

CREDITAS INVESTMENTS SE

Výroční zpráva 2024



CREDITAS INVESTMENTS SE

Výroční zpráva 2024

CREDITAS Investments SE, Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8-Karlín
OR: Městský soud v Praze, oddíl H, vložka 2648, IČO: 19848374, DIČ DPH: CZ699006775
e-mail: info@creditasgroup.com | creditasgroup.com

Obsah

1.	ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA	04
2.	ZPRÁVA O ČINNOSTI PŘEDSTAVENSTVA	08
3.	ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY	16
4.	DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE	20
5.	ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA – KONSOLIDOVANÁ	23
6.	KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	30
6.1.	Konsolidovaný výkaz finanční pozice	30
6.2.	Konsolidovaný výkaz zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku	32
6.3.	Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu	33
6.4.	Konsolidovaný výkaz peněžních toků	33
6.5.	Obecné informace	35
6.6.	Účetní pravidla	36
6.7.	Přijetí nových či revidovaných standardů IFRS	62
6.8.	Konsolidační celek	69
6.9.	Pozemky, budovy a zařízení	75
6.10.	Nehmotná aktiva	76
6.11.	Finanční aktiva	78
6.12.	Ostatní majetkové podíly	80
6.13.	Goodwill	80
6.14.	Poskytnuté úvěry	84
6.15.	Leasing	85
6.16.	Biologická aktiva	86
6.17.	Investice do nemovitostí	87
6.18.	Daň z příjmů	88
6.19.	Odložená daň	89
6.20.	Zásoby	90
6.21.	Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva	92
6.22.	Hotovost a peněžní ekvivalenty	93
6.23.	Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji	94
6.24.	Deriváty	95

6.25.	Dotace	96
6.26.	Časové rozlišení aktivní a časové rozlišení pasivní	97
6.27.	Rezervy	97
6.28.	Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	98
6.29.	Odměna auditora	99
6.30.	Závazek připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	99
6.31.	Vlastní kapitál	100
6.32.	Bankovní úvěry	101
6.33.	Přijaté úvěry	102
6.34.	Emitované dluhopisy	103
6.35.	Zaměstnanci	108
6.36.	Výnosy z hlavních činností	108
6.37.	Náklady na prodané zboží	110
6.38.	Náklady na materiál a služby	110
6.39.	Osobní náklady	111
6.40.	Ostatní provozní výnosy a náklady	111
6.41.	Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování	112
6.42.	Zisky z ostatních finančních operací	112
6.43.	Ztráty ze znehodnocení finančních aktiv	113
6.44.	Provozní segmenty	114
6.45.	Řízení rizik	116
6.46.	Transakce se spřízněnými osobami	121
6.47.	Pořízení dceřiných společností	123
6.48.	Vyřazení dceřiných společností	126
6.49.	Podmíněné a smluvní závazky	129
6.50.	Události po skončení účetního období	130

1. Úvodní slovo předsedy představenstva

Vážení klienti, partneři, milé kolegyně a kolegové,

rok 2024 byl pro skupinu CREDITAS obdobím strategického růstu, konsolidace a hledání nových příležitostí v prostředí, které zůstávalo náročné jak z ekonomického, tak geopolitického hlediska. Navzdory přetrvávající nejistotě na trzích jsme dokázali posílit naši pozici v klíčových sektorech a dále rozvíjet naši investiční strategii.

S potěšením vám předkládáme druhou konsolidovanou výroční zprávu za oblast průmyslových investic, kde se zaměřujeme především na energetiku a nemovitosti. V roce 2024 jsme pokračovali v rozvoji segmentu nájemního bydlení, který se ukazuje jako stabilní a perspektivní alternativa v době vysokých úrokových sazeb. V oblasti energetiky jsme úspěšně završili akvizici slovenské skupiny GGE, čímž jsme významně rozšířili naše působení ve střední Evropě.

Makroekonomické prostředí zůstávalo složité – inflace sice postupně klesala, ale úrokové sazby zůstávaly relativně vysoko, což ovlivňovalo investiční apetit i dostupnost financování. Přesto jsme díky obezřetnému přístupu a důsledné diverzifikaci dosáhli stabilních výsledků a vytvořili pevný základ pro další růst.

Naše strategie zůstává konzistentní – budujeme portfolio v oblastech, které se vzájemně doplňují a zajišťují odolnost vůči výkyvům ekonomického cyklu. O úspěších naší finanční divize jste se mohli dočíst ve výroční zprávě Banky CREDITAS, touto zprávou vás chceme informovat o pokroku v dalších klíčových oblastech našeho podnikání.

Celkový čistý zisk skupiny za rok 2024 činí přibližně 3,4 miliardy korun. Tento výsledek je důkazem naší schopnosti růst jak organicky, tak prostřednictvím akvizic. Naším cílem je v následujících třech letech hodnotu skupiny zdvojnásobit – a díky silným základům, disciplinovanému přístupu a odhodlání celého týmu věříme, že tohoto cíle dosáhneme.

Dovolte mi poděkovat vám za vaši důvěru a podporu. Zvláštní poděkování patří také mým kolegům, kteří svou prací a nasazením přispívají k rozvoji celé skupiny. Věřím, že i nadcházející období přinese nové příležitosti a že společně budeme pokračovat v cestě růstu a inovací.

S úctou

V Praze dne 30. června 2025



Jiří Hrouda
předseda představenstva



CREDITAS INVESTMENTS SE

2. Zpráva o činnosti představenstva

2. Zpráva o činnosti představenstva

Představenstvo předkládá akcionáři konsolidovanou účetní závěrku společnosti CREDITAS Investments SE (dále jen „Skupina“) za účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 sestavenou podle mezinárodních účetních standardů IFRS ve znění přijatém v EU.

Obecné

Skupina CREDITAS se zaměřuje na strategické akvizice v konzervativních odvětvích se zásadní hodnotou. V současné době působí především v oblasti finančních služeb, nemovitostí a energetiky.

Společnost je akciovou společností založenou podle evropského práva se sídlem v Praze, České republice a byla založena v roce 2023, a to s hlavním záměrem konsolidovat aktivity skupiny do jednotného celku, který bude prezentovat jednotné výsledky za oblasti průmyslového charakteru (energetika, nemovitosti atd.).

Přehled činnosti

Cílem Skupiny je dosažení významného dlouhodobého kapitálového růstu a tvorba hodnoty.

Hlavní činnost Skupiny spočívá v investování vlastního a cizího kapitálu do portfolia nekótovaných majetkových cenných papírů společností působících především v České republice.

Portfoliové společnosti mohou být v přímém vlastnictví společnosti, nebo může být za účelem akvizice založena zprostředkující čistě průmyslová holdingová společnost. Ve většině případů Skupina investuje do takové části majetkových cenných papírů portfoliových společností, která jí umožňuje vykonávat kontrolu nad těmito portfoliovými společnostmi. Skupina většinou získá 100 % podílu nebo akcií portfoliové společnosti.

Skupina investuje především do následujících odvětví:

- **Nemovitosti** – v případě nemovitostí Skupina investuje do všech hlavních segmentů realitního trhu. Skupina interně dělí realitní aktivity do následujících dílčích sektorů: (i) výnosové nemovitosti – představují investice do fungujících nemovitostí, typicky kancelářských budov, nájemního bydlení, skladů a technických budov

– zaměřují se na pronájem; (ii) developerské projekty – zaměřují se především na výstavbu rezidenčních nemovitostí.

- **Energetika** – Skupina se zaměřuje na tzv. lokální distribuční sítě (neboli lokální distribuční soustavy), což jsou menší oblasti elektrické nebo plynové sítě vyčleněné z území provozovaného většími distributory elektřiny nebo plynu, kteří provozují tzv. regionální distribuční sítě. Skupina dále investuje do energetických zdrojů, bateriových úložišť a kogeneračních jednotek. Investice Skupiny v oblasti distribuce energie představují společnosti, které buď vlastní, nebo provozují (a pronajímají) tyto lokální distribuční sítě.

- **Ostatní** – investice do menších společností v ostatních odvětvích zahrnují především investice do začínajících podniků a zemědělství. Skupina v roce 2022 opustila většinu svých investic ve zdravotnictví, nadále však vlastní budovy a nemovitosti zdravotnických středisek a provozuje dvě Alzheimercentra.

Výsledky

Skupina předkládá konsolidovanou účetní závěrku za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024. Za období končící 31. prosince 2024 Skupina vykázala čistý zisk ve výši 3 407 758 tis. Kč (2023: čistý zisk ve výši 1 660 722 tisíc Kč), čistou hodnotu aktiv ve výši 36 027 260 tis. Kč (2023: 21 937 222 tis. Kč) a celkový vlastní kapitál ve výši 6 462 800 tis. Kč (2023: 4 235 756 tis. Kč).

Systém řízení rizik a vnitřní kontroly

Skupina sleduje rizika, kterým je vystavena. Hlavní odpovědnost za řízení rizik nese představenstvo Společnosti, které vyžaduje nejvyšší standardy integrity ve všech činnostech a profesních rolích Skupiny. Účinná kultura řízení rizik ve Skupině zahrnuje odpovědnost představenstva za stanovení a šíření základních hodnot a očekávání Skupiny. Vedení Skupiny, včetně držitelů klíčových funkcí, se podílí na interním šíření základních hodnot a očekávání mezi zaměstnance. Od zaměstnanců (včetně pracovníků české pobočky CREDITAS B.V., která zajišťuje služby sloužící k provozu Skupiny) se očekává, že budou jednat v souladu se všemi platnými zákony a předpisy a neprodleně nahlásí jakýkoli zjištěný nesoulad, ať už v rámci Skupiny, nebo mimo ni.

Skupina zavedla systém vnitřních kontrol, který se opírá především o zásadu čtyř očí zavedenou ve všech klíčových procesech (platby, kontrola a schvalování smluv). Klíčová obchodní rozhodnutí (akvizice, prodeje) přijímá představenstvo. Při navrhování a zavádění vnitřního řídicího a kontrolního systému Skupina zohlednila svou velikost, vnitřní organizaci a povahu, rozsah a složitost svých činností v souladu se zásadou přiměřenosti. Učinila tak proto, aby zajistila, že vnitřní řídicí a kontrolní systém odpovídá individuálnímu rizikovému profilu a obchodnímu modelu Skupiny a že jsou účinně plněny cíle regulačních požadavků a pravidel. Představenstvo zajišťuje vhodnou a transparentní organizační a provozní strukturu. Struktura Skupiny neomezuje schopnost představenstva účinně kontrolovat a řídit rizika, kterým Skupina čelí, ani schopnost příslušného orgánu vykonávat nad Skupinou účinný dohled. Představenstvo pravidelně posuzuje, zda a jak významné změny ve struktuře Skupiny (např. vznik nových dceřiných společností, fúze a akvizice, prodej nebo likvidace částí Skupiny) nebo vnější vývoj ovlivňují přiměřenost organizačního rámce Skupiny. Pokud jsou zjištěny nedostatky, jsou neprodleně provedeny nezbytné úpravy.

Nemovitosti

V rámci segmentu realit se Skupina věnuje dvěma hlavním činnostem:

Pronájem vlastních nemovitostí – Skupina vlastní a spravuje několik administrativních budov ve významných městech České republiky. Dále Skupina vlastní nemovitosti typu sociálně-zdravotnické zařízení, ve kterých jsou poskytovány služby zdravotní péče seniorům a osobám postiženým degenerativními chorobami.

Ekonomická činnost je představována poskytováním prostor k pronájmu třetím stranám, ale i společností ze Skupiny, na základě dlouhodobých smluv. Skupina vlastní nemovitosti především za účelem příjmů z nájmu, tj. obvykle nespekuluje na růst tržní hodnoty těchto nemovitostí.

Rezidenční development – Skupina se věnuje celé škále developerských činností od akvizic developerských pozemků, přes engineering (tj. činnost zahrnující vytvoření projektu v souladu se zákonnými požadavky, včetně zajištění náležitých technických a veřejnoprávních procesů, a vyřízení povolení řízení) po výstavbu a prodej bytových jednotek. Skupina se prostřednictvím svých dceřiných

společností věnuje výstavbě bytů a bytových domů především na území Prahy. Má také rezidenční projekty v Plzni a v Kladně. Na základě aktuálních tržních podmínek v období blízkém dokončení stavby je pak rozhodováno, zda budou byty určené k prodeji či k pronájmu.

Výsledek developerského projektu záleží na výši pořizovacích nákladů. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. Pořizovací náklady, tj. zejména cena materiálů a stavebních prací při výstavbě nemovitostí, standardně tvoří i více než polovinu veškerých nákladů na realizaci developerských projektů a jsou klíčovým nákladovým faktorem ovlivňujícím hospodářský výsledek společností segmentu realit. Společnosti segmentu realit na růst cen materiálů a prací průběžně reagují zvyšováním koncových cen, to však vždy s určitou prodlevou nezbytnou k přijetí přiměřené obchodní reakce přijatelné pro koncové zákazníky, tedy v každém případě alespoň s krátkodobým negativním dopadem na hospodaření společností segmentu realit.

Evropská unie (EU) se snaží dlouhodobě snižovat emise skleníkových plynů prostřednictvím zpřísnování podmínek pro novou výstavbu. V rámci nich budou muset stavby postupně splňovat standardy budov s téměř nulovou spotřebou energie. Kromě kvalitního zateplení obvodových plášťů a oken jsou do budov již v současnosti instalována i kvalitní technologická zařízení. Jedná se o rekuperační systémy, systémy solárních panelů a tepelných čerpadel efektivně ovládané řídicími systémy. Legislativa EU se postupně propisuje do národní legislativy členských zemí. Tato opatření budou příznivě ovlivňovat klimatické podmínky, zároveň s sebou ale nesou zvýšené investiční náklady.

Navýšené náklady se promítnou do koncové ceny nemovitostí. Vlastníci nemovitostí jsou ochotni zvýšenou investiční cenu nemovitosti uhradit s výhledem budoucích úspor na provozních nákladech, obzvláště ve světle současných vysokých cen energií.

Pokračující válečný konflikt na Ukrajině nadále negativně ovlivňuje společnosti segmentu realit výpadkem zahraničních pracovníků, zvýšenou cenou energií, materiálů a stavebních dodávek a dále prodlužováním dodacích lhůt některých komponent. Většina těchto dodatečných nákladů se promítá nebo bude promítnuta do koncových cen.

V rámci vojenského konfliktu na Ukrajině si jsou společnosti segmentu realit vědomy zvýšeného rizika v oblasti kybernetické bezpečnosti. Z tohoto důvodu přijaly taková opatření, která zvyšují jejich kybernetickou bezpečnost. Provedly interní audit stávajících bezpečnostních opatření a přijaly z něj vyplývající opatření. Společnosti se také řídí doporučeními Národního úřadu pro kybernetickou a informační bezpečnost (NÚKIB).

Energetika

Segment energetické výroby a distribuce je reprezentován skupinou UCED, která je energetickou divizí Skupiny. UCED se zaměřuje především na tzv. lokální distribuční soustavy (LDS), a to především na distribuční soustavy elektrické energie. Distribuční soustava elektrické energie je hierarchicky rozdělena na 3 hlavní úrovně. V rámci tzv. přenosové soustavy (přenos energie na nejvyšší napěťové hladině) dochází k přenosu elektrické energie z jednotlivých výrobních zdrojů (elektráren) a napojení samotné distribuční soustavy elektrické energie na sousední státy. Přenosová soustava tvoří de facto páteř distribuce elektrické energie v České republice. V územích ohraničených vedením přenosové soustavy vzniká poté tzv. regionální distribuční soustava, v rámci které je přenášena elektrická energie na vysoké napěťové hladině. Na většině míst pak regionální distribuční soustava je napojena rovnou na samotná odběrná místa, tj. připojení elektrické energie v domech, komerčních objektech atp. LDS je poté menší vymezené území (obvykle desítky m2 až jednotky ha), v rámci kterého se zavázal služby distribuce elektrické energie poskytovat tzv. lokální distributor. Tento lokální distributor je pak přímo napojen na nadřazeného regionálního distributora a v rámci vymezeného území poskytuje veškeré služby distributora.

Ekonomická činnost je představována službou distribuce elektrické energie, za kterou koncoví odběratelé energie platí (tj. je součástí standardní fakturace za elektrickou energii). Velkou výhodou ekonomického modelu je fakt, že distributor není závislý na ceně komodity (tj. elektrické energie), ale pouze na objemu energie přenesené v rámci jeho distribučního území. Zejména z tohoto důvodu vznikají LDS především v územích, kde je velká a stabilní spotřeba elektrické energie (např. logistická centra, průmyslové parky, komerční nemovitosti apod.).

Energetická výroba je reprezentována čtyřmi kogeneračními jednotkami. Vedle samotné energetické produkce poskytují kogenerační zdroje služby výkonové rovnováhy pro ČEPS, a.s. – provozovatele české elektrizační soustavy. V rámci růstu významu obnovitelných zdrojů v energetickém mixu roste poptávka po vyrovnávacích službách. Zároveň s plánovaným postupným odstavováním uhelných zdrojů, které tyto služby poskytovaly, roste význam decentralizovaných zdrojů, které UCED zapojuje do virtuálních agregovaných bloků, do své virtuální elektrárny.

UCED získala v roce 2024 100% podíl v GGE a. s., která je jedním z předních výrobců a distributorů elektřiny a tepla na Slovensku. Do jejího portfolia spadá mimo jiné paroplynová Teplárna Považská Bystrica, která je jedním z největších zdrojů založených na kombinované výrobě elektřiny a tepla na Slovensku. GGE patří mezi přední slovenské energetické skupiny. Její síť pokrývá 213 MW v oblasti tepla a více než 70 MW v oblasti elektřiny. Investuje do různých oblastí energetického průmyslu, od výroby elektřiny a tepla, přes distribuci až po dodávky. GGE má více než 90 km tepelných rozvodů a věnuje se budování a propojování lokálních distribučních sítí. Mimo to je součástí energetické skupiny také obchodník ELGAS, který zajišťuje nákup energetických komodit pro provozní účely skupiny UCED a prodává jím produkovanou elektřinu. Zároveň ELGAS působí jako retailový obchodník.

Skupina UCED se dále chystá postavit v Chomutově paroplynovou elektrárnu. Město má zásobovat teplem a elektřinou a částečně tak nahradit dosavadní dodávky z elektrárny v Pruněřově. Paroplynový zdroj by měl být spuštěn v roce 2027 a do budoucna by mohl přejít zcela na vodík. Nový energetický zdroj budou tvořit tři plynové a jedna parní turbína s celkovým elektrickým výkonem téměř 300 MW. Spalovat bude zemní plyn s příměsí vodíku.

Příjmy a výsledky činností společností segmentu energetiky jsou předmětem klimatických a sezónních změn. Spotřeba elektrické energie je do jisté míry závislá na klimatických podmínkách. Obecně je spotřeba elektrické energie a tepla vyšší v zimních měsících. Výkyvy od běžného klimatického cyklu mohou vyústit ve snížení poptávky po elektrické energii a teple. Spotřeba elektrické energie může být také ovlivněna vlnami sucha a horka. Neočekávané a nepříznivé změny klimatických podmínek mohou

vést ke snížení příjmů společností segmentu energetické výroby a distribuce. Vzhledem k uvedenému se skupina UCED intenzivně zabývá novou energetikou – zejména agregací zdrojové základny a alternativním využitím zdrojů pro poskytování služeb výkonové rovnováhy.

Společnosti segmentu energetického obchodu čelí významným rizikům v důsledku probíhajícího konfliktu mezi Ukrajinou a Ruskem. Válka již narušila dodavatelsko-odběratelské vztahy, což způsobilo extrémní volatilitu cen energií. Nadále jsou na místě obavy o stabilitu dodávek plynu, a to i přes uvalené sankce a snahy Evropské unie snížit závislost na ruských energiích. Navíc tyto snahy mohou ještě více ovlivnit dynamiku energetického segmentu, což může vést k vyšším provozním nákladům a dalším regulačním rizikům.

Potenciální dopady na společnosti segmentu energetické distribuce jsou eliminovány zejména zaměřením energetické části Skupiny na distribuci elektřiny. Vlastní obchod s komoditou je pouze doplňkovou službou v portfoliu. V dlouhodobém horizontu by odběratelé elektrické energie distribuované společnostmi segmentu energetické distribuce, orientovaní na ruský trh, mohli, v důsledku války na Ukrajině, uzavřít kontrakty na menší rezervovanou kapacitu, což se potenciálně může projevit v menším zisku, a to do doby, dokud se takoví odběratelé nepřeorientují na jiné trhy. Pokud by taková situace nastala, hledaly by společnosti segmentu energetické distribuce nové odběratele, kteří nejsou orientovaní na ruský trh. V důsledku válečného konfliktu na Ukrajině však k podstatnému ovlivnění odběrů v provozovaných LDS nedošlo a nedochází.

Palivem kogeneračních jednotek je zemní plyn. Trh se zemním plynem je ovlivněn skutečností, že Rusko je významným dodavatelem této suroviny. Vzhledem k zavádné a plánované regulaci jak na úrovni EU, tak na úrovni národních států, panuje zvýšená nejistota ohledně budoucí organizace tohoto trhu, což může vyústit ve vyšší provozní náklady zmíněných zdrojů.

V oblasti výroby elektrické energie byl pro rok 2023 stanoven cenový strop pro výkup elektrické energie ze zdrojů, které vyrábějí elektřinu z jiných komodit než z plynu. V roce 2024 došlo k meziročnímu snížení podpory pro většinu obnovitelných zdrojů energie. Tento cenový

strop a jeho úprava se společností segmentu energetické výroby působící v ČR netýkal, neboť jinou komoditu než plyn k výrobě elektrické energie nepoužívá. Rovněž byla zavedena daň z neočekávaných zisků, tzv. Windfall Tax, vycházející z pravidel nastavených Evropskou unií. Nová daň se vztahuje na podniky s významnou činností v odvětvích, ve kterých dochází ke vzniku neočekávaných zisků, tedy mj. na odvětví výroby a obchodu s elektřinou. Tato mimořádná daň se dle interní analýzy společností segmentu energetické výroby a distribuce v ČR nedotkla, neboť tyto společnosti, jako holding, nedosahují dvou miliard čistého obrátu ročně.

Rizika spojená s negativním vývojem makroekonomické situace spolu s riziky spojenými s válečným konfliktem na Ukrajině mohou vést k hlubším strukturálním změnám v energetice s ohledem na původ a charakter produktivních zdrojů.

Potenciální dopady na společnosti segmentu energetické distribuce jsou eliminovány zejména zaměřením na distribuci elektřiny, která je nezávislá na zdrojích energie.

Společnosti segmentu energetické výroby, které vlastní kogenerační jednotky, jsou vystaveny riziku strukturálních změn, jako například nutnost přechodu na nízkoe emisní technologie, tlak na zvyšování účinnosti či integraci obnovitelných zdrojů. To je i důvod pro změnu obchodního modelu, kdy tyto společnosti vedle výroby elektrické energie rozšiřují svoje služby o služby výkonové rovnováhy pro přenosovou soustavu. Navzdory neustálé snaze zlepšovat technologie a zvyšovat efektivitu nelze vyloučit negativní vlivy strukturálních změn v energetice na hospodářské výsledky.

Ostatní

V rámci dalších oblastí se Skupina věnuje rostlinné a živočišné prvovýrobě bez navazující výroby. Skupina vlastní zemědělskou farmu, jejíž činnost je zaměřena na rostlinnou i živočišnou výrobu. V rostlinné výrobě převažuje pěstování krmivové základny pro dojný skot, a to především kukuřice na siláž a jetelotrávy na senáž a také pšenice. V živočišné výrobě se farma zaměřuje na chov mléčného skotu holštýnského plemene za účelem produkce mléka a prodeje mléka jako komodity a také na chov telat do půl roku věku. Farma se nachází v oblasti Moravskoslezského

kraje a hospodaří na cca 3 400 hektarech půdy. Ekonomická činnost je představována prodejem pěstovaných plodin, případně chovaných zvířat a prodejem mléka, jehož roční produkce činí okolo 10 miliónů litrů.

Skupina dále vlastní společnost, která se zabývá nákupem zemědělské půdy v zájmové oblasti Skupiny, tj. v rámci Moravskoslezského kraje. Tyto nakoupené pozemky dále pronajímá, nebo mohou být předmětem dalšího prodeje do Skupiny, případně třetím stranám.

Hospodářské výsledky v oblasti rostlinné výroby mohou být negativně ovlivněny nepříznivým počasím a přírodními katastrofami. Zemědělská farma se v rostlinné výrobě věnuje především pěstování obilovin (pšenice, ječmen), kukuřice a olejnin (řepka, hořčice). Na všechny tyto plodiny může mít nepříznivý vliv sucho. Problematické je především sucho v období kvetení (tvorby semen), kdy může docházet k zasychání vrchní části plodiny a tvorby drobnějších (scvrklých) semen. Špatné počasí může vést k horší úrodě nebo horší výtěžnosti dané sklizně (tj. v případě špatného počasí během období sklizně). Případná neúroda může vést ke snížení příjmů společností segmentu zemědělství.

Válečný konflikt na Ukrajině a s ním související energetická krize a vývoj celkové ekonomické situace se u zemědělské farmy projevil na konci roku 2021 růstem cen vstupů, především nafty, hnojiv a krmiv. V roce 2023 se pokles realizačních cen při relativní stagnaci vyšších cen vstupních komodit projevil snížením hospodářského výsledku zemědělské farmy. V roce 2024 se negativní efekty tohoto konfliktu projevovaly i nadále, přičemž pokračující nejistota na trzích s energiemi a surovinami ovlivňovala ceny vstupních komodit. I když došlo k mírnému poklesu některých cen vstupů, jako jsou pohonné hmoty, hnojiva a krmiva, ceny stále zůstávají na vysokých úrovních v porovnání s předchozími roky. Tento stav, v kombinaci s pokračujícím tlakem na celkové náklady výroby, i nadále ovlivňuje hospodářský výsledek zemědělské farmy.

Společnosti zabývající se pronájmem zemědělské půdy válečný konflikt na Ukrajině nijak negativně neovlivňuje, spíše lze dovodit, že válečný konflikt může zvýšit zájem o nákup zemědělské půdy, o hospodaření na zemědělské půdě a o produkci plodin, které mohou být předmětem domácí spotřeby, případně vývozním artiklem.

Hospodářské výsledky společností působících v zemědělství a provozujících rostlinnou či živočišnou výrobu jsou částečně závislé na dotační politice státu a Evropské unie. Významná část příjmů zemědělské farmy je tvořena dotacemi. Spektrum národních dotačních programů udržuje kontinuitu s programy realizovanými v předešlých letech. Škála dotačních programů zahrnuje oblast živočišné i rostlinné výroby, programy podporují potravinářskou výrobu, umožňují pořádání vzdělávacích akcí, prezentací výsledků práce. Dotace jsou zaměřeny především na šetrný přístup k životnímu prostředí.

V roce 2022 skupina opustila sektor zdravotnictví a v současné době provozuje pouze dvě zbývající sociálně-zdravotnická centra, kde poskytuje sociální a zdravotní služby seniorům a osobám s degenerativními onemocněními.

Struktura skupiny

Investiční rozhodnutí (akvizice, prodeje) přijímá a provádí přímo Skupina. Nicméně Skupina může při své činnosti někdy založit čistě průmyslovou subholdingovou společnost za účelem konkrétní akvizice. Tyto čistě průmyslové subholdingové společnosti jsou zakládány především z: (i) finančních důvodů - bankovní financování přicházející do subholdingové společnosti a zajištěné akciemi subholdingu na rozdíl od čerpání finančních prostředků na úrovni Skupiny; (ii) právních důvodů - zahraniční akvizice mohou vyžadovat zahraniční subholding nebo se akvizice účastní další akcionáři, tj. Skupina nenabývá 100 % akcií, v takovém případě obvykle existuje akcionářská dohoda mezi akcionáři vypracovaná podle místního (obvykle českého) práva. Na druhou stranu některé subholdingové společnosti založené v minulosti mohou být zrušeny nebo fúzovány, když pominuly důvody jejich založení. Skupina průběžně pracuje na zjednodušení struktury, pokud je to možné. Některé dceřiné společnosti navíc splňují kritéria společnosti poskytující služby a vydávají především dluhopisy.

Zaměstnanci a zásady odměňování

Skupina k 31. prosinci 2024 zaměstnávala celkem 889 zaměstnanců. Mateřská společnost využívá služeb poskytovaných odštěpným závodem CREDITAS B.V. na základě smluv o poskytovaných službách, sloužících k zajištění provozu Skupiny.

Představenstvo mateřské společnosti vykonává svoji funkci bezúplatně.

Kodex chování

Skupina má formální písemný kodex chování. Cílem zavedených etických norem je zlepšit robustní systém vnitřní správy a řízení a snížit rizika, kterým je Skupina vystavena, zejména provozní rizika a rizika poškození pověsti, která mohou mít významný negativní dopad na ziskovost a udržitelnost prostřednictvím pokut, nákladů na soudní spory, omezení uložených příslušnými orgány, jiných finančních a trestních sankcí a ztráty hodnoty značky a důvěry spotřebitelů. Skupina dodržuje vysokou úroveň správy a řízení společnosti. Příslušná ustanovení jsou prováděna písemnými postupy a dalšími formálními dokumenty přijatými Skupinou a/nebo jejími dceřinými společnostmi.

Podnikatelská a společenská odpovědnost

Podnikatelská a společenská odpovědnost je pro Skupinu při jejím podnikání důležitá. Skupina usiluje o to, aby své podnikání prováděla bezúhonně a odpovědně vůči společnosti. Skupina investuje především do odvětví, která jsou prospěšná pro společnost. V odvětví distribuce energie Skupina a její dceřiné společnosti poskytují svým zákazníkům služby distribuce energie a služby v oblasti energetické účinnosti a optimalizace. To přináší prospěch zákazníkům i společnosti, neboť snížením energetické potřeby se snižuje uhlíková stopa Skupiny. V odvětví zdravotní péče Skupina a její dceřiné společnosti v roce 2021 provozovaly tzv. Alzheimercentra, což jsou specializovaná zdravotnická zařízení pečující o osoby s Alzheimerovou chorobou a dalšími neurodegenerativními onemocněními. Skupina v roce 2022 opustila většinu svých investic do zdravotnictví, ale budovy stále provozuje. A konečně v oblasti realitního developmentu se skupina a její dceřiné společnosti zaměřují na poskytování dostupného bydlení především v Praze. Kromě toho skupina a její dceřiné společnosti aktivně spolupracují na vývoji a výzkumu tzv. udržitelného bydlení, což jsou energeticky soběstačné bytové jednotky.

Výhled do budoucna

Současná hospodářská situace je i nadále citlivá na geopolitický vývoj ve světě. Dopad na finanční a komoditní trhy, dodavatelské řetězce a klíčové makroekonomické ukazatele ovlivňující podnikání, jako je míra inflace, úrokové sazby, volatilita měnových kurzů a další, zůstává významný.

Vedení Skupiny posoudilo dopad současné ekonomické situace na její podnikání s následujícím závěrem: současná

situace nemá významný dopad na činnost Skupiny. Skupina působí především v konzervativních odvětvích, jako jsou energetika, nemovitosti a zemědělství. Díky diverzifikovanému obchodnímu portfoliu může Skupina zmírnit dopady případných vlivů současné ekonomické situace na jednotlivé subjekty v rámci Skupiny. Jako celek není Skupina současnou hospodářskou situací významně ovlivněna.

Představenstvo se domnívá, že současná úroveň činností popsaná v kapitole „Přehled činností“ bude zachována i v příštím účetním období.

Skupina nepředpokládá, že by prováděla výzkumné a vývojové činnosti. Skupina si není vědoma žádných zvláštních událostí, které by nebyly zohledněny při sestavování účetní závěrky a které by ovlivnily její očekávání.

Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. prosinci 2024 sestavena za předpokladu, že Skupina bude i nadále schopna vykonávat svou činnost.

Skupina si není vědoma žádných mimořádných událostí, které by nebyly zohledněny při sestavování účetní závěrky a které by ovlivnily její očekávání. K vydání výroční zprávy je oprávněno představenstvo Skupiny.

V Praze dne 30. června 2025

Jiří Hrouda
předseda představenstva

JUDr. Alena Sikorová
člen představenstva

CREDITAS INVESTMENTS SE

3. Zpráva o činnosti dozorčí rady

3. Zpráva o činnosti dozorčí rady

Člen dozorčí rady společnosti CREDITAS Investments SE, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 19848374, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 2648 (dále jen „Společnost“) pan Ing. Tomáš Absolon vyhotovil níže uvedeného dne, měsíce a roku níže uvedenou:

Zprávu o činnosti dozorčí rady za rok 2024

- a) Zasedání dozorčí rady se uskutečňovala v souladu se stanovami Skupiny od jejího založení.
- b) Dozorčí rada se ve své činnosti zaměřovala na kontrolu plnění podnikatelských záměrů Skupiny, dodržování stanov a obecně závazných právních předpisů. K tomu měla vytvořeny ze strany Skupiny podmínky tak, aby mohla plnit své zákonem a stanovami stanovené povinnosti a průběžně kontrolovat chod Skupiny a činnosti předsedy představenstva Skupiny.
- c) Dozorčí rada neobdržela, a tedy neprojednávala žádný podnět od akcionáře.
- d) Dozorčí rada přezkoumala konsolidovanou i individuální účetní závěrku za období roku 2024. Účetní závěrka za období roku 2024 dle jejího názoru věrně zobrazuje ve všech významných ohledech aktiva, závazky a vlastní kapitál Skupiny, stejně jako její hospodářský výsledek a finanční situaci.
- e) Dozorčí rada přezkoumala zprávu o vztazích, ke které nemá výhrady.

V Olomouci dne 30. června 2025



Ing. Tomáš Absolon
člen dozorčí rady

CREDITAS INVESTMENTS SE

4. Doplnující informace

4. Doplňující informace

Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje

Mateřská společnost v roce 2024 neměla žádné výdaje na výzkum a vývoj.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Mateřská společnost v průběhu roku 2024 nenabyla žádné vlastní akcie ani podíly.

Aktivita v oblasti ochrany životního prostředí

Činnost Mateřské společnosti nemá žádný podstatný vliv na životní prostředí, proto nejsou vyvíjeny v této oblasti žádné zvláštní aktivity.

Aktivita v oblasti pracovněprávních vztahů

Mateřská společnost v roce 2024 neměla žádné aktivity v oblasti pracovně právních vztahů.

Informace o organizačních složkách v zahraničí

Mateřská společnost nemá zřízenou žádnou organizační složku v zahraničí.

Zpráva o vztazích

Zpráva o vztazích mateřské společnosti je prezentována v rámci individuální účetní závěrky.



CREDITAS INVESTMENTS SE

5. Zpráva nezávislého auditora – konsolidovaná



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

pro

akcionáře

CREDITAS Investments SE

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky skupiny **CREDITAS Investments SE** sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 198 48 374 (dále také „Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31.12.2024, konsolidovaného výkazu zisku a ztrát a úplného výsledku za období od 1.1.2024 do 31.12.2024, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu peněžních toků za rok končící k 31.12.2024 a komentáře této konsolidované účetní závěrky včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Skupině **CREDITAS Investments SE** jsou uvedeny v komentáři této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny **CREDITAS Investments SE** k 31.12.2024 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2024 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

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

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

THE POWER OF UNDERSTANDING
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Audit CZ s.r.o., Politických vězňů 1272/21, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

Tel.: +420 240 243 041, E-mail: info@rsm.cz | www.rsm.cz

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 198405, IČO 24260673

RSM Audit CZ s.r.o. je členem sítě RSM a podniká pod obchodním jménem RSM, které používají členské firmy. Každý z členů sítě RSM je nezávislou účetní a poradenskou společností, která poskytuje své služby zcela nezávisle. Síť RSM International není samostatným právním subjektem v žádné jurisdikci.



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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu 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 Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva Skupiny za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo Skupiny odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Skupiny uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě

THE POWER OF UNDERSTANDING
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Audit CZ s.r.o., Politických vězňů 1272/21, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

Tel.: +420 240 243 041, E-mail: info@rsm.cz | www.rsm.cz

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 198405, IČO 24260673

RSM Audit CZ s.r.o. je členem sítě RSM a podniká pod obchodním jménem RSM, které používají členské firmy. Každý z členů sítě RSM je nezávislou účetní a poradenskou společností, která poskytuje své služby zcela nezávisle. Síť RSM International není samostatným právním subjektem v žádné jurisdikci.



trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo 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.

Auditorem, zodpovědným za provedení auditu jménem společnosti RSM Audit CZ s.r.o., je Uljana Bazjuková.

V Praze dne 30.6.2025

RSM Audit CZ s.r.o.

Evidenční č. 533

Ing. Uljana Bazjuková

Statutární auditor, evidenční č. 2509

THE POWER OF UNDERSTANDING
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Audit CZ s.r.o., Politických vězňů 1272/21, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

Tel.: +420 240 243 041, E-mail: info@rsm.cz | www.rsm.cz

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 198405, IČO 24260673

RSM Audit CZ s.r.o. je členem sítě RSM a podniká pod obchodním jménem RSM, které používají členské firmy. Každý z členů sítě RSM je nezávislou účetní a poradenskou společností, která poskytuje své služby zcela nezávisle. Síť RSM International není samostatným právním subjektem v žádné jurisdikci.

CREDITAS INVESTMENTS SE

6. Konsolidovaná účetní závěrka

6. Konsolidovaná účetní závěrka

6.1 Konsolidovaný výkaz finanční pozice

tis. Kč	Bod přílohy	31. 12. 2024	31. 12. 2023
AKTIVA			
Pozemky, budovy a zařízení	6.9	4 512 280	1 045 604
Nehmotná aktiva	6.10	1 326 443	43 606
Finanční aktiva	6.11	84 360	57 189
Ostatní majetkové podíly	6.12	281 260	124 171
Goodwill	6.13	1 888 794	328 873
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	6.14	787 154	2 388 064
Ostatní dlouhodobá aktiva	6.21	60 112	2 056
Dlouhodobá aktiva z leasingu	6.15	777 335	248 910
Dlouhodobá biologická aktiva	6.16	29 318	24 500
Investice do nemovitostí	6.17	10 095 620	4 032 254
Odložená daňová pohledávka	6.19	71 031	52 823
Investice vykazované ekvivalenční metodou	6.12	--	1 355 340
Dlouhodobá aktiva celkem		19 913 707	9 703 390
Zásoby	6.20	1 918 555	3 389 040
Krátkodobá biologická aktiva	6.16	57 123	65 341
Pohledávky z obchodních vztahů	6.21	891 691	193 683
Krátkodobé poskytnuté půjčky	6.14	7 597 590	5 025 238
Finanční aktiva	6.11	81 343	196 458
Reálná hodnota derivátů	6.24	18 012	--
Ostatní krátkodobé pohledávky	6.21	353 101	42 912
Dotace krátkodobé	6.25	5 673	--
Pohledávky z titulu ostatních daní		38 611	7 472
Pohledávky z titulu přímých daní		64 505	33 878
Ostatní krátkodobá aktiva	6.21	129 338	940
Náklady příštích období	6.26	138 558	36 353
Časové rozlišení aktivní	6.26	144 889	82 783
Hotovost a peněžní ekvivalenty	6.22	3 538 833	414 570
Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji	6.23	1 135 731	2 745 164
Krátkodobá aktiva celkem		16 113 553	12 233 832
AKTIVA CELKEM		36 027 260	21 937 222

tis. Kč	Bod přílohy	31. 12. 2024	31. 12. 2023
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Základní kapitál	6.31	2 921	2 921
Kapitálové fondy	6.31	1 427	1 451
Nerozdělený zisk		3 050 694	2 570 662
Úplný výsledek za období		3 407 758	1 660 722
<i>Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti</i>		<i>6 462 800</i>	<i>4 235 756</i>
Vlastní kapitál celkem		6 462 800	4 235 756
Rezervy	6.27	66 867	21 343
Dlouhodobé bankovní úvěry	6.32	3 761 751	2 028 433
Dlouhodobé přijaté úvěry	6.33	1 210 094	349 746
Emitované dluhopisy	6.34	8 373 721	7 272 924
Ostatní dlouhodobé závazky	6.28	231 894	98 150
Závazek připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	6.30	2 129 068	--
Dlouhodobé závazky z leasingu	6.15	675 703	256 005
Odložený daňový závazek	6.19	2 341 274	694 551
Dlouhodobé závazky celkem		18 790 372	10 721 152
Závazky z obchodních vztahů	6.28	899 348	304 927
Krátkodobé bankovní úvěry	6.32	3 753 262	475 750
Krátkodobé přijaté úvěry	6.33	327 945	3 433 158
Emitované dluhopisy	6.34	3 883 401	2 166 190
Reálná hodnota derivátů	6.24	76 215	12 376
Ostatní krátkodobé závazky	6.28	844 779	215 014
Přijaté provozní zálohy	6.28	251 658	155 524
Zaměstnanci	6.35	197 854	23 397
Dotace krátkodobé	6.25	38 800	10 778
Časové rozlišení pasivní	6.26	194 520	91 281
Daňové závazky	6.18	238 863	61 923
Krátkodobé závazky z leasingu	6.15	67 443	29 997
Krátkodobé závazky celkem		10 774 088	6 980 314
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		36 027 260	21 937 222

6.2 Konsolidovaný výkaz zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku

tis. Kč	Bod přílohy	2024	2023
Výnosy z hlavních činností	6.36	6 731 611	3 087 003
Náklady na prodané zboží	6.37	-413 196	-1 249 744
Náklady na materiál a služby	6.38	-4 467 412	-689 327
Odpisy	6.9 a 6.10	-375 509	-81 023
Změna stavu a reálné hodnoty biologických aktiv	6.16	14 074	17 065
Odpisy aktiv z leasingu	6.15	-93 486	-31 087
Osobní náklady	6.39	-666 507	-317 963
Čisté zisky (+) / ztráty (-) ze znehodnocení aktiv		-96 691	-437
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z přecenění investic do nemovitostí	6.17	856 832	215 948
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z prodeje dlouhodobého majetku	6.9 a 6.10	-40 442	39 089
Ostatní provozní výnosy	6.40	478 647	80 616
Ostatní provozní náklady	6.40	-355 404	-96 095
Provozní výsledek hospodaření		1 572 517	974 044
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování	6.41	-599 001	-561 537
Ztráty z financování z leasingu	6.15	-22 068	-8 599
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z ostatních finančních operací	6.42	2 352 018	1 430 060
Ztráty ze znehodnocení (včetně zrušení ztrát) finančních aktiv	6.43	-2 713 713	-364 352
Zisky a ztráty z reklasifikace finančních aktiv		-480 012	--
Podíl na zisku nebo ztrátě z přidružených společností a společných podniků účtovaný ekvivalenční metodou		--	362 695
Zisk/ ztráta před zdaněním		109 741	1 832 311
Daň z příjmů	6.18	-324 205	-123 691
Zisk/ztráta po zdanění z ukončováných činností		3 354 151	254 067
Zisk/ ztráta po zdanění		3 139 687	1 962 687
Ostatní úplný výsledek		268 071	-301 965
ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ		3 407 758	1 660 722

6.3 Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál	– připadající na akcionáře mateřské společnosti
Stav k 1. 1. 2023	29 400	3 479 615	-389 388	3 119 627	3 119 627
Zisk za období	--	--	1 962 687	1 962 687	--
Ostatní úplný výsledek za období	--	--	-301 965	-301 965	--
Úplný výsledek za období celkem	--	--	1 660 722	1 660 722	--
Dividendy	--	--	-1 265 000	-1 265 000	--
Snížení základního kapitálu	-26 479	--	--	-26 479	--
Efekt z reorganizace	--	-3 478 164	4 205 345	727 181	--
Přeúčtování z důvodu AFS	--	--	19 705	19 705	--
Stav k 31. 12. 2023	2 921	1 451	4 231 384	4 235 756	4 235 756
Zisk za období	--	--	3 139 687	3 139 687	--
Ostatní úplný výsledek za období	--	--	268 071	268 071	--
Úplný výsledek za období celkem	--	--	3 407 758	3 407 758	--
Dividendy	--	--	--	--	--
Snížení kapitálových fondů	--	-24	--	-24	--
Efekt z reorganizace	--	--	-944 246	-944 246	--
Přeúčtování z důvodu AFS	--	--	-236 444	-236 444	--
Stav k 31. 12. 2024	2 921	1 427	6 458 452	6 462 800	6 462 800

6.4 Konsolidovaný výkaz peněžních toků

tis. Kč	Bod přílohy	2024	2023
Zisk/ztráta před zdaněním		109 741	1 832 311
Úpravy:			
Čisté zisky (+) /ztráty (-) z financování	6.41	621 069	570 136
Změna stavu a reálné hodnoty biologických aktiv	6.16	-14 074	-17 065
Zisk z prodeje ukončených činností	6.23	-3 354 151	-427 246
Odpisy HM a NM	6.9 a 6.10	357 165	81 023
Odpisy aktiv z práva k užívání	6.15	93 486	31 087
Ztráty ze znehodnocení (včetně zrušení ztrát) finančních aktiv		2 713 713	364 352
Zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	6.17	-856 832	-215 948
Čisté zisky z prodeje dlouhodobého majetku	6.9 a 6.10	40 442	-39 089
Čisté ztráty ze znehodnocení aktiv		96 691	437
Ostatní nepeněžní operace		23 575	743 708
Provozní peněžní toky před pohyby pracovního kapitálu		-150 831	2 923 706

tis. Kč	Bod přílohy	2024	2023
Snížení/(zvýšení) stavu zásob	6.20	1 473 072	-998 459
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a ostatních aktiv	6.21	-1 435 974	36 513
Snížení/(zvýšení) biologických aktiv	6.16	3 400	-9 631
Snížení/(zvýšení) finančních aktiv	6.11	1 443 284	345 481
Snížení/(zvýšení) aktiv klasifikovaných jako držená k prodeji	6.23	1 609 433	-2 437 957
Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a ostatních závazků	6.28	2 073 457	-501 137
Zvýšení/(snížení) aktiv a závazků z leasingu	6.15	-71 281	32 640
Investice do nemovitostí	6.17	-6 063 366	-1 407 934
Peněžní toky vytvořené z provozních operací		-1 118 806	-2 016 778
Zaplacená daň z příjmů		-282 330	-118 537
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		-1 401 137	-2 135 315
Investiční činnost			
Přijaté úroky	6.41	1 893 787	569 518
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám	6.14	-6 046 871	-9 011 784
Poskytnuté půjčky ostatní	6.14	-3 628 954	-3 503 263
Přijaté splátky půjček od spřízněných stran	6.14	5 744 428	5 550 614
Přijaté splátky půjček ostatní	6.14	1 750 721	3 597 631
Příjmy z prodeje dceřiného podniku	6.48	3 322 363	187 232
Příjmy z prodeje HM a NM	6.9 a 6.10	91 149	83 570
Nákup HM a NM	6.9 a 6.10	-1 522 249	-572 764
Přijaté dividendy z investic		--	4 424 644
Pořízení dceřiného podniku	6.47	-3 642 610	-765 249
Čisté peněžní prostředky z investičních činností		-1 901 576	560 149
Finanční činnost			
Vyplacené dividendy	6.31	--	-1 265 000
Zaplacené úroky	6.44	-430 220	-687 725
Splacení úvěrů a půjček	6.32 a 6.33	-3 993 002	-2 982 262
Příjmy z úvěrů a půjček	6.32 a 6.33	5 912 029	4 493 860
Vydané dluhopisy – emise/prodej	6.34	5 934 636	3 932 412
Vydané dluhopisy – odkup/splacení	6.34	-3 147 140	-2 719 346
Závazek připadající na držitele investičních akcií		2 129 068	--
Čisté peněžní prostředky z finančních činností		6 405 370	771 939
Čistý (úbytek)/přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		3 102 659	-803 227
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	6.22	414 570	1 204 258
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty z pořízených dceřiných společností	6.47	21 604	13 539
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	6.22	3 538 833	414 570

6.5 Obecné informace

CREDITAS Investments SE (dále jen „Společnost“ nebo „Mateřská společnost“) a její dceřiné společnosti (dále souhrnně jen „Skupina“) se zaměřuje na strategické akvizice v konzervativních odvětvích se zásadní hodnotou. V současné době působí především v oblasti finančních služeb, nemovitostí a energetiky v České republice a na Slovensku.

Společnost má právní formu Evropské společnosti a byla zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 2648 dne 23. 10. 2023. Sídlo Společnosti se nachází na adrese Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, Česká republika.

Jediným, a tudíž 100% akcionářem Společnosti CREDITAS Investments SE je společnost UNICAPITAL N.V. se sídlem na adrese 1083HJ Amsterdam, De Boelelaan 30, Nizozemsko, zapsaná do nizozemského obchodního rejstříku pod registračním číslem 66551625.

Konečným vlastníkem Skupiny je pan Pavel Hubáček.

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny za rok končící 31. prosincem 2024 zahrnuje mateřskou společnost, její dceřiné společnosti a podíly v přidružených a společných podnicích. Seznam účetních jednotek ve Skupině je uveden v bodě 6.8 Konsolidační celek.

Skupina nemá nad sebou žádnou mateřskou společnost, která by sestavovala konsolidovanou účetní závěrku za roky končící 31. prosince 2024 a 31. prosince 2023, která by byla k dispozici veřejnosti a byla v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém EU.

Identifikační a kontaktní údaje

Subjekt:	CREDITAS Investments SE
Sídlo:	Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8
Obchodní rejstřík:	Spisová značka H 2648 vedená u Městského soudu v Praze
IČ:	19848374
DIČ:	CZ699006775
Internet:	www.creditasgroup.com
E-mail:	info@creditasgroup.com
ID datové schránky:	bwvinctd
LinkedIn:	creditas-group
Twitter:	@creditagroup
Instagram:	creditas_group

6.6 Účetní pravidla

V následující části jsou uvedeny základní účetní postupy aplikované při zpracování této konsolidované účetní závěrky.

Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Konsolidovaná účetní závěrka společnosti CREDITAS Investments, SE je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS („účetní standardy IFRS“) přijatými Evropskou unií za rok končící 31. prosince 2024 a 31. prosince 2023 a obsahuje jako nedílné součásti konsolidovaný výkaz finanční situace, konsolidovaný výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku, konsolidovaný přehled změn vlastního kapitálu, konsolidovaný přehled peněžních toků a související komentář konsolidované účetní závěrky, obsahující významné účetní politiky a další zveřejnění.

Tato účetní závěrka byla sestavena v souladu s IFRS účinnými ke dni 1. 1. 2024. Tyto standardy byly použity pro všechna uvedená období.

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem dne 30. 6. 2025.

Konsolidace

Východiska a principy konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen s úpravou o přecenění investic do nemovitostí, finančních aktiv a závazků, které jsou oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty a investiční nástroje oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku.

Všechny částky jsou uvedeny v tisících Kč (tis. Kč), pokud není uvedeno jinak. Z důvodu zaokrouhlování mohou vzniknout v součtových řádcích tabulek přílohy drobné rozdíly.

Sestavení účetní závěrky v souladu s účetními standardy IFRS vyžaduje uplatňování určitých zásadních účetních odhadů. Vyžaduje rovněž, aby vedení využívalo svůj úsudek v procesu aplikace účetních pravidel Skupiny. Skupina provádí účetní odhady a předpoklady týkající se budoucích období. Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavená na předpokladu akceptace obsahu nad formou.

Dceřiné společnosti jsou plně konsolidovány od data, kdy je kontrola převedena na Skupinu, a nejsou zahrnuty v konsolidačním celku od data, kdy je tato kontrola ztracena. Skupina ovládá účetní jednotku, pokud je vystavena variabilním výnosům nebo na ně má právo na základě své angažovanosti v této jednotce a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad ní ovlivňovat.

Skupina ovládá jednotku, do níž investovala, pouze tehdy, pokud platí, že:

- má moc nad jednotkou, do níž investovala (tj. na základě hlasovacích práv má schopnost řídit aktivity jednotky, do níž investovala),
- na základě své angažovanosti v jednotce, do níž investovala, je vystavena variabilním výnosům nebo má na takové výnosy právo,
- je schopna využívat moci nad jednotkou, do níž investovala, k ovlivnění výše svých výnosů.

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za předpokladu trvání podnikatelské činnosti Skupiny a její řídicí orgány jsou v tomto ohledu přesvědčeny, že Skupina má adekvátní zdroje ke své podnikatelské činnosti v dohledné budoucnosti. Vyhodnocení dopadů externího prostředí na aktivity Skupiny je uvedeno v bodu 6.45 Řízení rizik.

Obecně se předpokládá, že jednotku ovládá osoba, která drží většinu hlasovacích práv. Na podporu tohoto předpokladu a v případě, že Skupina drží méně než většinu hlasovacích nebo obdobných práv v jednotce, do které investovala, Skupina posoudí, zda tuto jednotku ovládá, na základě veškerých relevantních skutečností a okolností, včetně:

- smluvních ujednání s dalšími držiteli hlasovacích práv,
- práv z jiných smluvních ujednání,
- hlasovacích práv a potenciálních hlasovacích práv Skupiny.

Pokud skutečnosti a okolnosti ukazují, že se změnil jeden nebo více ze tří uvedených prvků ovládnání, Skupina znovu posoudí, zda jednotku, do níž investovala, ovládá. Konsolidace dceřiné společnosti počíná od okamžiku, kdy Skupina získá kontrolu nad dceřinou společností, a končí v okamžiku, kdy Skupina kontrolu nad dceřinou společností ztratí. Aktiva, pasiva, výnosy a náklady dceřiné společnosti nabyté nebo zcizené během roku jsou zahrnuty v konsolidované účetní závěrce od okamžiku, kdy Skupina získá nad dceřinou společností kontrolu, do okamžiku, kdy Skupina kontrolu nad dceřinou společností ztratí.

Hospodářský výsledek a každá položka ostatního úplného výsledku se přiřadí držitelům podílů v mateřské společnosti Skupiny a nekontrolním podílům, i když v důsledku toho má výsledek přiřazený nekontrolním podílům záporný zůstatek. V případě potřeby jsou za účelem sjednocení účetních pravidel dceřiných společností s účetními pravidly uplatňovanými v rámci Skupiny v konsolidované účetní závěrce vytvořeny opravné položky.

Veškerá aktiva a pasiva v rámci Skupiny, vlastní kapitál, výnosy, náklady a peněžní toky plynoucí z transakcí mezi členy Koncernu jsou při konsolidaci plně vyloučeny.

Změna obchodního podílu v dceřiné společnosti, která nevede ke ztrátě ovládnání, se účtuje jako transakce s vlastním kapitálem.

Pokud Skupina ztratí kontrolu nad dceřinou společností, odúčtuje související aktiva (včetně goodwillu), pasiva, nekontrolní podíly a další položky vlastního kapitálu, přičemž zaúčtuje jakýkoli výsledný zisk nebo ztrátu do hospodářského výsledku. Jakékoli investice, které si ponechá, se oceňují reálnou hodnotou.

Podnikové kombinace a goodwill

Podnikové kombinace uskutečněné mezi rozhodným dnem přechodu na IFRS a závěrkovým dnem jsou účtovány metodou koupě (akvizice). To zahrnuje vykazání identifikovatelných aktiv (včetně dříve nevykázaných nehmotných aktiv) a závazků (včetně podmíněných závazků, ale bez budoucí restrukturalizace) nabytého podniku v reálné hodnotě. Jakýkoli přebytek pořizovacích nákladů nad reálnou hodnotu získaného identifikovatelného čistého majetku se vykazuje jako goodwill. Pokud je pořizovací cena nižší než reálné hodnoty pořízeného identifikovatelného čistého majetku, je diskont při akvizici vykázan přímo v konsolidovaném výkazu úplného výsledku v roce pořízení jako zisk z výhodné koupě (bargain purchase).

Po počátečním vykazání je goodwill oceněn pořizovací cenou sníženou o kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Goodwill je každoročně přezkoumáván z hlediska snížení hodnoty.

Náklady související s pořízením se účtují přímo do nákladů.

Pořizovací náklady akvizice se oceňují jako souhrn převedené protihodnoty oceněné reálnou hodnotou stanovenou k datu akvizice a jakýchkoli nekontrolních podílů v nabývaném závodu. Pro každou podnikovou kombinaci se Skupina rozhodne, zda nekontrolní podíl v nabývaném podniku ocení reálnou hodnotou, nebo poměrným podílem čistých identifiko-

vatelných aktiv nabývaného závodu. Náklady spojené s akvizicí se zaúčtují jako vynaložené náklady do administrativních výdajů.

Při akvizici závodu Skupina posuzuje převzatý finanční majetek a závazky za účelem jejich vhodné klasifikace a označení v souladu se smluvními podmínkami, ekonomickou situací a relevantními podmínkami k datu akvizice. To zahrnuje oddělení vložených derivátů od hostitelských smluv uzavřených nabývaným závodem.

Jakákoli podmíněná protihodnota, kterou má nabyvatel převést, bude zaúčtována v reálné hodnotě k datu akvizice. Podmíněná protihodnota klasifikovaná jako vlastní kapitál není přeceněna a její následné vypořádání se účtuje v rámci vlastního kapitálu. Podmíněná protihodnota klasifikovaná jako aktivum nebo pasivum, které je finančním nástrojem spadajícím do působnosti standardu IFRS 9 Finanční nástroje, se oceňuje reálnou hodnotou a změny reálné hodnoty se zaúčtují do zisku nebo ztráty v souladu s IFRS 9. Jiná podmíněná protihodnota, která nespadá do rozsahu působnosti standardu IFRS 9, se oceňuje reálnou hodnotou ke každému datu účetní závěrky a změny reálné hodnoty se zaúčtují do zisku nebo ztráty.

Goodwill se prvotně oceňuje pořizovací cenou (přebytek souhrnu převedené protihodnoty a vykázané hodnoty nekontrolních podílů a veškerých předchozích podílů nad nabytými čistými identifikovatelnými aktivy a převzatými závazky). Pokud reálná hodnota nabytých čistých aktiv přesahuje souhrn převedené protihodnoty, Skupina přehodnotí, zda veškerá nabytá aktiva a veškeré převzaté závazky správně identifikoval, a přezkoumá postupy použité k ocenění částek, které mají být k datu akvizice zaúčtovány.

Pokud přehodnocení potvrdí, že reálná hodnota nabytých čistých aktiv přesahuje souhrn převedené protihodnoty, pak se zisk zaúčtuje do hospodářského výsledku.

Po prvotním zaúčtování se goodwill oceňuje pořizovací cenou sníženou o případné kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Pro účely testování možného snížení hodnoty bude ke každé peněžitovné jednotce Skupiny přiřazen goodwill nabytý při podnikové kombinaci od data akvizice, pokud se očekává, že tyto jednotky budou mít z kombinace prospěch, bez ohledu na to, zda jsou těmto jednotkám přiřazena jiná aktiva nebo pasiva nabývaného závodu.

Pokud byl goodwill přiřazen peněžitovné jednotce a část operace v rámci této jednotky je vyřazena, je goodwill spojený s vyřazenou operací zahrnut do účetní hodnoty operace při stanovení zisku nebo ztráty z dispozic. Goodwill vyřazený za těchto okolností se oceňuje na základě relativních hodnot vyřazené operace a části zachované peněžitovné jednotky.

U akvizic před datem přechodu na IFRS nebyl použit standard IFRS 3 retrospektivně.

Nabytí aktiva nebo skupiny aktiv, která nepředstavují podnik

Jako první krok při zvažování, zda je transakce akvizicí aktiva nebo skupinou aktiv, která nepředstavují podnik nebo podnikovou kombinaci, Skupina a provede test koncentrace, zda získaný soubor činností a aktiv není podnikem.

Pro test koncentrace:

- Nabytá hrubá aktiva nezahrnují peníze a peněžní ekvivalenty, odložené daňové pohledávky a goodwill vyplývající z účinků odložených daňových závazků.
- Reálná hodnota nabytých hrubých aktiv zahrnuje jakoukoli převedenou protihodnotu (plus reálnou hodnotu jakéhokoli nekontrolního podílu a reálnou hodnotu jakéhokoli dříve drženého podílu), která převyšuje reálnou hodnotu nabytých čistých identifikovatelných aktiv. Reálná hodnota nabytých hrubých aktiv může být normálně stanovena jako celková částka získaná přičtením reálné hodnoty převedené protihodnoty (plus reálné hodnoty jakéhokoli nekontrolního podílu a reálné hodnoty jakéhokoli dříve drženého podílu) k reálné hodnotě převzatých závazků (jiných než odložených

daňových závazků) a poté s vyloučením položek uvedených v pododstavci (a). Pokud je však reálná hodnota nabytých hrubých aktiv vyšší než celková hodnota, může být někdy zapotřebí přesnější výpočet.

- Jediné identifikovatelné aktivum bude zahrnovat jakékoli aktivum nebo skupinu aktiv, která by byla uznána a oceněna jako jediné identifikovatelné aktivum v podnikové kombinaci.
- Pokud je hmotné aktivum připojeno k jinému hmotnému aktivu a nemůže být fyzicky odstraněno a používáno odděleně od jiného hmotného aktiva, aniž by vznikly významné náklady nebo významné snížení užité hodnoty nebo reálné hodnoty k jakémukoli aktivu (například pozemkům a budovám), aktiva se považují za jediné identifikovatelné aktivum.
- Při posuzování, zda jsou aktiva podobná, účetní jednotka zváží povahu každého jednotlivého identifikovatelného aktiva a rizika spojená s řízením a tvorbou výstupů z aktiv (tj. rizikové charakteristiky).

Test koncentrace je splněn, pokud je v podstatě veškerá reálná hodnota nabytých hrubých aktiv soustředěna do jediného identifikovatelného aktiva nebo skupiny podobných identifikovatelných aktiv. Pokud je koncentrační test splněn, soubor činností a aktiv nepředstavuje podnik a není třeba dalšího posuzování.

Pokud není koncentrační test splněn, Skupina posuzuje, zda nabytý subjekt představuje podnik.

Podnik se skládá ze vstupů a na ně aplikovaných procesů, jež mají schopnost vytvářet výstupy. Ačkoliv se obchodování většinou vyznačuje výstupy, nejsou výstupy podmínkou klasifikace daného integrovaného souboru jako podniku. Podnik je definován těmito třemi složkami:

- Vstup: jakýkoliv ekonomický zdroj vytvářející nebo mající schopnost vytvářet výstupy, pakliže je na něj aplikován jeden nebo více procesů.
- Proces: jakýkoliv systém, standard, protokol, konvence nebo pravidlo, které při použití na vstup nebo vstupy vytváří nebo má schopnost vytvářet výstupy.
- Výstup: výsledek vstupů a procesů aplikovaných na ty vstupy, které poskytují nebo mají schopnost poskytovat návratnost ve formě dividend, nižších nákladů nebo jiných ekonomických přínosů přímo investorům nebo jiným vlastníkům, členům nebo účastníkům.

Pokud nabytá dceřiná společnost nesplní definici podniku, je nabytí takové dceřiné společnosti považováno za nabytí aktiva nebo skupiny aktiv, která nepředstavují podnik.

V takových případech nabyvatel identifikuje a vykáže jednotlivá nabytá identifikovatelná aktiva a převzaté závazky. Pořizovací cena skupiny se přiřadí k jednotlivým identifikovatelným aktivům a závazkům na základě jejich relativních reálných hodnot k datu nákupu. Taková transakce nevede ke vzniku goodwillu.

Přidružené společnosti

Přidružené společnosti jsou všechny jednotky, ve kterých má Skupina podstatný vliv, avšak nevykonává nad nimi kontrolu, což je pravomoc, která bývá obecně spojena s vlastnictvím 20 % až 50 % hlasovacích práv.

Podle ekvivalenční metody jsou podíly v přidružených společnostech prvotně vykázaný v pořizovací ceně a poté upraveny tak, aby byl zachycen podíl Skupiny na ziscích nebo ztrátách a pohybech na ostatním úplném výsledku po datu pořízení.

Nerealizované zisky z transakcí mezi Skupinou a přidruženými společnostmi jsou eliminovány do výše podílu Skupiny v přidružených společnostech. Nerealizované ztráty jsou také vyřazeny, pokud transakce neposkytuje důkaz o snížení hodnoty převedeného aktiva.

Zisky a ztráty vzniklé při změnách hodnoty podílů v investicích účtovaných ekvivalenční metodou jsou vykázaný v zisku nebo ztrátě, pokud nejsou tyto zisky nebo ztráty položkami ostatního úplného výsledku.

Předpoklad trvání podniku (going concern)

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu dalšího trvání Společnosti a Skupiny v dohledné budoucnosti (going concern). Ke dni schválení této konsolidované účetní závěrky nebyly zjištěny žádné okolnosti, které by naznačovaly, že je další činnost Skupiny ohrožena.

Přepočty cizích měn

Funkční měna a měna vykazování

Položky, které jsou součástí konsolidované účetní závěrky každé z jednotek Skupiny, jsou oceňovány za použití měny primárního ekonomického prostředí, ve kterém jednotka působí (tzv. „funkční měna“). Konsolidovaná účetní závěrka je prezentována v českých korunách, které jsou funkční měnou Skupiny.

Kurzy k použití pro konsolidaci za rok 2024

Druh Kurzů	EUR/Kč
Kurz k 31. 12. 2024 dle ČNB	1 EUR = 25,185 Kč
Průměrný kurz za rok 2024 dle ČNB	1 EUR = 25,119 Kč

Transakce a zůstatky

Transakce v cizí měně se přepočítávají do funkční měny na základě směnných kurzů platných ke dnům transakcí nebo oceňování, ke kterým jsou položky přeceňovány. Kurzové zisky nebo ztráty vyplývající z těchto transakcí a z přepočtu peněžních aktiv a závazků vyjádřených v cizích měnách směnným kurzem platným ke konci účetního období se vykazují v zisku nebo ztrátě.

Kurzové zisky a ztráty související s půjčkami a peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty jsou vykazovány v zisku nebo ztrátě.

K rozvahovému dni se peněžní aktiva a pasiva vyjádřená v jiných měnách, než je česká koruna, přepočítávají na české koruny podle směnného kurzu vyhlášeného Českou národní bankou a platného pro danou měnu na konci vykazovaného období.

Pozemky, budovy a zařízení a nehmotná aktiva

Pozemky budovy a zařízení a nehmotná aktiva jsou oceněna pořizovací cenou a aktiva s omezenou dobou životnosti jsou odepisována rovnoměrně po dobu jejich předpokládané životnosti.

Z důvodu odlišného používání a životnosti dlouhodobých hmotných aktiv v energetickém segmentu Skupiny je použita odlišná metodika odpisování dlouhodobého majetku. Celková doba odepisování se neliší od standardů skupiny.

Přehled metod a doby odepisování jednotlivých druhů majetku:

Přehled odepisování dlouhodobého hmotného majetku

Majetek	Metoda	Doba odepisování
Stavby a budovy, technické zhodnocení	Rovnoměrně	30-50 let
Zařízení a stroje, dopravní prostředky	Rovnoměrně	4-10 let
Ostatní dlouhodobá aktiva	Rovnoměrně	4-5 let
Nedokončený majetek, zálohy a pozemky	Neodepisuje se	xx
Majetek – Energetika		
Budovy, technické zhodnocení	Rovnoměrně	20-30 let
Zařízení a stroje	Rovnoměrně	2-20 let
Dopravní prostředky	Rovnoměrně	5 let
Nedokončený majetek, zálohy a pozemky	Neodepisuje se	xx

Přehled odepisování dlouhodobého nehmotného majetku

Majetek	Metoda	Doba odepisování
Licence, ochranné známky, věcná břemena, ostatní	Rovnoměrně	5-10 let
Věcná břemena	Rovnoměrně	3-6 let
Software	Rovnoměrně	3-5 let
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	Neodepisuje se	xx

Zůstatková hodnota aktiv a jejich životnost je posuzována ke konci každého účetního období a v případě potřeby je upravena. V případě, že je účetní hodnota aktiva vyšší než jeho odhadovaná zpětně ziskatelná částka, je účetní hodnota tohoto aktiva okamžitě snížena na jeho zpětně ziskatelnou částku prostřednictvím opravných položek nebo impairmentu. Zisky a ztráty plynoucí z úbytků aktiv se určí porovnáním přijatého plnění a jejich účetní hodnoty a vykazují se ve výkazu zisku nebo ztráty jako čisté zisky / ztráty z prodeje dlouhodobého majetku.

Skupina v rámci dlouhodobých hmotných aktiv drží soubor několika všeobecně ceněných a znalecky potvrzených uměleckých děl, která zajišťují dlouhodobé uchování a konzervaci hodnot s předpokladem jejich dalšího rostoucího potenciálu v čase. Umělecká díla jsou účtována v pořizovací ceně a nejsou následně odepisována, neboť u nich nelze stanovit očekávanou dobu životnosti.

V konsolidovaném výkazu finanční pozice jsou uvedena v položce Ostatní dlouhodobá aktiva. Umělecká díla jsou na roční bázi přezkoumávána z hlediska snížení hodnoty, pokud události nebo změny okolností naznačují, že by mohlo dojít ke snížení účetní hodnoty aktiva.

Ostatní dlouhodobá hmotná aktiva s jednotkovou cenou nižší než 80 tis. Kč a dlouhodobá nehmotná aktiva s jednotkovou cenou nižší než 60 tis. Kč jsou plně odepsána do nákladů při pořízení.

V konsolidovaném výkazu finanční pozice jsou uvedena v položce Ostatní dlouhodobá aktiva. Umělecká díla jsou na roční bázi přezkoumávána z hlediska snížení hodnoty, pokud události nebo změny okolností naznačují, že by mohlo dojít ke snížení účetní hodnoty aktiva.

Ostatní dlouhodobá hmotná aktiva s jednotkovou cenou nižší než 40 tis. Kč a dlouhodobá nehmotná aktiva s jednotkovou cenou nižší než 60 tis. Kč jsou plně odepsána do nákladů při pořízení.

Prodej hmotných aktiv

Identifikace transakce

- Prodej hmotného aktiva, např. strojů, budov nebo zařízení, začíná v okamžiku, kdy společnost dohodne převod vlastnických práv na jinou stranu. Pro tento účel je klíčové:
- Určit datum prodeje (datum, kdy bylo aktivum skutečně převedeno).
- Ověřit, zda byla transakce uzavřena na základě tržní hodnoty (pokud není jinak dohodnuto).

Účetní zachycení prodeje

- Vykázání výnosu: Prodej aktiv je v účetních knihách vykázán jako výnos na základě tržní ceny nebo ceny, která byla dohodnuta mezi stranami.
- Výnos se zaznamená v okamžiku, kdy je aktivum převedeno na kupujícího (datum prodeje).
- Odpis aktiva: Před prodejem je nutné úplně zastavit odpisy na aktivum, pokud již došlo k jeho odepisování. Zbývajících účetní hodnota (zůstatková cena) bude porovnána s prodejní cenou.

Prodej nehmotných aktiv

Identifikace transakce

- Prodej nehmotného aktiva, jako je patent, licence, software nebo know-how, zahrnuje podobný proces jako u hmotných aktiv. Je důležité určit:
- Datum prodeje a podmínky transakce.
- Zda je prodej realizován za tržní hodnotu nebo dohodnutou cenu.

Účetní zachycení prodeje

- Výnos z prodeje: Podobně jako u hmotných aktiv je třeba vykázat výnos z prodeje, a to podle dojednané ceny nebo tržní hodnoty aktiva.
- Odpisy: Pokud je nehmotné aktivum odepisováno podle metody odepisování, je nutné před prodejem zohlednit všechny dosud vykázané odpisy a upravit zůstatkovou hodnotu.

Goodwill / První aplikace Goodwillu

Na zaúčtování podnikových kombinací se použije metoda koupě (akvizice). Pořizovací náklady akvizice se oceňují jako souhrn převedené protihodnoty oceněné reálnou hodnotou stanovenou k datu akvizice a jakýchkoli nekontrolních podílů v nabyvaném závodu. Pro každou podnikovou kombinaci se Skupina rozhodne, zda nekontrolní podíly v nabyvaném podniku ocení reálnou hodnotou, nebo poměrným podílem čistých identifikovatelných aktiv nabyvaného závodu. Náklady spojené s akvizicí se zaúčtují jako vynaložené náklady do administrativních výdajů.

Při akvizici závodu Skupina posuzuje převzatý finanční majetek a závazky za účelem jejich vhodné klasifikace a označení v souladu se smluvními podmínkami, ekonomickou situací a relevantními podmínkami k datu akvizice. To zahrnuje oddělení vložených derivátů od hostitelských smluv uzavřených nabyvaným závodem.

Jakákoli podmíněná protihodnota, kterou má nabyvatel převést, bude zaúčtována v reálné hodnotě k datu akvizice. Podmíněná protihodnota klasifikovaná jako vlastní kapitál není přeceněna a její následné vypořádání se účtuje v rámci vlastního kapitálu. Podmíněná protihodnota klasifikovaná jako aktivum nebo pasivum, které je finančním nástrojem spadajícím do působnosti standardu IFRS 9 Finanční nástroje, se oceňuje reálnou hodnotou a změny reálné hodnoty se zaúčtují do zisku nebo ztráty v souladu s IFRS 9. Jiná podmíněná protihodnota, která nespadá do rozsahu působnosti standardu IFRS 9, se oceňuje reálnou hodnotou ke každému datu účetní závěrky a změny reálné hodnoty se zaúčtují do zisku nebo ztráty.

Goodwill se prvotně oceňuje pořizovací cenou (přebytek souhrnu převedené protihodnoty a vykázané hodnoty nekontrolních podílů a veškerých předchozích podílů nad nabytými čistými identifikovatelnými aktivy a převzatými závazky). Pokud reálná hodnota nabytých čistých aktiv přesahuje souhrn převedené protihodnoty, Skupina přehodnotí, zda veškerá nabytá aktiva a veškeré převzaté závazky správně identifikoval, a přezkoumá postupy použité k ocenění částek, které mají být k datu akvizice zaúčtovány. Pokud přehodnocení potvrdí, že reálná hodnota nabytých čistých aktiv přesahuje souhrn převedené protihodnoty, pak se zisk zaúčtuje do hospodářského výsledku.

Po prvotním zaúčtování se goodwill oceňuje pořizovací cenou sníženou o případné kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Pro účely testování možného snížení hodnoty bude ke každé peněžitovné jednotce Skupiny přiřazen goodwill nabytý při podnikové kombinaci od data akvizice, pokud se očekává, že tyto jednotky budou mít z kombinace prospěch, bez ohledu na to, zda jsou těmto jednotkám přiřazena jiná aktiva nebo pasiva nabyvaného závodu.

Pokud byl goodwill přiřazen peněžitovné jednotce a část operace v rámci této jednotky je vyřazena, je goodwill spojený s vyřazenou operací zahrnut do účetní hodnoty operace při stanovení zisku nebo ztráty z dispozic. Goodwill vyřazený za těchto okolností se oceňuje na základě relativních hodnot vyřazené operace a části zachované peněžitovné jednotky.

Snížení hodnoty nefinančních aktiv

Skupina ke každému rozvahovému dni stanoví, zda existují nějaké skutečnosti nasvědčující tomu, že se snížila hodnota aktiva. Pokud takové skutečnosti existují nebo je-li vyžadováno každoroční testování na snížení hodnoty aktiva, Skupina odhadne zpětně ziskatelnou částku daného aktiva. Zpětně ziskatelná částka aktiva odpovídá reálné hodnotě aktiva nebo peněžitovné jednotky snížené o náklady na vyřazení nebo hodnotě z užívání, podle toho, která z částek je vyšší. Zpětně ziskatelná částka je stanovena pro jednotlivé aktivum, s výjimkou aktiva, které nevytváří peněžní příjmy, které jsou výrazně nezávislé na peněžních příjmech z jiných aktiv či skupin aktiv. Pokud je účetní hodnota aktiva nebo peněžitovné jednotky vyšší než zpětně ziskatelná částka, má se za to, že došlo ke snížení jeho hodnoty, a toto aktivum je nově zaúčtováno ve zpětně ziskatelné částce.

Při určování hodnoty z užívání se odhadované budoucí peněžní toky diskontují na jejich stávající hodnotu pomocí diskontní sazby před zdaněním, která odráží současné tržní ocenění časové hodnoty peněz a rizika specifická pro dané aktivum. Při stanovení reálné hodnoty snížené o náklady na prodej se berou v úvahu nedávné tržní transakce. Pokud žádné takové transakce identifikovat nelze, použije se vhodný oceňovací model. Tyto výpočty jsou podpořeny oceňovacími násobky, kótovanými cenami akcií veřejně obchodovaných společností nebo jinými dostupnými ukazateli reálné hodnoty.

Skupina vychází při výpočtu snížení hodnoty z nejnovějších rozpočtů a prognóz, které jsou sestavovány zvlášť pro každou z peněžitovných jednotek Skupiny, k nimž jsou jednotlivá aktiva přiřazena. Tyto rozpočty a prognózy obecně pokrývají období pěti let. Pro projekci budoucích peněžních toků po pátém roce se vypočítá a použije dlouhodobá míra růstu. Ztráty ze snížení hodnoty u pokračujících operací se vykazují ve výkazu zisku a ztráty v kategoriích nákladů, které odpovídají funkci znehodnocení aktiva, s výjimkou majetku, který byl dříve přeceněn a jehož přecenění bylo zaúčtováno do ostatního úplného výsledku. U takového majetku se snížení hodnoty zaúčtovává do ostatního úplného výsledku až do výše předchozího přecenění.

U aktiv s výjimkou goodwillu se ke každému rozvahovému dni posuzuje, zda existují skutečnosti, které by naznačovaly, že dříve vykázané ztráty ze snížení hodnoty již neexistují nebo se snížily. Pokud taková skutečnost existuje, Skupina odhadne zpětně ziskatelnou částku daného aktiva nebo peněžitovné jednotky.

Dříve vykázaná ztráta ze snížení hodnoty se zruší pouze v případě, že od doby, kdy byla vykázána poslední ztráta ze snížení hodnoty, došlo ke změně předpokladů použitých ke stanovení zpětně ziskatelné částky aktiva.

Zrušení je omezeno tak, aby účetní hodnota aktiva nepřekročila zpětně ziskatelnou částku ani účetní hodnotu, která by byla stanovena po odečtení odpisů, pokud by v předchozích letech nebyla vykázána žádná ztráta ze snížení hodnoty aktiva. Takové zrušení se účtuje ve výkazu zisku a ztráty, pokud není aktivum zaúčtováno v přeceněné částce, kdy se zrušení zaúčtuje jako zvýšení přecenění.

Testování snížení hodnoty goodwillu se provádí každoročně k 31. prosinci a pokud okolnosti nasvědčují tomu, že by jeho účetní hodnota mohla být snížena.

Snížení hodnoty goodwillu se určuje posouzením zpětně ziskatelné částky každé peněžotvorné jednotky (nebo skupiny jednotek), ke které se goodwill vztahuje. Pokud je zpětně ziskatelná částka peněžotvorné jednotky nižší než její účetní hodnota, zaúčtuje se ztráta ze snížení hodnoty. Ztráty ze snížení hodnoty týkající se goodwillu nelze v budoucích obdobích zrušit.

Testování snížení hodnoty nehmotného majetku s neurčitou dobou životnosti se provádí každoročně k 31. prosinci na úrovni peněžotvorné jednotky a pokud okolnosti nasvědčují tomu, že by jeho účetní hodnota mohla být snížena.

Finanční nástroje

Prvotní zaúčtování. Finanční nástroje jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě. U všech finančních nástrojů, s výjimkou finančních nástrojů klasifikovaných v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL), je reálná hodnota při prvotním zaúčtování upravena o transakční náklady. Reálná hodnota při prvotním zaúčtování je nejlépe doložena transakční cenou.

Zisk nebo ztráta při prvotním zaúčtování je vykázána pouze tehdy, pokud existuje rozdíl mezi reálnou hodnotou a transakční cenou, doložitelný jinými pozorovatelnými tržními transakcemi stejného nástroje nebo oceňovací technikou, jejíž vstupy zahrnují pouze údaje z pozorovatelných trhů. Pro finanční aktiva oceněná v kategorii AC („Amortised cost“ – v naběhlé hodnotě) je po prvotním zaúčtování vypočtena a vykázána očekávaná úvěrová ztráta, což má za důsledek okamžitou účetní ztrátu, která je vyjádřena prostřednictvím opravné položky.

Veškeré nákupy a prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání v časovém rámci stanoveném regulací nebo tržní konvencí (koupě s obvyklým termínem dodání), jsou zaúčtovány v den uzavření obchodu na podrozvahových účtech, tj. v den, kdy se Skupina zaváže k dodání finančního aktiva. Na rozvahových účtech je nákup a prodej finančních aktiv zachycen ke dni vypořádání obchodu. Všechny ostatní nákupy se vykazují, jakmile se účetní jednotka stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje.

Klasifikace a následné ocenění finančních aktiv – kategorie ocenění. Skupina klasifikuje finanční aktiva v kategoriích oceňování FVTPL, AC nebo v kategorii reálné hodnoty vykázané do ostatního úplného výsledku („FVOCI“). Klasifikace a následné ocenění dluhových finančních aktiv závisí na obchodním modelu Skupiny pro správu portfolia souvisejících aktiv a charakteristice smluvních peněžních toků daného aktiva.

Klasifikace a následné ocenění finančních aktiv – obchodní model. Obchodní model odráží způsob, jakým Skupina spravuje aktiva za účelem vytváření peněžních toků – zda je cílem Skupiny: i) pouze vybírat smluvní peněžní toky z aktiv („drženo za účelem získání smluvních peněžních toků“) nebo ii) vybírat jak smluvní peněžní toky, tak peněžní toky plynoucí z prodeje aktiv („drženo za účelem získání smluvních peněžních toků a prodeje“), nebo pokud není použitelný žádný z bodů i) a ii), jsou finanční aktiva klasifikována jako součást „jiného“ obchodního modelu a oceněna v kategorii FVTPL.

Obchodní model je určen pro skupinu aktiv na základě všech relevantních důkazů o činnostech, které Skupina podstupuje k dosažení cíle stanoveného pro portfolio a které jsou k dispozici v den hodnocení.

Mezi faktory posuzované Skupinou při určování obchodního modelu patří účel a složení portfolia, předchozí zkušenosti s tím, jak byly inkasovány peněžní toky z příslušných aktiv, jak jsou rizika vyhodnocována a řízena, jak jsou vyhodnocovány výsledky aktiv a jak jsou manažeři kompenzováni.

Klasifikace a následné ocenění finančních aktiv – charakteristiky peněžních toků. V případech obchodního modelu „drženo za účelem získání smluvních peněžních toků“ nebo „drženo za účelem získání smluvních peněžních toků a prodeje“, posuzuje Skupina, zda tyto peněžní toky představují pouze platby jistiny a úroků („SPPI“ – solely payments of principal and interest).

Hodnocení SPPI se provádí při prvotním zaúčtování aktiva a následně již není znovu posuzováno. Finanční aktiva s vloženými deriváty jsou posuzována pro tyto účely jako jeden celek. Při tomto posouzení Skupina rozhodne, zda jsou smluvní peněžní toky v souladu se základními úvěrovými podmínkami, tzn. úroky zahrnují pouze zohlednění úvěrového rizika, časové hodnoty peněz, jiných základních úvěrových rizik a ziskové marže.

Pokud smluvní podmínky dávají vzniknout expozici vůči riziku nebo volatilitě, která je v rozporu se základní úvěrovou charakteristikou, je finanční aktivum klasifikováno a oceněno v rámci FVTPL. Investice do dluhových cenných papírů jsou vykazovány v kategorii FVTPL, pokud nesplňují kritéria pro kategorii AC nebo FVOCI. Skupina může rovněž neodvolatelně označit investice do dluhových cenných papírů za FVTPL při prvotním zaúčtování, pokud tato možnost výrazně snižuje účetní nesoulad mezi finančními aktivy a závazky, které jsou vykázány nebo oceňovány podle různých účetních zásad.

Finanční aktiva, která splňují definici vlastního kapitálu z pohledu emitenta, tj. aktiva, která neobsahují smluvní povinnost platit hotovost a dokládají zbytkový podíl na čistých aktivech, jsou Skupinou považována za investice do majetkových cenných papírů. Investice do majetkových cenných papírů jsou oceněny metodou FVTPL.

Oceňování. Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacen k úhradě závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Nejlepším důkazem reálné hodnoty je cena na aktivním trhu. Aktivní trh je takový, ve kterém se transakce týkající se aktiv nebo závazků provádí v dostatečné frekvenci a objemu, aby průběžně poskytovaly informace o cenách.

Reálná hodnota finančních nástrojů obchodovaných na aktivním trhu je oceněna jako násobek kotované ceny za jednotlivé aktivum nebo závazek a množství, které účetní jednotka drží. Je tomu tak i v případě, kdy běžný denní objem obchodování na trhu není schopen absorbovat držené množství a zadání prodeje celé držené pozice v jedné transakci by mohlo ovlivnit kótovanou cenu.

Ke stanovení reálné hodnoty některých finančních nástrojů, pro které nejsou k dispozici informace o cenách externího trhu, se používají techniky ocenění, jako jsou modely diskontovaných peněžních toků nebo modely založené na nedávných tržních transakcích nebo posouzení finančních údajů investic. Ocenění reálnou hodnotou je analyzováno na základě hierarchie reálných hodnot takto:

- první úroveň je ocenění na základě kótovaných cen (neupravené) z aktivních trhů pro totožná aktiva nebo závazky,
- ocenění druhé úrovně jsou oceňovací techniky se všemi významnými pozorovatelnými vstupy pro aktivum nebo závazek, a to buď přímo (tj. z ceny), nebo nepřímo (tj. odvozené z cen),
- ocenění třetí úrovně jsou ocenění, která nejsou založena pouze na pozorovatelných tržních údajích (to znamená, že ocenění vyžaduje významné nepozorovatelné vstupy). Pro převody mezi jednotlivými úrovněmi reálných hodnot se předpokládá, že nastaly na konci vykazovaného období.

Transakční náklady jsou přírůstkové náklady, které přímo souvisejí s nabytím, vydáním nebo pozbytím finančního aktiva nebo závazku. Přírůstkový náklad je takový náklad, který by nevznikl, pokud by účetní jednotka nenabyla či nepozbyla finančního nástroje nebo by jej nevydala.

Transakční náklady zahrnují poplatky a provize obchodním zástupcům (včetně zaměstnanců, kteří působí jako obchodní zástupci), poradcům, makléřům a prodejcům, dále odvody regulačním orgánům a burzám a převodové daně a jiné poplatky. Transakční náklady naopak nezahrnují prémie nebo diskonty, náklady na financování, interní správní náklady nebo náklady na držbu.

Naběhlá hodnota („AC“ – amortized cost) je částka, kterou byl finanční nástroj oceněn při prvotním zaúčtování po odečtení všech splátek jistiny, navýšený o naběhlý úrok a pro finanční aktiva snížený o případné opravné položky na očekávané úvěrové ztráty (“ECL” – expected credit loss).

Naběhlé úroky zahrnují amortizaci transakčních nákladů odložených při prvotním zaúčtování a amortizovanou prémii nebo diskont, tj. rozdíl mezi počáteční hodnotou a hodnotou při splatnosti, pomocí metody efektivní úrokové míry. Naběhlé úrokové výnosy a naběhlé úrokové náklady, včetně časově rozlišeného kuponu a amortizované diskontní sazby nebo prémie (včetně případných odložených poplatků při vzniku), nejsou vykazovány samostatně a jsou zahrnuty do účetní hodnoty souvisejících položek v konsolidované účetní závěrce.

Krátkodobé a dlouhodobé finanční nástroje

- Krátkodobá finanční aktiva: To jsou například pohledávky, které mají být splaceny do jednoho roku, nebo krátkodobé investice (např. akcie nebo dluhopisy, které budou prodány do 12 měsíců).
- Krátkodobá finanční pasiva: To jsou závazky, které mají být splaceny do 12 měsíců od rozvahového dne, například krátkodobé úvěry, pohledávky z obchodních vztahů a krátkodobé závazky.
- Dlouhodobá finanční aktiva: Patří sem investice a pohledávky, u nichž se očekává, že budou splaceny až po více než 12 měsících, nebo finanční nástroje, které jsou drženy s dlouhodobým investičním horizontem. Typicky se to týká dlouhodobých půjček nebo investic do akcií nebo dluhopisů, které podnik hodlá držet dlouhodobě.
- Dlouhodobá finanční pasiva: To jsou závazky, které mají být splatné až po více než 12 měsících od rozvahového dne, například dlouhodobé bankovní úvěry nebo dálkové závazky.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda alokace úrokových výnosů nebo úrokových nákladů za příslušné období tak, aby byla dosažena konstantní periodická úroková míra (efektivní úroková míra) z účetní hodnoty. Efektivní úroková míra je míra, kterou se přesně diskontují odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po očekávanou dobu trvání finančního nástroje (případně za kratší období) na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva nebo na naběhlou hodnotu finančního závazku.

Efektivní úroková míra diskontuje peněžní toky nástrojů s proměnlivým úrokem k příštímu datu refixace úroků, s výjimkou prémie nebo diskontu, která odráží úvěrové rozpětí nad pohyblivou úrokovou sazbu specifikovanou v nástroji nebo jiné proměnné, které nejsou přenastaveny na tržní sazby. Takové prémie nebo diskonty se amortizují po celou očekávanou dobu trvání nástroje.

Výpočet současné hodnoty zahrnuje všechny poplatky placené nebo obdržené mezi smluvními stranami, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové sazby. U aktiv nakoupených nebo vzniklých s úvěrovým znehodnocením („POCI“ – purchased or originated credit impaired) při prvotním zaúčtování, je efektivní úroková míra upravena o úvěrové riziko, tj. je vypočítána na základě očekávaných peněžních toků při prvotním zaúčtování, nikoliv na základě smluvních peněžních toků.

Reklasifikace finančních aktiv. Finanční aktiva jsou reklasifikována pouze tehdy, když se obchodní model pro správu portfolia jako celku změní. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku prvního vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu. Skupina během současného a předchozího období nezměnila svůj obchodní model ani neprovedla žádné reklasifikace.

Znehodnocení – opravná položka na očekávané úvěrové ztráty (ECL). Skupina na základě očekávání posuzuje ECL pro dluhová finanční aktiva oceňovaná v AC, FVOCI i pro expozice vyplývající z úvěrových příslibů a smluv o finančních zárukách.

Skupina měří ECL a vykazuje úvěrovou ztrátu ke každému rozvahovému dni. Měření ECL odráží: i) nezkreslenou a pravděpodobnostně váženou částku, která je určena vyhodnocením spektra možných výsledků, ii) časovou hodnotu peněz a iii) veškeré přiměřené a doložené informace, které jsou dostupné bez nadměrných nákladů a úsilí na konci každého vykazovaného období o minulých událostech, současných podmínkách a předpovědích budoucího vývoje.

Dluhová finanční aktiva oceněná v AC jsou uvedena v konsolidovaném výkazu finanční pozice po snížení o opravnou položku pro ECL. Očekávané úvěrové ztráty u dluhových finančních aktiv FVOCI nesnižují jejich účetní hodnotu, ve výkazu o finanční situaci se nadále vedou v reálné hodnotě.

Částka rovnající se opravné položce, která by vznikla v případě, že by aktiva byla oceněna naběhlou hodnotou, se vykáže ve vlastním kapitálu (kumulativně v ostatním úplném výsledku) jako součást oceňovacích rozdílů z dluhových nástrojů ve FVOCI a stejná částka se zaúčtuje do zisku nebo ztráty. Při odúčtování těchto aktiv se kumulované snížení hodnoty vykázané v ostatním úplném výsledku převede do zisku nebo ztráty. U úvěrových příslibů a finančních záruk se vykazuje samostatná rezerva pro ECL, a to jako závazek ve výkazu finanční pozice.

Pro znehodnocení Skupina uplatňuje třístupňový model založený na změnách úvěrové kvality od počátečního vykázání. Finanční nástroj, který není znehodnocen úvěrovými ztrátami při prvotním zaúčtování, je klasifikován v první úrovni (tzv. Stage 1).

Pro finanční aktiva ve Stage 1 je ECL určena jako část ECL za dobu trvání, která je výsledkem očekávaných událostí selhání v příštích 12 měsících nebo do smluvní splatnosti, pokud je kratší („12měsíční ECL“). Pokud Skupina po prvotním vykázání identifikuje významné zvýšení úvěrového rizika („SICR“ – significant increase in credit risk), je aktivum převedeno do úrovně 2 (Stage 2) a jeho ECL je měřeno na základě doby trvání smlouvy, a to až do smluvní splatnosti se zohledněním očekávaných předčasných splátek („Lifetime ECL“). Pokud Skupina zjistí, že je finanční aktivum úvěrově znehodnoceno, je aktivum převedeno do úrovně 3 (Stage 3) a jeho ECL je měřeno jako ECL za dobu trvání, tj. Lifetime ECL.

U finančních aktiv v kategorii POCI je ECL vždy měřeno jako ECL za celou dobu trvání, tj. Lifetime ECL.

Odpisy finančních aktiv. Finanční aktivum je zcela nebo částečně odepsáno v případě, kdy Skupina vyčerpala veškeré praktické možnosti vymáhání pohledávky a dospěla k závěru, že neexistuje důvodné očekávání vymožení nesplacené pohledávky. Odpis představuje okamžik odúčtování.

Odúčtování finančních aktiv. Skupina odúčtuje finanční aktiva, pokud (a) jsou aktiva splacena nebo práva na peněžní toky z aktiv vypršela jiným způsobem, nebo (b) Skupina převedla práva z peněžních toků z finančních aktiv nebo vstoupila do dohody o převodu aktiva, přičemž (i) jsou na jinou protistranu převedeny v podstatě všechna rizika a užitky plynoucí z vlastnictví aktiva, nebo (ii) nejsou převedena v podstatě všechna rizika a odměny plynoucí z vlastnictví, ale Skupina si

díky dohodě o převodu aktiva neponechala kontrolu. Kontrola je ponechána, pokud protistrana takové dohody nemá žádnou reálnou schopnost prodat aktivum v plném rozsahu třetí osobě, aniž by omezovala tento prodej jakýmkoliv restrikcemi.

Modifikace finančních aktiv. V případech, kdy Skupina opětovně sjednává nebo jinak upravuje smluvní podmínky finančních aktiv, posuzuje Skupina, zda je změna smluvních peněžních toků významná či nikoliv.

Pokud jsou změněné peněžní toky významně podstatně odlišné, odúčtuje Skupina původní finanční aktivum a vykáže nové finanční aktivum v reálné hodnotě. Datum opětovného sjednání se považuje za datum prvotního zaúčtování pro následné výpočty znehodnocení, včetně určení, zda došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika. Skupina také posuzuje, zda tento nový dluhový nástroj splňuje SPPI kritérium.

Pokud se změněné peněžní toky významně neliší od původních, pak takováto změna nevede k odúčtování finančního aktiva. Skupina přepočítá hrubou účetní hodnotu diskontováním upravených smluvních peněžních toků původní efektivní úrokovou mírou (nebo efektivní úrokovou mírou upravenou o úvěrové riziko pro finanční aktiva POCI).

Finanční závazky – kategorie ocenění. Finanční závazky jsou oceňovány v kategorii AC, s výjimkou finančních závazků v kategorii FVTPL představovaných deriváty, které byly jako takové klasifikovány při prvotním zaúčtování.

Finanční závazky – odúčtování. Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku zániku (tj. ve chvíli, kdy je povinnost, která je uvedena ve smlouvě, ukončena, zrušena nebo vyprší).

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, pokud je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a Skupina již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v konsolidovaném výkazu finanční pozice. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho částí, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou, se zúčtuje do zisků nebo ztrát.

Ocenění finančních aktiv reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty. Reálná hodnota je cena, která by byla získána za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu v den ocenění.

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (úroveň 1 hierarchie stanovení reálné hodnoty).

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

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé.

Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení administrátora.

Pohledávky z půjček a úvěrů byly oceněny naběhlou hodnotou podle metodiky úrovně 2, pro ocenění byla po vyhodnocení úrokových sazeb využita naběhlá hodnota, se zohledněním rizikovosti projektů.

Krátkodobé finanční instrumenty (se splatností kratší než 1 rok včetně) nepodléhají oceňovacím technikám.

Finanční deriváty. Derivátové finanční nástroje jsou představovány pevnými termínovými mimoburzovními (OTC) měnovými forwardy a měnovými a úrokovými swapy. Skupina klasifikuje deriváty jako „deriváty jiné než zajišťovací“ v kategorii FVTPL.

Deriváty jsou prvotně zaúčtovány ke dni sjednání obchodu v reálné hodnotě, v rámci podrozvahy pak v jejich jmenovité smluvní hodnotě. Přecenění derivátů v kategorii FVTPL na reálnou hodnotu je účtováno přes zisk nebo ztrátu.

Reálné hodnoty jsou odvozeny z modelu diskontovaných peněžních toků s použitím kotovaných tržních dat. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni řídící orgány Skupiny tyto modely přezkoumaly a ujistily se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

Tyto deriváty neslouží k účelu zajištění specifického rizika, proto jsou tyto deriváty vykázány jako deriváty určené k obchodování.

Změny reálné hodnoty finančních derivátů k obchodování jsou vykázány souhrnně ve finančním výsledku hospodaření.

Komoditní deriváty

Skupina uzavírá smlouvy týkající se komodit, zejména plynu a elektřiny. Vedení při jejich účtování využívá úsudek a zásady řízení rizik, přičemž zohledňuje účel těchto komoditních smluv.

Skupina využívá finanční deriváty v podobě měnových forwardů a měnových swapů. Reálná hodnota těchto finančních derivátů je ovlivňována zejména vývojem měnových kurzů a hodnotou podkladového aktiva. Změna reálné hodnoty finančních a komoditních derivátů je vykázána v zisku nebo ztrátě. Deriváty jsou vykázány v rozvaze na pozici reálná hodnota derivátů a ve výkazu zisku a ztráty na pozici ostatní provozní výnosy.

Poskytnuté a přijaté úvěry

Poskytnuté půjčky jsou finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě. Půjčky jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. Úvěry jsou následně vedeny v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové sazby; veškeré rozdíly mezi výnosy (sníženými o transakční náklady) a umořovanou částkou jsou vykázány v zisku nebo ztrátě po dobu trvání půjčky s použitím metody efektivní úrokové sazby.

Poskytnuté úvěry jsou finanční aktiva, která podnik poskytuje jiným subjektům (např. dceřiným společnostem, zákazníkům nebo třetím stranám) s cílem získat úroky a splácení jistiny v průběhu času.

Klasifikace poskytnutých úvěrů: Poskytnuté úvěry jsou rovněž klasifikovány jako finanční aktiva oceňovaná amortizovanou cenou (pokud jsou drženy do splatnosti) nebo mohou být klasifikovány jako finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě (v případě, že jsou poskytovány za účelem jejich prodeje nebo pokud je zamýšleno je prodávat).

Zaplacené poplatky za zavedení úvěrových linek jsou vykázány jako transakční náklady na půjčky v míře, ve které je pravděpodobné, že část nebo celá linka bude vyčerpána. V tomto případě je poplatek odložen, dokud nedojde k čerpání. V případě, že neexistuje důkaz o pravděpodobném částečném či úplném čerpání úvěrové linky, je poplatek aktivován jako předplatné na služby likvidity a odpisován po dobu trvání linky, ke které se vztahuje.

Oceňování přijatých úvěrů

Podle IFRS 9 se přijaté úvěry oceňují na amortizovanou cenu, pokud jsou drženy do splatnosti. Amortizovaná cena je stanovena na základě efektivní úrokové sazby, která je používána k rozložení plateb úroků a jistiny po dobu životnosti úvěru. Oceňování poskytnutých úvěrů – Pokud poskytnuté úvěry nejsou drženy s cílem je prodat, jsou oceňovány také na amortizovanou cenu, přičemž se opět používá efektivní úroková sazba. Pokud je úvěr držen jako finanční aktivum v reálné hodnotě (FVTPL nebo FVOCI), oceňuje se na základě reálné hodnoty, přičemž veškeré změny v hodnotě se odrážejí v zisku nebo ztrátě nebo v jiném komplexním výsledku v závislosti na klasifikaci.

Poskytnuté půjčky jsou oceněny reálnou hodnotou sníženou o transakční náklady a následně vykázány v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry snížené o případné ztráty ze snížení hodnoty. Přijaté i poskytnuté půjčky jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky, pokud Skupina nemá bezpodmínečné právo odložit úhradu závazku na dobu nejméně 12 měsíců po rozvahovém dni.

Klasifikace úvěrů dle protistran:

Skupina klasifikuje přijaté i poskytnuté půjčky dle protistran a to na:

- Bankovní úvěry
- Nebankovní úvěry

Půjčky jsou oceněny reálnou hodnotou sníženou o transakční náklady a následně vykázány v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry snížené o případné ztráty ze snížení hodnoty.

Půjčky jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky, pokud Skupina nemá bezpodmínečné právo odložit úhradu závazku na dobu nejméně 12 měsíců po rozvahovém dni.

Čisté zisky a ztráty z financování

Úrokové výnosy a náklady se vykazují pomocí metody efektivní úrokové sazby, s výjimkou výpůjčních nákladů vztahujících se ke kvalifikovaným aktivům, které jsou aktivovány do pořizovací ceny těchto aktiv. Skupina se rozhodla aktivovat výpůjční náklady pro všechna kvalifikovaná aktiva bez ohledu na to, zda jsou oceňována reálnou hodnotou, či nikoliv.

Při výpočtu efektivní úrokové míry Skupina odhaduje peněžní toky při zohlednění všech smluvních podmínek finančního nástroje (např. předplacené opce), ale nebere v úvahu budoucí úvěrové ztráty. Výpočet zahrnuje všechny poplatky a body zaplacené nebo přijaté mezi smluvními stranami, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry, transakční náklady a všechny ostatní prémie nebo slevy.

U finančních aktiv, u kterých došlo ke znehodnocení úvěru (fáze 3), se úrokový výnos vypočítá aplikací efektivní úrokové sazby na jejich naběhlou hodnotu, sníženou o rezervu.

Leasing

Skupina vykazuje aktiva vyjadřující právo k užívání podkladového aktiva a závazky z leasingu vyjadřující jeho povinnost platit leasingové splátky. Aktiva z práva k užívání jsou vykázána v konsolidovaném výkazu finanční pozice na řádku „Práva k užívání“ a závazky z leasingu jsou vykázány na řádku „Závazky z leasingu“. Výjimku tvoří krátkodobé leasingové smlouvy (méně než 12 měsíců) a leasingy, jejichž podkladové aktivum má nízkou hodnotu. Náklad z titulu krátkodobých leasingů je vykazován na řádku „Všeobecné správní a provozní náklady“ v konsolidovaném výkazu úplného výsledku.

Ke dni sjednání smlouvy se posoudí, zda smlouva obsahuje leasing, tedy zda převádí právo užívat identifikované aktivum po stanovenou dobu výměnou za protiplnění. Právo k užívání aktiva a závazek z leasingu jsou vykázány k datu zahájení pronájmu. Při prvotním vykázání se aktivum z práva k užívání oceňuje pořizovací cenou, která se skládá z počátečního ocenění závazku z pronájmu, jakýchkoliv počátečních přímých nákladů vynaložených Skupinou, odhadu nákladů na demontáž a odstranění aktiva na konci nájemného a veškeré platby nájemného provedené před datem zahájení nájmu (bez obdržených pobídek). Následně se odepisuje od data zahájení leasingu do konce jeho životnosti nebo do konce trvání leasingu, je-li kratší. Skupina používá lineární metodu odpisování.

K datu prvotního zaúčtování zahrnují leasingové (nájemní) splátky zahrnuté do ocenění závazku z leasingu (nájmu) následující typy plateb za právo užívat po dobu leasingu (nájmu) podkladové aktivum:

- pevně stanovené leasingové splátky (nájemné) snížené o splatné leasingové (nájemní) pobídky,
- variabilní leasingové splátky (nájemné) v závislosti na indexu,
- částky, které mají být uhrazeny na základě záruky zůstatkové hodnoty pronajatého majetku,
- cenu kupní opce, lze-li s dostatečnou jistotou předpokládat, že bude uplatněna,
- peněžité sankce za ukončení leasingu (nájmu), pokud nájemce může uplatnit opci na ukončení.

Leasingové splátky (nájemné) se diskontují pomocí úrokové sazby leasingu (nájmu), pokud ji lze snadno určit, nebo pomocí přírůstkové výpůjční úrokové sazby nájemce. Vážený průměr přírůstkové výpůjční úrokové sazby použité na ocenění závazků z leasingu (nájmu) se pohybuje v rozmezí od 2,9 % do 3,5 % u smluv denominovaných v českých korunách.

Každá platba je rozdělena mezi závazek a finanční náklady. Po prvotním zaúčtování se závazky z leasingu (nájmu) oceňují metodou efektivní úrokové míry. Účetní hodnoty závazků z leasingu (nájmu) se přeceňují tak, aby odrážely jakékoli změny v odhadované době leasingu (nájmu), uplatnění kupní opce, změny leasingových splátek (nájemného) a garantovanou zůstatkovou hodnotu a jakékoli změny leasingové (nájemní) smlouvy.

Doba trvání leasingu (nájmu) je nezrušitelná; období, na něž se vztahují opce na prodloužení a předčasné ukončení, jsou zahrnuty do doby trvání leasingu (nájmu), existuje-li přiměřená jistota, že leasing (nájem) bude prodloužen nebo že smlouva nebude ukončena předčasně.

Aktiva z práva k užívání se oceňují pořizovací cenou. Náklady na aktivum z práva k užívání zahrnují:

- vyšší počátečního ocenění závazku z leasingu (nájmu),
- jakékoli leasingové splátky (nájemné) uhrazené nejpozději k datu zahájení leasingu (nájmu) snížené o veškeré obdržené leasingové (nájemní) pobídky; počáteční přímé náklady vzniklé nájemci v souvislosti s uzavřením leasingové (nájemní) smlouvy,
- počáteční přímé náklady vzniklé nájemci v souvislosti s uzavřením leasingové (nájemní) smlouvy,
- odhad nákladů, které ponese nájemce v souvislosti s povinností demontovat a odstranit podkladové aktivum nebo provést renovaci.

Po prvotním zaúčtování se aktiva z práva k užívání oceňují pořizovací cenou sníženou o kumulované odpisy a případné kumulované ztráty ze snížení hodnoty a upravenou v důsledku přecenění závazku z leasingu (nájmu) po přehodnocení nebo změně leasingu (nájmu).

Aktiva z práva k užívání se odepisují pomocí lineární metody po dobu životnosti aktiva nebo po dobu trvání leasingu (nájmu), podle toho, která doba je kratší.

Závazky z leasingu se při prvotním vykázání ocení současnou hodnotou leasingových splátek, které nejsou splaceny při sjednání smlouvy, a které jsou diskontovány za použití implicitní úrokové sazby obsažené v nájemní smlouvě nebo pokud leasingové splátky zahrnují pevné leasingové platby, variabilní leasingové platby závislé na indexu nebo sazbě, hodnotu očekávané zbytkové hodnoty aktiva, realizační cenu v rámci kupní opce a leasingové platby v opční obnovovací lhůtě,

Následně je účetní hodnota leasingového závazku zvýšena o úroky s použitím příslušné diskontní sazby, snížené o zaplacené leasingové platby a přeceňována v případě přehodnocení nebo modifikace leasingu. Skupina využila zjednodušení týkající se krátkodobých leasingů (nájmu) (kratších než 12 měsíců) a leasingů (nájmu), u nichž má podkladové aktivum nízkou hodnotu (méně než 4 348 EUR), a u těchto smluv nezaúčtovala finanční závazky ani související aktiva práva k užívání. Leasingové splátky (nájemné) se v tomto ohledu účtují po dobu trvání leasingu (nájmu) s použitím lineární metody jako náklady.

Použití standardu IFRS 16 vyžaduje, aby Skupina provedla různé analýzy a odhady mimo jiné ohledně určení rozsahu smluv podléhajících IFRS 16, stanovení podmínek leasingu (nájmu) a určení úrokové míry použité pro diskontování budoucích peněžních toků. Přijaté odhady a předpoklady může být nutné revidovat na základě změn podkladových tržních a provozních faktorů, nových informací a tržní praxe týkající se použití daného standardu. V souladu s požadavky tohoto standardu Skupina při stanovení doby trvání leasingu (nájmu) a odhadu nezrušitelné doby trvání leasingu (nájmu) používá definici smlouvy a určuje dobu vymahatelnosti smlouvy. Vymahatelnost leasingu (nájmu) zanikne, pokud jsou nájemce i pronajímatel oprávněni leasing (nájem) ukončit bez souhlasu druhé smluvní strany, nanejvýš s nepatrnou pokutou.

Přírůstková výpůjční úroková sazba nájemce je úroková sazba, kterou by nájemce musel platit, aby si na podobnou dobu a s podobným zajištěním mohl vypůjčit prostředky potřebné k nákupu aktiva v podobné hodnotě, jakou má aktivum z práva k užívání, v podobném ekonomickém prostředí.

Při odhadu doby trvání leasingu (nájmu) u smluv uzavřených na dobu neurčitou bere Skupina v úvahu dobu předpokládaného využití předmětu nájmu stanovenou na základě očekávání managementu.

Při odhadování diskontní sazby bere Skupina v úvahu odhadovanou úrokovou marži, kterou by musely společnosti Skupiny vynaložit na financování pronajatého majetku na finančním trhu, s přihlédnutím k době trvání a měně smlouvy.

Leasingové (nájemní) smlouvy se týkají zejména kancelářských prostor, práva na využití orné půdy pro zemědělství a vozového parku.

Skupina se nachází v pozici pronajímatele pouze v případě operativního leasingu. Pro majetek, který je předmětem operativního leasingu, Skupina využívá účetní metody v závislosti na povaze pronajímaného majetku. V konsolidovaném výkazu finanční pozice jej uvádí v položce „Hmotná aktiva“. Přijaté leasingové platby jsou v konsolidovaném výkazu úplného výsledku vykazovány v položce „Ostatní provozní výnosy“.

Investice do nemovitostí

Investičním nemovitým majetkem je nemovitost (pozemek nebo budova – popřípadě část budovy – nebo obojí) držená (vlastníkem nebo nájemcem jako aktivum z práva k užívání) spíše za účelem dosažení příjmu z nájemného nebo za účelem zhodnocení či obojího než pro:

- používání při výrobě nebo dodávkách výrobků, zboží či služeb, případně pro administrativní účely; nebo
- prodej v rámci běžné činnosti.

Majetek, který je držen Skupinou pro dosažení příjmu z nájemného nebo kapitálového zhodnocení nebo obojího a není používán Skupinou pro vlastní účely, je klasifikován jako investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí zahrnují pozemky, dokončené investice do nemovitostí včetně příslušenství a investice do nemovitostí ve výstavbě.

Po prvotním vykázání je investice do nemovitostí oceněna pořizovací cenou. Po počátečním zařazení jsou investice do nemovitostí oceněny v reálné hodnotě na základě interní valuace Skupiny, schvalované externím znalcem. Reálné hodnoty všech investic do nemovitostí jsou kategorizovány na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot a byly odhadnuty pomocí metody oceňování diskontovaných peněžních toků, není-li stanoveno jinak. Veškeré zisky nebo ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou účtovány do zisku nebo ztráty na řádek „Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí“.

Reálné hodnoty všech investic do nemovitostí jsou kategorizovány na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.

Hierarchie úrovní je následující:

- Úroveň 1: Reálná hodnota zjištěna z aktivních trhů. Trh je považován za aktivní, pokud jsou ceny snadno zjistitelné od obchodníků, makléřů, oceňovacích služeb a pokud tyto ceny představují skutečné a pravidelně se vyskytující obchodní transakce za obvyklých tržních podmínek.
- Úroveň 2: Reálná hodnota zjištěna z trhů, které nejsou aktivní. Reálná hodnota je zjištěna pomocí oceňovacích technik maximalizujících využití pozorovatelných tržních dat. Tyto techniky spoléhají na co nejmenší použití odhadů účetní jednotky.
- Úroveň 3: Pokud jsou významné vstupy nezbytné pro určení reálné hodnoty stanoveny na základě interního odhadu, a pokud se tyto vstupy nedají běžně zjistit z tržních dat, nebo nelze tržní data považovat za dostatečně kvalitní, je použita úroveň 3.

Výdaje jsou aktivovány do účetní hodnoty investic do nemovitostí pouze tehdy, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s těmito výdaji poplynou do Skupiny a mohou být spolehlivě oceněny. Ostatní náklady na opravy a údržbu jsou účtovány do konsolidovaného zisku nebo ztráty v účetním období, ve kterém byly vynaloženy.

Pokud je investice do nemovitostí užívána Skupinou pro vlastní účely, je přearazena do dlouhodobého hmotného majetku a její účetní hodnota se k datu změny klasifikace stává pořizovací cenou, která je následně odepisována.

Investice do nemovitostí je přearazena do zásob, pokud existuje důkaz o rozhodnutí k realizaci výstavby dané etapy projektu za účelem prodeje, tj. k datu udělení územního rozhodnutí stavebním úřadem.

Zásoby

Skupina definuje zásoby jako aktiva držená za účelem prodeje v běžném podnikání, nebo v procesu výroby pro takový prodej nebo ve formě materiálu nebo obdobných dodávek, které se spotřebují ve výrobním procesu nebo při poskytování služeb.

Z pohledu Skupiny jsou zásobou nemovitosti ve výstavbě a představují náklady na výstavbu nemovitostí za účelem prodeje v běžné činnosti. Nemovitosti ve výstavbě jsou vykázány v pořizovacích cenách nebo čisté realizovatelné hodnotě, je-li nižší.

Čistá realizovatelná hodnota je odhadnutá prodejní cena v běžném podnikání snižená o odhadnuté náklady na dokončení a odhadované náklady nutné k uskutečnění prodeje.

Náklady na prodané zásoby se oceňují pomocí specifické identifikační metody. Pořizovací cena developerských projektů zahrnuje stavební náklady, ostatní přímé náklady spojené s výstavbou, výrobní režii a výpůjční náklady. Čistá realizovatelná hodnota se rovná odhadnuté prodejní ceně v běžné činnosti, snižené o náklady na dokončení a o náklady prodeje.

Pozemky jsou vykázány v zásobách, pokud byla na Skupinu převedena významná rizika a užitky vyplývající z vlastnictví. Stavební náklady a ostatní přímé náklady, včetně výpůjčních nákladů a výrobní režie jsou v průběhu výstavby klasifikovány jako nedokončená výroba. Projekt je přeřazen z nedokončené výroby do hotových výrobků po vydání kolaudačního rozhodnutí. Nemovitost je vyřazena v momentě, když na katastrálním úřadu je zapsán převod vlastnického práva. Pozemky jsou klasifikovány jako hotové výrobky v rámci zásob.

Poplatky za zprostředkovatelské služby související s prodejem konkrétních bytových jednotek jsou účtovány do nákladů příštích období a rozpuštěny do nákladů až v době uznání výnosů z příslušného prodeje.

Dokončené nemovitosti určené k budoucímu prodeji a nemovitosti ve výstavbě jsou posuzovány z hlediska snížení hodnoty vždy, když události nebo změny okolností naznačují, že jejich účetní hodnota nemusí být zpětně získatelná.

Ztráta ze snížení hodnoty je zaúčtována ve výši částky, o kterou účetní hodnota aktiva převyšuje jeho čistou realizovatelnou hodnotu. Čistá realizovatelná hodnota představuje očekávanou prodejní cenu sniženou o náklady na dokončení a prodejní náklady. Nemovitosti, jejichž hodnota byla snižena, jsou ke každému rozvahovému dni posuzovány z hlediska možného zrušení snížení hodnoty.

Skupina vytváří 100% opravnou položku na veškeré zásoby bez pohybu nad 365 dnů.

Biologická aktiva

Skupina k datu rozvahy oceňuje rostlinná i živočišná biologická aktiva reálnou hodnotou minus odhadované náklady při prodeji, tj. takovou hodnotou, za jakou by biologické aktivum bylo prodáno či převedeno do zemědělské produkce za předpokladu jeho nejlepšího využití. Přeceňovaná biologická aktiva k datu rozvahy zahrnují živočišná aktiva v masné produkci a pro tržní produkci mléka. Při stanovení reálných hodnot Skupina vychází z tržních cen masa a mléka platných pro evropský region a zohledňuje očekávané náklady na transformaci aktiv.

Náklady na transformaci aktiva představují zejména kalkulované náklady na krmný den v případě živočišných aktiv. Kalkulace reálné hodnoty snižené o náklady při prodeji tedy vychází buď:

- z aktuální tržní ceny, je-li k dispozici, nebo
- ze součtu aktuální skladové ceny a celkové odhadované marže, která by byla realizována při prodeji či při převodu do zemědělské produkce, nebo
- výnosů produkce aktiva (pokud by byly realizovány za tržní ceny použité v kalkulaci reálné hodnoty) snižené o celkové náklady na toto aktivum po dobu transformace.

Krátkodobá biologická živočišná aktiva (jalovice, telata) jsou oceňována reálnou hodnotou sniženou o odhadované náklady při prodeji. Pro jalovice neexistuje likvidní trh a nelze, s ohledem na povahu výroby, jednoznačně určit náklady a výnosy související pouze s chovem těchto aktiv. Jalovice jsou oceňovány pořizovací cenou mínus případné náklady na znehodnocení a toto nákladové ocenění aproximuje tržní hodnotu. Dlouhodobá evidence zemědělských podniků potvrzuje, že nákladové ocenění jalovic aproximuje tržní hodnotu.

Dlouhodobá biologická aktiva jsou taková, která mají dlouhou životnost a budou držena déle než jeden rok, jedná se především o mléčný skot.

Pohledávky z obchodních vztahů, Ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů zahrnují pohledávky za obchodními partnery z prodeje uskutečněného v rámci běžné obchodní činnosti Skupiny.

Pohledávky z obchodních vztahů se prvotně zaúčtují v reálné hodnotě, která odpovídá nominální hodnotě. Po prvotním zaúčtování se pohledávky oceňují zůstatkovou hodnotou, přičemž se zohlední odpisy ze snížení hodnoty.

Lze-li předpokládat splacení pohledávky do jednoho roku, je klasifikována jako krátkodobý majetek. V opačném případě je klasifikována jako dlouhodobý majetek.

Klasifikace pohledávek

- Dle standardu IFRS 9 jsou pohledávky klasifikovány do následujících kategorií, které určují způsob jejich oceňování:
- **Pohledávky z obchodních vztahů** jsou obvykle zařazeny do kategorie finančních aktiv oceněných v naběhlé hodnotě. Pokud neobsahují významný diskont nebo úrok, oceňují se na pořizovací cenu. To zahrnuje například pohledávky za prodané zboží nebo služby.
 - **Ostatní pohledávky** mohou zahrnovat různé druhy pohledávek, například půjčky, zálohy, daně nebo jiné finanční nároky. V závislosti na povaze pohledávky mohou být zařazeny do kategorie finančních aktiv oceněných v naběhlé hodnotě nebo v reálné hodnotě.

Vykazování pohledávek v účetní závěrce

- Krátkodobé pohledávky (obvykle splatné do 12 měsíců od rozvahového dne) jsou vykazovány jako aktuální aktiva.
- Dlouhodobé pohledávky (splátky po 12 měsících nebo více) jsou vykazovány jako neaktuální aktiva.

Znehodnocení pohledávek

Pokud dojde ke znehodnocení pohledávky, musí být její hodnota upravena na nižší hodnotu, což znamená, že pohledávky se sníží o opravnou položku (pro případ očekávaných ztrát) dle IFRS 9.

Skupina provádí hodnocení očekávaných úvěrových ztrát (expected credit losses; „ECL“) souvisejících s aktivy na základě smluv se zákazníky oceňovanými zůstatkovou hodnotou bez ohledu na to, zda existuje důkaz o snížení hodnoty. Dobytost pohledávek se odhaduje na základě historických údajů, protože bilance zahrnuje různé položky seskupené na základě podobnosti z hlediska úvěrového rizika a chování zákazníků v minulosti. Další úprava pak má odrážet vliv budoucích faktorů, které se v historických údajích neprojevíly.

Skupina se rozhodla vytvářet opravnou položku ve výši 2 % z pohledávek po splatnosti nad 90 dnů.

Hotovost a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady na požádání a ceniny. Bankovní účty a vklady, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků Skupiny, jsou pro účely přehledu o peněžních tocích vykázány jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji

Aktiva a vyřazované skupiny aktiv klasifikované jako držené k prodeji jsou oceňovány hodnotou, která je nižší z účetní hodnoty a reálné hodnoty snížené o prodejní náklady. Aktiva a skupiny aktiv jsou klasifikovány jako držené k prodeji, pokud dojde k realizaci jejich účetní hodnoty formou prodeje a ne jejich užíváním.

Tato podmínka je považována za splněnou pouze v případě, že prodej je vysoce pravděpodobný a aktivum nebo skupina aktiv jsou připraveny k okamžitému prodeji v jejich současném stavu. Vedení Skupiny musí činit kroky vedoucí k prodeji aktiva nebo skupiny aktiv tak, aby byl prodej dokončen v období do jednoho roku od data klasifikace aktiv nebo skupiny aktiv jako držených k prodeji.

Vlastní kapitál

Kmenové akcie se klasifikují jako vlastní kapitál a jsou oceněny v nominální hodnotě.

Závazek připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

Dceřiná společnost skupiny (dále Fond) na základě práv a povinností spojených s držením investičních akcií klasifikovala Investiční akcie jako finanční závazek a vykazované v individuální účetní závěrce jako „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

Tato klasifikace byla učiněna především na základě toho, že je s investičními akciemi Fondu dle statutu dceřiné společnosti spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu a současně se jednotlivé třídy akcií liší v alokaci fondové kapitálu dle ZISIF. Fond vydává následující druhy kusových akcií klasifikovaných jako závazek – výkonnostní investiční akcie a prioritní investiční akcie. Akcie Fondu mají podobu zaknihovaného cenného papíru (výkonnostní investiční akcie) a zaknihovaného cenného papíru (prioritní investiční akcie) a jsou vydány ve formě na jméno.

Důsledkem je odchýlení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí. V této účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem Fondu.

Součástí položky „Závazek připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ jsou:

- Investiční akcie s právem na odkup – vklady investorů
- Ostatní úplný výsledek – nerozdělené zisky a ztráty z minulých a aktuálního období vztahující se k investiční činnosti

Výsledná částka položky „Závazek připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií připadající akcionářům mimo skupinu. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v českých korunách (Kč).

Emitované dluhopisy

Skupina provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů ke dni jejich vzniku. Všechny ostatní finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány k datu sjednání obchodu, což je datum, kdy se Skupina stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje.

Skupina odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti jejich smluvních povinností. Skupina řadí finanční závazky do kategorie ostatní finanční závazky. Tyto finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky oceněny v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Skupina klasifikuje tu část vydaných dluhopisů, jejíž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu sestavení účetní závěrky, jako krátkodobou.

Závazky z obchodních vztahů

Obchodní závazky představují povinnost zaplatit za zboží nebo služby, které byly pořízeny v rámci běžného podnikání od dodavatelů. Závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé, pokud jsou splatné do jednoho roku (nebo v normálním provozním cyklu podnikání, pokud je delší). V opačném případě jsou vykázány jako dlouhodobé závazky.

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky jsou vykazovány naběhlou hodnotou. Naběhlá hodnota se vzhledem k jejich krátkodobým splatnostem zpravidla rovná nominální hodnotě.

Daně

Daň z příjmů

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku za daný rok. Zdanitelný zisk se liší od výsledku hospodaření vykázaného ve výkazu zisku a ztráty, protože nezahrnuje položky výnosů nebo nákladů, které jsou osvobozené nebo nezahrnované do základu daně.

V případech, kdy je určení daně nejisté, ale je pravděpodobné, že dojde k odtoku finančních prostředků daňovému úřadu, se nejisté daňové závazky vykazují jako krátkodobé daňové závazky a oceňují se jako nejlepší odhad očekávané výše závazku. Posouzení vychází z úsudku daňových odborníků ve skupině, podpořeného předchozí zkušeností s podobnými transakcemi a jejich daňovým dopadem a v určitých případech z daňového poradenství nezávislých specialistů.

Vláda České republiky, kde je mateřská společnost registrována, přijala v roce 2023 zákon č. 416/2023 Sb., o dorovnávání daní pro velké nadnárodní skupiny a velké vnitrostátní skupiny týkající se daní z příjmů v rámci druhého pilíře s účinností od 31. prosince 2023.

Dle této legislativy se rozumí „velkou skupinou skupina, jejíž konsolidované roční výnosy vykázané v konsolidované účetní závěrce nejvyšší mateřské entity nejméně ve 2 ze 4 výkazních obdobích bezprostředně předcházejících danému zdaňovacímu období, včetně výnosů vyloučených entit, činí alespoň částku odpovídající 750000000 EUR“.

Daň z přidané hodnoty

V rámci Skupiny existují dvě skupinové DPH registrace (viz §5a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty). Jedná se o DPH skupinu s DIČ CZ699006775 a CZ699003518. Součástí první jmenované skupiny DPH jsou zejména společnosti zabývající se finančními činnostmi. Druhá jmenovaná DPH skupina je tvořena společnostmi provozujícími Alzheimercentra.

S ohledem na to, že převažujícími výnosy obou DPH skupin jsou osvobozená plnění bez nároku na odpočet, mají společnosti z těchto DPH skupin krácený nárok na odpočet ve výši 1 %. Nenárokováná část DPH je proto účtována do nákladů, případně je součástí pořizovací ceny dlouhodobých hmotných a nehmotných aktiv. Plnění mezi společnostmi z jedné DPH skupiny v souladu se zákonem nepodléhají dani z přidané hodnoty.

Odložená daň

Odložené daňové pohledávky a závazky vznikají u přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiva nebo závazku v konsolidovaném výkazu finanční pozice a jejich daňovou hodnotou. Odložené daňové závazky jsou účtovány pro všechny přechodné rozdíly. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

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

Splatná a odložená daň za období

Splatná a odložená daň se zahrnuje do hospodářského výsledku, kromě případů, kdy souvisí s položkami, které se vykazují buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu – v tom případě se i splatná a odložená daň vykazuje v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. Pokud splatná nebo odložená daň vzniká při prvotním zaúčtování podnikové kombinace, je daňový efekt zahrnut do účtování o podnikové kombinaci.

Dotace

Státní dotace se nevykazují, dokud neexistuje přiměřená jistota, že skupina splní s nimi spojené podmínky a že dotace budou přijaty.

Skupina účtuje o prvním bezúplatném nabytí emisních pohledávek jako o dotaci, která nesnižuje ocenění emisních povolenek v dlouhodobém nehmotném majetku. Bezúplatně nabyté emisní povolenky jsou oceněny reprodukční pořizovací cenou. Tato hodnota se rozpouští do výnosů v okamžiku spotřeby emisních povolenek.

Rezervy

Definice rezervy

Podle IFRS (konkrétně IAS 37 – Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva) je rezerva závazek, jehož povaha nebo výše není v okamžiku vykazování přesně určena, ale který je dostatečně pravděpodobný, že nastane, a jehož výše lze odhadnout.

Podmínky uznání rezervy:

- Existence závazku k datu účetní závěrky: Rezerva se musí týkat závazku, který vznikl v minulosti (například právní závazek nebo závazek vyplývající z obchodních transakcí).
- Pravděpodobnost odlivu zdrojů: Je pravděpodobné, že bude nutné vyplatit určitou částku k vypořádání závazku. Mělo by být alespoň více pravděpodobné, že odliv zdrojů (peněz nebo jiných aktiv) nastane, než že nenastane.
- Možnost spolehlivě odhadnout výši závazku: Musí být možné realisticky odhadnout výši závazku. V případě, že je to možné pouze v širokém rozpětí, musí být uznána rezerva na střední hodnotu tohoto rozpětí.

Pokud dojde k změně v odhadu rezervy (například změna výše očekávaných nákladů), musí být tento odhad upraven, což bude mít vliv na vykázání rezervy v účetní závěrce. Každá změna v odhadu by měla být zaznamenána v období, kdy se změna zjistí.

Vykazování rezerv:

- Rezervy na opravy a údržbu: Jsou uznány, pokud je vysoce pravděpodobné že skupina bude muset provést opravy majetku nebo zařízení v budoucnu.
- Právní rezervy: Jsou vytvořeny v případě očekávaných právních závazků, například v souvislosti s žalobami, pokutami nebo náhradami škod.

- Ostatní rezervy: Tato kategorie může zahrnovat různé druhy rezerv pro očekávané závazky, které nejsou zahrnuty v předchozích kategoriích.

Výnosy z hlavní činnosti

Výnosy jsou tržby plynoucí z běžných činností Skupiny, primárně z oblasti nemovitostí, energetiky, nájmu, zemědělské výroby a ostatních činností. Výnosy se vykazují ve výši transakční ceny. Transakční cena je částka protiplnění, na kterou Skupina očekává nárok výměnou za převod kontroly nad slíbenými aktivy nebo službami na zákazníka, s výjimkou částek vybraných jménem třetích stran.

Výnosy se vykazují po odečtení slev, návratnosti a daně z přidané hodnoty.

Skupina účtuje tržní výnosy v okamžiku, kdy převádí kontrolu nad slíbeným zbožím nebo službami na odběratele ve výši transakční ceny, na kterou má podle svého očekávání nárok. U barterových transakcí se výnosy oceňují reálnou hodnotou přijatého zboží nebo služby.

Výnosy z prodeje bytových jednotek a pozemku - výnosy z prodeje bytových jednotek jsou vykázány v okamžiku, kdy kontrola nad majetkem přešla na kupujícího. Za tento moment je považován okamžik, kdy byla uzavřena kupní smlouva s kupujícím a zároveň byl převeden právní titul vlastnictví na katastrálním úřadu. Před vykázáním výnosů je rovněž nutné, aby stavba nemovitosti byla dokončena a připravena k prodeji, včetně potřebných povolení. Největší část transakční ceny je obvykle placena předem, částečně před podpisem smlouvy se zákazníkem a částečně po podepsání, ale obě před převodem vlastnického práva. Zálohy přijaté od zákazníků před převodem vlastnictví majetku na kupujícího jsou klasifikovány jako smluvní závazky.

Výnosy z pronájmu - Skupina jako pronajímatel pronajímá nemovitosti a distribuční soustavy formou operativního leasingu. Nemovitosti pronajímané formou operativního leasingu jsou zahrnuty v rozvahové položce investice do nemovitostí. Tržby z pronájmu nemovitostí jsou vykazovány v zisku nebo ztrátě rovnoměrně po dobu trvání smlouvy.

Výnosy z prodeje zboží – výnos se vykazuje, jakmile zákazník převezme kontrolu nad zbožím. To se obvykle stane při jeho dodání nebo předání, kdy je zboží fyzicky předáno zákazníkovi a je jasné, že riziko a odměna vlastnictví byly přeneseny.

Výnosy z prodeje služeb elektřiny a plynu

Průběžná dodávka: V případě dlouhodobé smlouvy o dodávce elektřiny (např. měsíční odběr), může být výnos vykazován postupně v závislosti na množství energie skutečně dodané v konkrétním období.

Jednorázová dodávka: Pokud je elektřina dodaná jednorázově, např. na základě konkrétní dodávky pro určité období (např. ve formě jednorázového kontraktu na prodej určitého množství elektřiny), výnos se vykáže v okamžiku dokončení dodávky.

Ostatní výnosy

Výnosy z ostatního zboží a služeb, které nejsou přiřazeny k hlavním segmentům se obvykle zaúčtují jednorázově v okamžiku, kdy je kontrola nad zbožím nebo službami převedena na klienta, tj. v okamžiku dodání služby nebo vydání zboží kupujícímu.

Odhady a změny v odhadech

Pokud dojde k nějakým změnám v odhadech týkajících se transakční ceny nebo pokroku plnění, účetní jednotka by měla upravit vykazované výnosy v aktuálním období a poskytnout informace o těchto změnách v poznámkách k účetní závěrce.

Osobní náklady

Náklady na zaměstnance jsou součástí provozních nákladů a zahrnují odměny členům řídicích (představenstvo) a kontrolních (dozorčí rada) orgánů Skupiny.

Skupina pravidelně odvádí zákonné odvody do státního rozpočtu k financování státního důchodového plánu a zdravotního pojištění a nad rámec těchto odvodů Skupina neposkytuje zaměstnancům dodatečné příspěvky na penzijní připojištění, ani do žádných jiných penzijních fondů či plánů.

Čisté zisky a ztráty z financování

Úrokové výnosy a náklady se vykazují pomocí metody efektivní úrokové sazby, s výjimkou výpůjčních nákladů vztahujících se ke kvalifikovaným aktivům, které jsou aktivovány do pořizovací ceny těchto aktiv. Skupina se rozhodla aktivovat výpůjční náklady pro všechna kvalifikovaná aktiva bez ohledu na to, zda jsou oceňována reálnou hodnotou, či nikoliv.

Při výpočtu efektivní úrokové míry Skupina odhaduje peněžní toky při zohlednění všech smluvních podmínek finančního nástroje (např. předplacené opce), ale nebere v úvahu budoucí úvěrové ztráty. Výpočet zahrnuje všechny poplatky a body zaplacené nebo přijaté mezi smluvními stranami, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry, transakční náklady a všechny ostatní premie nebo slevy.

U finančních aktiv, u kterých došlo ke znehodnocení úvěru (fáze 3), se úrokový výnos vypočítá aplikací efektivní úrokové sazby na jejich naběhlou hodnotu, sníženou o rezervu.

Transakce se spřízněnými osobami

Spřízněnou stranou se rozumí osoba nebo účetní jednotka, která je spřízněná s účetní jednotkou sestavující účetní závěrku, tedy Skupinou.

O spřízněné strany se jedná v případě, pokud jsou strany pod společnou kontrolou nebo jedna strana plně kontroluje činnost druhého subjektu nebo uplatňuje podstatný vliv na jeho řízení, tj. finanční a provozní rozhodnutí.

Spřízněnými osobami ke Skupině se rozumí členové statutárních a dozorčích orgánů a vedení Skupiny, právnické osoby mající kontrolu nad Skupinou, včetně osob s kvalifikovanou účastí na těchto osobách a členů vedení těchto osob, osoby blízké členům statutárních a dozorčích orgánů, vedení Skupiny a osobám majícím kontrolu nad Skupinou, právnické osoby, ve kterých některá z výše uvedených osob má kvalifikovanou účast, osoby s kvalifikovanou účastí na Skupině a jakákoliv právnická osoba pod jejich kontrolou, členové bankovní rady ČNB a právnické osoby, nad kterými má Skupina kontrolu.

V souladu s tímto vymezením jsou spřízněnými osobami Skupiny především Ovládající osoba, CREDITAS B.V., členové představenstva a dozorčí rady a ostatní spřízněné osoby, k nimž se řadí společnosti přímo či nepřímo ovládané společností CREDITAS B.V.

Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Při přípravě konsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Skupiny odhady a určuje předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv, závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na bázi historických zkušeností a dalších faktorech, které jsou považovány za přiměřené za podmínek, při nichž se odhady účetních hodnot aktiv a závazů provádí, a to v situacích, kdy nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů.

Skutečné výsledky se od odhadů mohou lišit. V případě významných rozhodnutí zakládá vedení Skupiny své odhady na názorech nezávislých odborníků.

Změna v účetním odhadu se vykáže prospektivně, tj. nový dohad se uplatní na budoucí transakce a události od data změny tohoto odhadu, a její dopad je obsažen v úplném výsledku: účetního období, ve kterém ke změně došlo; účetního období, ve kterém ke změně došlo a v nadcházejícím účetním období (pokud se změna týká i nadcházejícího období). Pokud má změna vliv i na ocenění aktiv, závazků nebo vlastního kapitálu, jsou opraveny i hodnoty těchto položek, a to v účetním období, ve kterém ke změně odhadu došlo.

Skupina provádí odhady a předpoklady, které ovlivňují částky vykázané v účetní závěrce a účetní hodnotu aktiv a pasiv v příštím účetním roce. Odhady a úsudky jsou průběžně vyhodnocovány a vycházejí ze zkušeností vedení a dalších faktorů, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené.

Vedení také provádí určité úsudky kromě těch, které zahrnují odhady v procesu uplatňování účetních pravidel. Mezi úsudky, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce, a odhady, které mohou způsobit významnou úpravu účetní hodnoty aktiv a pasiv v příštím účetním roce, patří

Výkupní tarif

Skupina na Slovensku přijímá platby od Operátora krátkodobého trhu s elektřinou - OKTE, a.s. v rámci systému výkupních tarifů určeného na podporu vysoce účinné kombinované výroby tepla a elektřiny („KVET“). Mechanismus platby výkupních tarifů se od 1. ledna 2020 změnil, podstata výkupních tarifů však zůstává stejná. Vedení se pro účely této účetní závěrky rozhodlo vykázat platby za výkupní tarify jako výnosy na základě smlouvy s distribuční společností, která souvisí s výstupy z běžné činnosti účetní jednotky. Alternativní prezentace by vedla k vykazání výnosů z výkupních tarifů za rok 2024 ve výši 2 659 tisíc EUR jako ostatní výnosy, nikoli jako výnosy (2023: 226 tisíc EUR). Systém výkupních tarifů podléhá předpisům. Certifikace vydávají třetí strany Skupině, pokud splňuje podmínky pro systém výkupních tarifů. Právě tyto certifikace umožňují Skupině uplatnit si nárok na výkupní tarif od regionální distribuční společnosti elektřiny.

Oceňování investic do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou vykázaný v reálné hodnotě. Reálná hodnota dokončené investice do nemovitostí pronajímané třetím stranám je stanovena na základě porovnávací metody, ve které je reálná hodnota odhadnuta na základě očekávaných budoucích užitků, které budou generovány nemovitostí ve formě příjmů z pronájmu nebo na základě prodejní ceny.

Oceňování zásob - bytové jednotky

Zásoby jsou vedeny v nižší z těchto dvou hodnot: pořizovací cena nebo čistá realizovatelná hodnota. Všechny náklady vymezené podle IFRS a také náklady, které podmiňují realizaci projektu jako celku, byť věcně nesouvisejí s bytovým domem, ale s jinými atributy projektu (tj. sídelní lokalita, kvalita bydlení – obchodní a právní zajištění pozemků, terénní úpravy lokality, atd.) jsou považovány za součást předmětného developerského projektu. Za rozhodný den dokončení projektu se považuje den kolaudace a získání prohlášení vlastníka. K rozhodnému dni se provede celkové nacenění dokončené etapy projektu. Takto stanovené náklady se poté rozpočtou a naskladní do skladové evidence na jednotlivé jednotky. V okamžiku vystavení konečné faktury za prodanou jednotku se náklady prodané jednotky vyskladní do nákladů prodané jednotky.

Okamžikem uznání výnosů je okamžik, kdy zákazník získá kontrolu nad aktivem.

Události po skončení účetního období

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení konsolidované účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení konsolidované účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

Změny ve členění konsolidovaných výkazů

Skupina se pro splnění předpokladu věrného a poctivého obrazu a pro větší přehlednost rozhodla pozměnit strukturu konsolidovaného výkazu finanční pozice a výkazu úplného výsledku. Změna představuje detailnější rozpad některých dříve agregovaných řádků výkazů. Změny jsou patrné z tabulek níže.

tis. Kč		31. 12. 2023	31. 12. 2023
AKTIVA			
struktura z roku 2024	struktura z roku 2023	dle nové struktury	dle staré struktury
Finanční aktiva	Finanční aktiva	57 189	181 360
Ostatní majetkové podíly		124 171	
Ostatní krátkodobé pohledávky		42 912	
Dotace krátkodobé	Ostatní krátkodobé pohledávky	0	84 262
Pohledávky z titulu ostatních daní		7 472	
Pohledávky z titulu přímých daní		33 878	
Ostatní krátkodobá aktiva	Ostatní krátkodobá aktiva	940	
Náklady příštích období		36 353	120 076
Časové rozlišení aktivní		82 783	

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
struktura z roku 2024	struktura z roku 2023	dle nové struktury	dle staré struktury
Reálná hodnota derivátů	Ostatní krátkodobé závazky	12 376	
Ostatní krátkodobé závazky		215 014	
Přijaté provozní zálohy		155 524	508 370
Zaměstnanci		23 397	
Dotace krátkodobé		10 778	
Časové rozlišení pasivní		91 281	

VÝKAZ ÚPLNÉHO VÝSLEDKU			
struktura z roku 2024	struktura z roku 2023	dle nové struktury	dle staré struktury
Ostatní provozní výnosy	Ostatní provozní náklady a výnosy, netto	80 616	-15 480
Ostatní provozní náklady		-96 096	

6.7 Přijetí nových či revidovaných standardů IFRS

Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které jsou účinné v běžném období

V běžném období Skupina poprvé použila následující úpravy stávajících účetních standardů IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (rada IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinně účinné v Evropské unii pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu.

Přijetí těchto úprav nemá významný dopad na zveřejnění nebo na částky vykázané v této účetní závěrce.

Úpravy IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Ujednání o financování dodavatelů

Skupina aplikovala úpravy standardů IAS 7 a IFRS 7 nazvané Ujednání o financování dodavatelů poprvé v běžném účetním období. Úpravy byly vydány radou IASB v květnu 2023.

Úpravy IAS 7 stanovují, že účetní jednotka je povinna zveřejnit informace o svých ujednáních o financování dodavatelů, které uživatelům účetní závěrky umožní posoudit dopad těchto ujednání na závazky a peněžní toky účetní jednotky. Kromě toho byl IFRS 7 pozměněn tak, že byla přidána ujednání o financování dodavatelů jako příklad v rámci požadavků na zveřejňování informací o expozici účetní jednotky vůči likvidnímu riziku.

Úpravy obsahují zvláštní přechodná ustanovení pro první roční vykazované období, v němž skupina úpravy uplatňuje. Dle přechodných ustanovení není účetní jednotka povinna zveřejnit:

- srovnávací informace za účetní období prezentovaná před začátkem ročního účetního období, v němž účetní jednotka tyto změny poprvé použije.

Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

Skupina aplikovala úpravy IAS 1 vydané v lednu 2020 poprvé v běžném účetním období. Úpravy mají dopad pouze na prezentaci závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé ve výkazu o finanční situaci, nikoliv na výši nebo načasování vykázání jakýchkoliv aktiv, závazků, výnosů či nákladů nebo na zveřejněné informace týkající se těchto položek. Úpravy objasňují, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází z práv existujících ke konci účetního období. Dále upřesňují, že klasifikace není ovlivněna očekáváními, zda účetní jednotka uplatní své právo odložit datum vypořádání závazku, a že existence práv je podmíněna dodržováním kovenantů ke konci účetního období. Úpravy rovněž zavádějí definici „vypořádání“ s cílem objasnit, že vypořádání znamená převod peněz, kapitálových nástrojů a jiných aktiv či služeb protistraně.

Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Dlouhodobé závazky s kovenanty

Skupina aplikovala úpravy IAS 1 vydané v listopadu 2022 poprvé v běžném účetním období.

Úpravy upřesňují, že pouze kovenanty, které je účetní jednotka povinna dodržovat v účetním období nebo před jeho koncem, ovlivňují její právo odložit vypořádání závazku o alespoň dvanáct měsíců po rozvahovém dni (a proto se musí vzít v potaz při určování, jestli je daný závazek krátkodobý, nebo dlouhodobý). Tyto kovenanty ovlivňují, zda právo ke konci účetního období existuje i v případě, kdy se dodržování kovenantu vyhodnocuje až po rozvahovém dni (např. dodržování kovenantu vycházejícího z finanční situace účetní jednotky k rozvahovému dni se vyhodnocuje až po rozvahovém dni).

Rada IASB dále upřesnila, že právo odložit vypořádání závazku o alespoň dvanáct měsíců po rozvahovém dni není dotčeno, pokud účetní jednotka musí kovenant dodržovat až po skončení účetního období. Pokud je však právo účetní jednotky odložit vypořádání závazku podmíněno dodržováním kovenantu do dvanácti měsíců po skončení účetního období, účetní jednotka musí zveřejnit informace, které umožní uživatelům účetní závěrky posoudit riziko, že závazky budou splatné dvanáct měsíců po skončení účetního období. To by zahrnovalo informace o daných kovenantech (včetně povahy kovenantů a kdy je účetní jednotka povinna je dodržovat), účetní hodnotu souvisejících závazků a případné skutečnosti a okolnosti, které by naznačovaly, že by se účetní jednotka mohla při dodržování kovenantů potýkat s obtížemi.

Úpravy IFRS 16 Leasingy – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu

Úprava není pro Skupinu relevantní.

Úpravy IFRS 16 doplňují požadavky na následné ocenění prodeje a zpětného leasingu, který splňuje požadavky IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky na zaúčtování jako prodej aktiva. Úpravy vyžadují, aby prodávající-nájemce stanovil „leasingové splátky“ nebo „revidované leasingové splátky“ tak, aby po datu zahájení nevykázal zisk nebo ztrátu související s právem k užívání, které si ponechal.

Úpravy nemají vliv na zisk nebo ztrátu vykázanou prodávajícím-nájemcem v souvislosti s částečným nebo úplným ukončením leasingu. Bez těchto nových požadavků by prodávající-nájemce mohl vykázat zisk z práva k užívání, které si ponechává, pouze z důvodu přecenění závazku z leasingu (například po modifikaci leasingu nebo změně doby trvání leasingu) za použití obecných požadavků IFRS 16. Tak tomu mohlo být zejména v případě zpětného leasingu, který zahrnuje variabilní leasingové platby, které nezávisí na indexu nebo sazbě.

V rámci těchto úprav rada IASB upravila ilustrativní příklad v IFRS 16 a přidala nový příklad, který ilustruje následné ocenění aktiva z práva k užívání a závazku z leasingu při transakci prodeje a zpětného leasingu s variabilními leasingovými platbami, které nezávisí na indexu nebo sazbě. Ilustrativní příklady rovněž objasňují, že závazek vyplývající z transakce prodeje a zpětného leasingu, která se podle IFRS 15 kvalifikuje jako prodej, je závazkem z leasingu.

Prodávající-nájemce aplikuje změny retrospektivně v souladu se standardem IAS 8 na prodej a zpětný leasing uzavřený po datu prvotní aplikace, které je stanoveno jako začátek ročního účetního období, v němž účetní jednotka poprvé aplikovala IFRS 16.

Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté Evropskou unií, které byly vydány, avšak dosud nejsou účinné

K datu schválení této účetní závěrky Skupina neaplikovala následující novelizované IFRS účetní standardy, které byly vydány a rovněž přijaty Evropskou unií, avšak dosud nejsou v Evropské unii účinné:

Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn	Nedostatečná směnitelnost	Účinné od 1. 1. 2025
---	---------------------------	----------------------

Vedení neočekává, že by přijetí výše uvedených úprav stávajících standardů mělo významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny v budoucích účetních obdobích s výjimkou níže uvedeného.

Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost

Úpravy specifikují, jak posuzovat, zda je měna směnitelná, a jak určit směnný kurz, když směnitelná není. Úpravy uvádějí, že měna je směnitelná za jinou měnu, pokud je účetní jednotka schopna tuto jinou měnu získat v časovém rámci, který připouští běžnou administrativní prodlevu, a prostřednictvím trhu nebo směnného mechanismu, v němž směnná transakce zakládá vymahatelná práva a povinnosti.

Účetní jednotka posuzuje, zda je měna směnitelná za jinou měnu ke dni ocenění a pro stanovený účel. Pokud je účetní jednotka schopna získat ke dni ocenění pro stanovený účel pouze nevýznamné množství jiné měny, není měna za tuto jinou měnu směnitelná.

Při posuzování, zda je měna směnitelná za jinou měnu, zvažuje účetní jednotka svou schopnost tuto jinou měnu získat, nikoli svůj úmysl nebo rozhodnutí tak učinit.

Pokud měna není ke dni ocenění směnitelná za jinou měnu, odhadne účetní jednotka k tomuto dni spotový měnový kurz. Cílem účetní jednotky při odhadu spotového měnového kurzu je zohlednit kurz, za který by se ke dni ocenění uskutečnila řádná směnná transakce mezi účastníky trhu za převládajících ekonomických podmínek.

Úpravy neupřesňují, jak účetní jednotka odhaduje spotový měnový kurz pro splnění tohoto cíle. Účetní jednotka může použít pozorovatelný měnový kurz bez úpravy nebo jinou metodu odhadu. Mezi příklady pozorovatelného měnového kurzu patří:

- spotový měnový kurz pro jiný účel, než pro který účetní jednotka směnitelnost posuzuje,

- první měnový kurz, za který je účetní jednotka schopna získat jinou měnu pro stanovený účel po obnovení směnitelnosti měny (první následný měnový kurz).

Účetní jednotka používající jinou metodu odhadu může použít jakýkoli pozorovatelný měnový kurz – včetně kurzů ze směnných transakcí na trzích nebo ve směnných mechanismech, které nezakládají vymahatelná práva a povinnosti – a podle potřeby tento kurz upravit tak, aby byl splněn cíl uvedený výše.

Pokud účetní jednotka odhaduje spotový měnový kurz, protože měna není směnitelná za jinou měnu, zveřejní informace, které uživatelům její účetní závěrky umožní pochopit, jak měna, která není směnitelná za jinou měnu, ovlivňuje nebo se očekává, že ovlivní finanční výkonnost, finanční pozici a peněžní toky účetní jednotky.

Těmito úpravami se také přidává nový dodatek, který je nedílnou součástí standardu IAS 21. Dodatek obsahuje aplikační příručku k požadavkům zavedeným úpravami. Úpravy také přidávají nové ilustrativní příklady doprovázející standard IAS 21, které ilustrují, jak by účetní jednotka mohla použít některé požadavky v hypotetických situacích na základě omezených prezentovaných skutečností.

Rada IASB dále provedla následné úpravy standardu IFRS 1 za účelem uvedení do souladu s revidovaným standardem IAS 21 a odkazu na něj při posuzování směnitelnosti.

Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo později, přičemž dřívější použití je povoleno. Není dovolena retrospektivní aplikace. Namísto toho je účetní jednotka povinna použít konkrétní přechodná ustanovení obsažená v těchto úpravách.

Vedení společnosti neočekává, že přijetí těchto úprav standardu IAS 21 může mít dopad na konsolidovanou účetní závěrku skupiny v budoucích účetních obdobích.

Nové a novelizované účetní standardy IFRS vydané radou IASB, které dosud nebyly přijaty Evropskou unií

Následující úpravy stávajících účetních standardů IFRS nebyly dosud schváleny k používání v EU a Skupina je tedy nemohla aplikovat:

(Data účinnosti jsou uvedena tak, jak je stanovila rada IASB. Očekává se, že EU schválí úpravy se stejnou účinností.)

IFRS 18	Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce	Účinné od 1. 1. 2027
IFRS 19	Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování	Účinné od 1. 1. 2027
Úpravy IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění	Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů	Účinné od 1. 1. 2026
Úpravy IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění	Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě	Účinné od 1. 1. 2026
Úpravy IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků	Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem	Datum účinnosti nebylo stanoveno
Roční zdokonalení účetních standardů IFRS	Úpravy IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7	Účinné od 1. 1. 2026

Vedení neočekává, že by přijetí výše uvedených nových standardů a úprav stávajících standardů mělo významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku skupiny v budoucích účetních obdobích s výjimkou níže uvedeného.

IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce (Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2027 či po tomto datu a umožňuje dřívější použití.)

Standard IFRS 18 nahrazuje IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky, přičemž beze změny přejímá řadu požadavků standardu IAS 1 a doplňuje je o nové požadavky. Kromě toho byly některé odstavce standardu IAS 1 přesunuty do standardu IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění. IASB dále provedla drobné úpravy standardů IAS 7 Výkaz peněžních toků a IAS 33 Zisk na akcii.

IFRS 18 zavádí nové požadavky na:

- uvádění specifikovaných kategorií a definovaných mezisoučtů ve výkazu zisku a ztráty,
- zveřejňování informací o měřících výkonnosti definovaných vedením (management-defined performance measures, MPM) v příloze k účetní závěrce,
- zlepšení sdružování a oddělování informací.

Úpravy standardů IAS 7 a IAS 33, jakož i revidovaných standardů IAS 8 a IFRS 7, nabývají účinnosti, jakmile účetní jednotka použije IFRS 18. Standard IFRS 18 vyžaduje retrospektivní použití se specifickými přechodnými ustanoveními.

IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2027 či po tomto datu a umožňuje dřívější použití).

IFRS 19 umožňuje způsobilému dceřinému podniku při aplikaci účetních standardů IFRS zveřejňovat informace v účetní závěrce v omezeném rozsahu.

Dceřiný podnik je způsobilý k redukovanému zveřejňování informací, pokud není veřejně odpovědný a jeho nejvyšší ovládající nebo jakýkoli mateřský podnik na nižší úrovni sestavuje konsolidovanou účetní závěrku dostupnou pro veřejné použití, která je v souladu s účetními standardy IFRS.

IFRS 19 je dobrovolný pro dceřiné podniky, které jsou způsobilé, a stanoví požadavky na zveřejňování pro dceřiné podniky, které se rozhodnou jej uplatňovat.

Účetní jednotka smí použít IFRS 19 pouze v případě, že:

- je dceřiným podnikem (včetně mateřského podniku na nižší úrovni),
- není veřejně odpovědná a
- její nejvyšší ovládající nebo jakýkoli mateřský podnik na nižší úrovni sestavuje konsolidovanou účetní závěrku dostupnou pro veřejné použití, která je v souladu s účetními standardy IFRS.

Dceřiný podnik je veřejně odpovědný, pokud:

- jeho dluhové nebo kapitálové nástroje jsou obchodovány na veřejném trhu nebo je v procesu vydávání takových nástrojů k obchodování na veřejném trhu (tuzemská nebo zahraniční burza cenných papírů či mimoburzovní trh, včetně místních a regionálních trhů); nebo
- mezi jednu z jeho hlavních činností patří držení aktiv ve svěřenecké funkci pro širokou skupinu externích osob (toto druhé kritérium často splňují například banky, úvěrové společnosti, pojišťovací subjekty, makléři / obchodníci s cennými papíry, podílové fondy a investiční společnosti).

Způsobilé účetní jednotky mohou, ale nemusí uplatňovat IFRS 19 ve své konsolidované, samostatné nebo individuální účetní závěrce. Způsobilý mateřský podnik na nižší úrovni, který neuplatňuje IFRS 19 ve své konsolidované účetní závěrce,

tak může učinit ve své samostatné účetní závěrce (ta je předkládána navíc ke konsolidované účetní závěrce nebo navíc k účetní závěrce investora nemajícího investice v dceřiných podnicích, avšak majícího investice v přidružených nebo společných podnicích, v nichž se podle IAS 28 investice do přidružených podniků nebo společných podniků musí účtovat za použití ekvivalenční metody).

Účetní jednotka, která se rozhodne použít IFRS 19 pro dřívější účetní období, než je účetní období, ve kterém poprvé použije IFRS 18, musí použít upravený soubor požadavků na zveřejnění informací uvedený v příloze k IFRS 19. Pokud se účetní jednotka rozhodne použít IFRS 19 pro roční účetní období předcházející období, ve kterém aplikuje úpravy IAS 21, není povinna použít požadavky na zveřejnění podle IFRS 19 týkající se nedostatečné směnitelnosti.

Úpravy IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů (Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2026 či po tomto datu a umožňuje dřívější použití.)

Úpravy standardu IFRS 9 a IFRS 7 vydané radou IASB v květnu 2024 jsou výsledkem přezkumu po zavedení požadavků na klasifikaci a oceňování ve standardu IFRS 9.

Úpravy standardu IFRS 9 řeší následující témata:

Odúčtování finančního závazku vypořádaného elektronickým převodem

Aplikační příručka k IFRS 9 se mění s cílem objasnit datum prvotního zaúčtování nebo odúčtování finančních aktiv a finančních závazků. Úpravy umožňují účetní jednotce považovat finanční závazek (nebo jeho část), který bude vypořádán pomocí elektronického platebního systému, za odúčtovaný před datem vypořádání, pokud jsou splněna stanovená kritéria.

Klasifikace finančních aktiv

Smluvní podmínky, které odpovídají základnímu ujednání o půjčce

Úpravy aplikační příručky k IFRS 9 poskytují vysvětlení, jak může účetní jednotka posoudit, zda jsou smluvní peněžní toky finančního aktiva v souladu se základním ujednáním o půjčce.

Aktiva s bezregresními prvky

Úpravy upřesňují popis pojmu „bezregresní“ (angl. non-recourse). Podle těchto změn má finanční aktivum bezregresní prvky, pokud je konečné právo účetní jednotky na příjem peněžních toků smluvně omezeno na peněžní toky generované specifikovanými aktivy. Jinými slovy, účetní jednotka je primárně vystavena riziku výkonnosti specifikovaných aktiv, nikoliv úvěrovému riziku dlužníka.

Smluvně vázané nástroje

Úpravy objasňují charakteristiky smluvně vázaných nástrojů, které je odlišují od ostatních transakcí. Úpravy také upozorňují, že ne všechny transakce s více dluhovými nástroji splňují kritéria transakcí s více smluvně vázanými nástroji, a uvádějí příklad.

Úpravy standardu IFRS 7 řeší zveřejňování:

- informací o investicích do kapitálových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),
- smluvních podmínek, které mohou změnit načasování nebo výši smluvních peněžních toků.

Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2026 nebo později. Je povoleno dřívejší použití buď všech úprav najednou, nebo pouze úprav klasifikace finančních aktiv. Účetní jednotka je povinna aplikovat tyto změny retrospektivně.

Úpravy IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Smlouvy týkající se elektřiny z obnovitelných zdrojů (Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2026 či po tomto datu a umožňuje dřívejší použití.)

Úpravy standardu IFRS 9 a IFRS 7 vydané radou IASB v prosinci 2024 řeší vykazování a zveřejňování informací o smlouvách na nákup nebo prodej elektřiny z obnovitelných zdrojů, jako je větrná a solární energie. Objem elektřiny vyrobené na základě těchto smluv se může měnit v závislosti na neovlivnitelných faktorech, jako jsou povětrnostní podmínky. Současné účetní požadavky nemusí dostatečně reflektovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společností.

Úpravy standardů IFRS 9 a IFRS 7 zahrnují:

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

Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2026 nebo později, dřívejší aplikace je povolena. Je vyžadována retrospektivní aplikace úprav.

Úpravy IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků – Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem (Verze vydaná radou IASB nemá zatím stanovené datum účinnosti)

Úpravy IFRS 10 a IAS 28 se zaměřují na situace, kdy dochází k prodeji nebo vkladu aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem. Úpravy konkrétně stanoví, že zisky nebo ztráty vyplývající ze ztráty kontroly v dceřiné společnosti, která nezahrnuje podnik v transakci s přidruženým či společným podnikem, o němž se účtuje pomocí ekvivalenční metody, jsou vykázány v hospodářském výsledku mateřské společnosti pouze do výše nesouvisejících podílů investora v tomto přidruženém nebo společném podniku. Podobně zisky nebo ztráty vyplývající z přecenění investice držené v jakékoliv bývalé dceřiné společnosti (jež se stala přidruženým nebo společným podnikem, o němž se účtuje pomocí ekvivalenční metody) na reálnou hodnotu jsou vykázány v hospodářském výsledku bývalé mateřské společnosti pouze do výše nesouvisejících podílů investora v novém podniku.

Rada IASB dosud nestanovila datum účinnosti úprav. Vedení mateřské společnosti očekává, že přijetí těchto úprav může mít dopad na konsolidovanou účetní závěrku skupiny v budoucích účetních obdobích, pokud k takovým transakcím dojde. Roční zdokonalení účetních standardů IFRS (11. díl) (verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2026 či po tomto datu).

Tyto úpravy vydané radou IASB v červenci 2024 zahrnují vyjasnění, zjednodušení, opravy a změny v následujících oblastech:

- zajišťovací účetnictví u prvouživatele (IFRS 1),
- zisk nebo ztráta z odúčtování (IFRS 7),
- zveřejnění odloženého rozdílu mezi reálnou hodnotou a transakční cenou (IFRS 7),
- zveřejňování informací o úvěrovém riziku (IFRS 7),
- odúčtování závazků z leasingu nájemcem (IFRS 9),
- transakční cena (IFRS 9),
- určení „faktického zmocněnce“ (IFRS 10),
- metoda oceňování pořizovacími náklady (IAS 7).

Vedení společnosti očekává, že přijetí těchto úprav nebude mít významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku skupiny v budoucích účetních obdobích.

6.8 Konsolidační celek

Do konsolidace k 31. prosinci 2024 jsou zahrnuté následující společnosti:

Společnost	% vlastnictví 2024	% změna vlastnictví 2024	% vlastnictví 2023	% hlasovacího práva 2024	Místo podnikání	Sektor	Metoda konsolidace
CREDITAS Investments SE	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
UNICAPITAL Invest II a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest III a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest IV a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest V a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest VI a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest VII a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest VIII a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest IX a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
CREDITAS Invest a.s.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
CREDITAS Invest I a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Finance a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
SKATLOP a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
VARNIS Estate s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
MORAVAN Mléčná farma, a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná

Společnost	% vlastnictví 2024	% změna vlastnictví 2024	% vlastnictví 2023	% hlasova- cího práva 2024	Místo podnikání	Sektor	Metoda konsoli- dace
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
REZIDENCE U PARKU s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Reality Property II s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
PORUBOVKA, a.s. *	18,80 %	0 %	18,80 %	18,80 %	Česko	Ostatní	investice
Photon Forest, s.r.o. *	18,80 %	0 %	18,80 %	18,80 %	Česko	Ostatní	investice
UCED Holding a.s.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
Projekt Elixir s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED CZĘSTOCHOWA Sp. z o.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Polsko	Energetika	plná
Projekt Elixir Sp. z o.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Polsko	Energetika	plná
UNICAPITAL ENERGY s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Prodej s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
LUDS s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Servis s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Energy s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Commodities s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Agregace s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Agregace II s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Agregace III s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Agregace IV s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Energy II s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
Landreal s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Energy III s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Solar s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Volt s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Volt II s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
VÍTKOVICE ENERGY s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
KGJ Flexibilita s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
GGE, a.s.	100 %	100 %	0 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
UCED Elektrárna Prostějov s.r.o.	0 %	-100 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
Kopřivnice Energy s.r.o.	0 %	-50 %	50 %	50 %	Česko	Energetika	ekvivalenční
Energetika Sered', s.r.o	100 %	100 %	0 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
GGE Trade, a.s.	100 %	100 %	0 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
ELGAS, s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
IFM, a. s.	100 %	100 %	0 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná

Společnost	% vlastnictví 2024	% změna vlastnictví 2024	% vlastnictví 2023	% hlasova- cího práva 2024	Místo podnikání	Sektor	Metoda konsoli- dace
Snina Energy, s. r. o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
TEPLÁREŇ Považská Bystrica, s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
GGE distribúcia, s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
ELGAS Sales a.s.	100 %	100 %	0 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
Teplo GGE s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
KGJ Invest a.s.*	50 %	50 %	0 %	50 %	Slovensko	Energetika	investice
TENERGO Slovensko, s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
SOUTHERM s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
SOUTHERM SPRÁVA s.r.o.**	66 %	66 %	0 %	66 %	Slovensko	Energetika	plná
CREDITAS Fund Holding a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
CREDITAS ASSETS SICAV a.s. ***	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
CREDITAS ENERGY, podfond SICAV ***	40,97 %	40,97 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Distribuce II, s. r. o.***	40,97 %	40,97 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Distribuce III, s. r. o. ***	40,97 %	40,97 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Distribuce IV, s. r. o. ***	40,97 %	40,97 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Distribuce, s. r. o. ***	40,97 %	40,97 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Chomutov, s. r. o. ***	40,97 %	40,97 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Kopřivnice, s. r. o. ***	40,97 %	40,97 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Přerov, s. r. o. ***	40,97 %	40,97 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Watt s.r.o. ***	40,97 %	40,97 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Bio s.r.o. ***	40,97 %	40,97 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Vítkovice a.s.	40,97 %	40,97 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
CREDITAS LOAN SICAV a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
CREDITAS OPPORTUNITY SICAV a.s.	20 %	0 %	20 %	20 %	Česko	Ostatní	investice
CREDITAS fond nájemního bydlení SICAV, a.s.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
CREDITAS Real Estate a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
CREDITAS Real Estate Management s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Valcha Property Development a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Valcha PD 10 s.r.o.**	85 %	0 %	85 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Valcha PD 11A s.r.o.**	85 %	0 %	85 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Valcha PD 11B s.r.o.**	85 %	0 %	85 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Valcha PD 11C s.r.o.**	85 %	0 %	85 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná

Společnost	% vlastnictví 2024	% změna vlastnictví 2024	% vlastnictví 2023	% hlasova- cího práva 2024	Místo podnikání	Sektor	Metoda konsoli- dace
DIFESA a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Prosluněná Property Development s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Hřebenky Property Development s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
DELTA PD s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
UDRA Property Development s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
GAMA PD s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
BETA PD s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Blue Future Third s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
EPSILON PD s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
AMONIL Invest s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
AMBIAGENCY s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Big Band Invest s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Jateční 35, s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Brick Solid Investment s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
DB Development s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Praga Progetti e Investimenti s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Kobylysy PD s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
LEMANT Finance s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Financial Consortium s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Pereta Estates s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
BONUM reality, s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Stodůlky Property Park s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Stodůlky Property Park B s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Bořivojova 72 s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Pobřežní 10 s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
CELIEN Solution s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Kačerov Property Development s.r.o.	0 %	-100 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Osová PD, s.r.o.	0 %	-100 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Panorama Jinonice s.r.o.	0 %	-100 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
AC pp s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
Průhonice Services s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
AC IMMO s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
AC Správní I s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná

Společnost	% vlastnictví 2024	% změna vlastnictví 2024	% vlastnictví 2023	% hlasova- cího práva 2024	Místo podnikání	Sektor	Metoda konsoli- dace
AC Správní II s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
AC Správní III s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
Port Acquisitions a.s.	0 %	-20 %	20 %	20 %	Česko	Ostatní	ekviva- lenční
Alzheimercentrum Slovakia a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Slovensko	Ostatní	plná
Fa-Qrest s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
AC Admin s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
Centrum Síňava s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Slovensko	Ostatní	plná
<i>* vykázáno jako investice</i>							
<i>** z důvodu nevýznamnosti není uveden nekontrolní podíl</i>							
<i>*** v roce 2023 podíl skupiny na CREDITAS ASSETS SICAV a.s. a jednoho podfondu CREDITAS ENERGY, podfond SICAV včetně SPV byl vykázán metodou ekvivalence. V roce 2024 potvrdila skupina 100% ovládání CREDITAS ASSETS SICAV a.s. prostřed- nictvím vlastnictví zakladatelských akcií. Došlo k plné konsolidaci. Závazek vůči držitelům jiných druhů akcií (jiným akcionářům) byl klasifikován jako cizí zdroj. Zachováním metodiky vykázán jako závazek připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup. Svou podstatou se jedná o nekontrolní podíl.</i>							
V roce 2024 Skupina založila následující společnosti:							
– UCED Holding a.s. – CREDITAS fond nájemního bydlení SICAV, a.s. – CREDITAS Invest, a.s. – Projekt Elixír, s.r.o							
V roce 2024 Skupina získala podíl na základním kapitálu následujících společností, které se k 31. prosinci 2024 staly dceři- nými společnostmi Skupiny:							
– 100 % podíl na základním kapitálu společnosti AMBIAGENCY s.r.o. – 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Big Band Invest s.r.o. – 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Brick Solid Investment s.r.o. – 100 % podíl na základním kapitálu společnosti CELIEN Solution s.r.o. – 100 % podíl na základním kapitálu společnosti ELGAS Sales a.s. – 100 % podíl na základním kapitálu společnosti ELGAS, s.r.o. – 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Energetika Sered', s.r.o – 100 % podíl na základním kapitálu společnosti GGE distribúcia, s.r.o. – 100 % podíl na základním kapitálu společnosti GGE Trade, a.s. – 100 % podíl na základním kapitálu společnosti GGE, a.s. – 100 % podíl na základním kapitálu společnosti IFM, a. s. – 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Jateční 35, s.r.o. – 100 % podíl na základním kapitálu společnosti KGJ Invest a.s. – 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Projekt Elixír Sp. z o.o. – 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Snina Energy s.r.o. – 100 % podíl na základním kapitálu společnosti TEPLÁŘEŇ Považská Bystrica s.r.o. – 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Teplo GGE s.r.o.							

- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti UCED CZĘSTOCHOWA Sp. z o.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti VARNIS Estate s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti TENERGO Slovensko, s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti SOUTHERM s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti SOUTHERM SPRÁVA s.r.o.

V roce 2024 Skupina prodala podíl na základním kapitálu následujících společností, které k 31. prosinci 2024 přestaly být dceřinými společnostmi Skupiny:

- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Kačerov Property Development s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Kopřivnice Energy, s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Osová PD, s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Panorama Jinonice s.r.o.
- 20 % podíl na základním kapitálu společnosti Port Acquisitions a.s.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti UCED Elektrárna Prostějov s.r.o.

V roce 2024 ve Skupině zanikly v rámci reorganizace metodou fúze splynutím následující společnosti, které k 31. prosinci 2024 přestaly být dceřinými společnostmi Skupiny:

- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti APULEA s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Blue Future Fourth s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Blue Future Second s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti ELYNOIA s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti KOGNIAN s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti NYVOYA CORE s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti UNICAPITAL a.s.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti UNICAPITAL Finance II s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti UNICAPITAL Finance III s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti UNICAPITAL Healthcare a.s.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti UNICAPITAL Invest I a.s.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Valcha PD 7 a 8 s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Valcha PD 9 s.r.o.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti WAMPAW s.r.o.

Do skupiny patří několik neziskových zapsaných ústavů, které nejsou součástí konsolidačního celku, neboť nenaplníují požadavky na ovládaní skupinou dle IFRS 10.

6.9 Pozemky, budovy a zařízení

Všechny stavby, budovy, zařízení a stroje, pozemky a ostatní položky se vykazují v historických cenách snížených o oprávk y a opravné položky. Historické ceny zahrnují náklady, které se přímo vztahují k pořízení příslušných položek.

Dlouhodobý hmotný majetek:

(tis. Kč)	Stavby a budovy	Zařízení, příslušenství a stroje	Ostatní dlouhodobá aktiva	Pozemky	Nedokonče- ný dlouhodo- bý majetek a zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	Celkem
Hrubá účetní hodnota ke dni 31. 12. 2023	635 687	373 968	8 950	216 138	183 142	1 417 886
Odpisy 2023	-15 044	-40 455	-1 456	--	--	-56 955
Oprávk y 2023 - Akvizice	-3 824	-1 816	--	--	--	-5 640
Snížení oprávek – vyřazení	130 953	350 238	1 761	--	--	482 952
Kurzové rozdíly	-371	-21	--	--	--	-392
Opravné položky	--	--	--	--	-373	-373
Kumulované oprávk y	-148 290	-222 683	-936	--	--	-371 909
Čistá částka ke dni 31. 12. 2023	487 398	151 285	8 013	216 138	182 769	1 045 604
Nákup/přirůstky/pořízení	56 419	313 778	3 233	38 978	298 044	710 452
Akvizice 2024 (změna kons. celku)	1 482 638	957 605	22 926	367 805	75 128	2 906 102
Přikonsolidování podfond SPVs	349 916	--	18 959	78 152	13 500	460 527
Prodej/úbytky/zařazení	-158 781	-1 637	-4 634	--	-90 628	-255 680
Změna účetní metodiky	--	--	--	--	--	--
Přecenění majetku	--	--	--	--	--	--
Kurzové rozdíly	27 250	18 590	445	3 887	1 460	51 632
Klasifikace k prodeji dle IFRS 5	2 317	7 039	--	232	2 557	12 145
Hrubá účetní hodnota ke dni 31. 12. 2024	2 395 445	1 669 343	49 879	705 192	483 202	5 303 062
Odpisy 2024	-120 136	-114 355	-7 775	--	--	-242 266
Oprávk y 2024 - Akvizice	-935	-81	--	--	--	-1 015
Oprávk y 2024 - přikonsolidování SPVs	-74 774	-10 584	-2 142	--	--	-87 501
Snížení oprávek – vyřazení	17 675	1 511	4 634	--	--	23 820
Kurzové rozdíly	--	--	--	--	--	--
Opravné položky	-72 587	-39 927	--	--	--	-112 515
Kumulované oprávk y	-326 203	-344 384	-7 680	--	--	-678 267
Čistá částka ke dni 31. 12. 2024	1 996 655	1 285 032	42 199	705 192	483 202	4 512 280

Zisky a ztráty plynoucí z úbytků aktiv se určí porovnáním přijatého plnění a jejich účetní hodnoty a vykazují se ve výkazu zisku nebo ztráty jako Čisté zisky / ztráty z prodeje dlouhodobého majetku.

Detail k využití dlouhodobého majetku je zpracován podle segmentů v bodě 6.44 Segmentová analýza.

K významným přírůstkům majetku v roce 2024 patřila především akvizice Skupiny GGE a.s. a dalších společností jako byly CELIEN Solution s.r.o., AMBIAGENCY s.r.o., Jateční 35 s.r.o., VARNIS Estate s.r.o. Celková výše nově nabytého majetku za rok 2024 z titulu akvizic činila 2 906 102 tis. Kč.

Mezi další významné hybatele v přírůstcích majetku patřilo přikonsolidování účelových společností, které jsou vlastněny společností CREDITAS ENERGY, podfond SICAV. Výše nabytého majetku z tohoto titulu byla 460 527 tis. Kč.

V roce 2024 nedošlo k žádným přeceněním hmotného movitého majetku (v roce 2023 došlo k přecenění hmotného movitého majetku (vozový park) v pořízené společnosti Stodůlky Property Park B s.r.o. ve výši 1 060 tis. Kč).

Dále v roce 2024 došlo ke klasifikaci dceřiných společností Valcha Property Development a.s., LEMANT Finance s.r.o. a Kobylisy PD s.r.o. k prodeji dle IFRS 5, celková výše 12 145 tis. Kč.

Kurzové rozdíly vzniklé v roce 2024 a 2023 jsou způsobeny přepočtem měny z EUR na Kč u dceřiné společnosti Alzheimercentrum Slovakia a.s. a nově v roce 2024 i přepočtem měny z EUR na Kč u skupiny GGE a.s., celkový vzniklý kurzový rozdíl byl v tomto roce 51 632 tis. Kč.

6.10 Nehmotná aktiva

Dlouhodobý nehmotný majetek představuje software, ostatní ocenitelná práva, ostatní dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek, poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek, dohody o koncesi na služby, emisní kvóty, feed-in tarify, klientská báze. Položka ostatní ocenitelná práva obsahuje licence k užívání plynové infrastruktury, ochranné známky a webové stránky společností. Ostatní dlouhodobý majetek je tvořen především věcnými břemeny.

Veškerá nehmotná aktiva jsou vykazována v pořizovacích cenách snížených o oprávky a ztráty ze snížení hodnoty. Odpisy jsou prováděny rovnoměrně po dobu předpokládané životnosti majetku dle přehledu o době odpisování majetku.

Dlouhodobý nehmotný majetek:

(tis. Kč)	Software	Ostatní ocenitelná práva	Ostatní nehmotný majetek	Nedokončený dl. nehmotný majetek	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek	Dohody o koncesi na služby	Emisní kvóty	Feed-in tarify	Klientská báze	Celkem
Hrubá účetní hodnota ke dni 31. 12. 2023	106 221	1 495	9 115	1 701	--	--	--	--	--	118 532
Amortizace	-23 050	-350	-670	--	--	--	--	--	--	-24 070
Amortizace 2023 - Akvizice	--	--	-115	--	--	--	--	--	--	-115
Snížení oprávek – vyřazení	1 364	7	859	--	--	--	--	--	--	2 230
Opravné položky	-13 784	--	--	--	--	--	--	--	--	-13 784
Kumulovaná amortizace (oprávky)	-59 761	-832	-551	--	--	--	--	--	--	-61 144
Čistá účetní hodnota ke dni 31. 12. 2023	32 676	664	8 565	1 701	--	--	--	--	--	43 606
Nákup/přírůstky/zařazení (komplet)	56 739	76	7 313	80	71 579	7 228	208 255	--	--	351 270
Přírůstek z přikonsolidování podfondu a SPVs	183	--	--	--	48	--	--	--	--	231
Akvizice 2024 (změna kons. celku)	18 875	1 433	148	--	--	389 845	254 066	70 212	521 053	1 255 632
Přecenění majetku	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Kurzové rozdíly – GGE	367	28	3	--	--	7 574	4 936	1 364	10 124	24 396
Prodej/úbytky/zařazení (komplet)	-1 342	--	-7 694	--	-51 707	--	-179 594	--	--	-240 338
Klasifikace k prodeji dle IFRS 5	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Hrubá účetní hodnota ke dni 31. 12. 2024	181 043	3 031	8 884	80	21 621	404 647	287 663	71 576	531 177	1 509 723
Amortizace	-37 862	274	209	--	--	--	--	--	--	-37 379
Amortizace 2024 - Akvizice	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Amortizace podfondu – oprávky k datu akvizice	-58	--	--	--	--	--	--	--	--	-58
Snížení oprávek – vyřazení	561	--	--	--	--	--	--	--	--	561
Opravné položky	-13 784	--	--	--	--	--	--	--	--	-13 784
Kumulovaná amortizace oprávky	-104 622	-1 096	-596	--	--	-19 820	--	-22 667	-21 256	-170 057
Čistá účetní hodnota ke dni 31. 12. 2024	63 198	1 935	8 288	80	21 621	384 827	287 663	48 909	509 921	1 326 443

Zůstatková hodnota aktiv a jejich životnost je posuzována ke konci každého účetního období a v případě potřeby je upravena. V případě, že je účetní hodnota aktiva vyšší než jeho odhadovaná zpětně ziskatelná částka, je účetní hodnota tohoto aktiva okamžitě snížena na jeho zpětně ziskatelnou částku prostřednictvím opravných položek. Dlouhodobá nehmotná aktiva představují primárně složky jako Software, dohody o koncesi na služby, klientskou bázi, využívané primárně v energetické divizi Skupiny.

Přírůstky akvizicí v roce 2024 jsou způsobeny akvizicí Skupiny GGE, a.s., mezi hlavní položky, které zvyšují majetek jsou pak především dohody o koncesi na služby k 31. 12. 2024 384 827 tis. Kč, emisní kvóty k 31. 12. 2024 287 663 tis. Kč, Feed-in tarify k 31. 12. 2024 48 909 tis. Kč a klientská báze k 31. 12. 2024 509 921 tis. Kč.

V roce 2024 nedošlo k žádnému přecenění nehmotného majetku (v roce 2023: 332 tis. Kč).

K 31. 12. 2024 Skupina neeviduje žádný nehmotný majetek, který by byl klasifikován k prodeji (k 31. 12. 2023 427 tis. Kč).

6.11 Finanční aktiva

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Dlouhodobá finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou	84 360	57 189
Dluhopisy	51 927	51 168
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	32 433	6 021
Dlouhodobá finanční aktiva celkem	84 360	57 189
Krátkodobá finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	54 053	128 548
Akcie	54 053	128 549
Krátkodobá finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou	27 290	67 909
Dluhopisy	27 290	67 909
Krátkodobá finanční aktiva celkem	81 343	196 458
Finanční aktiva celkem	165 703	253 647

Dluhopisy

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Dluhopisy dlouhodobé		
JTGF XI 4,9/26	29 430	28 672
Smart capital	18 488	18 487
Smart capital	4 009	4 009
Dlouhodobá finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou	51 927	51 168
Dluhopisy krátkodobé		
JTFG X 4,75/24	--	67 909
JTEF CZKII 5,25/25	27 290	--
Krátkodobá finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou	27 290	67 909

Skupina k 31. prosinci 2024 vlastní 10 ks (k 31. prosinci 2023: 10 ks) dluhopisů JTGF XI. 4,90/26 emitovaných společností J&T Global Finance X., s.r.o., ISIN: CZ0003533077. Dluhopisy jsou úročeny 4,9 % p.a. Pořizovací cena dluhopisů činí 27 459 tis. Kč. Nominální hodnota 1 ks dluhopisu je 3 000 tis. Kč. Celková nominální hodnota dluhopisů k 31. prosinci 2024 je 30 000 tis. Kč. Dluhopisy jsou obchodované na regulovaném trhu v BCPP v Praze. Datum splatnosti dluhopisu je 27. července 2026. Záměr Skupiny je držet dluhopis do splatnosti.

Skupina k 31. prosinci 2024 vlastní 9 ks (k 31. prosinci 2023: 0 ks) dluhopisů JTEF CZK II 5,25/25 emitovaných společností J&T Global Finance X., s.r.o., ISIN: CZ0003518649. Dluhopisy jsou úročeny 5,25 % p.a. Pořizovací cena dluhopisů činí 26 633 tis. Kč. Nominální hodnota 1 ks dluhopisu je 3 000 tis. Kč. Celková nominální hodnota dluhopisů k 31. prosinci 2024 je 27 000 tis. Kč. Dluhopisy jsou obchodované na regulovaném trhu v BCPP v Praze. Datum splatnosti dluhopisu je 13. března 2025. Záměr Skupiny je držet dluhopis do splatnosti.

Skupina k 31. prosinci 2024 vlastní 9 ks (k 31. prosinci 2023: 9 ks) dluhopisů SMARTCAPITAL 9/25 emitovaných společností SMART Capital, a.s., ISIN: CZ0003554263. Dluhopisy jsou úročeny 9 % p.a. Pořizovací cena dluhopisů činí 18 000 tis. Kč. Nominální hodnota 1 ks dluhopisu je 2 000 tis. Kč. Celková nominální hodnota dluhopisů k 31. prosinci 2024 je 18 000 tis. Kč. Dluhopisy nejsou obchodované. Datum splatnosti dluhopisu je 12. září 2025. Záměr Skupiny je držet dluhopis do splatnosti.

Skupina k 31. prosinci 2024 vlastní 4 ks (k 31. prosinci 2023: 4 ks) dluhopisů SMARTCAPITAL02 9/25 emitovaných společností SMART Capital, a.s., ISIN: CZ0003556706. Dluhopisy jsou úročeny 9 % p.a. Pořizovací cena dluhopisů činí 4 000 tis. Kč. Nominální hodnota 1 ks dluhopisu je 1 000 tis. Kč. Celková nominální hodnota dluhopisů k 31. prosinci 2024 je 4 000 tis. Kč. Dluhopisy nejsou obchodované. Datum splatnosti dluhopisu je 22. prosince 2025. Záměr Skupiny je držet dluhopis do splatnosti.

Kapitálové nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Skupina se rozhodla zařadit níže uvedené kapitálové instrumenty jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Krátkodobá finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
akcie PROSIEBENSAT.1 MEDIA SE (ISIN: DE000PSM7770)	54 053	--
akcie ČEZ, a.s. (ISIN: CZ0005112300)	--	128 549
Celkem	54 053	128 549

Skupina k 31. prosinci 2024 vlastní 433 056 ks akcií PROSIEBENSAT.1 MEDIA SE, ISIN: DE000PSM7770. Průměrná pořizovací cena činila 5,11 EUR za akcii v roce 2024. Tržní hodnota za 1 ks akcie k 31. prosinci 2024 činí 4,96 EUR. Jedná se o obchodovatelný cenný papír. Skupina oceňuje tento typ podílu reálnou hodnotou stanovenou tržní cenou akcie ke konci účetního období a přeceněnou kurzem ČNB k 31. 12. 2024 na Kč. Tržní hodnota k 31. prosinci 2024 činila 2 146 tis. EUR, tj. 54 053 tis. Kč.

Skupina k 31. prosinci 2023 vlastnila 134 114 ks akcií ČEZ, BIC: BAACEZ, ISIN: CZ0005112300. Tyto akcie byly prodány v září 2024 a jejich průměrná účetní hodnota při prodeji činila 958,50 Kč za akcii.

6.12 Ostatní majetkové podíly

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Dlouhodobé ostatní majetkové podíly oceněné naběhlou hodnotou	71 032	124 171
Podílové listy a akcie	71 025	114 367
Podíly v družstvech a ostatních společnostech	7	9 804
Dlouhodobé ostatní majetkové podíly oceněné reálnou hodnotou	210 228	--
Akcie	210 228	--
Dlouhodobé ostatní majetkové podíly celkem	281 260	124 171

Podílové listy a akcie

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Podílové listy a akcie		
CP CREDITAS Stabilita (ISIN: CZ0008477387)	30 000	30 000
CP CREDITAS Smíšený (ISIN: CZ0008477502)	18 000	18 000
CP CREDITAS Opportunity I. podfond – investiční akcie	--	42 234
Ostatní akcie	23 025	24 133
Dlouhodobé ostatní majetkové podíly ocenění naběhlou hodnotou	71 025	114 367

Skupina od roku 2024 drží HIA akcie GAMA ENERGY, podfond SICAV ve výši 199 056 tis. Kč představující podíl 19 % na celkovém počtu emitovaných HIA akcií. Podíl nepředstavuje ovládání a je vykázán jako investice. Akcie jsou oceněny v tržní hodnotě stanovené auditovanou závěrkou GAMA ENERGY, podfond SICAV.

Dlouhodobé ostatní majetkové podíly oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Akcie		
CP GAMA Energy, podfond SICAV (ISIN: CZ0008052065)	199 058	--
CP Max Development podfond (ISIN: CZ0008052602)	11 170	--
Dlouhodobé ostatní majetkové podíly oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty celkem	210 228	--

6.13 Goodwill

Účetní hodnota goodwillu

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Brutto hodnota goodwillu	1 888 794	328 873
Snížení hodnoty goodwillu	--	--
Kurzové rozdíly	--	--
Netto hodnota goodwillu	1 888 794	328 873

Jak je popsáno v bodě 6.47 Pořízení dceřiných společností, v roce 2024 zrealizovala Skupina několik akvizic: nákup skupiny společností GGE a.s. a dále nákup společností Celien Solution s.r.o., Ambiaagency s.r.o., Jateční 35 s.r.o., Big Band Invest s.r.o., Brick Solid Investment s.r.o., Varnis estate s.r.o.

Společnosti byly nakoupeny do Skupiny za účelem zhodnocení investic, rozšíření působnosti na trhu v oblasti energetiky nebo budoucí developerské výstavby a hotelových služeb.

Společnosti Big Band Invest s.r.o., Brick Solid Investment s.r.o., Varnis estate s.r.o. a Jateční 35 s.r.o., které se zabývají realitami a patří do segmentu real estate, byly pořízeny a přeceněny na reálnou hodnotu k datu akvizice, přičemž reálná hodnota čistých aktiv převyšuje pořizovací cenu, a tedy společnosti byly pořízeny se šťastnou koupí, kde zisk z této koupě je vykázán v konsolidovaném výkazu zisku a ztrát.

tis. Kč	Počáteční pořizovací ceny zaúčtované k datu akvizice v roce 2024	Počáteční reálné hodnoty zaúčtované při akvizici v roce 2024
	CELIEN Solution s.r.o.	AMBIAGENCY s.r.o.
Dlouhodobý majetek	183 177	38 776
Nehmotný majetek	--	--
Pozemky, budovy a zařízení	183 177	38 776
Krátkodobý majetek	3 983	4 940
Zásoby	--	--
Pohledávky z obchodních vztahů	74	18
Ostatní pohledávky	1 123	--
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 483	2 939
Ostatní aktiva	1 303	1 983
Aktiva celkem	187 160	41 911
Dlouhodobé závazky	107 811	84 849
Ostatní závazky	107 811	84 849
Krátkodobé závazky	91 727	387
Závazky z obchodních vztahů	560	3
Ostatní závazky	91 167	384
Pasiva celkem	199 538	85 236
Čistá reálná hodnota nabytých identifikovatelných aktiv celkem	-12 378	-41 520
Čistá reálná hodnota nabytých identifikovatelných aktiv celkem očistěná o nabyté nekontrolní podíly	-12 378	- 41 520
Podíl na čistých aktivech	100 %	100 %
Nabytá čistá aktiva	-12 378	-41 520
Goodwill vzniklý při akvizici	15 178	41 720

Alokace kupní ceny byla provedena u akvizice skupiny GGE a.s., přičemž alokované částky jsou zobrazeny v tabulce níže.

tis. Kč	Počáteční pořizovací ceny zaúčtované k datu akvizice v roce 2024	Reálné hodnoty zaúčto- vané při akvizici v roce 2024
	Skupina GGE	Skupina GGE
Dlouhodobá aktiva	2 921 849	3 436 590
Pozemky, budovy, zařízení	1 637 140	2 663 872
Právo na užívání majetku	10 500	10 500
Klientská báze	--	522 319
Goodwill	629 006	--
Ostatní nehmotná aktiva	578 312	736 363
Dlouhodobý finanční majetek	248	248
Odložená daňová pohledávka	41 011	--
Ostatní pohledávky	25 632	25 632
Oběžná aktiva	2 211 316	1 770 598
Zásoby	57 430	59 461
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	309 884	309 884
Reálná hodnota komoditních derivátů	765 288	426 008
Pohledávka ze splatné daně z příjmů	88 584	88 584
Vládní dotace	173 949	70 481
Peněžní prostředky	816 180	816 180
Aktiva celkem	5 133 165	5 207 188
Dlouhodobé závazky	1 779 291	1 349 742
Dlouhodobé úvěry	1 255 239	1 255 239
Závazky z leasingu	7 380	7 380
Odložený daňový závazek	292 846	--
Vládní dotace	136 703	--
Ostatní závazky	87 123	87 123
Krátkodobé závazky	2 226 101	1 773 124
Krátkodobé úvěry	186 580	186 580
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	930 074	976 558
Komoditní deriváty v reálné hodnotě	923 487	443 095
Závazky z leasingu	4 309	4 309
Závazek ze splatné daně z příjmů	149 581	149 581
Vládní dotace	19 069	--
Ostatní závazky	13 002	13 002
Pasíva celkem	4 005 392	3 122 867
Podíl na čistých aktivech	100 %	100 %
Nabytá čistá aktiva	1 127 773	2 084 321
Goodwill vzniklý při akvizici (bod 5.5)	2 662 929	1 706 381

Goodwill impairment

Skupina testuje goodwill na snížení hodnoty každoročně a vždy, když jsou identifikovány indikátory jeho snížení hodnoty během mezitímních účetních období, pokud existují. Test na snížení hodnoty goodwillu je založen na určitých předpokladech týkajících se budoucnosti, které jsou pravidelně upravovány.

Lokace Goodwillu	31. 12. 2024
CELIEN Solution s.r.o.	15 178
AMBIAGENCY s.r.o.	41 720
AMONIL Invest s.r.o.	54 997
Brick Solid Real s.r.o.	12 730
Považská Bystrica (Skupina GGE a.s.)	1 426 363
Dunajská Streda (Skupina GGE a.s.)	0
Snina (Skupina GGE a.s.)	165 894
Devínska Nová Ves (Skupina GGE a.s.)	92 605
Želiezovce (Skupina GGE a.s.)	0
Sereď (Skupina GGE a.s.)	79 308
Elgas (Skupina GGE a.s.)	0
Celkem 31. 12. 2024	1 888 794

Lokality představují peněžní jednotky (CGU). Nejvýznamnější podíl na alokaci a vzniku Goodwillu v roce 2024 má akvizice slovenské skupiny GGE a.s.

Na základě provedené analýzy byly u CGU Dunajská Streda a CGU Želiezovce z důvodu neschopnosti generovat dostatečné budoucí ekonomické přínosy identifikovány a aplikovány ekonomické nedostatky na hodnotu dlouhodobého hmotného majetku, a to ve výši 5 % u CGU Dunajská Streda a 20 % ve výši CGU Želiezovce. U CGU Elgas vzhledem k jejímu hlavnímu předmětu podnikání předpokládáme, že nebude vytvářet významnou hodnotu goodwillu, jelikož příslušná výše části kupní ceny je již promítnuta ve vykázané klientské bázi. Z těchto výše uvedených důvodů při alokaci goodwillu u těchto CGU mají váhu 0.

U slovenských CGU (poznámka: k 31. prosinci 2024 již neexistují žádné zahraniční provozy) byl pro účetní období 2024 test na snížení hodnoty proveden porovnáním účetní hodnoty peněžních jednotek s jejich reálnými hodnotami. Reálné hodnoty peněžních jednotek byly stanoveny s odkazem na nedávnou transakci ukončenou v květnu 2024, kdy byly akcie společnosti GGE a.s. obchodovány mezi nespojenými a dobře informovanými stranami, což souvisí i se změnou konečné ovládající strany. Vedení společnosti vyhodnotilo, že od data prodeje akcií nedošlo k žádným jiným událostem, kromě změn pracovního kapitálu, které by významně změnily reálnou hodnotu peněžotvorných jednotek, a usoudilo, že odkaz na nedávnou transakci prodeje akcií je nejrelevantnější pro test znehodnocení.

Pro rok 2024 byly reálné hodnoty peněžotvorných jednotek stanoveny pomocí alokace hodnoty podniku odvozené z kupní ceny akcií společnosti GGE a.s. a podmínek v příslušné smlouvě o koupi akcií.

Předpoklady pro stanovení reálných hodnot peněžotvorných jednotek byly zejména následující:

- Stanovení reálných hodnot jednotlivých aktiv a závazků na jednotlivých místech s využitím metody reprodukčních nákladů pro dlouhodobý hmotný majetek
- Reálná hodnota aktiva ze vztahu se zákazníky vykázaného ve společnosti ELGAS s využitím principů hodnoty z užívání
- Výpočty diskontovaných peněžních toků souvisejících s ostatním nehmotným majetkem

- Projektované modely diskontovaných peněžních toků dle modelu hodnoty z užívání celé Skupiny použité v procesu transakce (které byly použity pouze pro účely alokace goodwillu vykázaného na vyšší úrovni konsolidace nad úroveň GGE a.s. za účelem stanovení konečné reálné hodnoty peněžotvorných jednotek).

V případě, že by reálná hodnota byla realokována mezi peněžotvornými jednotkami tak, aby každá z peněžotvorných jednotek měla reálnou hodnotu o 10 % nižší ve srovnání se základními scénáři, výsledná ztráta ze snížení hodnoty by se vztahovala pouze k Sered CGU a nebyla by významná pro tuto konsolidovanou účetní závěrku.

Dospělo se k závěru, že reálná hodnota snížená o náklady na vyřazení nepřevýšila hodnotu z užívání. Impairment pro rok 2024 nebyl tvořen.

6.14 Poskytnuté úvěry

Skupina poskytla úvěry přidruženým podnikům v celkové výši 0 Kč (k 31. prosinci 2023: 234 321 tis. Kč). Společnostem ve skupině CREDITAS poskytla Skupina úvěry v celkové výši 7 083 240 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 6 223 029 tis. Kč). Společnostem mimo skupinu CREDITAS poskytla Skupina úvěry v celkové výši 1 876 248 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 1 517 169 tis. Kč).

Skupina poskytuje úvěry formou termínovaných úvěrových smluv a rámcových úvěrových smluv. K 31. prosinci 2024 Skupina poskytla úvěrové rámce v celkové výši 10 715 450 tis. Kč, ze kterých bylo vyčerpáno celkem 8 864 981 tis. Kč.

Poskytnuté úvěry jsou úročené, vážená úroková sazba poskytnutých úvěrů je 8,19 %. Poskytnuté úvěry nejsou zajištěné.

Poskytnuté úvěry:

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Dlouhodobé úvěry		
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	788 093	2 663 834
Očekávané úvěrové ztráty	-939	-275 770
Dlouhodobé úvěry celkem	787 154	2 388 064
Krátkodobé úvěry		
Krátkodobé úvěry – část splatná do 1 roku	8 171 395	5 310 685
Očekávané úvěrové ztráty	-573 805	-285 447
Krátkodobé úvěry celkem	7 597 590	5 025 238
Poskytnuté úvěry celkem	8 384 744	7 413 302

Očekávané úvěrové ztráty

Pro účely znehodnocení finančních aktiv a tvorbu opravných položek Společnost aplikuje, v souladu s účetním standardem IFRS 9, model očekávaných úvěrových ztrát (ECL).

Bližší informace k očekávaným úvěrovým ztrátám jsou uvedeny v poznámce 6.45 Řízení rizik.

6.15 Leasing

Skupina má leasingové smlouvy zejména na pronájem kanceláří, pozemků a vozidel. Nájem kanceláří nebo částí budov se ve většině případů sjednávají na dobu 10 let, u pozemků se doba pronájmu ve většině případů sjednává na dobu 20 let a u vozidel se doba pronájmu pohybuje mezi 4–6 lety.

Během roku 2024 byla pořízena Skupina GGE a.s., kde celková hodnota aktiv leasingu činila 12 299 tis. Kč a celkový závazek z leasingu 13 450 tis. Kč.

Skupina si pronajímá různé pozemky, budovy, vozidla a technické vybavení. U většiny leasingových smluv Skupina předpokládá dobu pronájmu shodnou s dobou trvání leasingu. U smluv uzavřených na dobu neurčitou dobu, stanovuje Skupina předvídatelnou minimální dobu vázanosti obou smluvních stran, s ohledem na smluvní a ekonomické sankce za ukončení smlouvy.

Významné navýšení v hodnotě aktiv z leasingu je zapříčiněno primárně zvětšeným konsolidačním celkem o akvizice uskutečněné v průběhu roku 2024.

Celkové přírůstky za rok 2024 k 31. 12. činily 42 713 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 42 887 tis Kč).

Aktiva z práva k užívání

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Hodnota aktiv z leasingu	777 335	248 910
Oprávký	358 758	79 113
Přírůstky	42 713	42 887
Hodnota závazku z leasingu		
Krátkodobá část	67 443	29 997
Dlouhodobá část	675 703	256 005

Čistá dlouhodobá aktiva z leasingu činí k 31. 12. 2024 777 335 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 248 910 tis. Kč).

Níže jsou uvedené částky, které jsou z titulu leasingů zaúčtované v zisku nebo ztrátě:

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Odpisy aktiv z leasingu	93 486	31 087
Ztráty z financování leasingu	22 068	8 599
Celkem	115 554	39 686

6.16 Biologická aktiva

Dlouhodobá biologická aktiva

Pohyby dlouhodobých biologických živočišných aktiv byly v letech 2024 a 2023 následující:

Mléčný skot

(tis. Kč)	2024	2023
Celkem k 1. 1.	24 500	22 116
přírůstky	8 512	8 563
vyřazení /likvidace/prodej	-9 632	-8 512
změna reálné hodnoty	5 938	2 333
Celkem k 31. 12.	29 318	24 500
v kusech	2024	2023
Mléčný skot	835	875

Dlouhodobá biologická živočišná aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou sníženou o náklady na prodej. Skupina v letech 2024 a 2023 vyprodukovala 9 881 tis. litrů a 10 101 tis. litrů mléka.

Krátkodobá biologická aktiva

Krátkodobá živočišná aktiva

Skupina měla k 31. prosinci 2024 a 2023 následující krátkodobá živočišná aktiva:

tis. Kč	Jalovice, telata	Vysokobřezí jalovice	Celkem
1. 1. 2023	11 916	7 106	19 022
příchovky, přírůstky	33 831	12 844	46 675
převod do dlouhodobých biologických aktiv	--	-12 844	-12 844
převod/vyřazení/likvidace/prodej/změna reálné hodnoty	-27 535	-8	-27 543
31. 12. 2023	18 212	7 098	25 310
příchovky, přírůstky	32 031	14 532	46 563
převod do dlouhodobých biologických aktiv	--	-12 768	-12 768
vyřazení/likvidace/prodej/změna reálné hodnoty	-32 308	1 619	-30 689
31. 12. 2024	17 935	10 481	28 416
v kusech	2024	2023	
Mléčný skot	819	818	

Krátkodobá biologická živočišná aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou sníženou o odhadované náklady při prodeji. Pro jalovice neexistuje likvidní trh a nelze, s ohledem na povahu výroby, jednoznačně určit náklady a výnosy související pouze s chovem těchto aktiv.

Jalovice jsou oceňovány pořizovací cenou minus případné náklady na znehodnocení a toto nákladové ocenění aproximuje tržní hodnotu. Dlouhodobá evidence zemědělských podniků potvrzuje, že nákladové ocenění jalovic aproximuje tržní hodnotu.

Krátkodobá rostlinná aktiva

Skupina měla k 31. prosinci 2024 a 2023 následující krátkodobá rostlinná aktiva:

tis. Kč	Pšenice, ječmen	Siláž, senáž, ostatní plodiny	Celkem
1. 1. 2023	7 833	28 853	36 686
přírůstky ze sklizně	47 547	49 172	96 719
prodej	-34 499	-17 465	-51 964
vlastní spotřeba / změna reálné hodnoty	-10 513	-30 897	-41 410
31. 12. 2023	10 368	29 663	40 031
přírůstky	28 198	52 620	80 818
prodej	-27 841	-34 992	-62 833
vlastní spotřeba / změna reálné hodnoty	-6 721	-22 588	-29 309
31. 12. 2024	4 004	24 703	28 707

Většina obilnin je oceňována reálnou hodnotou sníženou o odhadované náklady při prodeji.

U siláže a senáže pěstovaných pro vlastní spotřebu a okrajově pěstovaných druhů plodin je použito ocenění pořizovací cenou, která aproximuje tržní hodnotu.

6.17 Investice do nemovitostí

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Reálná hodnota	4 032 254	2 624 320
Přírůstky/nákupy	6 600 385	129 157
Akvizice dceřiných společností	201 805	1 095 680
Úbytky/prodeje	-560 782	- 32 851
Zvýšení reálné hodnoty během roku	856 832	215 948
Převody dle IFRS 5	-1 034 874	--
Reálná hodnota celkem	10 095 620	4 032 254

Výnosy vykázané v zisku nebo ztrátě z přecenění do reálné hodnoty zařazené do úrovně 3 činily za období končící 31. 12. 2024 856 832 tis. Kč (31. 12. 2023: 215 948 tis. Kč) a jsou uvedeny v konsolidovaném výkazu o úplném výsledku v položce „Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí“. Tyto výnosy lze připsat změnám nerealizovaných zisků nebo ztrát souvisejících s investicí do nemovitosti drženou na konci vykazovaného období.

Během roku 2024 byl dle IFRS 5 klasifikován k prodeji developerský projekt společnosti LEMANT Finance s.r.o. v celkové hodnotě 739 720 tis. Kč. Kupní cena v květnu 2025 byla uhrazena ve výši 1 000 331 tis. Kč. Zároveň došlo během roku 2024 k akvizici dceřiné společnosti CELIEN Solution s.r.o., jejíž projekt v hodnotě 201 805 tis. Kč byl klasifikován jako investice do nemovitostí.

Mezi významné úbytky v roce 2024 patří prodej projektu společnosti Osová PD, s.r.o. v celkové hodnotě 500 822 tis. Kč. Nejvýznamnější přírůstek představují energetické distribuční soustavy v celkové hodnotě 5 367 638 tis. Kč. V roce 2024 činily výnosy z pronájmu projektů 163 775 tis. Kč (2023: 391 tis. Kč). Zvýšení výnosu je způsobeno novými akvizicemi a přírůstky včetně započtení energetických distribučních soustav.

Investice do nemovitostí lze rozdělit na 3 druhy investic: vlastnictví pozemků, developerské projekty a distribuční energetické soustavy.

Lokalita, metoda ocenění a rozpad reálné hodnoty v letech:

Druh investice do nemovitostí	Lokalita	Metoda ocenění	Reálná hodnota 2024	Reálná hodnota 2023
			(tis. Kč)	(tis. Kč)
Pozemky	Morava a Slezsko	Metoda tržního porovnání	241 344	205 981
	Olomouc	Metoda přímé kapitalizace	199 384	202 482
	Praha, Letňany	Metoda diskontovaných peněžních toků	--	1 034 874
	Brno, Starý Lískovec	Metoda diskontovaných peněžních toků	--	500 822
	Praha, Karlín	Metoda přímé kapitalizace	315 139	327 476
	Písek, Ostrava, Vodňany, Pardubice, Zlosyň, Čáslav	Metoda přímé kapitalizace	699 516	664 940
Developerské projekty	Praha, Stodůlky	Metoda přímé kapitalizace	902 629	1 006 595
	Praha, Stodůlky	Metoda přímé kapitalizace	114 599	89 084
	Praha, Stodůlky	Metoda tržního porovnání	201 805	--
	Praha, Žižkov	Metoda tržního porovnání	67 981	--
	Praha, Karlín	Metoda tržního porovnání	263 793	--
	Praha, Staré Město	Metoda diskontovaných peněžních toků	989 119	--
	Ostrava	Substanční metoda	732 673	--
	Distribuční energetické soustavy	Brno, Ostrava, Kopřivnice, Chomutov, Hranice na Moravě, Plzeň	Metoda diskontovaných peněžních toků	5 367 638
Celkem		10 095 620	4 032 254	

6.18 Daň z příjmů

Platná sazba daně z příjmu právnických osob uplatňovaná na vykázaný zisk činí 21 % (2023: 19 %)

Daň z příjmů a odložená daň

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Daň z příjmů	-283 425	-64 746
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	-40 880	-58 945
Celková daň z příjmů	-324 205	-123 691

Výši daňového nákladu za období lze sesouhlasit se ziskem před zdaněním takto:

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Sazba daně	21 %	21 %
Zisk z pokračujících činností (před zdaněním)	109 741	1 824 536
Vypočtené zdanění s použitím platné daňové sazby	-23 046	-421 479
Daňově neuznatelné náklady	-1 867 740	-3 289 451
Nezdanitelné příjmy	1 609 615	3 621 028
Rozdíly v daňové sazbě u zahraničních výsledků	-15 072	25
Slevy na dani	111	--
Využitá daňová ztráta, u které nebyla dříve vykázána odložená daň	14 716	2 218
Ztráty běžného roku, u kterých nebyla vykázána odložená daňová pohledávka	-55 234	-65 030
Položky zdaněné různými daňovými sazbami, tj. srážková daň	3 482	--
Uvolnění odložené daňové pohledávky z daňových ztrát z minulých let	--	-52 005
Ostatní	8 221	6 184
Rozdíl skutečného daňového nákladu minulého období	742	
Celková daň z příjmů	-324 205	-123 691

V souladu s novelou zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů účinnou od 1. ledna 2024 bude v následujících obdobích uplatňována sazba daně z příjmů právnických osob ve výši 21 %. Tato skutečnost má vliv také na vykázání případných odložených daňových pohledávek / závazků v roce 2023. Efektivní sazba daně Skupiny pro rok 2024 činí 12 % (31. 12. 2023: 9 %), meziroční nárůst je primárně z důvodu zvýšení daňové sazby v České republice z 19% na 21% a na Slovensku z 21 % na 23 %.

Z prodeje dceřiných podniků nevznikla žádná daňová povinnost ani daňový přeplatek.

Vzhledem k tomu, že Skupina nedosáhla ve sledovaných obdobích požadovaného obratu, nepodléhá pravidlům pro dorovnávací daně.

Skupina průběžně monitoruje výši svého obratu a posuzuje případný dopad legislativy týkající se daní z příjmů v rámci druhého pilíře na své budoucí finanční výsledky.

Skupina uplatnila dočasnou výjimku z účetních požadavků na odložené daně podle úprav IAS 12, které vydala IASB v květnu 2023. Skupina proto nevykazuje ani nezveřejňuje informace o odložených daňových pohledávkách a závazcích souvisejících s daněmi z příjmů v rámci druhého pilíře.

6.19 Odložená daň

Skupina kompenzuje splatnou daňovou pohledávku a splatný daňový závazek tehdy a pouze tehdy, jestliže Skupina:

- má ze zákona vynutitelné právo kompenzace uznaných částek a
- má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň vypořádat příslušný závazek.

V následující tabulce jsou uvedeny nejvýznamnější odložené daňové závazky a pohledávky vykázané Skupinou během běžného a předchozího účetního období. V souladu s účetními postupy byly pro výpočet odložené daně použity daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny (v České republice pro rok 2025 – 21 %, 2024 – 21 %) v Slovenské republice 2025 – 23%, 2024 – 23%.

Odložená daňová pohledávka/(závazek)

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2024	31. 12. 2023	31. 12. 2023
	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka
Dlouhodobý hmotný majetek	-161 921	18 467	-379 750	7 107
Pohledávky	--	3 452	--	3 438
Rezervy	--	2 920	--	9 565
Daňové ztráty	--	40 865	--	32 713
Přecenění majetku a závazků	-2 177 034	--	314 727	--
Ostatní dočasné rozdíly	-2 319	5 327	-74	--
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	-2 341 274	71 031	-694 551	52 823

Změny v odložené dani lze odsouhlasit takto:

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Odložená daňová pohledávka/(závazek) k 1. 1. daného roku	-641 730	-371 878
Odložená daňová pohledávka/(závazek) za období	-40 779	-58 945
Odložená daň v ostatním výsledku hospodaření	-203 347	-182 245
Odložená daň vykázaná přímo ve vlastním kapitálu	-310 346	30 932
Přírůstky vyplývající z podnikových kombinací	-1 074 042	-126 047
Odložené daňové pohledávky/(závazky) převedené do aktiv držených k prodeji	--	66 453
Čisté odložené daňové závazky k 31. prosinci	-2 270 242	-644 370

6.20 Zásoby

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Zásoby		
Nedokončená výroba: Nemovitosti ve výstavbě	1 441 663	2 176 591
Hotové výrobky: Jednotky určené k prodeji	258 148	815 579
Poskytnuté zálohy na zásoby	4 550	101 435
Ostatní zásoby	214 192	295 435
Celkem	1 918 555	3 389 040

Nedokončená výroba v hodnotě 1 441 663 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 2 176 591 tis. Kč) je tvořena nedokončenými etapami výstavby v části Skupiny, která se zabývá realitami. Nemovitosti ve výstavbě byly vykázány v pořizovací ceně. K 31. 12. 2024 ani 2023 nebyly žádné zásoby odepsány.

Hotové výrobky v hodnotě 258 148 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 815 579 tis. Kč) jsou tvořeny dokončenými nemovitostními projekty připravenými k prodeji. Položka ostatní zásoby 214 192 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 295 435 tis. Kč) obsahuje především materiál a zboží na skladě. Materiál tvoří 178 919 tis. Kč hodnoty ostatních zásob, z toho 169 582 tis. Kč připadá na energetickou část Skupiny a jedná se o náhradní díly a paliva. Zásoby zboží tvoří 28 744 tis. Kč a připadají energetice.

tis. Kč	2024	2023
Nedokončená výroba k 1. lednu	2 176 591	2 249 648
Aktivované stavební náklady	352 257	507 587
Aktivované úrokové náklady	202 164	85 493
Převody z investic do nemovitostí	-627 013	0
Převod do hotových výrobků	-797	-993 272
Převod do investičního majetku	0	70 207
Převod do aktiv držených k prodeji	-422 077	0
Změna opravné položky	7 674	-23 702
Přírůstky/Úbytky: nedokončená výroba	-247 135	280 630
Nedokončená výroba k 31. prosinci	1 441 664	2 176 591

Nedokončená výroba roku 2024 je tvořena primárně stavebními náklady vynaloženými na výstavbu nemovitostí. Největší položky tvoří rozpracované projekty Grébovka, Soukenická Truhlářská, Klecany, Mosilana a U Dráhy. V roce 2023 se jednalo o projekty Nová Valcha, U Milosrdných, Mosilana, K Závěrcce, Grébovka, Klecanská alej a Jinonický dvůr.

U projektů Nová Valcha, Avia, K Závěrcce a Kobylisy došlo převodu do aktiv držených prodeji, a to v hodnotě 422 077 tis. Kč. K významným úbytkům patří prodej projektu Kačerov v hodně 104 848 tis. Kč a společnosti DIFESA v hodnotě 121 177 tis. Kč.

Ve sledovaném období došlo k dokončení projektu U Milosrdných, který byl přesunut do investic do nemovitostí s ekonomickým záměrem pronájmu, celková hodnota 627 013 tis. Kč.

tis. Kč	2024	2023
Hotové výrobky k 1. lednu	815 579	84 006
Převod z nedokončené výroby	797	993 272
Převody do investic do nemovitostí	0	19 844
Úbytky/Prodeje	-539 315	-264 932
Převod do aktiv držených k prodeji	-14 312	0
Opravné položky	-4 600	0
Převod do dlouhodobého hmotného majetku	0	-16 611
Hotové výrobky k 31. prosinci	258 149	815 579

Mezi největší prodeje během sledovaného období patří developerské projekty Kladno a Jinonický Dvůr v hodnotě 528 539 tis. Kč.

6.21 Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva

Krátkodobé pohledávky

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Obchodní pohledávky – hrubá hodnota	919 817	229 817
Opravná položka	-28 126	-36 134
Pohledávky z obchodních vztahů	891 691	193 683
Ostatní pohledávky – hrubá hodnota	353 101	42 912
Opravná položka	--	--
Ostatní krátkodobé pohledávky	353 101	42 912
Krátkodobé pohledávky celkem	1 244 792	236 595

Skokový nárůst pohledávek je způsoben zejména akvizicí energetické skupiny GGE zabývající se výrobou a obchodem s energiemi.

Největší položku ostatních pohledávek tvoří pohledávky nakoupené v rámci koupě závodu společnosti TAMEH CZECH (k 31. 12. 2024: 101 707 tis. Kč), poskytnuté zálohy na energie a energetické služby (k 31. 12. 2024: 137 978 tis. Kč, k 31. 12. 2023: 40 080 Kč), pohledávkami z titulu připojení nových zákazníků k distribučním sítím (k 31. 12. 2024: 80 900 tis. Kč).

Ostatní dlouhodobá a krátkodobá aktiva

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Ostatní dlouhodobá aktiva – hrubá hodnota	60 902	2 056
Opravná položka	-790	--
Ostatní dlouhodobá aktiva	60 112	2 056
Ostatní krátkodobá aktiva – hrubá hodnota	243 677	243 018
Opravná položka	-114 339	-122 942
Ostatní krátkodobá aktiva	129 338	120 076
Ostatní aktiva celkem	189 450	122 132

Ostatní dlouhodobá aktiva jsou tvořena pohledávkami za mateřskými společnostmi v Nizozemí.

Největší položku ostatních krátkodobých aktiv tvoří nakoupené pohledávky v rámci akvizice závodu VÍTKOVICE HEA-VY MACHINERY do společnosti SKATLOP a.s., ke kterým však byla vytvořena 100% opravná položka (k 31. 12. 2024: 114 591 tis. Kč, k 31. 12. 2023: 114 586 tis. Kč).

Dalšími významnými položkami ostatních aktiv jsou pohledávky z prodeje pozemků (k 31. 12. 2024: 16 462 tis. Kč, k 31. 12. 2023: 16 758 tis. Kč) a pohledávka z titulu nesplaceného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti Big Band Invest s.r.o. (k 31. 12. 2024: 78 000 tis. Kč).

6.22 Hotovost a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky zahrnují peníze v pokladnách a na bankovních účtech. Peněžní ekvivalenty zahrnují kolky a parkovací vouchery.

Zůstatky na bankovních účtech, jejichž použití Skupinou podléhá smluvním omezením třetích stran, jsou součástí peněžních prostředků, pokud splňují danou definici.

Pro účely výkazu o peněžních tocích sestávají peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty z výše definovaných peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů po odečtení záporných zůstatků na kontokorentních účtech, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků Skupiny. Tyto kontokorentní účty jsou ve výkazu o finanční situaci vykazovány jako krátkodobé úvěry a půjčky.

Zůstatek peněžních prostředků ke konci období vykázaný ve výkazu peněžních toků lze odsouhlasit na příslušné položky výkazu finanční pozice následovně:

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Peněžní prostředky:		
Peníze v pokladnách	1 520	1 139
Peníze na bankovních účtech	3 537 310	413 414
Peněžní prostředky celkem	3 538 830	414 553
Peněžní ekvivalenty:		
Ceniny	3	17
Peněžní ekvivalenty celkem	3	17
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	3 538 833	414 570

Veškeré peněžní prostředky jsou v rámci IFRS 9 vykázaný ve stage 1. Peněžní prostředky byly vykázaný v zůstatkové hodnotě a toto ocenění se vzhledem k jejich okamžité likviditě významně neliší od jejich reálné hodnoty, stanovené na bázi diskontovaných očekávaných peněžních toků.

6.23 Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji

tis. Kč	Projekty držené k prodeji	Ostatní podíly držené k prodeji
ke dni 31. 12. 2022	307 207	--
klasifikováno k prodeji	551 651	2 193 513
prodáno	307 207	--
ke dni 31. 12. 2023	551 651	2 193 513
klasifikováno k prodeji	1 130 694	5 037
prodáno	551 651	2 193 513
ke dni 31. 12. 2024	1 130 694	5 037

Ve Skupině bylo v roce 2024 rozhodnuto o záměru prodat 8 dceřiných společností, a to Kobylisy PD s.r.o., Delta PD s.r.o., Lemant Finance s.r.o., Valcha Property Development a.s., Valcha PD 10 s.r.o., Valcha PD 11A s.r.o., Valcha PD 11B s.r.o., Valcha PD 11C s.r.o. Celková hodnota čistých aktiv držených k prodeji je 1 135 731 tis. Kč. U těchto společností se předpokládá, že budou prodány během příštích dvanácti měsíců. Zároveň u všech takto klasifikovaných společností bylo zastaveno odepisování a proveden impairment test.

K 31. prosinci 2024 Skupina klasifikovala jako aktiva držená za účelem prodeje tyto aktiva/projekty:

tis. Kč	Kobylisy PD s.r.o.	DELTA PD s.r.o.	LEMANT Finance s.r.o.	Valcha Property Development a.s.
Budovy, pozemky a zařízení	381	--	9 567	2 196
Investice do nemovitostí	--	--	1 034 874	--
Zásoby	26 640	87 920	55 888	280 621
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	--	--	5 331	1 368
Peníze a peněžní ekvivalenty	920	890	2 593	2 459
Pohledávky z titulu daně z příjmů	--	--	2 487	4 175
Ostatní aktiva	373	27	210	1 414
Časové rozlišení	--	--	1 652	346
Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji celkem	28 315	88 837	1 112 601	292 580
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	1 125	812	2 953	7 259
Úvěry a půjčky	--	--	365 474	79 409
Odložený daňový závazek	--	--	--	16 440
Ostatní závazky	--	970	7 799	4 264
Časové rozlišení	3	3	2 288	54
Závazky vztahující se k aktivům klasifikovaným jako držená k prodeji	1 128	1 786	378 514	107 426
Čistá aktiva držená k prodeji	27 187	87 051	734 087	185 155
Výnosy	51	2	152	18 578
z toho: Výnos z prodeje služeb	--	--	80 421	--
Náklady	-1 366	-3 457	-57 029	-23 551
Výsledek hospodaření společností držené k prodeji	-1 315	-3 455	23 544	-4 973

(tis. Kč)	Valcha PD 10 s.r.o.	Valcha PD 11A s.r.o.	Valcha PD 11B s.r.o.	Valcha PD 11C s.r.o.
Budovy, pozemky a zařízení	--	--	--	--
Investice do nemovitostí	--	--	--	--
Zásoby	23 942	26 599	26 269	20 782
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	--	--	--	--
Peníze a peněžní ekvivalenty	295	134	132	172
Pohledávky z titulu daně z příjmů	--	--	--	--
Ostatní aktiva	11	9	9	11
Časové rozlišení	--	--	--	--
Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji celkem	24 247	26 742	26 410	20 966
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	-288	189	176	186
Úvěry a půjčky	--	--	--	--
Odložený daňový závazek	--	--	--	--
Ostatní závazky	--	--	--	--
Časové rozlišení	512	213	80	84
Závazky vztahující se k aktivům klasifikovaným jako držená k prodeji	224	402	256	270
Čistá aktiva držená k prodeji	24 023	26 341	26 154	20 696
Výnosy	1	--	--	1
z toho: Výnos z prodeje služeb	--	--	--	--
Náklady	-755	-932	-915	-835
Výsledek hospodaření společností držené k prodeji	-754	-932	-915	-834

Výsledkem hospodaření všech společností určených k prodeji byl v součtu zisk 10 365 tis. Kč za rok 2024. Vzhledem k faktu, že část společností klasifikovaných jako držených k prodeji držela a přeceňovala majetek dle IAS40, má takováto klasifikace dopad na odloženou daň. Veškeré výsledky z hospodaření společností držených k prodeji jsou vykázány na řádku „zisk/ztráta po zdanění z ukončovaných činností“ v konsolidovaném výkazu zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku.

6.24 Deriváty

Skupina vlastní deriváty, které jsou kategorizovány jako finanční instrumenty držené v reálné hodnotě.

Finanční deriváty jsou zobrazeny na konsolidovaném výkazu finanční pozice k 31. 12. 2024 v reálné hodnotě ve výši 18 012 tis. Kč v sekci aktiv a ve výši 76 215 tis. Kč v sekci pasiv. Veškeré finanční deriváty jsou komoditními deriváty, které jsou kategorizované jako Stage 2 v hierarchii reálných hodnot. Finanční deriváty byly oceněny na základě očekávaných peněžních toku vycházejících z pozorovatelných tržních cen komodit.

Úrokové swapy: Skupina účetně zohlednila březnové a červnové hedgeové dohody z roku 2021 s protistranami bank jako jeden pevně úročený úvěr, přestože byly právně oddělené. Toto rozhodnutí bylo učiněno vzhledem k jejich současnému zahájení, stejné protistraně, nepřenositelnosti, souvisejícímu riziku a absenci účelu pro samostatné strukturování. V roce 2024 se fixní úrokové sazby pohybovaly v rozmezí od -0.415 % do -0.145 %, s plovoucí sazbou EURIBOR na 3 měsíce (stejnou jako v roce 2023).

Komoditní deriváty: Zisky z komoditních derivátů činily v roce 2024 celkem 773 824 tis. Kč (2023: zisk 294 086 tis. Kč).

Skupina má následující deriváty zobrazeny v konsolidovaném výkazu o finanční pozici Skupiny:

tis. Kč	31. 12. 2024
Krátkodobá finanční aktiva	
Komoditní deriváty	18 012
Celkem	18 012
Krátkodobé finanční závazky	
Komoditní deriváty	27 452
Komoditní deriváty – zajištění peněžních toků	48 763
Celkem	76 215

6.25 Dotace

Pohledávky z titulu dotací

Skupina vykazuje nárok na přijetí dotací jako krátkodobé aktivum.

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Dotace na kompenzaci cen energií	1 193	--
Státní zemědělský intervenční fond	4 480	5 512
Celková hodnota nároků na dotaci	5 673	5 512

Skupina je příjemcem dotací na kompenzaci cen energií od Ministerstva hospodářství Slovenské republiky. Schválený nárok na dotaci činí 1 193 tis. Kč. Skupina se stala příjemcem této dotace po akvizici skupiny GGE a expanzi v oblasti energetiky na Slovensko. Použití dotace je zaúčtováno na ostatní výnosy a časově rozlišeno.

Skupina je dále příjemcem dotací ze Státního zemědělského intervenčního fondu. Nárok na dotaci z tohoto fondu činí 4 480 tis. Kč. V roce 2023 byl nárok na dotaci ve výši 5 512 tis. Kč z tohoto fondu vykázán jako započtený proti závazkům z titulu dotací, který v roce 2023 činil 16 290 tis. Kč. Jedná se jednoroční opakující se dotaci na provoz části skupiny ope-rující v zemědělství.

Závazky z titulu dotací

Skupina účtuje o nevyúčtovaných dotacích do krátkodobých závazků.

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Dotace na kompenzaci cen energií	1 644	--
Ostatní investiční dotace	33 345	9 568
Bezúplatné nabytí emisních povolenek	3 811	6 722
Dotace celkem	38 800	16 290

Skupina obdržela dotaci z Environmentálního fondu na rekonstrukci a modernizaci rozvodů tepla na Slovensku. Dotace byla přijata na účet ve výši 1 324 tis. EUR. (33 345 tis. Kč) V roce 2025 se očekává dodatečná dotace ve výši 352 tis. EUR.

Přijatá částka dotace představuje 66,94 % vynaložených nákladů k 31. 12. 2024. Investice bude uvedena do provozu v roce 2025.

V roce 2024 rozpustila Skupina zbytek dotace, související se zajištěním proti ztrátám z výkupů energií, ve výši 1 231 tis. EUR (33 269 tis. Kč), která do Skupiny vstoupila po akvizici skupiny GGE.

6.26 Časové rozlišení aktivní a časové rozlišení pasivní

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Náklady příštích období	138 558	36 353
Příjmy příštích období	82 209	5 016
Dohadné účty aktivní	62 680	77 767
Časové rozlišení aktivní	144 889	82 783
Výdaje příštích období	6 566	10 832
Výnosy příštích období	74 462	336
Dohadné účty pasivní	113 492	80 113
Časové rozlišení pasivní	194 520	91 281

Náklady příštích období 138 558 tis. Kč (k 31. 12. 2023 36 353 tis. Kč) jsou tvořeny primárně časovým rozlišením předplace-ných služeb souvisejících s provozem (pojištění, projektů atd.). Nejvyšší hodnota je v segmentu energetiky, kde představu-je tato položka 122 707 tis. Kč.

Časové rozlišení aktivní 144 889 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 82 783 tis. Kč) je členěno na příjmy příštích období a dohadné účty aktivní. Příjmy příštích období ve výši 78 058 tis. Kč souvisí se službami poskytovanými v oblasti energetiky a souvisejí s legislativní změnou ve vyúčtování vůči klientům. Dohadné účty aktivní obsahují především nevyfakturované dodávky poskytovaných služeb v oblasti energetiky v hodnotě 53 184 tis. Kč.

Časové rozlišení pasivní 194 520 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 91 281 tis. Kč) je členěno na výdaje příštích období a výnosy příštích období a dohadné účty pasivní. Nejvýznamnější položkou výdajů příštích období je časové rozlišení provozních nákladů v segmentu zabývajícím se realitami v hodnotě 3 931 tis. Kč. Výnosy příštích období obsahují časové rozlišení výnosů z připojovacích poplatků v energetické části Skupiny, a to v hodnotě 35 516 tis. Kč. Významnou část časové rozlišení vý-nosů tvoří prodej výrobků, u kterých dosud nedošlo k předání odběrateli, výše této části činí 35 464 tis. Kč. Z dohadných účtů pasivních tvoří celkem 110 229 tis. Kč nevyfakturované služby v souvislosti s pronájmem distribučních energetických soustav v energetické části Skupiny.

6.27 Rezervy

Skupina vyhodnotila jako rizikový soudní spor vedený proti entitě v energetické části Skupiny. Z tohoto důvodu tvoří rezer-vu ve výši 60 000 tis. Kč.

Dále Skupina tvoří rezervu na sanaci v Ostravě, projekt SKATLOP, a to ve výši 6 867 tis. Kč.

6.28 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Ostatní závazky

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Obchodní závazky dlouhodobé	--	--
Přijaté kauce	--	37 098
Nesplacené závazky z vkladů	--	43 560
Nerealizovaná přecenění	--	9 435
Dlouhodobé závazky vůči obcím	12 643	--
Dlouhodobé závazky ze smluv o koncesi na služby	72 435	--
Směnky LT	40 270	--
Ostatní dlouhodobé závazky	106 546	8 057
Ostatní dlouhodobé závazky	231 894	98 150
Obchodní a jiné závazky dlouhodobé celkem	231 894	98 150
Obchodní závazky krátkodobé	899 348	304 927
Krátkodobé půjčky z neziskových organizací	185 830	200 107
Závazek z titulu nákupu emisních povolenek	224 981	--
Ostatní krátkodobé závazky	433 968	14 907
Ostatní krátkodobé závazky	844 779	215 014
Obchodní a jiné závazky krátkodobé celkem	1 744 127	519 941

Meziroční nárůst 2023/2024 v krátkodobých a dlouhodobých závazcích je způsoben především akvizicí skupiny GGE, nárůst je pak tvořen složkami jako například: dlouhodobé závazky ze smluv o koncesi na služby či dlouhodobé závazky vůči obcím. Mezi nejvýznamnější hybatele v ostatních krátkodobých závazcích vázajících se ke Skupině GGE a SKATLOP a.s. jsou závazky z titulu nákupu emisních povolenek.

Mezi další významné složky Ostatních dlouhodobých závazků patří například směnky, které se váží k entitě CREDITAS Investments SE jako dodatečný zdroj financování. V případě ostatních krátkodobých závazků pak pozorujeme meziroční nárůst z titulu krátkodobých půjček z neziskových organizací ve společnosti AC pp s.r.o.

Celkové obchodní a jiné závazky k 31. 12. 2024 činily 1 804 926 tis. Kč (k 31. 12. 2023 675 101 tis. Kč).

Přijaté zálohy

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Prodej bytů	39 713	105 076
Prodej podílů	--	--
Dodávka komodit	186 385	30 618
Služby	25 560	19 830
Přijaté zálohy	251 658	155 524

Skupina eviduje přijaté zálohy od zákazníků jako závazky ze smluv, pokud došlo k inkasu peněžních prostředků před tím, než byla splněna odpovídající výkonnostní povinnost. K 31. 12. 2024 Skupina eviduje přijaté zálohy ve výši 251 658 tis. Kč (k 31. 12. 2023 155 524 tis. Kč).

6.29 Odměna auditora

tis. Kč	2024	2023
Audit	19 013	9 633

V souladu s požadavky standardu IAS 1 zveřejňuje společnost informace o úplné výši odměny vyplacené auditorským společností konsolidačního celku za účetní období 2024 a 2023.

V roce 2024 činila odměna auditora částku 19 013 tis. Kč, přičemž větší část této sumy představuje auditorské služby poskytnuté v souvislosti s akvizicí společnosti GGE.

Tato částka je také součástí kapitoly 6.38 Náklady na materiál a služby.

6.30 Závazek připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

Skupina konsoliduje investiční fond ve formě SICAV (CREDITAS Energy podfond SICAV), jehož akcie jsou drženy externími investory představujícími nekontrolní podíly (NCI). Na základě statutárních ustanovení fondu a smluvních podmínek mají držitelé akcií právo na zpětný odkup jejich podílů za hodnotu odpovídající čistým aktivům fondu.

V souladu s požadavky IFRS 10 a IFRS 9 a zároveň nesplňuje klasifikaci do vlastního kapitálu, je tento závazek vůči držitelům NCI klasifikován jako finanční závazek a je vykazován mimo vlastní kapitál Skupiny. Závazek je oceňován reálnou hodnotou odpovídající odhadované hodnotě zpětného odkupu akcií a je přeceňován ke každému rozvahovému dni s dopadem do výsledku hospodaření.

K rozvahovému dni 31. 12. 2024 činí závazek z titulu zpětného odkupu akcií SICAV částku 2 129 068 Kč a je vykázán v rozvahové položce „Závazek připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Přecenění tohoto závazku je účtováno do výsledku hospodaření v položce „Zisky a ztráty z reklasifikace finančních aktiv“. Závazek je splatný na žádost investora o odkupu investičních akcií v souladu se statutem Podfondu. Do data požádání o odkup investorem je závazek vykazován jako dlouhodobý.

Tato klasifikace reflektuje povahu závazku podle IFRS, kdy přestože držitelé akcií SICAV mají ekonomický podíl na čistých aktivech fondu, není jejich podíl vykázán v rámci vlastního kapitálu Skupiny.

V celých tis. Kč	2024
Hodnota investičních akcií PIA	674 487
Hodnota investičních akcií PPIA	1 186 155
Hodnota investičních akcií PPIAB	268 426

V celých jednotkách	2024
Počet investičních akcií PIA 1. 1. 2024	398 215 832
Počet investičních akcií PIA 31. 12. 2024	509 822 099
Počet investičních akcií PPIA 1. 1. 2024	717 548 019
Počet investičních akcií PPIA 31. 12. 2024	884 138 678
Počet investičních akcií PPIAB 1. 1. 2024	248 127 264
Počet investičních akcií PPIAB 31. 12. 2024	200 000 000

6.31 Vlastní kapitál

Společnost CREDITAS Investments SE a její dceřiné společnosti (dále souhrnně Skupina) se zabývá investováním do společností a aktiv především v oblastech distribuce energie, obnovitelných zdrojů energie, realit a zemědělství, především v České republice a na Slovensku.

Společnost má právní formu Evropské společnosti a byla zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 2648 dne 23. 10. 2023. Sídlo Společnosti se nachází na adrese Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, Česká republika.

Jediným, a tudíž 100% akcionářem Společnosti CREDITAS Investments SE je společnost UNICAPITAL N.V. se sídlem na adrese 1083HJ Amsterdam, De Boelelaan 30, Nizozemsko, zapsaná do nizozemského obchodního rejstříku pod registračním číslem 66551625.

Jediným akcionářem společnosti UNICAPITAL N. V. je společnost CREDITAS B.V., jejímž jediným akcionářem je pan Pavel Hubáček.

Skupina nevlastní žádné vlastní akcie.

Základní kapitál

Společník	Výše podílu	31. prosince 2024 (tis. Kč)	31. prosince 2023 (tis. Kč)
UNICAPITAL N.V.	100 %	2 921	2 921

Základní kapitál je plně splacen.

Kapitálové fondy

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Ostatní kapitálové fondy	--	--
Rezervní fond	947	947
Ostatní fondy	480	504
Celkem	1 427	1 451

Dividendy vykázané a vyplacené v průběhu roku byly následující:

tis. Kč	2024	2023
Závazky z titulu dividend k 1. lednu		--
Rozhodnutí o výplatě dividend v průběhu roku	--	1 265 000
Dividendy vyplacené akcionářům v průběhu roku	--	-1 265 000
Zápočet	--	--
Závazky z titulu dividend k 31. prosinci	--	--

V průběhu roku 2024 Skupina nevyplatila žádnou dividendu do mateřské společnosti (v průběhu roku 2023 Skupina (konkrétně společnost UNICAPITAL ENERGY s.r.o.) vyplatila dividendu do mateřské společnosti UNICAPITAL N.V. ve výši 1 265 000 tis. Kč).

6.32 Bankovní úvěry

Společnosti ve skupině CREDITAS měly k 31. 12. 2024 celkový zůstatek přijatých bankovních úvěrů ve výši 7 515 013 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 2 504 183 tis. Kč), přičemž korunové bankovní úvěry měly zůstatky v celkové výši 4 440 329 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 2 462 960 tis. Kč).

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Bankovní kontokorentní účty	68 757	78 080
Bankovní úvěry (do 1 roku)	648 112	397 670
Bankovní úvěry (2 až 5 let)	342 133	1 800 612
Bankovní úvěry (nad 5 let)	3 381 327	186 598
Korunové bankovní úvěry a kontokorentní účty celkem	4 440 329	2 462 960

Společnosti ve skupině CREDITAS přijaly cizoměnové bankovní úvěry v celkové korunové výši 3 074 684 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 41 223 tis. Kč). Konkrétně společnosti přijaly eurové bankovní úvěry v celkové výši 122 084 tis. EUR (k 31. 12. 2023: 1 667 tis. EUR).

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Bankovní kontokorentní účty	--	--
Bankovní úvěry (do 1 roku)	3 036 393	--
Bankovní úvěry (2 až 5 let)	4	--
Bankovní úvěry (nad 5 let)	38 287	41 223
Cizoměnové bankovní úvěry a kontokorentní účty celkem	3 074 684	41 223

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Bankovní úvěry a kontokorentní účty celkem	7 515 013	2 504 183

Nárůst bankovního zadlužení Skupiny v roce 2024 souvisí s nárůstem jejích aktiv. V rámci energetické divize UCED došlo ke vstupu na slovenský energetický trh formou akvizice skupiny GGE. Tato transakce přispěla zároveň k významnému nárůstu přijatých cizoměnových úvěrů. Nově jsou pro rok 2024 v portfoliu skupiny CREDITAS rovněž evidovány společnosti vlastněné společností CREDITAS ASSETS SICAV a.s. / CREDITAS ENERGY, podfond SICAV.

Menší měrou k nárůstu bankovního zadlužení přispěly rovněž nově získané společnosti v divizi CREDITAS REAL ESTATE v segmentu pronájmu bytů v nájemních domech či investice Skupiny v segmentu hotelnictví (společnost vlastníci hotel Quisisana Palace).

Vážené úrokové sazby přijatých bankovních úvěrů byly k uvedeným datům následující:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Bankovní úvěry a kontokorentní účty	5,77 %	7,96 %

Ve skupině CREDITAS měly ke konci roku 2024 tři společnosti sjednané bankovní kontokorentní úvěry a jedna společnost krátkodobý revolvingový úvěr. Úvěry nebyly čerpány. Nečerpané rámce těchto bankovních produktů byly k 31. 12. 2024 v celkové výši 41 619 tis. Kč. Bankovní kontokorentní úvěry i zmíněný krátkodobý revolvingový úvěr jsou splatné v podstatě na požádání. Kontokorentní účty i revolvingový úvěr byly bankami zajištěny zástavními právy k pohledávkám a zástavními právy k pohledávkám z vkladů.

Termínované bankovní úvěry mělo v evidenci 26 společností s tím, že k 31. 12. 2024 dosud nečerpané části zasmulvně-ných úvěrů měly celkový objem 727 595 tis. Kč. Tyto úvěry byly především zajištěny zástavami nemovitostí ve vlastnictví jednotlivých společností, zástavami (obchodních nebo akciových) 100% podílů na jednotlivých společnostech, zástavním právem závodů a zástavami pohledávek společností.

Zástavní věřitelé (banky) si zajistili své existující i budoucí pohledávky k vrácení jistin a příslušenství, a to zejména úroků a případných úroků z prodlení. Jistiny byly zastavovány do výše původně sjednaných rámců bankovních úvěrů a příslušen-ství ve výši od 25 % do 100 % rámců bankovních úvěrů.

U některých úvěrových vztahů (konkrétně u jednoho akvizičního financování a u čtyř investičních financování) si banky podmínily čerpání těchto bankovních úvěrů poskytnutím dodatečného zajištění ve formě záruk, přičemž tyto záruky byly v roce 2024 poskytnuty přímo konsolidačním celkem společností CREDITAS Investments SE (v jednom případě) a rovněž entitou z vyšší úrovně skupiny CREDITAS B.V. (v ostatních případech). Jednalo se o vystavené finanční záruky či záruky vyplývající z dohod o ručení, přičemž maximální výše ručení dle smluvních ujednání odpovídala vždy max. dvojnásobku maximální výše jistin takto zaručených úvěrů (v celkové výši 2,38 mld. Kč).

Banky vydaly k 31. prosinci 2024 ostatní bankovní záruky ve prospěch Skupiny v celkové výši 1 222 605 tis. Kč (48 545 tis. EUR) (k 31. prosinci 2023 ve výši 1 051 952 tis. Kč tj. 41 769 tis. EUR).

6.33 Přijaté úvěry

Skupina k 31. prosinci 2024 přijala úvěry od společností ve skupině CREDITAS v celkové výši 729 497 tis. Kč (k 31. pro-sinci 2023: 517 562 tis. Kč). Od společností mimo skupinu CREDITAS přijala Skupina úvěry v celkové výši 808 543 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 3 782 904 tis. Kč).

Přijaté úvěry

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Dlouhodobé úvěry		
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	1 210 094	349 746
Krátkodobé úvěry		
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	327 945	3 433 158
Přijaté úvěry celkem	1 538 039	3 782 904

Vážená úroková sazba úvěrových závazků přijatých Skupinou byla 7,11 % (k 31. prosinci 2023: 5,10 %).

Nejvýznamnější přijatý úvěr Skupiny byl úvěrový rámec poskytnutý společností HOTEL PUPP PROPERTY s.r.o. mateřské společnosti CREDITAS Investments SE na celkovou částku 25 000 tis. EUR. K 31. prosinci 2024 bylo vyčerpáno z úvěrové-ho rámce celkem 24 962 tis. EUR.

Meziroční změna krátkodobých závazků byla způsobena splacením úvěru od společnosti CHARLINVEST LIMITED. Tento úvěr tvořil významnou část přijatých úvěrů na konci roku 2023.

6.34 Emitované dluhopisy

V roce 2024 bylo emitováno 27 nových emisí dluhopisů, k datu splatnosti bylo splaceno 22 emisí v celkové nominál-ní hodnotě 3 042 500 tis. Kč. Proběhl nákup dříve prodaných zaknihovaných dluhopisů v celkové nominální hodnotě 1 118 000 tis. Kč.

Skupina v letech 2017 až 2024 nabízela dluhopisy v celkovém objemu 33 455 000 tis. Kč. Z tohoto objemu nebyly k 31. prosinci 2024 upsány, případně došlo ke zpětnému odkupu, nebo byly splaceny dluhopisy v hodnotě 21 257 650 tis. Kč, a proto nejsou závazkem Skupiny. Výsledná nominální hodnota upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2024 tak činí 12 197 350 tis. Kč.

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Vydané dluhopisy		
Emitované dluhopisy brutto	33 455 000	27 005 000
Neupsaná část emitovaných dluhopisů, zaniklé dluhopisy	-21 257 650	-17 679 850
Upsaná část emitovaných dluhopisů	12 197 350	9 325 150
Naběhlý úrok	213 276	172 493
Nakoupený alikvotní úrokový výnos	-4 303	1 813
Emisní náklady	-89 845	-60 343
Diskont	-59 356	--
Vydané dluhopisy celkem	12 257 122	9 439 113

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)		
Vydané dluhopisy – dlouhodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti > 5 let	--	14 000
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	8 463 950	7 287 150
Emisní náklady	-42 249	-28 226
Diskont	-47 980	--
Vydané dluhopisy – dlouhodobé celkem	8 373 721	7 272 924
Vydané dluhopisy – krátkodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti < 1 rok	3 733 400	2 024 000
Úroky splatné do 1 roku	208 974	174 306
Emisní náklady	-47 597	-32 116
Diskont	-11 376	--
Vydané dluhopisy – krátkodobé celkem	3 883 401	2 166 190
Vydané dluhopisy celkem	12 257 122	9 439 113

Reálná hodnota prodaných dluhopisů k 31. prosinci 2024 činí 12 080 776 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 9 131 792 tis Kč). Re-álná hodnota byla vypočítána s použitím bezrizikové výnosové křivky a rizikové přírážky emitenta. Toto ocenění odpovídá v hierarchii oceňování úrovni 2.

Rozpis jednotlivých emisí s uvedením splatností a celkovou nominální hodnotou upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2024:

ISIN	Úroková sazba	Datum splatnosti*	Nominální hodnota k 31. prosinci 2024 (tis. Kč)
Listinná forma			
CZ0003518326	5,10 %	15.02.2025	333 900
CZ0003518334	6,00 %	15.02.2026	149 500
CZ0003519233	5,10 %	28.06.2025	343 500
CZ0003532186	5,70 %	10.06.2026	53 700
CZ0003532202	6,90 %	10.06.2028	63 900
CZ0003533952	5,70 %	15.09.2026	11 800
CZ0003533960	6,90 %	15.09.2028	21 600
CZ0003537953	6,50 %	01.03.2025	34 500
CZ0003537961	6,70 %	01.03.2027	12 250
CZ0003541567	7,50 %	15.07.2025	8 000
CZ0003541559	CPI + 0 %	15.07.2029	4 000
CZ0003542383	8,50 %	01.08.2025	19 000
CZ0003545725	8,90 %	25.11.2025	22 000
CZ0003545667	6M PRIBOR+3,50 %	25.11.2027	2 000
CZ0003545675	CPI + 0 %	25.11.2027	11 500
CZ0003548356	8,80 %	24.03.2025	14 500
CZ0003548364	9,10 %	24.03.2026	42 000
CZ0003548372	CPI + 0 %	24.03.2027	4 000
CZ0003552432	8,90 %	28.07.2025	16 500
CZ0003552440	9,30 %	28.07.2026	50 000
CZ0003554099	8,90 %	06.10.2025	4 500
CZ0003554107	9,30 %	06.10.2026	27 000
CZ0003555260	8,90 %	27.11.2025	500
CZ0003555278	9,30 %	27.11.2026	25 000
CZ0003557316	7,80 %	05.02.2025	4 500
CZ0003557324	8,90 %	05.02.2026	15 000
CZ0003557332	9,30 %	05.02.2027	150 000
Imobilizovaná forma			
CZ0003521361	5,50 %	22.03.2026	128 600
CZ0003522302	5,50 %	27.06.2026	37 300
CZ0003522914	6,50 %	23.09.2026	195 300
CZ0003525305	5,10 %	15.05.2025	67 900
CZ0003525313	6,00 %	15.05.2027	59 900
CZ0003526873	5,30 %	25.09.2025	66 400
CZ0003526881	6,50 %	25.09.2027	73 200
CZ0003529075	5,10 %	22.01.2026	37 000
CZ0003529083	6,20 %	22.01.2028	47 100
CZ0003535833	6,00 %	17.12.2026	61 800
CZ0003535841	6,90 %	17.12.2028	75 200
CZ0003538050	6,10 %	01.03.2025	313 600
CZ0003539397	6,10 %	25.04.2025	45 800

ISIN	Úroková sazba	Datum splatnosti*	Nominální hodnota k 31. prosinci 2024 (tis. Kč)
CZ0003539405	6,50 %	25.04.2027	4 500
CZ0003539413	6,90 %	25.04.2029	10 000
CZ0003540254	7,00 %	03.06.2025	210 400
CZ0003541443	6M PRIBOR + 1,5 %	15.07.2025	20 900
CZ0003541450	6M PRIBOR + 2,0 %	15.07.2027	6 200
CZ0003542342	7,90 %	12.08.2025	103 500
CZ0003545279	6,50 %	18.11.2025	101 900
CZ0003546673	8,10 %	20.01.2025	161 500
CZ0003546681	8,50 %	20.01.2026	131 400
CZ0003548398	8,30 %	24.03.2025	107 500
CZ0003548406	8,80 %	24.03.2026	114 300
CZ0003549545	8,30 %	28.04.2025	116 400
CZ0003549586	8,80 %	28.04.2026	129 400
CZ0003551160	8,50 %	23.06.2025	77 300
CZ0003551152	9,00 %	23.06.2026	153 500
CZ0003551905	8,50 %	11.08.2025	107 100
CZ0003551921	9,00 %	11.08.2026	211 900
CZ0003553414	8,50 %	06.10.2025	151 000
CZ0003553398	9,00 %	06.10.2026	206 900
CZ0003555203	8,50 %	24.11.2025	111 700
CZ0003555211	9,00 %	24.11.2026	179 100
CZ0003557167	6M PRIBOR + 4,0 %	20.12.2026	440 000
CZ0003556565	8,50 %	05.01.2026	68 100
CZ0003556573	9,00 %	05.01.2027	181 500
CZ0003556607	7,70 %	19.01.2025	81 800
CZ0003558132	7,70 %	23.02.2025	50 000
CZ0003558140	8,50 %	23.02.2026	135 000
CZ0003558157	9,00 %	23.02.2027	285 000
CZ0003559858	8,50 %	28.03.2026	122 000
CZ0003559866	9,00 %	28.03.2027	206 700
CZ0003560930	8,50 %	10.05.2026	174 600
CZ0003560922	9,00 %	10.05.2027	155 900
CZ0003562076	8,50 %	21.06.2026	299 900
CZ0003562084	9,00 %	21.06.2027	300 000
CZ0003563777	7,50 %	09.08.2026	227 000
CZ0003563785	8,00 %	09.08.2027	280 300
CZ0003564882	6,75 %	13.09.2026	144 200
CZ0003564890	7,25 %	13.09.2027	257 600
CZ0003565673	6,00 %	25.10.2025	100 000
CZ0003565681	6,75 %	25.10.2026	129 700
CZ0003565699	7,25 %	25.10.2027	171 200
CZ0003566945	6,00 %	13.12.2025	95 300
CZ0003566952	6,50 %	13.12.2026	50 800
CZ0003566978	7,00 %	13.12.2027	137 400

ISIN	Úroková sazba	Datum splatnosti*	Nominální hodnota k 31. prosinci 2024 (tis. Kč)
CZ0003566986	7,50 %	13.12.2029	91 200
Zaknihovaná forma			
CZ0003523268	6,50 %	30.10.2026	100 000
CZ0003538100	6M PRIBOR + 4,0 %	01.03.2025	219 400
CZ0003545527	6M PRIBOR + 4,0 %	18.11.2025	622 600
CZ0003557159	6M PRIBOR + 4,0 %	29.12.2026	0
CZ0003561904	6M PRIBOR + 4,0 %	30.05.2029	2 000 000
Celkem upsané dluhopisy			12 197 350

Dluhopisy splatné do jednoho roku budou splaceny z prostředků získaných splátkami z úvěrových rámců poskytnutých společností ze Skupiny.

Rekonciliace finančních závazků ve výkazu peněžních toků je uvedena v tabulce níže:

tis. Kč	Vydané dluhopisy – dlouhodobé	Vydané dluhopisy – krátkodobé	Vydané dluhopisy celkem
1. ledna 2024	7 272 924	2 166 189	9 439 113
Prodej/zpětný odkup/zánik dluhopisů	5 522 600	-2 591 016	2 931 584
Výplata úroku	--	-886 302	-886 302
<i>Nepeněžní transakce</i>			
Naběhlý úrok	--	861 587	861 587
Dluhopisy < 1 rok	-4 359 800	4 359 800	--
Naběhlé náklady emise	-32 880	-43 807	-76 687
Rozpuštěné náklady emise	--	47 183	47 183
Náklady emise < 1 rok	18 857	-18 857	--
Naběhlý diskont	-47 980	-19 420	-67 400
Rozpuštěný diskont	--	8 044	8 044
31. prosince 2024	8 373 721	3 883 401	12 257 122

tis. Kč	Vydané dluhopisy – dlouhodobé	Vydané dluhopisy – krátkodobé	Vydané dluhopisy celkem
1. ledna 2023	5 898 933	2 269 987	8 168 920
Zpětný odkup/zánik dluhopisů	2 881 700	-1 654 576	1 227 124
Výplata úroku	--	-507 492	-507 492
<i>Nepeněžní transakce</i>			
Naběhlý úrok	--	568 289	568 289
Dluhopisy < 1 rok	-1 502 500	1 502 500	--
Naběhlé náklady emise	-18 721	-27 412	-46 133
Rozpuštěné náklady emise	--	28 405	28 405
Náklady emise < 1 rok	13 512	-13 512	--
31. prosince 2023	7 272 924	2 166 189	9 439 113

Transakce vyplývající z prodeje dluhopisů za aktuální i minulé účetní období jsou promítnuty ve Výkazu peněžních toků.

Zaplacení jmenovité hodnoty a výnosu dluhopisů není zajištěno. Vlastníci dluhopisů mohou za určitých podmínek požadovat nebo rozhodnout o jejich předčasném splacení. Jedná se o tzv. případy neplnění závazků, které jsou představovány:

- neplacení – prodlení jakékoliv platby v souvislosti s dluhopisy déle než 30 pracovních dní,
- porušení jiných povinností a dluhů (zejm. alternativních výkonnostních ukazatelů, blíže specifikovaných níže),
- platební neschopnost (úpadek, insolvence atp.),
- likvidace – je vydáno pravomocné rozhodnutí nebo přijato usnesení valné hromady o zrušení emitenta likvidací,
- křížové porušení – porušení podmínek na jiných dluzích či závazcích emitenta ve výši přesahující 5 mil. Kč,
- výkon rozhodnutí – exekuční řízení na vymožení pohledávky ve výši přesahující 5 mil. Kč,
- realizace zajištění – jakýkoliv věřitel učiní úkon k realizaci zajištění,
- v případech kdy schůze věřitelů souhlasila se změnou zásadní povahy ve vztahu k dluhopisům a daný držitel s touto změnou nesouhlasí, na schůzi věřitelů hlasoval proti změně nebo se schůze nezúčastnil.

Skupina v roce 2024 vystavila Ručitelské prohlášení za dluhopisy společnosti UNICAPITAL Invest VI a.s. Ručitelské prohlášení zaniklo dne 16. prosince 2024.

Alternativní výkonnostní ukazatele

Emitenti využívali ve své činnosti dva ukazatele. Prvním ukazatelem je Čistá vážená sazba (dále jen „NWIR“) a druhým ukazatelem je Čistá vážená splatnost (dále jen „NWM“).

Čistá vážená sazba představuje rozdíl mezi průměrnou úrokovou sazbou, kterou jsou úročeny zápůjčky a úvěry poskytované emitentem, a průměrnou úrokovou sazbou, kterou emitent úročí vydávané dluhopisy.

Emitenti používají ukazatel NWIR, protože tento ukazatel vypovídá o schopnosti emitenta zhodnotit získané finanční prostředky od investorů tak, aby byl emitent schopen pokrýt jak náklady spojené se svou činností, tak zároveň dostát svým závazkům vůči investorům. Udržování ukazatele NWIR na úrovni minimálně 0,30 % zaručuje, že vážená úroková sazba výnosových úroků z investovaných finančních prostředků do Skupiny je minimálně o 0,30 % vyšší, než je výše vážené úrokové sazby nákladových úroků z emitovaných dluhopisů.

Čistá vážená splatnost představuje rozdíl mezi průměrným počtem dnů do splatnosti zápůjček a úvěrů poskytovaných Společností a průměrným počtem dnů do splatnosti vydávaných dluhopisů.

Emitenti používají ukazatel NWM, protože tento ukazatel vypovídá o schopnosti emitenta mít k dispozici dostatečně včas finanční prostředky na splacení dluhopisů. Udržování ukazatele NWM maximálně v hodnotě 0 (slovy: nula) zaručuje, že vážená splatnost poskytnutých úvěrů bude vždy nižší než vážená splatnost emitovaných dluhopisů.

Tyto podmínky jsou podrobněji vymezeny v základních prospektech jednotlivých dluhopisových programů a konečných emisních podmínkách.

Podmínky porušení výkonnostních ukazatelů k 31. prosinci 2024 ani 2023 nenastaly u žádného dluhopisového programu žádného emitenta ve Skupině.

Výnosy z dluhopisů jsou zdaňovány v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů. Při splacení jmenovité hodnoty a výplaty úrokových výnosů jsou tam, kde to vyžadují zákony České republiky, z plateb držitelům dluhopisů sráženy příslušné srážkové daně.

6.35 Zaměstnanci

tis. Kč	2024	2023
Závazky za mzdy a platy	44 600	15 724
Závazky na základě pracovního poměru	123 399	31
Závazky za sociální zabezpečení a veřejné zdravotní pojištění	29 855	7 642
Celkem	197 854	23 397

Závazky za mzdy a platy představují částky, které Skupina dluží svým zaměstnancům za vykonanou práci, ale které ještě nebyly vyplaceny k závěrkovému datu. Tyto závazky byly uhrazeny v průběhu ledna 2025.

Závazky na základě pracovního poměru 123 399 tis. Kč (k 31.12.2023: 31 tis. Kč) představují hlavně nevyčerpané dovolené a zálohy na nevyplacené mzdové bonusy. Závazky za sociální zabezpečení a veřejné zdravotní pojištění představují částky, které Skupina dluží příslušným institucím za sociální a zdravotní pojištění svých zaměstnanců. Tyto závazky byly uhrazeny v průběhu ledna 2025.

Skupina k 31. prosinci 2024 zaměstnávala celkem 889 zaměstnanců (k 31. prosinci 2023: 280 zaměstnanců).

Managementu Skupiny nebyly poskytnuty žádné půjčky ani jiné finanční výhody. Nevznikly žádné další příjmy, které by management Skupiny obdržel nad rámec vyplacených mezd.

6.36 Výnosy z hlavních činností

Skupina vykazuje následující druhy výnosů i dle provozních segmentů:

tis. Kč	2024	2023
Nemovitosti	1 069 012	1 413 671
z prodeje bytových jednotek a pozemků	795 528	312 283
z nájmu	273 484	315 015
z prodeje zboží	--	786 373
Energetika	5 383 815	1 399 169
z prodeje elektřiny a plynu	1 994 993	763 939
poskytování energetických služeb a distribuce elektřiny	210 267	357 337
poskytování služeb výkonové rovnováhy	175 189	131 455
z výroby elektřiny a tepla	460 825	--
z prodeje paliv	1 119	146 438
z distribuce	2 541 422	--
Ostatní	278 784	274 163
z nájmu	57 626	53 892
ze zemědělské výroby	187 251	183 331
ostatní	33 907	36 940
Výnosy celkem	6 731 611	3 087 003

Výnosy generované v České republice:

tis. Kč	2024	2023
Nemovitosti	1 069 012	1 413 671
z prodeje bytových jednotek a pozemků	795 528	312 283
z nájmu	273 484	315 015
z prodeje zboží	--	786 373
Energetika	3 318 993	1 399 169
z prodeje elektřiny a plynu	487 781	763 939
poskytování energetických služeb a distribuce elektřiny	83 395	357 337
poskytování služeb výkonové rovnováhy	175 189	131 455
z výroby elektřiny a tepla	30 087	--
z prodeje paliv	1 119	146 438
z distribuce	2 541 422	--
Ostatní	276 736	274 163
z nájmu	55 578	53 892
ze zemědělské výroby	187 251	183 331
ostatní	33 907	36 940
Výnosy celkem	4 664 741	3 087 003

Výnosy generované na Slovensku:

tis. Kč	2024	2023
Energetika	2 064 822	--
z prodeje elektřiny a plynu	1 507 212	--
poskytování energetických služeb a distribuce elektřiny	126 872	--
z výroby elektřiny a tepla	430 738	--
Ostatní	2 048	--
z nájmu	2 048	--
Výnosy celkem	2 066 870	--

Výnosy z hlavních činností jsou generovány v České republice a nově i na Slovensku, díky akvizici skupiny GGE a.s.

Hlavním důvodem vzrůstu tržeb v roce 2024 je akvizice společnosti GGE a.s. v oblasti energetiky, která přispěla k rozšíření portfolia služeb.

6.37 Náklady na prodané zboží

Skupina vykazuje následující druhy nákladů na prodané zboží:

tis. Kč	2024	2023
Nemovitosti	-39 205	-436 759
Náklad z prodeje pozemků	-17 067	-80 957
Náklad z prodeje zboží	-22 138	-355 802
Energetika	-373 991	-812 985
Náklady na nákup energie	-373 991	-677 933
Náklady na nakoupená paliva	--	-135 052
Náklady na prodané zboží celkem	-413 196	-1 249 744

Změny nákladů na prodané zboží v segmentu energetiky v roce 2024 jsou způsobeny výkyvy cen energií. Nákup paliv je nyní prováděn uvnitř Skupiny. Výkyv nákladů na prodeje zboží v souvislosti s nemovitostmi je způsoben ukončení prodeje ve společnosti SKATLOP a.s.

6.38 Náklady na materiál a služby

tis. Kč	2024	2023
Spotřeba materiálu	-301 472	-82 682
Spotřeba energie	-2 836 696	-92 017
Spotřeba ostatních nesklad dodávek	36	--
Ostatní služby	-1 117 534	-841 070
Doprava	-3 235	-42 507
Energie	-30 496	-69 934
IT	-45 914	-29 935
Marketing	-24 373	-12 303
Poradenství	-105 417	-54 593
Stavební práce	-226 750	-505 204
Zemědělství	-20 103	-23 237
Distribuce	-421 028	--
Nájem movitých a nemovitých věcí a související služby	-117 662	--
Ostatní	-122 556	-103 357
Změna stavu	-211 746	326 189
Změna stavu nedokončené výroby	327 588	-406 607
Změna stavu výrobků	-539 334	732 796
Aktivace	--	253
Aktivace DHM	--	253
Náklady na materiál a služby celkem	-4 467 412	-689 327

V roce 2024 došlo k výraznému nárůstu nákladů na materiál a služby, které dosáhly výše 4 467 412 tis. Kč (v roce 2023: 689 327 tis. Kč). Tento meziroční nárůst je způsoben několika klíčovými faktory:

- Spotřeba energie vzrostla ze 92 017 tis. Kč v roce 2023 na 2 836 696 tis. Kč v roce 2024. Tento výrazný nárůst je primárně způsoben akvizicí společnosti GGE, působící v energetickém sektoru, k níž došlo dne 4. června 2024. Od tohoto data jsou provozní náklady GGE zahrnuty do konsolidovaných výsledků skupiny, což významně ovlivnilo výši spotřeby energie vykázanou za dané období. Nárůstu nákladů na energie odpovídá i nárůst výnosů.
- Stavební práce: došlo k poklesu z 505 204 tis. Kč v roce 2023 na 226 750 tis. Kč v roce 2024. Tento pokles je způsoben prodejem developerských společností s projekty Kačerov Property Development s.r.o., Osová PD s.r.o. a Panorama Jinonice s.r.o. do fondu Max Development Podfond. Po této transakci již tyto společnosti nejsou součástí konsolidovaného celku, a tedy jejich stavební aktivity nejsou nadále zahrnovány do této položky nákladů.
- Poradenství: nárůst z 54 593 tis. Kč na 105 417 tis. Kč, související s externím strategickým poradenstvím, včetně služeb spojených s akvizicemi, především pak s akvizicí skupiny GGE a.s.
- V roce 2024 měla změna stavu zásob nedokončené výroby a výrobků nárůst ve výši 211 746 tis. Kč, zatímco v roce 2023 tato položka představovala pokles -326 189 tis. Kč. Tento obrat je způsoben především dokončením bytů k prodeji ve stavebních etapách developerských projektů společností DIFESA s.r.o. a EPSILON PD s.r.o. Změna stavu zásob tak věrně odráží fázi přechodu projektů z výstavby do dokončení a realizace prodeje, což mělo významný vliv na hospodářský výsledek skupiny za sledované období.
- Na položce nájem movitých a nemovitých věcí a související služby jsou klasifikovány náklady nesplňující podmínky IFRS 16.
- Služby spojené s Energiemi představují především náklady spojené s infrastrukturou a distribucí elektrické energie a pojí se především k energetické divizi Skupiny.

6.39 Osobní náklady

tis. Kč	2024	2023
Mzdové náklady včetně odměn orgánů společnosti	-504 153	-240 361
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	-155 418	-77 188
Ostatní osobní náklady	-6 936	-414
Celkem	-666 507	-317 963

6.40 Ostatní provozní výnosy a náklady

tis. Kč	2024	2023
Výnosy z prodeje materiálu	80 940	42 436
Ostatní provozní výnosy	397 707	38 180
Ostatní provozní výnosy celkem	478 647	80 616
Náklady na prodaný materiál	-62 748	-20 324
Nepřímé daně a poplatky	-13 194	-7 243
Opravy a údržba	-32 413	-18 148
Ostatní provozní náklady	-247 049	-50 379
Ostatní provozní náklady celkem	-355 404	-96 095

Výnosy z prodeje materiálu v roce 2024 tvoří výhradě prodej materiálu společnosti SKATLOP a.s., 73 435 tis. Kč (2023 - 21 628 tis. Kč). Náklady z prodeje materiálu v roce 2024 tvoří zejména prodej materiálu společnosti SKATLOP a.s., 55 495 tis. Kč (2023 – 13 930 tis. Kč).

Majoritní část ostatních provozních výnosů zaujímají výnosy z přecenění derivátů v energetické části Skupiny. Dopad do výsledku hospodaření způsobený přeceněním derivátů tvoří 247 991 tis. Kč. Ostatní provozní výnosy se skládají z položek, jako jsou výnosy ze smluvních pokut, výnosy z dotací a výnosy spojené s pojistným plněním.

Největší částí ostatních provozních nákladů je náklad spojený se závazkem za překročení produkce CO2 ve výši 111 926 tis. Kč, který tvoří energetická část Skupiny. Ostatní provozní náklady se skládají z individuálně nemateriálních položek. Představují náklady související s výdaji za cestovné, manka a škody, poskytnuté dary a pokuty v provozních oblastech.

6.41 Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování

tis. Kč	2024	2023
Úrokové náklady z přijatého financování – spřízněná strana	-493 986	-147 570
Úrokové náklady z přijatého financování	-1 165 815	-1 122 741
Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů a bankovních účtů – spřízněná strana	825 379	470 624
Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů a bankovních účtů	235 422	238 150
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování	-599 001	-561 537

Meziroční změna úrokových nákladů byla způsobena změnou struktury přijatého financování, kdy v první polovině roku 2024 byl splacen přijatý úvěr od společnosti CHARLINVEST LIMITED, který tvořil významnou část přijatých úvěrů. Zvýšení celkové expozice vůči bankám bylo kompenzováno výrazným snížením úrokových sazeb a z toho důvodu nezpůsobilo zvýšení úrokových nákladů z přijatého financování.

Změna rozložení úrokových výnosů je spojena se zvýšením úrokové sazby poskytnutých úvěrů spřízněným stranám a změnou struktury poskytnutého financování. V roce 2024 byly prodlouženy některé úvěrové smlouvy, které byly uzavírány v období nízkých úrokových sazeb, a v rámci těchto prodloužení byly navýšeny úrokové sazby na hodnoty odpovídající tržním hodnotám. Zároveň bylo na začátku roku 2024 nastaveno prémiové úročení peněžních prostředků na bankovních účtech jednotlivých společností ve Skupině vedených u spřízněné Banky CREDITAS a.s.

6.42 Zisky z ostatních finančních operací

Skupina vykazuje následující zisky a ztráty z finančních operací:

tis. Kč	2024	2023
Zisky (+) / ztráty (-) z prodeje cenných papírů a podílů	2 637 061	-2 788 327
Kurzové zisky (+) / ztráty (-) netto	-103 826	-208 126
Zisky (+) / ztráty (-) z derivátových operací	-218 225	-36 928
Výnosy z finančních aktiv	201 587	4 492 584
Zisky (+) / ztráty (-) z přecenění kapitálových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	--	-7 459
Odepsané pohledávky	-237 219	-2 052
Ostatní	72 640	-19 632
Zisky z ostatních finančních operací celkem	2 352 018	1 430 060

Mezi hlavními hybateli zisků z ostatních finančních operací byly v roce 2024 zejména prodeje podílů ve společnostech Panorama Jinonice s.r.o. (197 310 tis. Kč), Kačerov Property Development s.r.o. (23 444 tis. Kč), UCED Elektrárna Prostějov s.r.o. (2 566 106 tis. Kč), Osová PD, s.r.o. (534 236 tis. Kč) a dále byly prodány podíly ve společnostech Kopřivnice Energy s.r.o. a Port Acquisitions a.s.

V roce 2024 a 2023 Skupina obdržela vyplacené zálohy na dividendy z držených investičních akcií podfondu CREDITAS GREEN, podfond SICAV ve výši 3 056 876 tis. Kč (2023: 4 424 644 tis. Kč) a rovněž během roku 2023 docházelo k postupnému odprodeji akcií fondu. Prostředky byly použity ke splacení akvizičního úvěru. V roce 2024 došlo k prodeji penězotvorného aktiva za 2 963 091 tis. Kč, které tvořilo významnou část daného v podfondu, Z hlediska opatrnosti Skupina vytvořila 100% opravnou položku k celé zbývající části investičních akcií podfondu CREDITAS GREEN, podfond SICAV ve výši 2 717 243 tis. Kč. Celkový dopad na konsolidaci 2024 je zisk 245 848 tis. Kč.

Zisky (+) / ztráty (-) z přecenění kapitálových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotnou do zisku nebo ztráty za rok 2024 nebyly zaznamenány (v roce 2023: -7 459 tis. Kč).

Hlavní složkou výnosů z finančních aktiv v roce 2024 byly zisky z derivátových operací ve společnosti UNICAPITAL Finance a.s.

Odepsané pohledávky vznikly v souvislosti s postoupením pohledávek, které společnost UNICAPITAL Finance a.s. převedla na třetí strany. K postoupení došlo v návaznosti na úpravu investičního zaměření Skupiny, přičemž cílem bylo efektivnější sladění portfolia s aktuální strategií.

6.43 Ztráty ze znehodnocení finančních aktiv

tis. Kč	2024	2023
Opravné položky k provozním pohledávkám	-6 397	-74 700
Opravné položky k finanční činnosti	-2 707 316	-289 651
Ztráty ze znehodnocení finančních aktiv celkem	-2 713 713	-364 352

Skupina tvoří opravné položky k pohledávkám v rámci implementace standardů IFRS 9. v roce 2024 tvorba opravných položek v hodnotě 3 243 tis. Kč (k 31. 12. 2023 tvorba 8 170 tis. Kč).

Dále jsou tvořeny opravné položky k finanční činnosti, v roce 2024 se jedná primárně o opravnou položku k akcím podfondu CREDITAS GREEN, podfond SICAV ve výši 2 717 243 tis. Kč a zbytek jsou opravné položky k úvěrům v rámci implementace IFRS 9 v hodnotě 153 898 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 385 611 tis. Kč).

6.44 Provozní segmenty

tis. Kč	31. 12. 2024						
	Energetika	Real estate	Investice (dluhopisy)	Ostatní	Součet za segmenty	Konsolidační úpravy	Konsolidované údaje
Celková aktiva	23 303 036	8 697 972	123 651	22 700 382	54 825 041	-18 797 781	36 027 260
Celkové závazky	8 574 521	2 164 483	12 289 137	4 897 459	29 926 415	-703 228	29 564 460
Tržby z dané činnosti	5 973 103	1 353 906	--	277 086	7 604 095	-872 484	6 731 611
Náklady na prodané zboží/materiál a služby	-4 499 528	-871 131	-12 877	-165 781	-5 549 318	668 708	-4 880 609
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	16 435	809 472	--	30 925	856 832	0	856 832
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování	-427 368	-326 200	142 016	28 219	-583 334	-15 667	-599 001
Zisky/ztráty z ostatních finančních operací	2 483 989	-3 541	-7 969	-171 993	2 300 486	51 532	2 352 018
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z prodeje dlouhodobého majetku	-341	-43 326	--	4 135	-39 532	-910	-40 442
Ostatní náklady celkem	-1 153 304	-270 777	-30	-123 263	-1 547 375	-528 226	-2 075 601
Ostatní provozní výnosy	265 999	171 410	--	42 019	479 446	-799	478 647
Zisk/Ztráta ze snížení hodnoty pohledávek	-2 715 843	109	-2	152 677	-2 563 059	-150 654	-2 713 713
Zisk (+) ztráta (-) před zdaněním	-56 857	819 920	121 138	74 023	958 242	-848 501	109 741
Zisk/ztráta po zdanění z ukončovaných činností	2 851 124	503 027	--	--	3 354 151	--	3 354 151
Daň	45 486	40 214	24 681	10 478	120 858	203 347	324 205
Ostatní úplný výsledek	-18 045	107 257	--	-53 786	35 425	232 645	268 071
Celkový úplný výsledek za období	2 730 735	1 389 991	96 457	9 759	4 226 941	-819 202	3 407 758

tis. Kč	31. 12. 2023						
	Energetika	Real estate	Investice (dluhopisy)	Ostatní	Součet za segmenty	Konsolidační úpravy	Konsolidované údaje
Celková aktiva	4 492 984	8 901 100	9 072 740	14 174 151	36 640 975	-14 703 753	21 937 222
Celkové závazky	4 127 679	6 301 966	9 464 213	1 531 525	21 425 383	-3 723 912	17 701 471
Tržby z dané činnosti	1 567 792	1 528 253	2 571	272 590	3 371 206	-284 203	3 087 003
Náklady na prodané zboží/materiál a služby	-1 201 045	-821 694	-23 295	-128 685	-2 174 719	235 647	-1 939 072
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	--	240 273	--	-24 325	215 948	--	215 948
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování	-325 935	-274 707	112 794	-73 668	-561 516	-21	-561 537
Zisky/ztráty z ostatních finančních operací	1 291 217	145 164	-1	955 334	2 391 714	-961 654	1 430 060
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z prodeje dlouhodobého majetku	-28	33 427	--	6 754	40 153	-1 064	39 089
Ostatní náklady celkem	-285 116	-79 469	-15	-122 613	-487 213	49 689	-437 524
Zisk/Ztráta ze snížení hodnoty pohledávek	-93 659	2 962	-675	61 941	-29 431	393 783	364 352
Podíl na zisku nebo ztrátě z přidružených společností a společných podniků účtovaný ekvivalenční metodou	--	--	--	362 695	362 695	--	362 695
Zisk (+) ztráta (-) před zdaněním	1 140 546	768 280	92 731	1 186 142	3 187 699	-1 355 388	1 832 311
Zisk/ztráta po zdanění z ukončovaných činností	260 772	-6 705	--	--	254 067	--	254 067
Daň	15 597	85 382	15 183	7 530	123 692	--	123 692
Ostatní úplný výsledek	137	37 647	--	-36 635	1 149	-182 248	-181 099
Celkový úplný výsledek za období	1 385 858	713 839	77 549	1 141 977	3 319 223	-1 537 637	1 781 586

K 31. 12. 2024 činila konsolidovaná aktiva Skupiny 36 mld. Kč, přičemž největší část aktiv je evidována v segmentu Energetiky (23,3 mld. Kč). Konsolidovaná pasiva dosáhla 29,4 mld. Kč, zejména v segmentech Energetiky a Investic.

Konsolidované výnosy ze segmentů dosáhly 6,7 mld. Kč, přičemž hlavní část těchto výnosů pochází ze segmentů Energetiky a Real Estate. Konsolidovaný zisk před zdaněním činil téměř 110 mil. Kč, přičemž nejvýznamnější podíl na výsledku mají segmenty Real Estate a Investice.

Skupina se zaměřuje na dlouhodobý kapitálový růst a investuje do nekótovaných firem převážně v České republice. Energetika je nejvýznamnější segment s aktivy přes 23 miliard Kč a tržbami téměř 6 miliard Kč. Skupina působí ve výrobě, distribuci a dodávkách energie a je významným hráčem na českém trhu s plánem rozvoje energetických kapacit do roku 2030.

Real Estate zahrnuje investice do kancelářských budov, rezidenční výstavby a skladových prostor s aktivy kolem 8,6 miliard Kč. Tento segment generuje tržby přes 1,3 miliardy Kč a dosahuje významných zisků z přecenění nemovitostí.

Finance se zaměřují zejména na investice do dluhopisů a dalších finančních nástrojů. Tento segment je důležitý pro řízení kapitálu skupiny a přispívá ke stabilitě finanční struktury.

V ostatních segmentech, s aktivy přes 22 miliard Kč, jsou například zemědělské aktivity včetně Mléčné farmy Moravan, dále provoz dvou Alzheimercenter a investice do start-upů v oblasti digitálního vzdělávání. Skupina v roce 2022 ukončila většinu investic ve zdravotnictví, ale nadále spravuje některé nemovitosti.

Celkově skupina disponuje aktivy přes 36 miliard Kč a konsolidované tržby dosahují téměř 4 miliardy Kč. Díky diverzifikovanému portfoliu dokáže společnost udržet stabilní výsledky i v náročném makroekonomickém prostředí.

6.45 Řízení rizik

Představenstvo Skupiny má celkovou odpovědnost za vytvoření a dohled nad rámcem řízení rizik Skupiny. Vzhledem k různé povaze podnikání Skupiny a souvisejících rizik je vrcholové vedení každého obchodního segmentu odpovědné za nastavení a sledování politik řízení rizik individuálně. Představenstvo a vrcholový management Skupiny provádí obchodní prověrky jednotlivých segmentů podnikání. Cílem systému řízení rizik je chránit hodnotu Skupiny při podstupování akceptovatelného rizika.

Nejvýznamnějšími typy finančních rizik, kterým je Skupina vystavena, jsou úvěrové, tržní a likvidní riziko. Skupina se prostřednictvím svých manažerských standardů a postupů zaměřuje na vytvoření disciplinovaného a konstruktivního kontrolního prostředí, v němž každý zaměstnanec jasně rozumí svým rolím a povinnostem.

Likviditní riziko

Riziko likvidity se ve Skupině řídí zachováním odpovídající výše fondů, bankovních zdrojů a rezervních úvěrových nástrojů, průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků. Likviditní riziko je řízeno na úrovni jednotlivých společností Skupiny a monitorováno po segmentech.

Následující tabulky znázorňují zbytkovou dobu splatnosti finančních aktiv a pasiv Skupiny s dohodnutými termíny plateb. Tabulky byly sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků finančních aktiv a pasiv se zohledněním nejdříve možných termínů, kdy se od Skupiny může žádat splacení těchto závazků. Tabulka zahrnuje peněžní toky z jistiny a úroků.

Detailní informace k bankovním úvěrům a jejich zajištění jsou v kapitole „Bankovní úvěry“.

Likviditní gap – emitenti dluhopisů + CREDITAS Investments SE

31. 12. 2024 (tis. Kč)	Do 12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Poskytnuté úvěry	2 348 306	--	--
Peněžní prostředky	9 713 603	8 018 380	222 199
Finanční aktiva	12 061 909	8 018 380	222 199
Dluhopisy	3 929 070	10 053 201	--
Závazky z obchodního styku	56 739	515 393	1 527 422
Závazky k podnikům ve skupině	377 775	--	--
Finanční pasiva	4 363 584	10 568 594	1 527 422
Netto pozice za období	7 698 325	-2 550 214	-1 305 223
Netto kumulativní pozice	7 698 325	5 148 112	3 842 888

31. 12. 2023 (tis. Kč)	Do 12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Poskytnuté úvěry	5 161 415	5 497 843	--
Peněžní prostředky	143 953	--	--
Finanční aktiva	5 305 368	5 497 843	--
Dluhopisy	2 714 562	8 026 027	14 425
Závazky z obchodního styku	955	--	--
Závazky k podnikům ve skupině	5 342	--	--
Finanční pasiva	2 720 859	8 026 027	14 425
Netto pozice za období	2 584 509	-2 528 184	-14 425
Netto kumulativní pozice	2 584 509	56 325	41 900

V rámci financování skupiny CREDITAS Investments SE jsou vydávány dluhopisy a prostředky jsou dále distribuovány úvěry do společností v rámci Skupiny. Termíny splátek poskytnutých úvěrů v rámci Skupiny jsou přizpůsobeny tak, aby byl dostatek finančních prostředků na splátky vydaných dluhopisů v době jejich splatnosti.

Likviditní gap – segment energetiky

31. 12. 2024 (tis. Kč)	Do 12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Peněžní prostředky	962 250	--	--
Pohledávky z obchodních vztahů	57 811	65 267	--
Finanční aktiva	1 020 061	65 267	--
Přijaté úvěry	172 139	4 374 618	15 605
Přijaté bankovní úvěry	2 859 063	545	2 617 175
Finanční pasiva	3 031 203	4 375 163	2 632 780
Netto pozice za období	-2 011 142	-4 309 897	-2 632 780
Netto kumulativní pozice	-2 011 142	-6 321 038	-8 953 819

31. 12. 2023 (tis. Kč)	Do 12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Aktiva držaná k prodeji	2 193 513	--	--
Peněžní prostředky	89 374	--	--
Pohledávky z obchodních vztahů	1 107 728	--	--
Finanční aktiva	3 390 615	--	--
Závazky z leasingu	15 955	54 812	85 711
Závazky z obchodních vztahů	212 434	133	--
Půjčky (závazky)	3 697 003	885 176	5 321
Finanční pasiva	3 925 392	940 121	91 032
Netto pozice za období	-534 777	-940 121	-91 032
Netto kumulativní pozice	-534 777	-1 474 898	-1 565 930

Hlavní zdroj financování segmentu energetiky je externí úvěr z CREDITAS Investments SE do společnosti UNICAPITAL ENERGY s.r.o. ve výši 2,66 mld. Kč (datum splatnosti v roce 2029) a poté další úvěry z CREDITAS Investments SE do jiných společností energetického segmentu Skupiny (s maturitou většinou 2026/2027). Bankovní úvěry, jejichž maturita měla nastat před datem zpracování této výroční zprávy, byly úspěšně přefinancovány. Maturující úvěry poskytnuté z CREDITAS Investments SE budou otočené/prodloužené. Další aktiva, která nejsou v likviditním gapu uvedena, ale mohla by sloužit k případnému vykrytí splátek úvěrů, jsou například investice do distribuční energetické soustavy (viz kapitola „Investice do nemovitostí“).

Likviditní gap – segment realit

31. 12. 2024 (tis. Kč)	Do 12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Peněžní prostředky	157 080	--	--
Finanční aktiva	157 080	--	--
Přijaté úvěry	1 368 662	2 905 250	206 594
Přijaté bankovní úvěry	158 360	362 629	715 956
Finanční pasiva	1 527 022	3 267 879	922 550
Netto pozice za období	-1 369 942	-3 267 879	-922 550
Netto kumulativní pozice	-1 369 942	-4 637 821	-5 560 371

31. 12. 2023 (tis. Kč)	Do 12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Poskytnuté úvěry	387 167	83 589	--
Peněžní prostředky	163 697	--	--
Ostatní aktiva + pohledávky	268 383	--	--
Finanční aktiva	819 247	83 589	--
Přijaté úvěry	800 052	3 155 138	148 581
Přijaté bankovní úvěry	0	1 559 974	579 003
Přijaté zálohy	141 254	--	--
Závazky z obchodního styku	147 456	29 294	--
Ostatní závazky	31 265	40 143	--
Finanční pasiva	1 120 027	4 784 549	727 584
Netto pozice za období	-300 780	-4 700 960	-727 584
Netto kumulativní pozice	-300 780	-5 001 740	-5 729 324

Riziko likvidity v segmentu realit se týká obtíží s rychlým prodejem nemovitosti za její tržní hodnotu. Toto riziko je obzvláště vysoké pro investice do komerčních nemovitostí, protože tyto nemovitosti mají tendenci mít delší dobu držení a jsou méně likvidní ve srovnání s rezidenčními nemovitostmi. Likviditní gap pro segment realit vychází výrazně záporný vzhledem k tomu, že jsou obsažena pouze Finanční aktiva a Finanční pasiva, nejsou zde uvedeny investice do nemovitostí, které ne-mají jasnou splatnost. Přijaté úvěry v segmentu realit jsou z 95 % poskytnuté z CREDITAS Investments SE. Maturující úvěry poskytnuté CREDITAS Investments SE budou otočené/prodloužené.

Likviditní gap – ostatní

31. 12. 2024 (tis. Kč)	Do 12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Peněžní prostředky	62 992	--	--
Poskytnuté úvěry	56 739	450 126	--
Finanční aktiva	119 731	450 126	--
Přijaté úvěry	91 356	428 987	--
Přijaté bankovní úvěry	436 619	14 551	133 532
Finanční pasiva	527 976	443 538	133 532
Netto pozice za období	-408 244	6 588	-133 532
Netto kumulativní pozice	-408 244	-401 657	-535 189

31. 12. 2023 (tis. Kč)	Do 12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Poskytnuté úvěry	928 904	601 886	--
Peněžní prostředky	616 293	--	--
Cenné papíry	286 691	51 168	--
Ostatní aktiva	81 137	450	--
Finanční aktiva	1 913 025	653 504	--
Přijaté úvěry	1 270 604	147 161	65 029
Přijaté bankovní úvěry	606 190	162 025	403 230
Přijaté zálohy	376	--	--
Závazky z obchodního styku	136 797	--	--
Ostatní závazky	7 476	234 409	34 997
Finanční pasiva	2 021 444	543 595	503 256
Netto pozice za období	-108 418	109 909	-503 256
Netto kumulativní pozice	-108 418	1 490	-501 766

Největší společnosti patřící do segmentu ostatní jsou SKATLOP a.s., VARNIS Estate s.r.o., MORAVAN Mléčná farma a.s. a AC pp s.r.o. (včetně dcer).

Úrokové riziko

Všechny finanční nástroje a pozice podléhají tržnímu riziku, tj. riziku, že budoucí změny tržních podmínek mohou způsobit, že nástroj bude více či méně hodnotný. Vystavení se tržnímu riziku je formálně řízeno nákupem nebo prodejem nástrojů nebo uzavíráním kompenzačních pozic. Skupina minimalizuje úrokové riziko tak, aby co nejvíce finančních závazků bylo úročeno fixními úrokovými sazbami a splatnosti poskytnutých úvěrů odpovídaly struktuře splatnosti vydaných dluhopisů.

V rámci Skupiny jsou úrokovému riziku vystaveni emitenti dluhopisů a CREDITAS Investments SE (viz příložený úrokový gap), kteří mají převážnou část vydaných dluhopisů fixních (73 %) a úroková sazba na poskytnuté úvěry do CREDITAS Investments SE je sjednána jako pohyblivá/vyhlašovaná. Úrokové riziko segmentu je ale minimalizováno, protože CREDITAS Investments SE návazně poskytuje fixně úročené úvěry do dalších firem v rámci skupiny a tím uzavírá úrokový gap v segmentu emitentů dluhopisů a CREDITAS Investments SE. V ostatních segmentech je úrokové riziko pro Skupinu omezeno na riziko změny úrokových sazeb při refinancování finančních aktiv a závazků (viz likviditní gapy v popisu Likviditního rizika pro jednotlivé segmenty).

Tabulka zahrnuje jistiny podle doby splatnosti nebo data změny úrokové sazby (podle toho, co nastane dříve).

31. 12. 2024 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-6 měsíců	6-12 měsíců	1-2 roky	2-3 roky	Více než 3 roky
Poskytnuté úvěry	2 348 306	--	--	--	--	--
Peněžní prostředky	1 257 108	7 365 035	890 618	2 277 130	3 308 565	823 325
Úrokové citlivá aktiva celkem	3 605 413	7 365 035	890 618	2 277 130	3 308 565	823 325
Vydané dluhopisy	1 329 200	3 937 400	3 525 200	2 093 950	309 000	1 002 600
Přijaté úvěry	--	55 727	467 402	--	673 239	--
Přijaté bankovní úvěry	377 775	--	--	--	--	--
Úrokové citlivá pasiva celkem	1 706 975	3 993 127	3 992 602	2 093 950	982 239	1 002 600
Netto pozice za období	1 898 438	3 371 908	-3 101 984	183 180	2 326 326	-179 275
Netto kumulativní pozice	1 898 438	5 270 346	2 168 363	2 351 543	4 677 869	4 498 593

31. 12. 2023 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-6 měsíců	6-12 měsíců	1-2 roky	2-3 roky	Více než 3 roky
Poskytnuté úvěry	10 100 991	37 044	219 776	--	--	--
Peněžní prostředky	143 953	--	--	--	--	--
Úrokové citlivá aktiva celkem	10 244 944	37 044	219 776	--	--	--
Dluhopisy	1 259 400	1 987 800	1 125 400	2 539 400	2 045 500	367 650
Úrokové citlivá pasiva celkem	1 259 400	1 987 800	1 125 400	2 539 400	2 045 500	367 650
Netto pozice za období	8 985 544	-1 950 756	-905 624	-2 539 400	-2 045 500	-367 650
Netto kumulativní pozice	8 985 544	7 034 788	6 129 164	3 589 764	1 544 264	1 176 614

Měnové riziko

Skupina minimalizuje měnové riziko tak, aby co nejvíce finančních pohledávek a závazků bylo denominováno ve stejné měně. Měnové riziko je řízeno na úrovni jednotlivých společností Skupiny. Jediný významný zdroj měnového rizika ve Skupině představuje investice do dceřiných společností v segmentu energetiky. Investice je denominována v EUR. V rámci energetické divize UCED došlo ke vstupu na slovenský energetický trh formou akvizice Skupiny GGE. Tato transakce přispěla zároveň k významnému nárůstu přijatých cizoměnových úvěrů.

Hlavní měnou Skupiny je Česká koruna, finanční pohledávky a závazky v cizích měnách jsou (kromě výše zmíněných investic a úvěrů) zanedbatelné.

Kreditní riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty, ke které dojde v důsledku nesplnění závazku ze strany dlužníka nebo protistrany vůči Skupině. Skupina je vystavena úvěrovému riziku v důsledku svých obchodních, úvěrových a investičních aktivit. Skupina je primárně vystavena úvěrovému riziku z poskytování úvěrů a půjček. Úvěrové riziko je řízeno na úrovni jednotlivých společností Skupiny. Hlavní finanční aktiva Skupiny představují poskytnuté úvěry spřízněným osobám, ostatní finanční aktiva jsou likvidní prostředky na bankovních účtech (s nízkým rizikem neplnění), kde je kreditní riziko minimální.

Při posuzování úvěrového rizika a rizikových parametrů modelu ECL vzala Skupina v úvahu vliv současné situace na Skupinu a její jednotlivé segmenty, ve kterých působí (v odvětvích energetiky, realitního trhu a zemědělství).

Staging úvěrových aktiv označuje přiřazení / klasifikaci (k datu účetní závěrky) všech úvěrových aktiv účtovaných v naběhlé hodnotě v jedné ze tří dostupných fází. Stage 1 zahrnuje standardně splácené úvěry, Stage 2 zahrnuje úvěry s nízkou výkonností, u kterých došlo k výraznému nárůstu úvěrového rizika, a Stage 3 zahrnuje úvěry se sníženou hodnotou.

Stage 1 (performing) - když je úvěr sjednán nebo zakoupen, jsou uznány očekávané úvěrové ztráty (ECL) vyplývající z možných událostí selhání v následujících 12 měsících (12měsíční ECL) a je vytvořena rezerva na ztráty. K datům následného vykazování se 12 měsíční ECL také vztahují na existující úvěry, u kterých od jejich počátečního uznání nedošlo k významnému zvýšení úvěrového rizika. Úrokové výnosy jsou počítány na hrubou účetní hodnotu úvěru (tj. bez odpočtu ECL). Při určování, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od počátečního uznání, má Společnost hodnotit změnu, pokud existuje, v riziku selhání během očekávané doby trvání úvěru (tj. změnu pravděpodobnosti selhání, na rozdíl od výše ECL).
Fáze 2 (underperforming) - pokud se úvěrové riziko úvěru významně zvýšilo od jeho počátečního uznání a není považováno za nízké, jsou uznány celoživotní ECL. Výpočet úrokových výnosů je stejný jako pro Stage 1.

Fáze 3 (impaired) - pokud se úvěrové riziko zvýší natolik, že je považováno za úvěrově znehodnocené, jsou úrokové výnosy počítány na základě amortizované hodnoty úvěru (tj. hrubé účetní hodnoty snížené o rezervu na ztráty). Celoživotní ECL jsou uznány, stejně jako ve Stage 2.

31. 12. 2024 (tis. Kč)	Zůstatková hodnota úvěru (gross)	Znehodnocení	Zůstatková hodnota úvěru (netto)
Stage 1	8 847 159	-510 668	8 336 491
Stage 2	--	--	--
Stage 3	112 330	-60 077	52 253
Celkem	8 959 489	-574 745	8 384 744

31. 12. 2023 (tis. Kč)	Zůstatková hodnota úvěru (gross)	Znehodnocení	Zůstatková hodnota úvěru (netto)
Stage 1	11 755 864	-14 720	11 741 144
Stage 2	--	--	--
Stage 3	202 284	-152 725	49 559
Celkem	11 958 148	-167 445	11 790 703

Kapitálové riziko

Cílem Skupiny je maximalizovat hodnotu pro akcionáře při zachování důvěry investorů, věřitelů a trhu a být schopna udržet budoucí rozvoj podniků. K dosažení tohoto cíle se řízení kapitálu Skupiny mimo jiné snaží zajistit plnění finančních covenantů spojených se zdroji financování. Jakékoli porušení finančních covenantů by věřitelům umožnilo zesplatnit půjčky a vydané dluhopisy a Skupina by nebyla schopna porušení napravit.

Jednotlivé Společnosti řídí svůj kapitál tak, aby zabezpečily, že budou schopné pokračovat ve své činnosti jako zdravě fungující podniky pomocí optimalizace poměru mezi cizími a vlastními zdroji. Skupina nemá stanovený cíl poměru mezi vlastním a cizím kapitálem.

Strukturu kapitálu Skupiny tvoří čistý dluh (závazky z emitovaných dluhopisů snížené o peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty) a vlastní kapitál Skupiny (zahrnuje základní kapitál, fondy, nerozdělený zisk/ztrátu). Na Skupinu se nevztahují žádné kapitálové požadavky stanovené externími subjekty.

v tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Závazky z dluhů	21 310 714	15 726 200
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-3 538 833	-414 570
Čistý dluh	17 771 881	15 311 630
Vlastní kapitál	6 462 800	4 235 756
Podíl vlastního kapitálu k čistému dluhu	36,37 %	27,66 %

6.46 Transakce se spřízněnými osobami

Transakce mezi společnostmi v rámci Skupiny byly při konsolidaci eliminovány v účetní závěrce a v tomto bodě nejsou vykázány. Všechny významné transakce Skupiny s přidruženými podniky a společnostmi, ve kterých mají akcionáři, přímo nebo nepřímo ovládající mateřskou společnost, rozhodující nebo podstatný vliv, jsou uvedeny níže. Transakce byly uzavřeny za obvyklých tržních podmínek.

Nejvýznamnějšími transakcemi mezi Skupinou a spřízněnými stranami byla poskytnutí úvěru, čerpání úvěrů a jejich splátky. Dalšími významnými transakcemi byly prodeje dluhopisů.

Skupina poskytla úvěry v celkové částce 6 497 337 tis. Kč (2023 – 6 457 350 tis. Kč) netto společnosti UNICAPITAL N.V.

Veškeré dluhopisy emitované Skupinou, a prodané některé ze spřízněných stran, byly prodány společnosti Banka CREDITAS a.s.

Prostředky na bankovních účtech se spřízněnými stranami se váží ke společnosti Banka CREDITAS a.s.

Představenstvo Společnosti vykonává svoji funkci bezúplatně. Členové představenstva nepožívají žádné půjčky ani jiné požitky nad rámec běžných zaměstnaneckých vztahů. Předseda představenstva Jiří Hrouda je zároveň členem představenstva CREDITAS B. V. a zaměstnancem společnosti UNICAPITAL Finance, a. s. Dále je členem představenstva JUDr. Alena Sikorová.

Výsledkové položky

tis. Kč	2024	2023
Výnosy z hlavních činností	78 448	75 499
Náklady na prodané zboží	--	-37 227
Náklady na materiál a služby	-23 229	-5 674
Čisté zisky z prodeje dlouhodobého majetku	--	984
Ostatní provozní náklady a výnosy, netto	-3 530	547 877
Úroky z poskytnutých úvěrů	806 143	577 391
Úroky z přijatého financování	-406 253	-253 938
Zisky z ostatních finančních operací	-402 639	166 614

Rozvahové položky

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Akcie, obchodní podíly	23 000	113 695
Peníze na běžných účtech	2 629 756	267 754
Poskytnuté úvěry	7 083 240	6 457 350
Pohledávky z obchodního styku	14 458	29 062
Vydané dluhopisy	2 067 195	2 051 013
Přijaté úvěry	729 497	517 562
Závazky z obchodního styku	5 334	12 244

Nevypořádané zůstatky nejsou zajištěné a uhradí se v hotovosti. Nebyly poskytnuty ani přijaty žádné záruky. V tomto ani v předchozích letech nebyly v souvislosti s nedobytnými nebo pochybnými pohledávkami od spřízněných stran vykázány žádné opravné položky.

6.47 Pořízení dceřiných společností

Pořízení v roce 2024:

GGE a.s.

Skupina získala v letošním roce 100% podíl v GGE a. s., která je jedním z předních výrobců a distributorů elektřiny a tepla na Slovensku. Do jejího portfolia spadá mimo jiné paroplynová Teplárna Považská Bystrica, která je jedním z největších zdrojů založených na kombinované výrobě elektřiny a tepla na Slovensku. Mimo to je součástí energetické skupiny také obchodník ELGAS, který zajišťuje nákup energetických komodit pro provozní účely skupiny UCED a prodává jím produko- vanou elektřinu. Zároveň ELGAS působí jako retailový obchodník.

V rámci této akvizice Skupina získala podíl na základním kapitálu dceřiných společností společnosti GGE a.s.:

- Snina Energy, s. r. o.
- SOUTHERM, s.r.o.
- SOUTHERM SPRÁVA, s.r.o.
- TENERGO Slovensko, s.r.o.
- TEPLÁREŇ Považská Bystrica, s.r.o.
- Teplo GGE s.r.o.
- KGJ Invest a.s.
- ELGAS Sales a.s.
- ELGAS, s.r.o.
- Energetika Sered', s.r.o
- IFM, a. s.

Podrobnosti o pořízení GGE a.s. jsou uvedeny následovně:

tis. Kč	7. června 2024
Aktiva celkem	8 611 317
Závazky celkem	6 271 265
Čistá aktiva	2 340 052

Vzhledem k probíhajícím transakcím se Skupina rozhodla nezveřejňovat kupní cenu.

CELIEN Solution s.r.o.

V lednu 2024 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti CELIEN Solution s.r.o. Společnost vlastní nemovitost v Praze.

Podrobnosti o pořízení společnosti CELIEN Solution s.r.o. jsou uvedeny následovně:

tis. Kč	16. ledna 2024
Aktiva celkem	126 499
Závazky celkem	136 065
Identifikovatelná čistá aktiva	-9 567
Celková kupní cena	2 800
Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společností	610
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	2 190

VARNIS Estate s.r.o.

V listopadu 2024 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti VARNIS Estate s.r.o. Společnost vlastní nemovitost v Karlových Varech.

Podrobnosti o pořízení společnosti VARNIS Estate s.r.o. jsou uvedeny následovně:

tis. Kč	26. listopadu 2024
Aktiva celkem	97 658
Závazky celkem	79 399
Identifikovatelná čistá aktiva	18 259
Celková kupní cena	33 700
<i>Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti</i>	6 026
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	27 674

Brick Solid Investment s.r.o.

V listopadu 2024 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti Brick Solid Investment s.r.o. Společnost vlastní pozemek s developerským projektem v Praze 8.

Podrobnosti o pořízení společnosti Brick Solid Investment s.r.o. jsou uvedeny následovně:

tis. Kč	25. listopadu 2024
Aktiva celkem	207 785
Závazky celkem	210 741
Identifikovatelná čistá aktiva	-2 956
Celková kupní cena	1 000
<i>Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti</i>	462
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	538

AMBIAGENCY s.r.o.

V listopadu 2024 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti AMBIAGENCY s.r.o. Společnost vlastní nemovitost.

Podrobnosti o pořízení společnosti AMBIAGENCY s.r.o. jsou uvedeny následovně:

tis. Kč	30. listopadu 2024
Aktiva celkem	57 418
Závazky celkem	98 937
Identifikovatelná čistá aktiva	-41 519
Celková kupní cena	200
<i>Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti</i>	2 875
Přítok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	2 675

Big Band Invest s.r.o.

V listopadu 2024 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti Big Band Invest s.r.o. V rámci této akvizice Skupina získala také 100% podíl na základním kapitálu dceřiné společnosti Big Band Invest s.r.o. – Jateční 35 s.r.o. Tato společnost buduje bytový dům v Praze 8.

Podrobnosti o pořízení společnosti Big Band Invest s.r.o. jsou uvedeny následovně:

tis. Kč	30. listopadu 2024
Aktiva celkem	35 125
Závazky celkem	45 593
Identifikovatelná čistá aktiva	-10 468
Celková kupní cena	500
<i>Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti</i>	4
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	496

Pořízení v roce 2023:

Skupina NYVOYA CORE

V roce 2023 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti NYVOYA CORE s.r.o. V rámci této akvizice Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu dceřiných společností společnosti NYVOYA CORE s.r.o.:

- SKATLOP a.s.
- APULEA s.r.o.
- KOGNIAN s.r.o.
- ELYNOIA s.r.o.
- WAMPAW s.r.o.

V portfoliu Skupiny NYVOYA CORE je nemovitost v oblasti Ostravy, kde je zamýšlen budoucí developerský projekt.

Podrobnosti o pořízení NYVOYA CORE s.r.o. jsou uvedeny následovně:

tis. Kč	8. září 2023
Aktiva celkem	2 624
Závazky celkem	3 043
Identifikovatelná čistá aktiva	-419
Celková kupní cena	125 000
<i>Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti</i>	24
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	124 976

Stodůlky Property Park s.r.o.

V roce 2023 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti Stodůlky Property Park s.r.o. Společnost vlastní nemovitost v oblasti Prahy 5, kde pronajímá komerční prostory.

Podrobnosti o pořízení Stodůlky Property Park s.r.o. jsou uvedeny následovně:

tis. Kč)	15. září 2023
Aktiva celkem	605 161
Závazky celkem	441 850
Identifikovatelná čistá aktiva	163 311
Celková kupní cena	633 000
<i>Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společností</i>	13 515
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	619 485

Dále Skupina v roce 2023 získala 100% podíl na základním kapitálu následujících společností:

- Landreal s.r.o.
- Centrum Slňava s.r.o.
- Stodůlky Property Park B s.r.o.
- Brick Solid Real s.r.o.
- GALAP ESTATE s.r.o.
- a 20 % podíl na základním kapitálu společnosti Port Acquisition a.s.

Tato pořízení byla nevýznamná, proto nejsou zveřejněny žádné další podrobnosti.

6.48 Vyřazení dceřiných společností

Vyřazení v roce 2024:

UCED Elektrárna Prostějov s.r.o.

V únoru 2024 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti UCED Elektrárna Prostějov s.r.o. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti UCED Elektrárna Prostějov s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

tis. Kč	28. února 2024
Obdržené protiplnění	2 566 106
Účetní částka investice do společného podniku	205 702
Zisk z vyřazení	2 360 404
Aktiva celkem	3 052 070
Závazky celkem	2 306 598
Čistá aktiva	745 472

Kačerov Property Development s.r.o.

V červnu 2024 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti Kačerov Property Development s.r.o. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti Kačerov Property Development s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

tis. Kč	26. června 2024
Obdržené protiplnění	23 444
Účetní částka investice do společného podniku	200
Zisk z vyřazení	23 244
Aktiva celkem	126 473
Závazky celkem	136 065
Čistá aktiva	-9 592

Panorama Jinonice s.r.o.

V červnu 2024 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti Panorama Jinonice s.r.o. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti Panorama Jinonice s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

tis. Kč	26. června 2024
Obdržené protiplnění	197 310
Účetní částka investice do společného podniku	2
Zisk z vyřazení	197 308
Aktiva celkem	220 222
Závazky celkem	225 181
Čistá aktiva	-4 959

Osová PD, s.r.o.

V listopadu 2024 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti Osová PD, s.r.o. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti Osová PD, s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

tis. Kč	27. listopadu 2024
Obdržené protiplnění	534 326
Účetní částka investice do společného podniku	41 462
Zisk z vyřazení	492 864
Aktiva celkem	577 251
Závazky celkem	581 763
Čistá aktiva	-4 512

Dále Skupina v prvních devíti měsících roku 2024 prodala podíl na základním kapitálu následujících společností:

- 100 % podíl ve společnosti *Kopřivnice Energy s.r.o.*
- 20 % podíl ve společnosti *Port Acquisitions a.s.*

Tato vyřazení byla nevýznamná, proto nejsou zveřejněny žádné další podrobnosti.

Vyřazení v roce 2023:

CREDITAS Office Pobřežní s.r.o.

V roce 2023 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti CREDITAS Office Pobřežní s.r.o. jinému subjektu ve skupině CREDITAS.

Podrobnosti prodeje společnosti CREDITAS Office Pobřežní s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

tis. Kč	5. ledna 2023
Protiplnění obdržené v hotovosti	144 500
Účetní částka investice do společného podniku	129 527
Zisk z vyřazení	14 973
Aktiva celkem	511 586
Závazky celkem	70 528
Čistá aktiva	441 058

Litoměřická Property Development s.r.o.

V roce 2023 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti Litoměřická Property Development s.r.o. třetí straně. V rámci tohoto byla ze Skupiny vyřazena i její dceřiná společnost Prague Outdoor Parking s.r.o.

Podrobnosti prodeje společnosti Litoměřická Property Development s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

tis. Kč	21. července 2023
Protiplnění obdržené v hotovosti	158 406
Účetní částka investice do společného podniku	200
Zisk z vyřazení	158 206
Aktiva celkem	481 447
Závazky celkem	561 507
Čistá aktiva	-80 060

Dále Skupina v roce 2023 prodala 100% podíl na základním kapitálu následující společnosti:

- AC Plzeň s.r.o.

Toto vyřazení bylo nevýznamné, proto nejsou zveřejněny žádné další podrobnosti.

6.49 Podmíněné a smluvní závazky

Zásoby – developerská výstavba

Skupina k 31. 12. 2024 nemá uzavřené smlouvy o smlouvách budoucích, které by sloužily jako závazek k dokončení nebo výstavbě developerských projektů.

Investice do nemovitosti

Skupina nemá žádné závazky k dokončení investice do nemovitosti ve výstavbě k 31. 12. 2024.

Soudní řízení

Vedení vyhodnotilo jako rizikový soudní spor v energetické části Skupiny. Z tohoto důvodu byla natvořena rezerva ve výši 60 mil. Kč.

Úvěrové rámce

Úvěrové rámce jsou popsány v bodě 6.14 Poskytnuté úvěry.

Jiné závazky

Jiné závazky a zástavy – jsou popsány v bodě 6.32 Bankovní úvěry.

Daňové závazky

Mnoho oblastí daňového práva v zemích, kde Skupina působí (například předpisy o převodních cenách), nebylo v praxi dostatečně ověřeno, takže existuje určitá nejistota ohledně toho, jak by je daňové úřady uplatňovaly. Rozsah této nejistoty nelze kvantifikovat. Nejistota bude snížena pouze tehdy, budou-li k dispozici právní precedenty nebo oficiální výklady. Vedení si není vědomo žádných okolností, které by mohly vést k budoucímu významnému nákladu v tomto ohledu, kromě těch, které již byly vytvořeny.

Ekologické závazky

Vymáhání environmentálních předpisů ve střední a východní Evropě se vyvíjí a přístup vládních orgánů k jejich vymáhání je neustále přehodnocován. Skupina pravidelně vyhodnocuje své závazky vyplývající z environmentálních předpisů. Jakmile jsou závazky stanoveny, jsou okamžitě vykázány. Potenciální závazky, které by mohly vzniknout v důsledku změn stávajících předpisů, občanskoprávních sporů nebo legislativy, nelze odhadnout, ale mohly by být významné. V současném prostředí vymáhání předpisů podle stávající legislativy se vedení domnívá, že neexistují žádné významné závazky za škody na životním prostředí. Na očekávané náklady je v konsolidované účetní závěrce tvořena rezerva.

Kapitálové závazky

Jak je dohodnuto ve smlouvách o koncesích na služby, Skupina se zavazuje vynaložit kapitálové výdaje v celkové výši 3 000 tisíc EUR do roku 2036 a dalších 2 500 tisíc EUR do roku 2037 v některých obcích na Slovensku. K 31. prosinci 2024 Skupina kumulativně investovala 4 490 tisíc EUR a 1 823 tisíc EUR (2023: 4 490 tisíc EUR a 1 794 tisíc EUR).

6.50 Události po skončení účetního období

- V lednu 2025 Skupina dokončila akvizici 100% podílu v polské společnosti DUON, která se zabývá především distribucí a prodejem zemního plynu pro průmyslové firmy.
- Akvizice společnosti DALAVA House s.r.o. v lednu 2025.
- Prodej společnosti DELTA PD s.r.o. v únoru 2025.
- Prodej společnosti Kobylisy PD s.r.o. v únoru 2025.
- Akvizice společnosti Pozemky S.Morava 1 s.r.o. v březnu 2025.
- Prodej společnosti LEMANT Finance s.r.o. v dubnu 2025.
- Prodej společností Valcha PD 10 s.r.o., Valcha PD 11A s.r.o., Valcha PD 11B s.r.o., Valcha PD 11C s.r.o. v květnu 2025.
- Fúze společnosti Jateční 35, s.r.o. sloučením se zanikající společností Big Band Invest s.r.o. v březnu 2025.
- Fúze společnosti UNICAPITAL Invest IX a.s. sloučením se zanikajícími společnostmi UNICAPITAL Invest IV a.s., UNICAPITAL Invest VII a.s. a UNICAPITAL Invest VIII a.s.
- Skupina v roce 2024 emitovala, prostřednictvím svých dceřiných společností k tomu určených, dluhopisy v celkové výši 3 750 000 tis. Kč, z tohoto množství byly k 30. 6. 2024 upsány dluhopisy v celkové nominální hodnotě 1 608 000 tis. Kč.
- Skupina v roce 2024 řádně splatila, prostřednictvím svých dceřiných společností k tomu určených, dluhopisy v celkové výši 2 182 500 tis. Kč.
- Dne 28. 4. 2025 došlo k převodu všech akcií společnosti CREDITAS B.V., se sídlem De Boelelaan 30, Unit 3.14, 1083HJ Amsterdam, Nizozemské království, reg. č. 76639371 z pana Pavla Hubáčka na Barboru Hubáčkovou, která nyní drží 60 % akcií, Davida Hubáčka, který drží 20 % akcií, a na Tomáše Hubáčka, který rovněž drží 20 % akcií společnosti CREDITAS B.V.

V Praze dne 30. června 2025



Jiří Hrouda
předseda představenstva



JUDr. Alena Sikorová
člen představenstva

