

// KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2017



// OBSAH

Jsme respektovanou investiční skupinou, která úspěšně uplatňuje svůj cit pro „zlatý řez“ – nalezení ideálního poměru mezi rizikem a výnosem, mezi realizovaným ziskem a vytvářením trvalých hodnot pro společnost, ve které se pohybujeme, včetně všech našich partnerů, zákazníků a zaměstnanců.

7	//	Úvodní slovo	
11	//	Finanční část	
29	//	Právní část	
36	//	Lidé NG	
41	//	Konsolidované finanční výkazy společnosti NATLANG GROUP, SE	
95	//	Zpráva auditora	
99	//	Zpráva o vztazích	

// **ÚVODNÍ SLOVO MANAGING PARTNERA SKUPINY NATLAND**





NATLAND Group je česká investiční skupina, která působí již 16 let převážně na českém a slovenském trhu. Aktivně zde vyhledává příležitosti a úspěšně zhodnocuje vložené finanční prostředky za pomoci investic zejména v segmentu středně velkých firem a rezidenčních developerských projektů.

Aktivity skupiny NATLAND Group byly v roce 2017 zaměřeny na vytvoření schopnosti realizovat v následujících letech větší investiční projekty, než držíme aktuálně v portfoliu.

V oblasti rezidenčního developmentu jsme úspěšně dokončili II. fázi a začali připravovat III. fázi komplexního projektu Čakovický park. Mimo to chystáme například projekty v Praze – Lipencích a na Žižkově. V roce 2017 skupina NATLAND Group dokončila konsolidaci technologických projektů a realizovala investice do dalších projektů rezidenčního developmentu.

V oblasti private equity jsme pyšní, že jsou námi vlastněné společnosti schopny dostávat se ve svém oboru na špičku. O tom například svědčí fakt, že Česká národní banka udělila (k datu 30. 11. 2017) licenci nebankovního poskytovatele spotřebitelských úvěrů naší společnosti EC Financial Services, a.s., a ta byla mezi prvními čtyřmi subjekty (dalšími byly ČSOB Leasing, a.s., Home Credit a.s. a ŠkoFIN s.r.o.), jež toto oprávnění od regulátora trhu získaly. Tím jsme etablovali svou pozici mezi předními hráči na trhu.

Také investice v technologické oblasti zaměřené na práci s daty v oblasti prediktivní analytiky a strojového učení, kybernetické bezpečnosti, lokační analýzy a vizualizace i moderního zemědělství, jejichž konsolidaci jsme v rámci MIND FORGE Group, SE, v roce 2017 dokončili, dosahují ocenění v mezinárodním měřítku. GAUSS Algorithmic, s.r.o., vyhrál například v soutěži Innovation 2 Company (I2C) vyhlašovanou Raiffeisen Bank International AG. Z dalších mnoha úspěchů stojí za vyzdvihnutí umístění CleverAnalytics, a.s., který postoupil do výběru 30 nejlepších startupů (z top 200 nominovaných do



finální fáze soutěže) na WebSUMMIT. Tato největší technologická konference na světě je výbornou příležitostí srovnat se s globální špičkou oboru.

Náš zbraslavský Prague City Golf, s.r.o., pokračoval v roce 2017 v rozvoji. Úspěšně jsme hostili turnaj ze série European Challenge Tour, který se vůbec poprvé podíval do Prahy. Rovněž jsme spustili Prague City Golf ACADEMY, která začlenila pod Prague City Golf velmi oblíbenou a nejdéle působící českou školu golfu - Slavíček Golf Academy. Naší ambicí zůstává rozvoj tohoto špičkového hřiště doprovázený dalším rozvojem této části Prahy, ať už sportovních a volnočasových aktivit či návazného rezidenčního developmentu.

Během roku se nám podařilo výhodně divestovat naši padesátiprocentní účast v karlovarském golfu, kde jsme byli velmi úspěšní při vyjednávání prodejní ceny, jak zjistíte ve finanční části výroční zprávy.

V závěru roku 2017 jsme zaznamenali vyšší aktivitu v oblasti problémových

aktiv (distressed assets), které řešíme napříč oběma oblastmi investic, tedy v private equity i rezidenčním developmentu. Vidíme zde pro další roky velký prostor, kde dokážeme využít naše silné stránky, kterými jsou schopnost hledat řešení, flexibilita a rychlost. V rámci distressed assets poskytujeme speciální druhy finančních služeb pro podniky a společnosti, včetně pomoci s přípravou restrukturalizačního plánu a navržení vhodného financování v případech, kdy vlastníci firmy či její management potřebují silného finančního partnera k překonání složité finanční situace.

NATLAND Group je dlouhodobě prosperující společností, jež si je dobře vědoma své společenské odpovědnosti nejenom vůči našim partnerům, zákazníkům a zaměstnancům, nýbrž i za širší prostředí, ve kterém se všichni pohybujeme a jehož jsme nedílnou součástí. Z tohoto důvodu naše pravidelná finanční pomoc směřuje k sociálně a zdravotně znevýhodněným dětem, aktivně podporujeme nezávislá média, český sport i neziskové organizace, které hájí ekonomickou svobodu.

Jsme dlouholetým partnerem Svazu lyžařů ČR. Přispíváme k dalšímu zkvalitnění přípravy, a tím umožňujeme dosahování vynikajících výsledků většímu týmu lyžařů. Podpořili jsme také sdružení Czech Top 100, které dlouhodobě oceňuje přední české firmy, a tím tedy podporuje potřebnou informační otevřenost byznysového prostředí.

Zároveň jsme si vědomi, že pro fungování demokracie jsou potřebná i nezávislá a silná média. Uvědomujeme si to v našem podnikání, a proto dlouhodobě pomáháme projektu Hlídací pes. Díky němu sleduje široká veřejnost řadu témat, která mají být pod veřejnou kontrolou.

V neposlední řadě jsme se stali hlavním partnerem Liberálního institutu, který už téměř 30 let prosazuje myšlenky ekonomické svobody.

Spektrum našich podpor je opravdu široké. Koneckonců, právě CSR je jedním z důležitých motivů našeho podnikání. Dlouhodobě na podpůrné aktivity míří desetina našich výdělků.

Rád bych poděkoval našim zaměstnancům, zákazníkům a obchodním partnerům, bez jejichž přispění, pomoci a důvěry by nebylo možné dosáhnout výše popsaných výsledků. Těším se na rok 2018, od něhož mám velká očekávání.



TOMÁŠ BAŠKA
Managing Partner





FINANČNÍ ČÁST

// PŘEHLED KONSOLIDOVANÝCH FINANČNÍCH VÝSLEDKŮ ZA ROK 2017 SLOVY PARTNERA ODPOVĚDNÉHO ZA FINANCE

Rok 2017 byl z hlediska čísel pokračováním stabilního růstu z posledních let. NATLAND Group rostla, dosáhli jsme vyššího hospodářského výsledku a současně i tržní hodnoty.

Zároveň byl ale rok 2017 přípravou na užší interakci NATLAND Group s veřejností, zejména v oblasti investování. Významně jsme v tomto směru pokročili například u Prvního rezidenčního investičního fondu, který realizuje developerské projekty. Fond vydal prioritní investiční akcie a v prosinci 2017 požádal o přijetí prioritních investičních akcií (PIA) k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., za účelem získávání kapitálu prostřednictvím úpisu nových akcií na burzovním trhu (IPO). 5. února 2018 přijala burza prioritní investiční akcie Prvního rezidenčního investičního fondu k obchodování.

V roce 2018 by chtěla skupina NATLAND Group pokračovat v nabídce finančních nástrojů (PIA na burze s novou emisí) a nabídnout trhu rozšíření i o další finanční nástroje v podobě dluhopisů, které umožní zajímavé příležitosti investování do projektů či financování skupiny. Zaměřujeme se na významné a kvalifikované investory. Nově připravujeme emisi dluhopisů i pro drobné

investory z řad veřejnosti. S ohledem na velmi nízké zadlužení NATLAND Group vidíme značný prostor, který lze bezpečně využít. Díky tomu budeme moci širěji uplatnit kompetenci při zhodnocování svěřeného kapitálu a dělit se o své výsledky s dalšími investory.

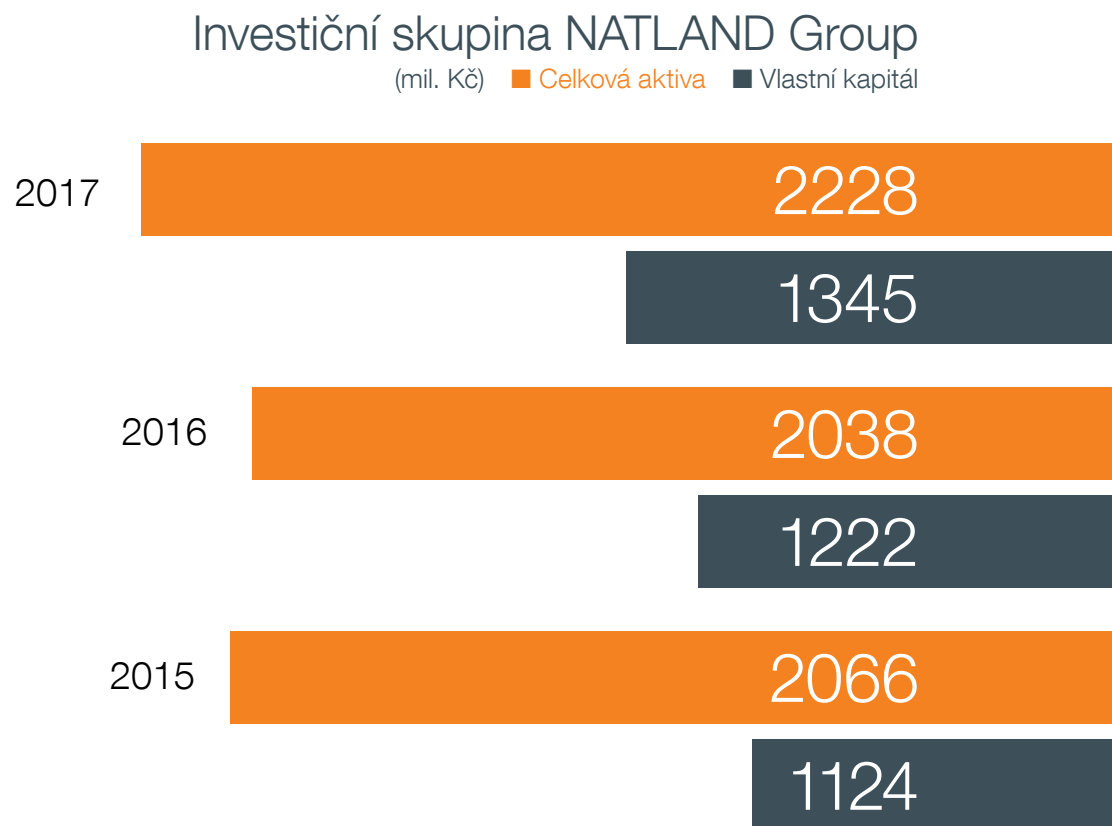
Chceme budovat a prohlubovat důvěru investorů, kteří nám svěřují své peníze. Za základní kámen tohoto vztahu považujeme srozumitelné prezentování celkového finančního obrazu skupiny NATLAND Group. V tomto ohledu je potřeba zdůraznit, že lze na skupinu nahlížet dvěma základními pohledy, které vypovídají o její finanční síle:

1. investiční skupina a její zhodnocování vloženého kapitálu,
2. ekonomická výkonnost dceřiných společností vlastněných a spravovaných NATLAND Group.

Hodnota aktiv NATLAND Group udržovala v roce 2017 svižné tempo růstu na úrovni 10 %. Protože byl tento růst podpořen zejména vzestupem hodnoty vlastního kapitálu investiční skupiny, zůstala celková zadluženost NATLAND Group ke konci roku 2017 na nízké úrovni necelých 40 %.

Suma aktiv 2,2 mld. Kč je tvořena zejména tržní hodnotou majetkových účastí vlastněných společnostmi NG Holding, a.s., a tržní hodnotou finančních aktiv spravovaných společnostmi NG Finance investiční fond, a.s., včetně zůstatku hotovosti holdingových společností na bankovních účtech. Představuje tedy bilanci, tj. finanční pozici investiční skupiny z hlediska **akcionáře a věřitele**.

GRAF 1a



Investiční skupina zvýšila v roce 2017 zisk o 20 %. Tím podtrhla svoji schopnost zvyšovat hodnotu vložených prostředků a zajišťovat zhodnocování investovaného kapitálu akcionářům. Výnosy skupiny jsou tvořeny zejména dividendami plynoucími z vlastněných majetkových účastí a úrokovými výnosy z finančních pohledávek. Dále do těchto výnosů, které kryjí náklady investiční skupiny, zahrnujeme čistý efekt z přecenění majetkových účastí a zisk nebo ztrátu při prodeji investičních aktiv a majetkových účastí.

GRAF 1b

Investiční skupina NATLAND Group

(mil. Kč) ■ Výnosy ■ Zisk

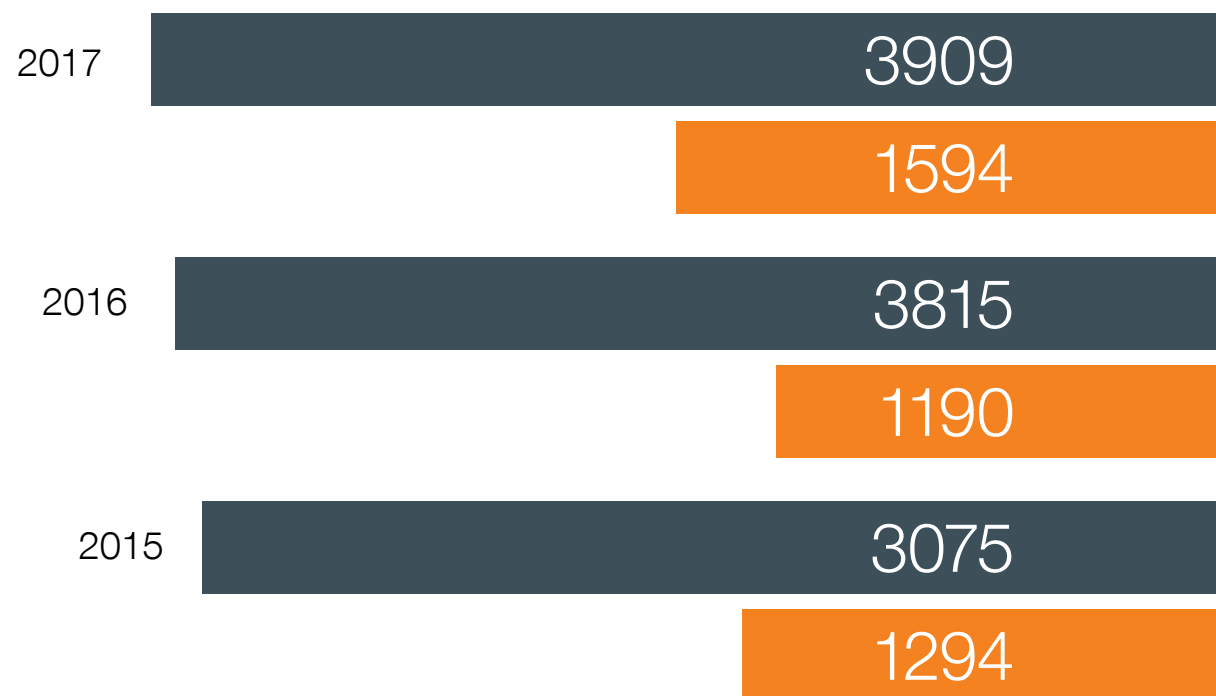


Pokud se podíváme na NATLAND Group prostřednictvím součtu bilancí (tj. aktiv) jednotlivých společností ve vlastnictví skupiny (tzn. kde je vlastní majetkový podíl vyšší než 20 % a vykonává podstatný nebo rozhodující kontrolní vliv), dosahují aktiva těchto společností v součtu 3,9 mld. Kč. Celkový vlastní kapitál takto spravovaných společností ve skupině narostl v roce 2017 více než o 30 %.

GRAF 2a

Vývoj celkových aktiv a vlastního kapitálu majetkových účastí vlastněných NATLAND Group

(mil. Kč) ■ Celková aktiva ■ Vlastní kapitál



Majetkové účasti NATLAND Group zvyšovaly v roce 2017 významně svou výkonnost. Tržby rostly o 42 %, což odpovídá fázi investičního cyklu u významných účastí a vhodnému období pro divestice některých společností. Tržby majetkových účastí pak v roce 2017 poprvé přesáhly 1 mld. Kč a odpovídají provozním výnosům vztaheným k běžné činnosti jednotlivých společností. Průměrná čistá zisková marže vůči tržbám dosáhla za rok 2017 hodnoty 13,5 %. Protože majetkové účasti NATLAND Group mají minimum vzájemných obchodních vztahů, vypovídají tyto ukazatele dobře o ekonomickém hodnocení celé skupiny, její finanční pozici, výkonnosti a rozsahu vztahů jednotlivých společností skupiny s jejich obchodními partnery a zákazníky.

GRAF 2b

Vývoj tržeb a výsledku hospodaření majetkových účastí vlastněných NATLAND Group

(mil. Kč) ■ Tržby ■ VH za období



// VÝVOJ INVESTIC SKUPIN NATLAND GROUP

V roce 2017 znovu rostla reálná hodnota majetkových účastí NATLAND Group. Díky zdárné stabilizaci investic a jejich úspěšnému rozvoji bylo možné v roce 2017 dosáhnout dalšího růstu jejich reálné hodnoty. Ta narostla o 35 % na celkových 1,144 mld. Kč. Hodnotu vybraných investic ověřují nezávislým oceněním oborově etablovaní externí znalci schválení auditorem NATLAND Group.

GRAF 3

Hodnota investic
(mil. Kč)

2017

1144

2016

847

2015

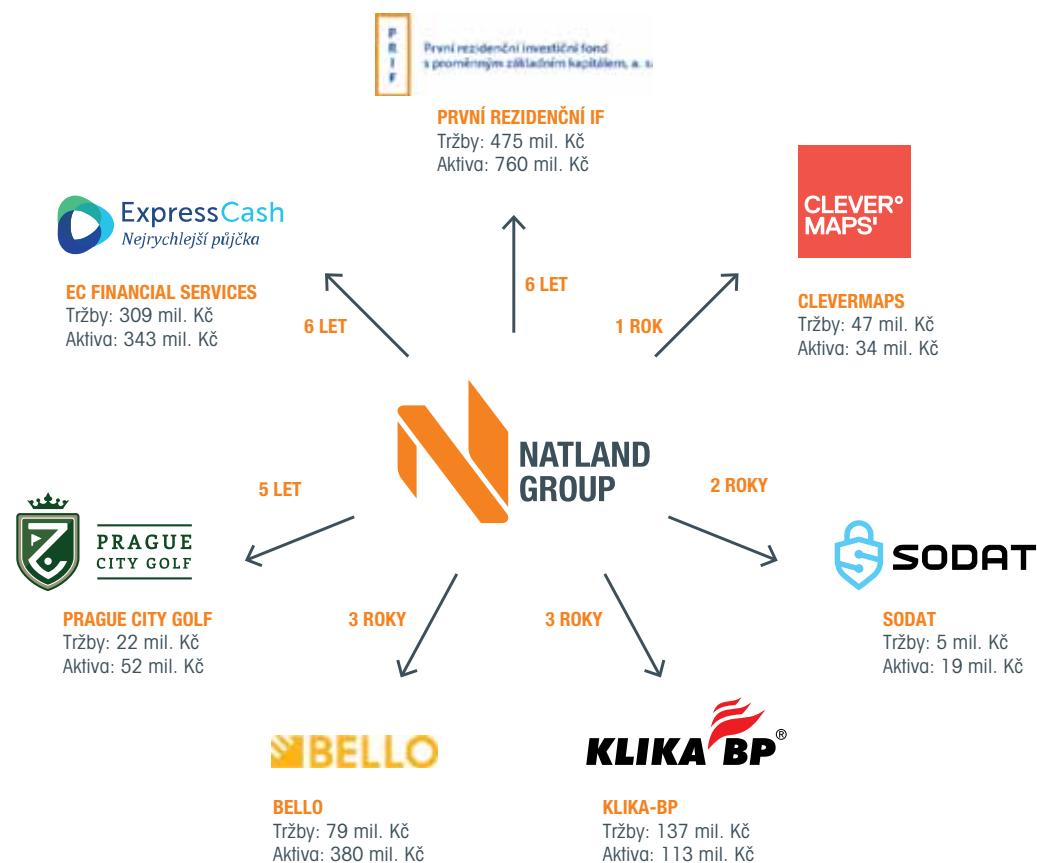
788

Protože jako finanční investor je NATLAND Group nejvhodnějším akcionářem zejména pro určitou fázi vývoje společností, je zapotřebí uvědomovat si, že se některá aktiva, resp. majetkové účasti ve skupině, postupem času dostanou na vrchol investičního cyklu, kde se znatelně zpomalí další růst jejich tržní hodnoty (s tím však nemusí korelovat vývoj objemu tržeb, aktiv či cizích zdrojů). U některých zvolíme dlouhodobou držbu a postupný rozvoj daného segmentu, u ostatních je možné hledat vhodnou příležitost a formu divestice. U některých aktiv dokáže jejich další potenciál rozvíjet strategický investor nebo finanční investor, který má zájem konsolidovat větší investice s cílem využít jejich vzájemných synergii a připravit atraktivní cíl splňující velikostní parametry například pro investory fondového typu.

Jako dobrý příklad lze použít výhodný prodej padesátiprocentního podílu v karlovarském golfu, kde jsme v prodejní ceně dokázali vyjednat zisk nad rámec evidované reálné hodnoty v úrovni desítek procent. To podporuje úspěšnost naší strategie hledat vhodné příležitosti, které díky zvýšené míře rizika umožňují dosahovat vyšších výnosů, a zároveň naši schopnost hledat pro každou investici nejlepšího partnera a počkat na ideální okamžik prodeje.

GRAF 4

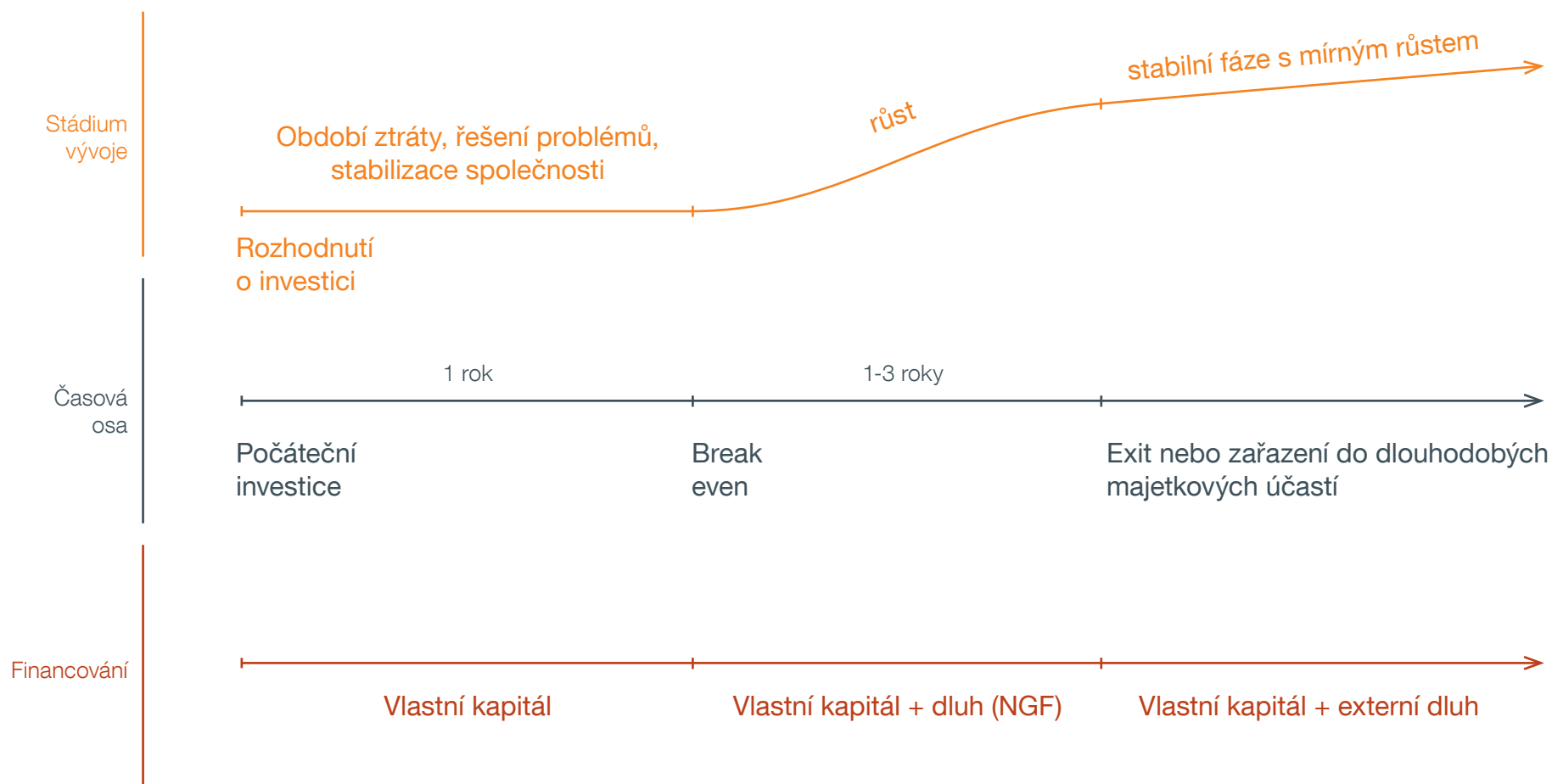
Fáze investičního cyklu (tržby a aktiva vybraných společností) s uvedenou délkou vlastnictví majetkové účasti



Graf výše dobře ilustruje, jak jsou naše investice v různých fázích investičního cyklu. To umožňuje udržovat trajektorii úspěšných výsledků skupiny s cílem dlouhodobého růstu.

GRAF 5

Ilustrace průběhu investičního cyklu

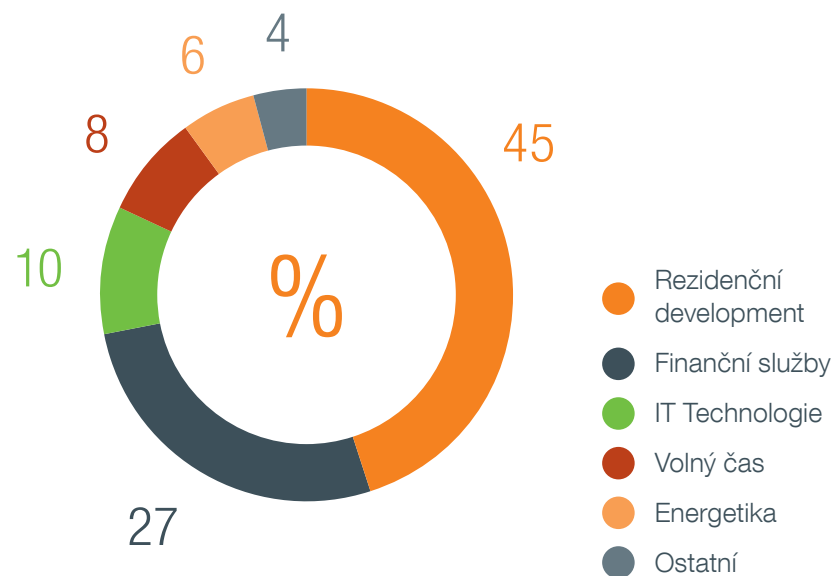


S časovou diverzifikací fází jednotlivých investic je spojená také diverzifikace oborů, do nichž vstupujeme, aby naše investice nebyly stejně citlivé na různá stadia ekonomického cyklu. Pro střednědobé investice je to velmi důležitý prvek. Níže uvedený graf ukazuje oborovou diverzifikaci portfolia vyjádřenou prostřednictvím reálné hodnoty jednotlivých investic.

Abychom mohli bezpečně vstupovat do investic s vyšším rizikem, stavíme necelou polovinu portfolia na investicích do projektů rezidenčního developmentu (aktuálně máme všechny investice v Praze). Tyto méně rizikové investice s relativně nižším výnosem nám dávají prostor vstupovat i do projektů rizikovějších, které mají potenciál generovat velmi zajímavé výnosy, ale podléhají vyšším výkyvům a nesou s sebou větší riziko možného neúspěchu investice.

GRAF 6

Oborová diverzifikace (reálná hodnota investic)



// EXECUTIVE SUMMARY NAŠEHO ÚVĚROVÉHO PORTFOLIA

Jak bylo uvedeno výše, významnou část aktiv NATLAND Group tvoří finanční aktiva (převážně jde o úvěrové pohledávky), protože poskytování financování (úvěrů) patří mezi základní činnosti naší investiční skupiny a úvěrové portfolio významně ovlivňuje konsolidovaný hospodářský výsledek. Ke konci roku 2017 tvořily úvěry a půjčky 31 % z celkové hodnoty konsolidovaných aktiv.

Struktura úvěrových pohledávek	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Půjčky a úvěry společnostem ve skupině	485 540 tis. Kč	758 105 tis. Kč
Půjčky a úvěry společnostem mimo skupinu	207 342 tis. Kč	267 922 tis. Kč
Celkem	692 882 tis. Kč	1 026 028 tis. Kč

Celková hodnota úvěrových pohledávek dosáhla výše 693 milionů Kč, což představuje jejich pokles o 32 % vůči stavu na konci roku 2016. Hlavním

důvodem poklesu je snížení hodnoty dlouhodobých úvěrových pohledávek díky finálnímu vypořádání částí dlouhodobých úvěrů poskytnutých především do dceřiných společností (významná část byla v průběhu 2017 splacena). Majoritní část uvolněných finančních prostředků byla použita k investování do našich dceřiných společností působících v klíčových cílených segmentech (private equity, rezidenční development). Peněžní prostředky na bankovních účtech ke konci roku 2017 (278 mil. Kč) budou využity k připravovaným investicím v první polovině roku 2018.

Držitelem úvěrových pohledávek ve skupině je NG Finance investiční fond, a.s., který je regulovaným subjektem, a proto jeho činnost kontroluje depozitář a Česká národní banka dle zákona o investičních společnostech a fondech.

Při poskytování úvěrů (jak do dceřiných společností, tak společností mimo skupinu) se provádí analýza ekonomické výhodnosti, v jejímž rámci se vyhodnocuje dlužník. Při interním hodnocení solventnosti dlužníka se posuzují nejen finanční, ale také nefinanční kritéria. Výsledek hodnocení (tzv. interní rating dlužníka) se promítá do úrokové sazby, požadovaného zajištění a dalších podmínek, po jejichž splnění se poskytuje úvěr.

Pravidelně se úvěry a půjčky posuzují z hlediska návratnosti. Na základě tohoto vyhodnocování se k úvěrovým pohledávkám tvoří opravné položky. Vytváří se specifické opravné položky k jednotlivým úvěrům a půjčkám, které jsou zařazeny do rizikových skupin a všeobecné opravné položky ke všem ostatním úvěrům a půjčkám (včetně úvěrů a půjček s vysokou kredibilitou,

což umožňuje zohlednit jejich možné riziko). Výše specifických opravných položek k pohledávkám se stanoví ve spolupráci finančního a investičního oddělení NATLAND Group k okamžiku sestavení účetních závěrek. Výše všeobecné opravné položky na rok 2017 byla stanovena na úrovni 2 %, což je ovlivněno očekáváním budoucího vývoje, ekonomickou situací dlužníků i stavem prostředí, ve kterém podnikají. Úroveň evidovaných opravných položek se posuzuje minimálně jednou ročně k rozvahovému dni a ověřuje v rámci externího auditu.

Díky konzervativnímu přístupu při řízení úvěrového portfolia udržuje NATLAND Group dlouhodobě výnosnost úvěrových pohledávek na úrovni 6–8 %.

Zadluženost

Naším cílem je dlouhodobě udržovat míru zadluženosti, která na jednu stranu umožní efektivně a optimálně nakládat s vlastními zdroji, a na stranu druhou odpovídá udržitelné míře rizika našeho portfolia.

Ukazatel celkové zadluženosti, měřený jako podíl celkových závazků a celkových aktiv společnosti, nepatrně poklesl na 39,6 % ze 40 % na konci roku 2016. Naším cílem je dlouhodobě udržovat míru zadluženosti, která umožní efektivně a optimálně nakládat s vlastními zdroji při přijatelné rizikovosti našeho portfolia. Z hlediska aktuální diversifikace investičního a finančního portfolia NATLAND Group vidíme významný prostor pro zvýšení používaných cizích zdrojů při zachování rozumného rizikového profilu.

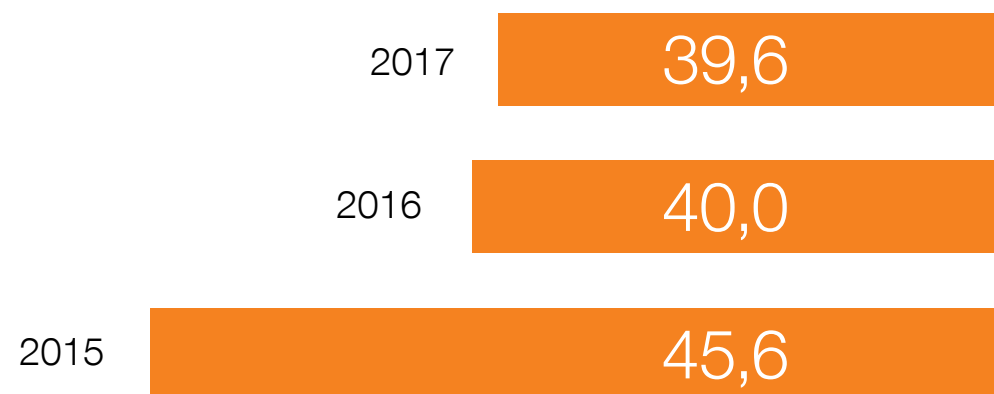
Vzhledem k blížící se splatnosti (ke konci roku 2018) významné části úvěrových závazků skupiny (525 milionů Kč), je jedním z prioritních cílů refinancování, vyhodnocení a jednání o prodloužení splatnosti a iniciace nového zdroje externího financování. Díky proaktivnímu přístupu se nám už začátkem roku 2018 podařilo refinancovat téměř třetinu výše zmíněných závazků prostřednictvím bankovního financování. I nadále pokračujeme v jednáních

s bankovními a nebankovními institucemi, navazujeme spolupráci, jejímž výsledkem je možnost doplnit zdroje financování a optimalizovat strukturu zadluženosti a likviditu.

GRAF 7

Vývoj zadluženosti

(%)



// KOMENTÁŘ KONSOLIDOVANÝCH VÝKAZŮ INVESTIČNÍ SKUPINY NATLAND GROUP

Rád bych vám představil vývoj konsolidovaných finančních výsledků NATLAND Group v roce 2017, které sestavujeme podle metodiky IFRS. Kompletní finanční výkazy jsou společně s přílohou konsolidované účetní závěrky uvedeny v dalších částech výroční zprávy.

V roce 2017 dosáhla investiční skupina NATLAND konsolidovaného zisku před zdaněním ve výši 121,5 mil. Kč, což znamená 25% nárůst oproti 97,2 mil. Kč v roce 2016. Těchto výsledků dosáhla díky dividendovým a úrokovým výnosům společně s čistým ziskem z pravidelného přecenění investic, které snížily zejména úrokové náklady, tvorbu odpovídajících finančních rezerv a opravných položek k pohledávkám, společně s osobními, správními a režijními náklady.

Dividendové a úrokové výnosy investiční skupiny dosáhly v roce 2017 částky 178,5 mil. Kč, což představuje 73% zvýšení těchto příjmů oproti roku 2016. To odráží zvyšující se provozní výkonnost našich investic, nicméně celkový růst významně podpořila jednorázová dividenda související s prodejem golfového resortu v Karlových Varech. Ostatní výnosy včetně příjmů z poskytovaných služeb (consultingu) byly 15,1 mil. Kč.

Čistý zisk z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností tvořil částku 49,6 mil. Kč, což je 34% pokles oproti úrovni roku 2016.

V úhrnu tak NATLAND Group vytvořila 243,1 mil. Kč výnosů a čistého efektu z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností ke krytí nákladů a tvorbě zisku, což je o 27,4 % více než v roce 2016.

Je vhodné připomenout, že jednotlivé položky výnosů investiční skupiny nemají ze své podstaty každoročně opakovatelný charakter, proto se skladba zdrojů pro krytí nákladů a tvorbu zisku meziročně mění (po stabilizaci společnosti může zisk z přecenění předcházet dividendovému výnosu, v roce prodeje je dividendový výnos nahrazen ziskem z prodeje dceřiné společnosti apod.). To je ostatně společné pro všechny investiční skupiny s obdobným investičním profilem a rozsahem aktivit.

Celkové konsolidované náklady investiční skupiny vzrostly v roce 2017 o 29,9 % na 121,6 mil. Kč, což způsobila zejména tvorba finančních rezerv a opravných položek k pohledávkám, které tvořily 40,6 % celkových nákladů. Úrokové

náklady ve výši 27,5 mil. Kč činily necelých 22,6 % celkových nákladů skupiny, což díky levnějšímu zdrojování představovalo úsporu 24,2 % oproti úrokovým nákladům roku 2016.

Díky posilování týmu vzrostly absolutní osobní náklady na 13,3 mil. Kč (z úrovně 11,8 mil. Kč v roce 2016). Byly však efektivněji využity, protože z hlediska celkových nákladů představovaly v roce 2017 pouze 10,9 %, zatímco v roce 2016 dosahovaly 12,6 % celkových nákladů. Také měřeno vzhledem k celkovým zdrojům pro krytí nákladů a tvorbu zisku klesly v roce 2017 osobní náklady na 5,5 % oproti hodnotě 6,2 % z roku 2016. Rovněž správní, režijní a projektové náklady byly efektivněji využity k tvorbě zisku, protože vzhledem k celkovým zdrojům pro krytí nákladů a tvorbu zisku tyto náklady v celkové výši 31,5 mil. Kč tvořily necelých 25,9 %, zatímco v roce 2016 spotřebovaly 29,4 %.

Výše daně z příjmů za rok 2017 činila 2,5 mil. Kč, díky vyšší tvorbě zisku a snížení odložené daně z minulých let.

Díky všem výše uvedeným vlivům se podařilo NATLAND Group dosáhnout v roce 2017 konsolidovaného zisku po zdanění ve výši 119 mil. Kč, což znamená větší než 20% nárůst oproti 98,5 mil. Kč v roce 2016. To je velmi potěšující výsledek.

DAVID MANYCH

Partner zodpovědný za finance



DAVID MANYCH
PARTNER
GROUP CFO







PRÁVNÍ ČÁST



// STRUKTURA INVESTIČNÍ SKUPINY NATLAND GROUP

NATLAND Group, SE, je mateřská holdingová společnost s transparentní vlastnickou strukturou tří českých fyzických osob, což plně vyhovuje její strategii investování v České republice a na Slovensku.

Se společností NG Holding, a.s., tvoří páteř investiční skupiny NATLAND Group. Ve společnosti NG Holding, a.s., jsou soustředěny majetkové účasti skupiny. Pro zajištění financování akvizic, majetkových účastí nebo dalších projektů je součástí skupiny i NG Finance investiční fond, a.s.

Manažerský chod skupiny NATLAND Group zajišťuje společnost NG Management, s.r.o. Významnou roli ve skupině má společnost

NG Real Estate, a.s., realizující pro NATLAND Group v rámci vlastněných developerských projektů přípravu a výstavbu nových projektů.

Investiční skupina NATLAND Group dodržuje pravidla ustanovená českou a evropskou legislativou pro podnikání na investičních a finančních trzích, máme v portfoliu společnosti podléhající regulaci České národní banky, banky působící jako depozitář u fondů, společnosti obchodované na veřejném burzovním trhu a některé z majetkových účastí jsou držitelem bezpečnostní prověrky na stupeň důvěrné.

AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA



TOMÁŠ RAŠKA

Majoritní akcionář

Managing partner

Kmenové akcie

91,1 %



KAREL TÝC

Minoritní akcionář

Managing partner

Kmenové akcie

7,9 %



DAVID MANYCH

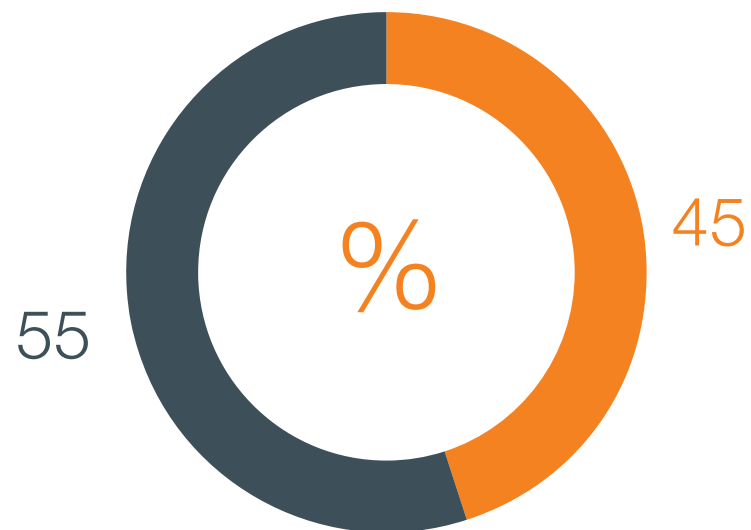
Minoritní akcionář

Partner

Prioritní akcie

1,0 %

REÁLNÉ HODNOTY DLE INVESTIČNÍCH OBLASTÍ 2017

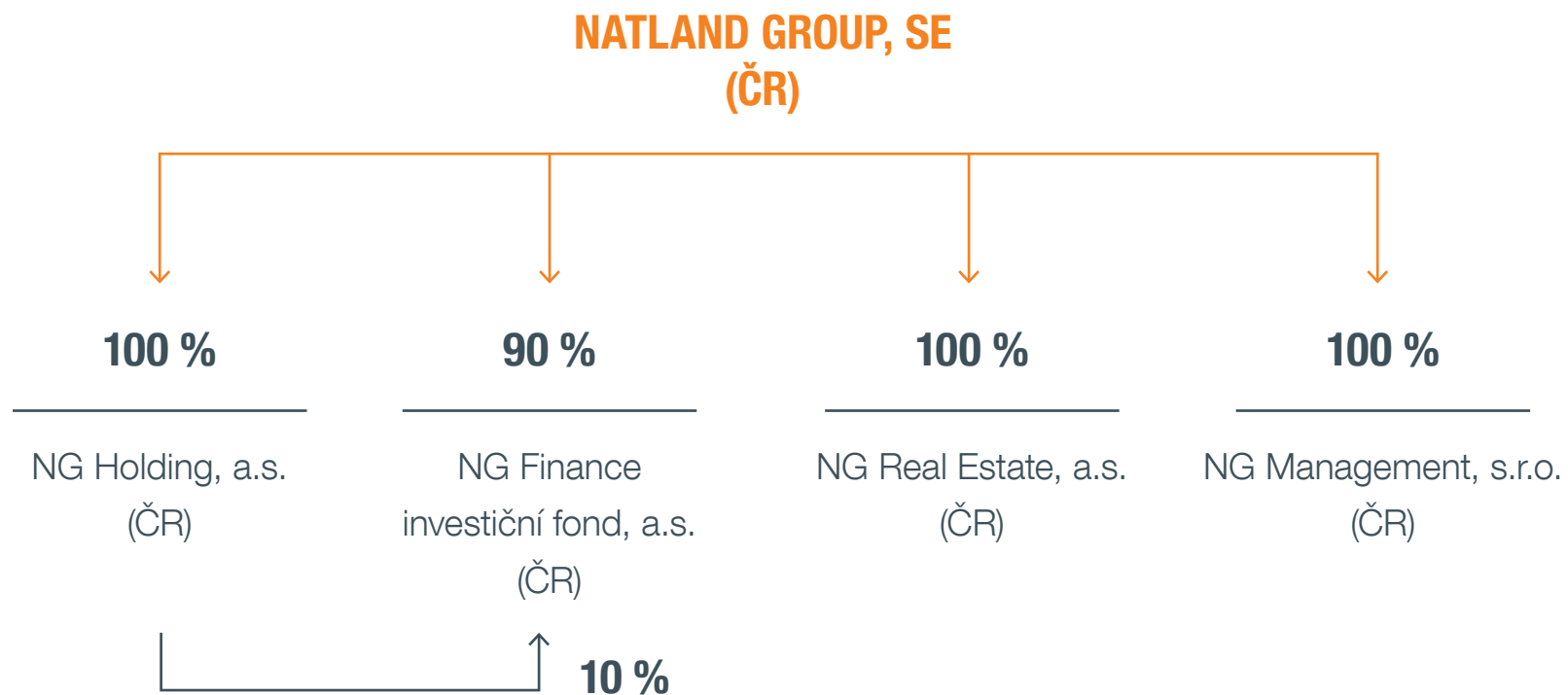


 Residential Development

 Private Equity

* Dle výkazů jednotlivých společností sestavených podle CAS za rok 2017.

ORGANIGRAM SKUPINY NATLAND GROUP, SE



* Celková hodnota majetkových účastí 1,14 mld. Kč

PRIVATE EQUITY REZIDENČNÍ DEVELOPMENT



Čakovický park I a II



Čakovický park III



Lipenecký park



Na Viktorce



// **LIDÉ NG**



Tomáš Raška, MBA, LL.M.

Zakladatel a majoritní akcionář NATLAND Group. Ve skupině zodpovídá za realizaci strategie a řízení klíčových projektů napříč segmenty finančních služeb a korporátních investic, zejména v oblasti distressed assets.

Tomáš Raška je absolventem Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích. Titul MBA získal na Business School Netherlands, poté pokračoval ve studiu na London International Graduate School, kde obhájil titul LL.M. V oblasti investic a consultingu působí od roku 2001.



Ing. Karel Týc

Ve skupině zodpovídá za investice do nemovitostí, řídí a vede strategii portfolia projektů v real estate a developmentu.

Karel Týc vystudoval ČVUT a VŠE. Je autorizovaným inženýrem pozemních staveb ČKAIT a členem Svazu stavebních inženýrů SSI. Začínal jako vedoucí developmentu u společnosti STOREA. Poté nastoupil jako koordinátor projektu a projektový manažer administrativních budov a obchodních center ve společnosti Skanska Property Czech Republic. Před příchodem do NATLAND Group působil Karel Týc na pozici partnera a člena představenstva společnosti M&K Development, ve které se zaměřoval především na rozvoj developerských projektů.



Ing. David Manych

V NATLAND Group je partnerem zodpovědným za finance, finanční řízení a investice do majetkových účastí v segmentu finančních služeb. Vykonává dozor a naplňuje výkon akcionářských práv a povinností u vybraných majetkových účastí, spolurozhoduje o realizaci projektů, akvizic a působí i jako krizový manažer.

David Manych je absolventem VŠE Praha, certifikovaným účetním expertem a diplomovaným IFRS specialistou ACCA. Více než 15 let zkušeností získával postupně v auditu v BDO, v mezinárodní společnosti TELEFÓNICA. V investiční skupině NATLAND pracuje už více než 5 let.



Ing. Jana Sečkářová

Věnuje se především řízení developerských projektů a společností spojených s nemovitostmi a rovněž vyhledávání nových příležitostí. Zároveň zastřešuje komunikaci s úvěrujícími finančními ústavy na jednotlivých projektech. Je partnerkou NATLAND Group.

Jana Sečkářová vystudovala obor Master Economics and Management při ČZU v Praze. Následně studovala International Marketing & Management na univerzitě Sodertorns Hogskola ve

Stockholmu a Business Strategy na Plymouth University ve Velké Británii. Po ukončení zahraničních studií pracovala pro ABN AMRO a jako členka týmu se podílela na privatizaci českého plynárenství. Až do svého působení v NATLAND Group pracovala pro Slavia Capital v oddělení corporate finance advisory/M&A, kde se podílela například na prodeji Škody Plzeň.





KONSOLIDOVANÉ FINANČNÍ VÝKAZY

NATLAND GROUP, SE

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2017 sestavená
v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví

Datum sestavení: 21. června 2018

Statutární orgán: Tomáš Raška

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI V SOULADU S IFRS

K 31. PROSINCI

(TIS. KČ)

	Bod	2017	2016
Dlouhodobá aktiva			
Pozemky, budovy a zařízení		7 921	6 984
Nehmotná aktiva		311	299
Půjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností	6, 9, 13	391 170	727 073
Půjčky a úvěry společností pod podstatným vlivem	6, 9, 13	19 594	-
Půjčky a úvěry společností mimo skupinu	6, 9, 13	42 289	142 177
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty			
Majetková účast v dceřiných společnostech	6, 0	1 144 484	846 908
Opce	6	38 010	62 598
Ostatní dlouhodobá finanční aktiva	6, 10	8 031	4 538
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	10, 13	7 652	5 500
Dlouhodobá aktiva celkem		1 659 462	1 796 077
Krátkodobá aktiva			
Půjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností	6, 9, 13	74 776	31 032
Půjčky a úvěry společností mimo skupinu	6, 9, 13	165 053	125 745
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	10, 13	50 710	71 693
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	11	277 789	13 746
Krátkodobá aktiva celkem		568 328	242 216
Aktiva celkem		2 227 790	2 038 293

	Bod	2017	2016
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	15	5 051	5 000
Emisní ažio		11 449	0
Ostatní kapitálové fondy		276 703	268 833
Nerozdělený zisk		932 705	850 035
Výsledek hospodaření běžného období		119 032	98 519
Vlastní kapitál celkem		1 344 940	1 222 387
Dlouhodobé závazky			
Rezervy	12, 13, 14	150 926	106 132
Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty			
Dluhové cenné papíry	6, 12, 13, 14	137 821	135 299
Půjčky a úvěry od bank a ostatních regulovaných finančních institucí	12, 13, 14	0	501 544
Jiné půjčky	12, 13, 14	31 003	-
Ostatní závazky	12, 13	7 374	-
Dlouhodobé závazky celkem		327 124	742 975
Krátkodobé závazky			
Půjčky a úvěry od bank a ostatních regulovaných finančních institucí	12, 13, 14	524 911	15 003
Jiné půjčky	12, 13, 14	1 445	37 744
Ostatní finanční závazky	12, 13, 14	4 584	3 647
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	12, 13, 14	24 786	16 537
Krátkodobé závazky celkem		555 726	72 931
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 227 790	2 038 293

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY V SOULADU S IFRS

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE
(TIS. KČ)

	Bod	2017	2016
Čistý výnos/(ztráta) z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností a ostatních investic a derivátů	16	49 556	74 780
Výnosy			
Výnosové úroky		48 289	57 368
Výnosy z dividend		130 240	45 848
Výnosy z pohledávek		1 499	5 257
Tržby z prodeje služeb		10 391	2 831
Čisté kurzové zisky/ztráty		868	109
Ostatní výnosy		2 211	4 549
Výnosy celkem	18	193 498	115 962
Náklady			
Nákladové úroky		(27 462)	(36 222)
Finanční rezervy	14	(44 795)	18 683
Osobní náklady	17	(13 290)	(11 776)
Opravné položky a odpis pohledávek	9, 10	(4 540)	(36 653)
Projektové náklady		(10 516)	-
Administrativní a ostatní obecné náklady	19	(20 939)	(27 553)
Náklady celkem		(121 542)	(93 521)
Provozní výsledek hospodaření		121 512	97 221
Zisk/ ztráta před zdaněním		121 512	97 221
Daň z příjmu	20	(2 480)	1 298
Výsledek hospodaření po zdanění		119 032	98 519

Bod	2017	2016
Ostatní úplný výsledek		
Položky, které budou upraveny ve výkazu zisku a ztráty vv následujících účetních obdobích:		
Kurzové rozdíly z přepočtu cizoměnových operací	-	-
Daňový efekt	-	-
Ostatní úplný výsledek po zdanění připadající akcionáři	-	-
Úplný výsledek po zdanění připadající akcionáři celkem	119 032	98 519

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU V SOULADU S IFRS

K 31. PROSINCI
(TIS. KČ)

	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 2016	5 000	-	268 333	627 259	-	901 092
Převod výsledku hospodaření	-	-	-	222 776	(222 776)	-
Zisk po zdanění	-	-	-	-	98 519	98 519
Stav k 31. prosinci 2016	5 000	-	268 833	850 035	98 519	1 222 387
Přirůstky	51	11 449	10	-	-	11 510
Úbytky	-	-	(3 640)	(4 349)	-	(7 989)
Převody – ostatní	-	-	11 500	(11 500)	-	-
Převod výsledku hospodaření	-	-	-	98 519	(98 519)	-
Zisk po zdanění	-	-	-	-	119 032	119 032
Stav k 31. prosinci 2017	5 051	11 449	276 703	932 705	119 032	1 344 940

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

(TIS. KČ)

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE

	2017	2016
Peněžní toky z provozní činnosti:		
Výsledek hospodaření běžného období před zdaněním (+/-)	121 512	97 221
Úpravy o nepeněžní operace:		
Dopad změn kurzových rozdílů na peněžní prostředky	-252	0
Změna stavu opravných položek, rezerv	68 155	-50 916
Odpisy stálých aktiv	28 077	998
Výnosové úroky	-48 289	-57 368
Výnosy z dividend	-130 240	-45 848
Nákladové úroky	27 462	36 222
Změny v pracovním kapitálu:		
Změna stavu půjček ovládaným společností a společností s podstatným vlivem	286 589	-22 343
Změna stavu půjček mimo skupinu	60 580	-2 006
Změna stavu finančních aktiv v reálné hodnotě ve výkazu komplexního výsledku hospodaření	-276 481	-59 972
Změna stavu obchodních a ostatních pohledávek	-31 287	140 012
Změna stavu finančních závazků v reálné hodnotě ve výkazu komplexního výsledku hospodaření	2 522	3 119
Změna stavu v obchodních a ostatních závazcích	15 106	4 040

Přijaté úroky	34 265	12 286
Přijaté dividendy	130 240	45 848
Zaplacené úroky	-589	-17 508
Platby na daň z příjmů	-1 711	-14 495
Peněžní toky z provozní činnosti:	285 659	69 290
Peněžní toky z investiční činnosti:		
Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-2 269	-2 757
Peněžní toky z investiční činnosti:	-2 269	-2 757
Peněžní toky z finanční činnosti:		
Změny základního kapitálu	51	0
Ostatní změny vlastního kapitálu	3 470	0
Splátky bankovních úvěrů	-18 509	18 440
Splátky ostatních úvěrů	-4 359	-137 633
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-19 347	-119 193
Čisté zvýšení/(snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	264 043	-52 660
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	13 746	66 406
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci	277 789	13 746

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1.	//	Základní údaje o společnosti/skupině	50
2.	//	Základní východiska pro vypracování konsolidované účetní závěrky	51
3.	//	Obecné účetní zásady	52
4.	//	Významné účetní úsudky, odhady a předpoklady	71
5.	//	Informace o Skupině	73
6.	//	Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	73
6.1.	//	Oceňovací postupy pro ocenění na úrovni 3	74
6.2.	//	Hierarchie reálné hodnoty	74
7.	//	Investice do dceřiných a přidružených společností	76
8.	//	Nové akvizice a prodeje investic	78
9.	//	Poskytnuté půjčky a úvěry, netto	80
10.	//	Pohledávky a ostatní aktiva, netto	81
11.	//	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	83

12. //	Závazky z obchodního styku a jiné závazky, úvěry od bank a jiných regulovaných institucí, ostatní úvěry a ostatní finanční závazky	83
13. //	Analýza splatnosti aktiv a závazků	85
14. //	Rezervy	86
15. //	Vlastní kapitál	87
16. //	Čistý zisk/(ztráta) z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností a jiných investic	87
17. //	Osobní náklady	88
18. //	Výnosy	88
19. //	Administrativní a ostatní náklady	88
20. //	Daň z příjmů	89
21. //	Řízení finančních rizik	89
22. //	Informace o spřízněných osobách	93
23. //	Významné události	93

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI/SKUPINĚ

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny se skládá z mateřské společnosti NATLAND Group, SE, (dále jen NATLAND nebo mateřská společnost) a jejích dceřiných společností (společně dále jen Skupina) za období k 31. prosinci 2017.

Hlavním předmětem činnosti Skupiny je investování do majetkových účastí v perspektivních středně velkých podnicích a do rezidenčního developmentu, do zajímavých projektů v rané fázi vývoje, ale i do společností ve složité ekonomické situaci.

OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZÁKLADNÍM KAPITÁLU SKUPINY K 31. PROSINCI 2017:

Akcionář	Podíl na základním kapitálu 31. prosince 2017
Tomáš Raška, MBA, LL.M.	91,1 %
Ing. Karel Týc	7,9 %
Ing. David Manych	1 %

ČLENOVÉ STATUTÁRNÍCH ORGÁNŮ K 31. PROSINCI 2017:

Představenstvo	
Předseda představenstva:	Tomáš Raška, MBA, LL.M.
Člen:	Ing. Karel Týc
Dozorčí rada	
Člen:	Ing. David Manych

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

2.1. Konsolidovaná účetní závěrka

Konsolidovaná účetní závěrka byla zpracována podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (dále jen IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií.

Příložená konsolidovaná účetní závěrka byla zpracována v souladu s předpokladem neomezeného trvání účetní jednotky.

Účetní období Skupiny je od 1. ledna do 31. prosince.

2.2. Východiska pro konsolidaci

Konsolidovaná účetní závěrka byla zpracována na principu historických pořizovacích cen, s výjimkou finančních investic a derivátů, které jsou oceněny reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů. Částky uvedené v této

konsolidované účetní závěrce jsou vykázány v tisících korun českých a všechny hodnoty jsou zaokrouhleny na nejbližší tisíc (tis. Kč), pokud není uvedeno jinak.

Skupina je investiční jednotka, a tudíž nekonsoliduje své dceřiné společnosti. Investiční jednotka místo toho ocení investici do dceřiné společnosti reálnou hodnotou vykázanou proti účtům nákladů nebo výnosů. Investice do přidružených podniků se také oceňují reálnou hodnotou vykázanou proti účtům nákladů nebo výnosů.

Bez ohledu na výše uvedený požadavek platí, že pokud má investiční jednotka dceřinou společnost, která poskytuje služby vztahující se k investiční činnosti investiční jednotky, musí tuto dceřinou společnost konsolidovat plnou metodou.

3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

Základní účetní postupy použité při přípravě konsolidované účetní závěrky jsou popsány níže. Tyto účetní postupy byly aplikovány konzistentně ve všech významných ohledech na všechny vykazované roky.

3.1. Změny účetních metod

3.1.1. Aplikace nových účetních standardů IFRS v roce 2017

Přijaté účetní zásady se až na výjimky neliší od zásad použitých v minulém účetním období. K 1. 1. 2017 Skupina přijala níže uvedené nové nebo novelizované standardy a interpretace schválené EU.

Novela IAS 7: Iniciativa týkající se informací v příloze

IAS 7 Výkaz o peněžních tocích byl novelizován v rámci projektu IASB nazvaného Iniciativa týkající se informací v příloze. V souladu s novelou budou

účetní jednotky povinny uvést v účetní závěrce vysvětlující a popisné informace, které uživatelům účetní závěrky pomohou posoudit změny závazků, jež má daná účetní jednotka z financování, a to jak změny týkající se peněžních toků, tak nepeněžní změny. Při prvním uplatnění této novely účetní jednotky nebudou povinny vykazovat srovnávací informace za předchozí účetní období. Novela je závazná od řádného účetního období začínajícího 1. 1. 2017, lze ji ale implementovat již před termínem její závazné platnosti. Novela má dopad na účetní závěrku Skupiny, protože uvádí nové vysvětlující a popisné informace.

Novela IAS 12: Účtování odložených daňových pohledávek z titulu nerealizovaných ztrát

Novela vysvětluje, že účetní jednotka musí zohlednit daňové předpisy limitující zdroje zdanitelného zisku, proti němuž je možné při zrušení přechodného rozdílu započíst odloženou daňovou pohledávku. Dále novela specifikuje způsob, jak stanovit budoucí zdanitelný zisk a do jaké míry lze při jeho odhadu počítat s budoucím inkasem aktiv přesahujícím jejich účetní hodnotu. Novela se bude uplatňovat retrospektivně. Při jejím prvním uplatnění však bude možné změnu počátečního zůstatku vlastního kapitálu za nejstarší vykazované srovnávací období zahrnout do počátečního zůstatku nerozděleného zisku

minulých let (případně do jiné příslušné položky vlastního kapitálu). Nebude tedy nutné danou částku rozdělit mezi počáteční zůstatek nerozděleného zisku minulých let a jinou položku vlastního kapitálu. Účetní jednotky, které tuto možnost využijí, to musí uvést v příloze účetní závěrky. Novela neměla na účetní závěrku Skupiny významný dopad.

Novely IFRS 10, IFRS 12 a IAS 28 Investiční jednotky: Uplatňování výjimky z konsolidace

Novela IFRS 10 potvrzuje, že výjimka z povinnosti sestavovat konsolidovanou účetní závěrku se na mateřskou společnost, která je dceřinou společností investiční jednotky, vztahuje i v případě, že investiční jednotka oceňuje všechny své dceřiné společnosti reálnou hodnotou. Novela dále říká, že se do konsolidace zahrnuje pouze dceřiná společnost investiční jednotky, jež sama není investiční jednotkou a investiční jednotce poskytuje podpůrné služby. Všechny ostatní dceřiné společnosti investiční jednotky se oceňují reálnou hodnotou. Smyslem novely IAS 28 je umožnit investorovi uplatňujícímu ekvivalenční metodu, aby použil ocenění reálnou hodnotou, jíž své podíly v dceřiných společnostech ocenila investiční jednotka, jež je investorovým přidruženým, resp. společným podnikem. Novelu nemají na účetní závěrku Skupiny vliv.

Novela IFRS 11 Společná uspořádání: Účtování o nabytí účasti ve společné činnosti

Podle novely IFRS 11 je spoluprovozovatel účtující o nabytí účasti ve společné činnosti, která představuje podnik, povinen uplatnit relevantní principy standardu IFRS 3, který upravuje účtování o podnikových kombinacích.

Novela rovněž stanoví, že stávající účast ve společné činnosti se v případě nabytí dalšího podílu v téže společné činnosti při zachování společné kontroly nepřeceňuje. Novela IFRS 11 neplatí v případě, že strany podílející se na společné činnosti, včetně vykazující účetní jednotky, jsou pod společnou kontrolou téže ovládající strany. Nová ustanovení upravují jak prvotní nabytí účasti ve společné činnosti, tak následné nabytí dalšího podílu v téže společné činnosti. Novela nemá na účetní závěrku Skupiny významný vliv.

Novela IAS 1 Iniciativa týkající se informací v příloze

Smyslem novely IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky není změnit, ale pouze zpřesnit některá stávající ustanovení IAS 1.

Novela mimo jiné:

- zpřesňuje požadavky IAS 1 týkající se významnosti;
- stanoví, že jednotlivé řádky výkazu zisku a ztráty, výkazu o úplném výsledku a rozvahy lze podle potřeby rozdělovat;
- vysvětluje, že pořadí, v jakém jsou informace uváděny v příloze účetní závěrky, je věcí odborného úsudku účetní jednotky;
- stanoví, že podíl účetní jednotky na ostatním úplném výsledku přidružených nebo společných podniků, které jsou do účetních výkazů zahrnuty metodou ekvivalence, se musí vykazovat agregovaně na jednom řádku a dále rozčlenit na položky, které následně budou, resp. nebudou převedeny do výkazu zisku a ztráty. Novela nemá na Skupinu významný dopad. Její přínos je především v tom, že společností Skupiny pomůže lépe uplatňovat odborný úsudek při plnění požadavků týkajících se sestavování účetních výkazů a přílohy.

Novely IAS 16 a IAS 38: Přijatelné metody odpisování hmotného a nehmotného majetku

Novely vysvětlují princip definovaný v IAS 16 a IAS 38, podle něž výnosy odrážejí model ekonomických užitků plynoucích z provozování podniku (jehož je dané aktivum součástí), nikoli ekonomické užitky spotřebované používáním aktiva. Metodu odpisování založenou na výnosech proto není možné pro dlouhodobý hmotný majetek (pozemky, budovy a zařízení) používat vůbec a pro nehmotný majetek jen v omezených případech. Vzhledem k tomu, že Skupina nepoužívá pro odpisování dlouhodobého majetku metodu založenou na výnosech, nemají tyto novely žádný dopad.

Novela IAS 27: Ekvivalenční metoda v individuální účetní závěrce

Novela umožní účetním jednotkám používat v individuální účetní závěrce v souvislosti s účtováním o podílech v dceřiných, společných a přidružených podnicích ekvivalenční metodu. Účetní jednotky, které už vykazují podle IFRS a rozhodnou se použít v individuální účetní závěrce ekvivalenční metodu, budou povinny provést příslušnou změnu retrospektivně. Účetní jednotky nově přecházející na IFRS, tj. prvouživatelé, uplatní ekvivalenční metodu od data přechodu na IFRS. Novela nemá na účetní závěrku Skupiny žádný vliv.

Roční revize IFRS 2014–2016

V prosinci 2016 vydala IASB soubor dílčích novel mezinárodních standardů IAS a IFRS. Cílem těchto novel je odstranit nekonzistentnosti a zpřesnit některé formulace. Jedná se o novelty následujících standardů:

IFRS 12 Zveřejnění účastí v jiných účetních jednotkách

Revize nebude mít na účetní závěrku Skupiny významný dopad.

3.1.2. Nové standardy IFRS a interpretace IFRIC, jež dosud nejsou závazné, resp. nebyly schváleny EU

Skupina v současné době vyhodnocuje potenciální dopady nových a novelizovaných standardů a interpretací, které budou závazné, resp. budou schváleny EU k 1. 1. 2017 nebo po tomto datu. Z hlediska činnosti Skupiny mají největší význam následující standardy a interpretace.

IFRS 9 Finanční nástroje – Klasifikace a oceňování

IFRS 9, jímž má být nahrazen IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, byl původně vydán v listopadu 2009. Standard zavádí nové požadavky na klasifikování a oceňování finančních aktiv a finančních závazků. Požadavky upravující klasifikování a oceňování finančních závazků a odúčtování finančních aktiv a závazků byly do IFRS 9 doplněny v říjnu 2010. Většina požadavků stávajícího IAS 39 týkajících se klasifikování a oceňování finančních závazků a odúčtování finančních aktiv a závazků byla novým standardem IFRS 9 převzata bez změny. Standard ruší některé kategorie finančních aktiv, které v současnosti definuje IAS 39, konkrétně kategorii realizovatelných finančních aktiv a nástrojů držených do splatnosti. V souladu s IFRS 9 se budou veškerá finanční aktiva a finanční závazky prvotně vykazovat v reálné hodnotě zvýšené o transakční náklady.

Finanční aktiva

Dluhové nástroje lze – s výjimkou případů, kdy je použita Fair Value Option (tj. možnost ocenit kterékoli finanční aktivum reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty) – následně přeceňovat naběhlou hodnotou, pokud jsou splněny obě následující podmínky:

- účetní jednotka drží aktivum v souladu s ekonomickým modelem, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků z aktiva plynoucích;
- na základě smluvních podmínek sjednaných u daného finančního aktiva vznikají k určitým termínům peněžní toky, u nichž jde výhradně o platbu jistiny a úroků z dosud nesplacené jistiny.

Dluhové nástroje, u nichž nejsou obě tyto podmínky splněny, se následně přeceňují reálnou hodnotou.

Všechna finanční aktiva, která jsou kapitálovými nástroji, se oceňují reálnou hodnotou, jejíž změny se účtují do ostatního úplného výsledku či do zisku nebo ztráty. Kapitálové nástroje určené k obchodování se musejí oceňovat reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. U všech ostatních kapitálových nástrojů má účetní jednotka při prvotním zaúčtování možnost volby (rozhodnutí je nevratné), zda bude změny reálné hodnoty účtovat do ostatního úplného výsledku, nebo do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky

V případě finančních závazků, u nichž je uplatněna Fair Value Option, tj. oceňují

se reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, se změna reálné hodnoty připadající na změny úvěrového rizika vykazuje do ostatního úplného výsledku, zbývajících část se účtuje do zisku nebo ztráty. Pokud by však účtování změn reálné hodnoty připadajících na úvěrové riziko vytvořilo nebo prohloubilo účetní nekonzistentnost výsledku hospodaření, účetní jednotka zaúčtuje veškeré zisky a ztráty z takového závazku do zisku nebo ztráty.

Znehodnocení

Požadavky standardu týkající se znehodnocení jsou založeny na modelu očekávaných kreditních ztrát (ECL – expected credit loss), který nahrazuje model vzniklých ztrát z IAS 39. Model ECL se vztahuje na dluhové nástroje oceňované s použitím efektivní úrokové míry nebo oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, dále na většinu úvěrových příslibů, smlouvy o finančních zárukách, smluvní aktiva dle IFRS 15 a pohledávky z leasingu dle IAS 17 Leasingy.

Účetní jednotky obecně účtují buď o dvanáctiměsíčních očekávaných kreditních ztrátách, nebo o očekávaných kreditních ztrátách pro celou dobu životnosti v závislosti na tom, zda došlo k významnému zvýšení kreditního rizika od prvotního zaúčtování (nebo od poskytnutí příslibu nebo záruky). Pro některé

pohledávky je možné použít zjednodušený přístup, kdy vždy dochází k účtování očekávaných kreditních ztrát pro celou životnost.

Zajišťovací účetnictví

Do IFRS 9 byla přidána nová kapitola o zajišťovacím účetnictví, která je výsledkem komplexního přepracování požadavků na zajišťovací účetnictví.

Zavádí nový model, jenž do této oblasti přináší zlepšení, zejména díky užšímu propojení účetnictví s řízením rizik. Další důležitá změna se týká požadavků na zveřejnění informací o zajišťovacím účetnictví a strategii řízení rizik účetní jednotky.

IFRS 9 je závazný od řádného účetního období začínajícího 1. 1. 2018, účetní jednotky jej ale mohou implementovat již před tímto datem. Uplatňuje se retrospektivně, zveřejnění srovnávacích informací však není povinné. Implementace IFRS 9 bude mít dopad na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků Skupiny.

IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky

IFRS 15 byl vydán v květnu 2014 a upravuje pravidla oceňování a účtování

výnosů. Základním principem nového standardu je, že účetní jednotka zaúčtuje výnosy v částce předpokládané protihodnoty, kterou by měla podle očekávání obdržet za zboží převedené na zákazníka, resp. za služby mu poskytnuté.

Pro uplatňování tohoto principu definuje IFRS 15 pětistupňový model:

1. Identifikace smlouvy (smluv) se zákazníkem
2. Identifikace samostatných povinností plnit vyplývajících ze smlouvy
3. Stanovení transakční ceny
4. Alokace transakční ceny na jednotlivé povinnosti plnit vyplývající ze smlouvy
5. Zaúčtování výnosů v okamžiku, kdy účetní jednotka splní povinnost plnit

Nový standard upravující účtování výnosů platí pro všechny účetní jednotky a nahrazuje všechny stávající mezinárodní účetní předpisy týkající se účtování výnosů. Bude závazný od řádného účetního období začínajícího 1. 1. 2018, lze jej ale uplatnit již před termínem jeho závazné platnosti. Při přechodu na nový

standard mohou účetní jednotky volit mezi plným retrospektivním přístupem a modifikovaným retrospektivním přístupem. Skupina v současnosti posuzuje dopady nového standardu a předpokládá, že ho bude implementovat až k datu jeho závazné platnosti.

IFRS 16 Leasing

V lednu 2017 IASB vydala nový standard IFRS 16 Leasing upravující účtování pronájmů. Platí pro všechny účetní jednotky a nahrazuje všechny stávající mezinárodní účetní předpisy týkající se účtování pronájmů jak u nájemce, tak u pronajímatele. Na základě požadavků tohoto standardu dojde u nájemce k rozeznání většiny předmětů leasingu na rozvaze, zatímco účtování u pronajímatele zůstává prakticky nezměněné.

Standard bude závazný od řádného účetního období začínajícího 1. 1. 2019, lze jej ale uplatnit již před termínem jeho závazné platnosti za předpokladu, že byl již přijat standard IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky, nebo bude přijat ke stejnému datu. Standard zatím neprošel schvalovacím procesem EU. Skupina v současnosti posuzuje dopady nového standardu a předpokládá, že ho bude implementovat až k datu jeho závazné platnosti.

Novely IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem

Cílem těchto novel je odstranit rozpor mezi IFRS 10 a IAS 28 týkající se účtování ztráty kontroly nad dceřinou společností v případě jejího prodeje nebo vkladu do přidruženého či společného podniku. Jestliže aktiva, která jsou předmětem vkladu nebo prodeje mezi investorem a jeho přidruženým nebo společným podnikem, představují podnik v souladu s definicí v IFRS 3 Podnikové kombinace, bude se související zisk nebo ztráta vykazovat v plné výši. Naproti tomu zisk nebo ztráta z prodeje či vkladu aktiv, která nepředstavují podnik, se bude vykazovat pouze do výše podílů, jež na přidruženém nebo společném podniku mají nespříznění investoři. IASB odložila termín závaznosti novel na neurčito, nicméně účetní jednotka, která se je rozhodne uplatnit, tak musí učinit prospektivně. Neočekává se, že by novelty měly na účetní závěrku Skupiny významný vliv.

Novela IFRS 2: Klasifikace a oceňování úhrad vázaných na akcie

IASB vydala novelu IFRS 2 Úhrady vázané na akcie. Novela se zaměřuje na tři hlavní oblasti: vliv tzv. rozhodných podmínek na ocenění úhrad vázaných

na akcie, které budou vypořádány v hotovosti, klasifikace úhrad vázaných na akcie, jež zahrnují prvek vypořádání netto proti závazku z titulu srážkové daně, a účtování v případech, kdy v souvislosti se změnou podmínek platných pro úhrady vázané na akcie dochází k jejich reklasifikaci z kategorie úhrad vypořádaných v hotovosti na úhrady vypořádané dodáním kapitálového nástroje, tj. akcie. Při prvním uplatnění novely účetní jednotky nebudou upravovat zůstatky za předchozí období.

Nicméně novelu lze uplatnit i retrospektivně, ale pouze v případě, že účetní jednotka stejně postupuje ve všech třech oblastech a splní určité další podmínky. Novela je závazná od řádného účetního období začínajícího 1. 1. 2018, lze ji ale implementovat již před termínem její závazné platnosti. Zatím neprošla schvalovacím procesem EU. Skupina v současnosti posuzuje dopad, který by novela mohla mít na její účetní závěrku.

Roční revize IFRS 2014–2016

V prosinci 2016 vydala IASB soubor dílčích novel mezinárodních standardů IAS a IFRS. Cílem těchto novel je odstranit nekonzistentnosti a zpřesnit některé formulace. Jedná se o novely následujících standardů:

IFRS 1 První přijetí Mezinárodních standardech účetního výkaznictví

IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků

Revize nebudou mít na účetní závěrku Skupiny významný dopad.

Roční revize IFRS 2015–2017

V prosinci 2017 vydala IASB soubor dílčích novel mezinárodních standardů

IAS a IFRS. Cílem těchto novel je odstranit nekonzistentnosti a zpřesnit některé formulace. Jedná se o novely následujících standardů:

IFRS 3 Podnikové kombinace a IFRS 11 – Společná ujednání

IAS 2 Daně z příjmů

IAS 3 Výpůjční náklady.

Revize nebudou mít na účetní závěrku Skupiny významný dopad.

Skupina nepředpokládá, že některé z výše uvedených standardů, revizí nebo novel uplatní před termínem jejich závazné platnosti.

3.2. Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty

Kategorie finanční aktiva a finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty se dále dělí na:

3.2.1. Investice do dceřiných a přidružených společností

V souladu s výjimkou v IFRS 10 (Konsolidovaná účetní závěrka) Společnost v účetní závěrce nekonsoliduje své dceřiné společnosti, s výjimkou dceřiných společností, které poskytují služby vztahující se k investiční činnosti investiční jednotky. Investice do dceřiných společností se účtují jako finanční nástroje oceněné reálnou hodnotou vykázanou proti účtům nákladů nebo výnosů. Společnost už tuto výjimku realizuje. Skupina používá výjimku z uplatnění ekvivalenční metody podle IAS 28 pro své investice do přidružených podniků a společných podniků. Místo toho Skupina oceňuje své investice do přidružených podniků reálnou hodnotou vykázanou proti účtům nákladů nebo výnosů.

3.2.2. Finanční aktiva a finanční závazky určené k obchodování

Finanční aktiva se klasifikují jako určená k obchodování, pokud byla pořízena za účelem prodeje nebo zpětného odkupu v blízké budoucnosti. Do této kategorie patří dluhové cenné papíry a ostatní úročené finanční investice a finanční deriváty. Tato aktiva jsou pořízena především za účelem tvorby zisku z krátkodobých pohybů cen. Veškeré deriváty, dluhové cenné papíry a závazky z krátkých prodejů finančních nástrojů se klasifikují jako určené k obchodování. Skupina nepoužívá zajišťovací účetnictví.

3.3. Krátkodobá a dlouhodobá klasifikace rozvahových položek

Skupina prezentuje ve výkazu o finanční situaci aktiva a pasiva na základě klasifikace krátkodobá a dlouhodobá. Aktivum klasifikujeme jako krátkodobé, pokud je splněna některá z následujících podmínek:

- očekává se, že bude realizováno, určeno k prodeji nebo spotřebováno v průběhu běžného provozního cyklu;

- je primárně drženo za účelem obchodování;
- očekává se, že bude realizováno do 12 měsíců od rozvahového dne;
- peníze nebo peněžní ekvivalenty, pokud není omezena jejich směna nebo použití na úhradu závazku po dobu alespoň dvanácti měsíců po datu účetní závěrky.

Všechna ostatní aktiva jsou klasifikována jako dlouhodobá.

Závazek klasifikujeme jako krátkodobý, pokud je splněna některá z následujících podmínek:

- očekává se, že bude uhrazen v průběhu normálního provozního cyklu podniku;
- je primárně držen za účelem obchodování;
- očekává se, že bude uhrazen v následujících dvanácti měsících od rozvahového dne;

- účetní jednotka nemá bezpodmínečně právo odložit splatnost závazku na dobu delší než dvanáct měsíců.

Všechny další závazky klasifikuje Skupina jako dlouhodobé.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou klasifikovány jako dlouhodobá aktiva a pasiva.

3.4. Ocenění reálnou hodnotou

K datu rozvahy Skupina přeceňuje finanční nástroje, například investice v dceřiných a přidružených společnostech, finanční deriváty a dluhové cenné papíry na reálnou hodnotu.

Reálná hodnota je cena, která by byla získána při prodeji aktiva nebo uhrazena při převodu závazku v běžné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění.

Ocenění reálnou hodnotou předpokládá, že transakce spočívající v prodeji aktiva či převodu závazku probíhá buď:

- na hlavním trhu pro dané aktivum či závazek, nebo

- při neexistenci hlavního trhu na nejvýhodnějším trhu pro dané aktivum či závazek.

Účetní jednotka stanoví reálnou hodnotu aktiva nebo závazku za použití předpokladů, které by při oceňování aktiva nebo závazku použili účastníci trhu, přičemž se předpokládá, že účastníci trhu jednají ve svém nejlepším ekonomickém zájmu.

Při oceňování nefinančních aktiv reálnou hodnotou se zohledňuje schopnost účastníka trhu vytvářet ekonomické užítky prostřednictvím nejvyššího a nejlepšího využití aktiva nebo za pomoci jeho prodeje jinému účastníkovi trhu, který použije aktivum s ohledem na jeho nejvyšší a nejlepší využití.

Skupina používá techniky ocenění, které jsou přiměřené okolnostem a pro něž jsou k dispozici dostatečné údaje, umožňující stanovení reálné hodnoty, při maximalizaci využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizaci využití vstupů nepozorovatelných.

Všechna aktiva a závazky, u nichž se reálná hodnota stanovuje nebo vykazuje v účetních výkazech, se zařazují do hierarchie reálných hodnot jako vstupní údaje s nejnižší úrovní, které jsou významné pro celkové ocenění.

- Úroveň 1 – Ceny kotované (neupravené) na trhu u stejných aktiv nebo závazků
- Úroveň 2 – Oceňovací techniky, pro které vstupní údaje s nejnižší úrovní, které jsou významné pro celkové ocenění, jsou přímo či nepřímo pozorovatelné
- Úroveň 3 – Oceňovací techniky, pro které vstupní údaje s nejnižší úrovní, které jsou významné pro celkové ocenění, jsou nepozorovatelné

U aktiv a pasiv vykazovaných v účetní závěrce opakovaně Skupina ke konci každého účetního období vyhodnotí, zdali došlo k přesunům mezi úrovněmi hierarchie přehodnocením kategorizace (na základě vstupních údajů s nejnižší úrovní, které jsou významné pro celkové ocenění).

Pro účely zveřejnění informací o reálných hodnotách Skupina určí vhodné třídy aktiv a závazků na základě faktorů jako je povaha, vlastnosti a rizika aktiva či závazku a úroveň výše uvedené hierarchie reálných hodnot.

3.5. Snížení hodnoty finančních aktiv

Finanční aktiva nebo skupiny finančních aktiv jsou k rozvahovému dni prověřovány na snížení hodnoty. Hodnota finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv se snížila nebo ke ztrátám ze snížení hodnoty došlo pouze tehdy, když existuje objektivní důkaz snížení hodnoty v důsledku jedné nebo více událostí, ke kterým došlo po prvotním zaúčtování aktiva („ztrátová událost“), a když tato událost má vliv na odhadované budoucí peněžní toky finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv, které lze spolehlivě odhadnout.

Za důkaz o snížení hodnoty lze považovat zjištění, že dlužník nebo skupina dlužníků má vážné finanční potíže, nesplácí úrok nebo jistinu, pravděpodobně vstoupí do konkurzu nebo u nich proběhne jiná finanční reorganizace, a pokud zjistitelné údaje ukazují měřitelné snížení odhadovaného budoucího peněžního toku, např. změny nedoplatků nebo ekonomických podmínek, které korelují se selháním. Jestliže existují objektivní důkazy, že došlo ke ztrátě ze snížení

hodnoty, změří se výše této ztráty jako rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou očekávaných budoucích peněžních toků za použití původní efektivní úrokové sazby daného aktiva. Účetní hodnota daného aktiva se snižuje o opravnou položku a výsledná ztráta se vykazuje ve výkazu zisku a ztráty.

3.6. Vykazování výnosů

Čistý výnos/(ztráta) z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností a ostatních investic

V této položce jsou obsaženy změny reálné hodnoty finančních aktiv a finančních závazků určených k obchodování, případně položky vykazované při počátečním zaúčtování v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty a nezahrnuje přijaté a vyplacené úroky a dividendy.

Výnosy z dividend

Výnosy z dividend jsou účtovány k datu účinnosti nároku na jejich výplatu, nebo pokud toto datum není určeno, pak v okamžiku, kdy je založeno právo přijmout

jejich úhradu. Výnosy z dividend se účtují v hrubé výši, neboť jsou osvobozeny od srážkové daně, která je vykazována zvlášť ve výkazu o úplném výsledku.

Úrokové výnosy

Úrokové výnosy a náklady ze všech finančních nástrojů oceněných zůstatkovou hodnotou a všech úročených nástrojů klasifikovaných jako realizovatelné aktivum jsou vykazovány za použití metody efektivní úrokové míry. Efektivní úroková míra je míra, kterou se diskontují očekávané peněžní toky po očekávané době životnosti finančního nástroje nebo i kratší dobu na současnou hodnotu finančního aktiva nebo závazku. Úrokové výnosy se účtují do finančních výnosů ve výkazu zisku a ztráty a v ostatním úplném výsledku.

Ostatní výnosy a příjmy

Ostatní výnosy a příjmy se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

3.7. Náklady vyjma pohledávek a odpisu pohledávek

Náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

3.8. Daně

Splatná daň z příjmů

Splatné daňové závazky a pohledávky za běžné období se oceňují částkou, kterou skupina podle očekávání uhradí správci daně, resp. částkou, jejíž výši od něj obdrží. Stanovení výše splatných daňových pohledávek a závazků vychází ze sazby daně z příjmů a z daňové legislativy platné k datu účetní závěrky v zemích, kde Skupina působí a generuje zdanitelné příjmy.

V případě, že se splatná daň týká položek, které se účtují přímo na vrub nebo ve prospěch vlastního kapitálu, účtuje se tato daň rovněž přímo do vlastního kapitálu, nikoli do výnosů, resp. do nákladů. Vedení pravidelně vyhodnocuje pozice v daňových příznacích v souvislosti se situacemi, kdy platné daňové

předpisy umožňují různé interpretace a v odůvodněných případech tvoří opravné položky.

Odložená daň

Odložené daňové pohledávky a závazky se počítají pro každou společnost ve skupině zvlášť s použitím závazkové metody ze všech přechodných rozdílů mezi daňovou základnou aktiv a závazků a jejich hodnotou stanovenou pro účely účetního výkaznictví.

Odložené daňové závazky se účtují u všech zdanitelných přechodných rozdílů

- s výjimkou případů, kdy odložený daňový závazek vzniká v důsledku počátečního rozpoznání goodwillu nebo v důsledku prvotního zaúčtování majetku a závazků v transakci, která není podnikovou kombinací a která v okamžiku transakce neovlivní ani účetní zisk, ani zdanitelný zisk (daňovou ztrátu).

- u zdanitelných přechodných rozdílů, které vznikají v souvislosti s investicemi do dceřiných a přidružených podniků, kromě případů, kdy je skupina schopna načasovat zrušení přechodného rozdílu, přičemž je pravděpodobné, že přechodné rozdíly nebudou v dohledné budoucnosti zrušeny.

Odložené daňové pohledávky se účtují pro všechny odčitatelné přechodné rozdíly a pro převedené nevyužité daňové odpočty a nevyužité daňové ztráty v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude dosažen zdanitelný zisk, který umožní tyto odčitatelné přechodné rozdíly a převedené nevyužité daňové odpočty a nevyužité daňové ztráty využít, s výjimkovou případů, kdy:

- odložená daňová pohledávka vztahující se k odčitatelným přechodným rozdílům vzniká v důsledku počátečního rozpoznání majetku a závazků v transakci, která není podnikovou kombinací a která v době svého uskutečnění nemá vliv na účetní zisk ani na zdanitelný zisk či daňovou ztrátu,

- a u odčitatelných přechodných rozdílů spojených s investicemi do dceřiných a přidružených společností se odložené daňové pohledávky zaúčtují pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v dohledné době dojde ke zrušení přechodných rozdílů a že bude dosažen zdanitelný zisk, který umožní přechodné rozdíly využít.

Vždy k rozvahovému dni společnost posuzuje účetní hodnotu odložené daňové pohledávky a snižuje ji v tom rozsahu, v jakém s největší pravděpodobností nebude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti kterému bude možné započíst celou odloženou daňovou pohledávku, resp. její část. Nezaúčtované odložené daňové pohledávky jsou revidovány ke každému rozvahovému dni a jsou vykázány pouze v takové výši, u níž je pravděpodobné, že ji bude moci v budoucnu kompenzovat zdanitelným ziskem.

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 sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do rozvahového dne.

Odložená daň, která se vztahuje k položkám mimo hospodářský výsledek, se vykazuje mimo hospodářský výsledek. Položky odložené daně se vykazují v souvislosti s podkladovou transakcí buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. Odložená daňová pohledávka a závazek jsou vzájemně započteny v případě, že je dle zákona možné započíst daňové aktivum a závazek, a pokud odložené daně podléhají stejnému správci daně.

Odložené daňové užítky získané při podnikové kombinaci, které však nesplňují kritéria pro vykazování zvlášť k tomuto datu, se vykazují později, kdy nastane změna faktů a okolností. Tato úprava, pokud k ní došlo v příslušném období, se účtuje buď jako snížení hodnoty goodwillu (pokud ho nepřevyšuje) nebo je vykázána v hospodářském výsledku.

3.9. Transakce v cizích měnách

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny je prezentována v českých korunách (Kč). Každá entita ve Skupině si určuje vlastní funkční měnu a položky uvedené v účetní závěrce každé z entit jsou oceňovány za použití této funkční měny.

Funkční měny všech podniků ve Skupině jsou uvedeny v následující tabulce:

Společnost ve skupině	Funkční měna
Natland Group, SE	Kč
NG Finance Investiční fond, a.s.	Kč
NG Holding, a.s.	Kč
NG Management, s.r.o	Kč
EAST ORANGE Facility CEE, s.r.o.	Kč

Transakce v cizích měnách jsou prvotně zaúčtovány podniky ve skupině za použití kurzu jejich funkční měny platného k datu transakce. Peněžní aktiva a závazky v cizí měně se přepočítávají spotovým kurzem funkční měny platným k rozvahovému dni. Rozdíly vzniklé z vypořádání nebo přepočtu peněžních položek se účtují jako finanční výnosy nebo finanční náklady ve výkazu zisku a ztráty. Nepeněžní aktiva a závazky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se vykáží za použití směnného kurzu, který platil k datu původní transakce. Nepeněžní aktiva a závazky původně oceněné reálnou hodnotou v cizí měně jsou přepočteny na české koruny směnným kurzem platným k datu stanovení reálné hodnoty. Zisk nebo ztráta z přepočtu nepeněžních aktiv a závazků oceněných reálnou hodnotou se účtuje v souladu s vykazáním zisku nebo ztráty ze změny reálné hodnoty dané položky.

Při konsolidaci jsou aktiva a závazky zahraničních společností, jejichž funkční měna není Kč, přepočítány na české koruny kurzem platným k rozvahovému dni a údaje uvedené ve výkazu zisku a ztráty se přepočítají průměrným kurzem platným pro každý měsíc daného roku. Kurzové zisky nebo ztráty z přepočtu pro účely konsolidace se vykazují v ostatním úplném výsledku (OÚV). Při prodeji zahraniční společnosti je ta část OÚV, která se vztahuje k této zahraniční společnosti, zaúčtována do hospodářského výsledku.

3.10. Půjčky a úvěry společností mimo skupinu

Úvěry jsou nederivátová finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, které nejsou obchodovány na veřejném trhu.

3.11. Leasing

Určení, zda se smlouva týká pronájmu, je založeno na ekonomické podstatě smlouvy při vzniku leasingového vztahu. Určení, zda se smlouva týká pronájmu, je založeno na tom, zda je plnění smlouvy závislé na užívání specifického aktiva nebo aktiv a smluvně se převádí právo na užívání aktiva, i když toto právo není ve smlouvě výslovně stanoveno.

Operativní leasing

Leasing, u něhož si pronajímatel ponechává v podstatě všechna rizika i užitky spojené s vlastnictvím majetku, je klasifikován jako operativní leasing. Splátky operativního leasingu, výjma podmíněných částí nájemného, se vykazují ve výkazu zisku a ztráty jako náklad rovnoměrně po dobu trvání nájmu.

3.12. Výpůjční náklady

Výpůjční náklady, které jsou přímo účelově vztahovány k akvizici, výstavbě nebo výrobě aktiva, které nezbytně potřebuje značné časové období k tomu, aby bylo připravené pro zamýšlené použití nebo prodej, se přičtou k pořizovací ceně takového aktiva. Ostatní výpůjční náklady jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty v období, ke kterému se tyto částky vztahují. Výpůjční náklady se skládají z úroků a ostatních nákladů, které účetní jednotka vynaloží ve spojení s vypůjčením si finančních prostředků.

3.13. Pohledávky

Pohledávky z obchodního styku se vykazují v nominální hodnotě, včetně daně z přidané hodnoty a ostatních daní snížené o případné opravné položky k pochybným a nedobytným pohledávkám.

Hodnota obchodních pohledávek se snížila nebo ke ztrátám ze snížení hodnoty došlo pouze tehdy, když existuje objektivní důkaz snížení hodnoty v důsledku jedné nebo více událostí, ke kterým došlo po prvotním zaúčtování aktiva („ztrátová událost“), a když tato událost má vliv na odhadované budoucí peněžní toky finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv, které lze spolehlivě odhadnout. Opravná položka se účtuje ve výši nejlepšího možného odhadu očekávaných ztrát. Nad rámec těchto specifických opravných položek Skupina tvoří všeobecnou opravnou položku k poskytnutým úvěrům ve výši 1–3 % dle rizikovosti.

Zjištěné nedobytné pohledávky jsou odepsány v období, v němž bylo zjištěno, že jsou zcela nedobytné.

3.14. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peníze a krátkodobé vklady ve výkazu o finanční situaci tvoří peníze na bankovních účtech, pokladní hotovost a ceniny.

Pro účely konsolidovaného výkazu peněžních toků zahrnují peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty pokladní hotovost, krátkodobé vklady na bankovních účtech po zohlednění záporných zůstatků na kontokorentních účtech, protože jsou považovány za součást řízení finančních prostředků.

3.15. Rezervy

Skupina tvoří rezervu, pokud má současný závazek (smluvní nebo mimosmluvní), který je důsledkem konkrétní události v minulosti, je pravděpodobné, že k vyrovnaní takového závazku bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, a může být proveden spolehlivý odhad částky závazku. Použití rezervy se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

V případech, kdy je významným faktorem časová hodnota peněz, se výše rezervy stanoví metodou diskontování očekávaných budoucích peněžních toků sazbou před zdaněním, která odráží aktuální tržní hodnocení časové hodnoty peněz, případně též rizika specifická pro daný závazek. Pokud je použito diskontování, nárůst výše rezervy v průběhu doby se vykazuje jako finanční náklad.

3.16. Finanční závazky

Finanční závazky se při prvotním zaúčtování klasifikují jako finanční závazky oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů, případně jako úvěry a finanční výpomoci nebo závazky.

Všechny finanční závazky se při prvotním zaúčtování oceňují reálnou hodnotou a v případě úvěrů a finančních výpomocí nebo závazků sníženou o náklady spojené s poskytnutím úvěru nebo finanční výpomoci.

Mezi finanční závazky Skupiny patří závazky z obchodního styku a ostatní závazky, úvěry a finanční výpomoci včetně kontokorentů a finančních derivátů.

Bankovní úvěry a finanční výpomoci

Po prvotním vykázání se úročené úvěry a finanční výpomoci následně přeceňují zůstatkovou hodnotou, a to s použitím metody efektivní úrokové sazby. Zisky a ztráty se účtují do výsledku hospodaření jednak v okamžiku, kdy dojde k odúčtování závazku a jednak prostřednictvím odpisů.

Při výpočtu zůstatkové hodnoty se berou v úvahu všechny diskonty nebo prémie z pořízení investice a poplatky a náklady, které tvoří součást efektivní úrokové sazby (EIR). Amortizace EIR je součástí finančních nákladů ve výkazu zisku a ztráty.

Závazky z obchodního styku a jiné závazky

Závazky z obchodního styku se vykazují v nominální hodnotě, která se více méně rovná reálné hodnotě.

Odúčtování

Účetní jednotka vyjme finanční závazek z výkazu o finanční situaci v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost.

Směna mezi stávajícím dlužníkem a věřitelem dluhového nástroje s výrazně rozdílnými podmínkami se musí zaúčtovat jako zánik původního finančního závazku a zaúčtování nového finančního závazku. Rozdíl mezi příslušnými účetními hodnotami se účtuje do výnosů nebo nákladů.

4. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty výnosů, nákladů, majetku a závazků a souvisejících zveřejnění k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši podmíněných závazků k datu účetní závěrky. Důsledkem nejistoty týkající se těchto odhadů a předpokladů může být výstup, který vyžaduje významné úpravy dotčených účetních hodnot aktiv a pasiv v budoucích obdobích.

Při uplatnění účetních postupů Skupiny použilo vedení následující úsudky, které mají nejvýznamnější dopad na vykazované částky v konsolidované účetní závěrce:

Definice investiční jednotky

Subjekty, které splňují definici investiční jednotky podle IFRS 10, nekonsolidují své dceřiné společnosti, místo toho ocení investici do dceřiné společnosti

reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty. Kritéria pro definici investiční jednotky jsou:

- investiční jednotka je účetní jednotka, která získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- je to jednotka, která se svému investorovi (investorům) zaváže, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- jednotka, která oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Skupina podává roční hlášení svým investorům prostřednictvím informací pro investory a svému vedení prostřednictvím interních hlášení pro management na

základě reálných hodnot. Všechny investice jsou posuzovány na základě reálné hodnoty v rozsahu povoleném IFRS. Pro všechny své investice má Skupina jasně zdokumentovanou výstupní strategii.

Představenstvo se usneslo, že Skupina splňuje definici investiční jednotky. Tento závěr bude každoročně přehodnocován, zdali nedošlo ke změně těchto kritérií nebo charakteristických rysů.

Ocenění reálnou hodnotou

Pokud nelze stanovit reálnou hodnotu finančních aktiv a finančních závazků zaúčtovaných ve výkazu finanční situace na základě zveřejněných kotací na aktivních trzích, pak je reálná hodnota stanovena za použití oceňovacích technik, například modelu diskontovaných peněžních toků (DCF). Reálná hodnota je stanovena pomocí oceňovacích technik založených na tržních vstupech, pokud je to možné, v ostatních případech je třeba použít ke stanovení reálné hodnoty úsudek. Skupina zvažuje vstupy, jako jsou riziko likvidity, úvěrové riziko a volatilita. Změny v předpokladech týkajících se těchto faktorů mohou ovlivnit vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů.

Daně

O odložené daňové pohledávce se účtuje v případě, že je pravděpodobné, že společnost v budoucnu vytvoří zdanitelný zisk, proti němuž bude moci odloženou daňovou pohledávku započíst. Ke stanovení výše odložené daně je třeba použít značného manažerského úsudku na základě pravděpodobnosti doby a výše budoucích zdanitelných zisků společně s budoucími strategiemi daňového plánování.

5. INFORMACE O SKUPINĚ

V konsolidované účetní závěrce Skupiny jsou uvedeny tyto společnosti:

Název společnosti	Hlavní činnost	Sídlo společnosti	Procento hlasovacích práv k 31. prosinci 2017
NATLAND Group, SE	Holdingová společnost	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	
NG Holding, a.s.	Holdingová společnost	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100 %
NG Management, s.r.o.	Skupinový poskytovatel služeb	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100 %
EAST ORANGE Facility CEE, s.r.o.	Skupinový poskytovatel služeb	Koněvova 2660/141, Praha 3	100 %
NG Finance investiční fond, a.s.	Poskytování financování	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100 %

6. FINANČNÍ AKTIVA A ZÁVAZKY V REÁLNÉ HODNOTĚ VYKÁZANÉ DO ZISKU NEBO ZTRÁTY

**SKUPINA NEMÁ ŽÁDNÉ ÚVĚRY A JINÉ
POHLEDÁVKY V REÁLNÉ HODNOTĚ
VYKÁZANÉ DO ZISKU NEBO ZTRÁTY.
(TIS. KČ)**

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
<i>Aktiva:</i>		
Investice do dceřiných společností	1 144 484	846 908
Ostatní finanční aktiva	8 031	4 538
Opce na majetkové účasti	38 010	62 598
Celkem	1 190 525	914 044

6.1. Oceňovací postupy pro ocenění na úrovni 3

Odpovědnost za ocenění nese představenstvo Skupiny.

Ocenění aktiv a závazků v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty provádí ročně oceňovací oddělení, významné majetkové účasti a opce na majetkové podíly se oceňují na základě externího znaleckého posudku.

V oceňovacím oddělení se kontroluje také kvalita provedeného ocenění.

V rámci kontroly kvality toto oddělení ověřuje hlavní vstupy použité v posledním

ocenění, přičemž se zjišťuje, zda údaje použité při výpočtech souhlasí s příslušnými dokumenty a tržními informacemi.

6.2. Hierarchie reálné hodnoty

IFRS 13 vyžaduje zveřejnění údajů o oceňování reálnou hodnotou na základě tříúrovňové hierarchie reálné hodnoty.

Následující tabulka zobrazuje hierarchii reálné hodnoty při ocenění aktiv Skupiny.

**HIERARCHIE
REÁLNÉ HODNOTY
PŘI OCENĚNÍ AKTIV
A ZÁVAZKŮ
K 31. PROSINCI 2017
(TIS. KČ)**

		Ocenění reálnou hodnotou používající			
	Den ocenění	Ceny kotované na aktivním trhu (úroveň 1)	Významné zjistitelné vstupy (úroveň 2)	Významné nezjistitelné vstupy (úroveň 3)	Celkem
Aktiva:					
Investice do dceřiných společností	31. 12. 2017	-	-	1 144 484	1 144 484
Dluhové cenné papíry a ostatní úročené finanční investice	31. 12. 2017	-	692 882	-	692 882
Opce na majetkové podíly	31. 12. 2017	-	-	38 010	38 010
Závazky:					
Dluhové cenné papíry	31. 12. 2017	-	137 821	-	137 821

**HIERARCHIE
REÁLNÉ HODNOTY
PŘI OCENĚNÍ AKTIV
A ZÁVAZKŮ
K 31. PROSINCI 2016
(TIS. KČ)**

V průběhu vykazovaných období nenastaly žádné převody mezi úrovní 1, 2 a 3.

	Den ocenění	Ocenění reálnou hodnotou používající			Celkem
		Ceny kotované na aktivním trhu (úroveň 1)	Významné zjistitelné vstupy (úroveň 2)	Významné nezjistitelné vstupy (úroveň 3)	
Aktiva:					
Investice do dceřiných společností	31. 12. 2016	-	-	846 908	846 908
Dluhové cenné papíry a ostatní úročené finanční investice	31. 12. 2016	-	1 026 027	-	1 026 027
Opce na majetkové podíly	31. 12. 2016	-	-	62 598	62 598
Závazky:					
Dluhové cenné papíry	31. 12. 2016	-	135 299	-	135 299

7. INVESTICE DO DCEŘINÝCH A PŘIDRUŽENÝCH SPOLEČNOSTÍ

Název společnosti	Hlavní místo podnikání	%	31. 12. 2017 (tis. Kč)		%	31. 12. 2016 (tis. Kč)	
			Vlastní kapitál	Reálná hodnota		Vlastní kapitál	Reálná hodnota
První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	355 096	345 501	100%	365 347	362 461
BESODEIA, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	7 377	22 794	100%	7 394	26 291
ORION 001, uzavřený investiční fond, a.s.	Rooseveltova 166/10, Praha 6	97%	7 801	3 892	97%	1 382	0
EC Financial Services a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	85%	48 823	107 034	85%	52 652	122 651
MKBD s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	2 127	2 127	100%	2 150	2 152
NG majetková a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	14 384	8 484	100%	16 895	8 347
Prague City Golf, s.r.o.	K Radotínu 15, Praha 5	100%	4 733	71 706	100%	4 812	57 716
Geladia Trade, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	34	0	100%	50	0
NG Real Estate, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	981	0	100%	1 189	0
NFES, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	-76	0	100%	436	0
GOLF MOST s.r.o.	Zdeňka Fibicha 2825/47, Most	60%	-400	0	60%	-396	0
Jan Paukert Lahůdkářství s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	34%	2 066	0	100%	2 373	0
BP Veleslavín, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	90%	25 489	12 989	90%	25 601	434
KLIKA - BP, a.s.	8. března 4812/2a, Jihlava	52%	14 165	14 834	52%	24 196	13 981
MELIT a.s.	Politických vězňů 912/10, Praha 1	60%	64 438	83 019	60%	66 344	10 056
LIBUSON a.s.	Ovocný trh 573/12, Praha 1	60%	19 939	11 700	60%	22 405	10 881
BELLO spol. s r.o.	Věžeňská 912/6, Praha 1	50%	63 064	96 200	50%	26 847	110 341
MIND FORGE Group SE	Slovákova 279/11, Brno	87%	-670	114 752	87%	1 191	31 950
EUROPE GOLF INVESTMENTS LTD	20 – 22 Wenlock road, London N17GU, Velká Británie	100%	0	0	100%	-69	68 135

Název společnosti	Hlavní místo podnikání	%	31. 12. 2017		%	31. 12. 2016	
			Vlastní kapitál	Reálná hodnota		Vlastní kapitál	Reálná hodnota
ClubHouse, a.s	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	12 041	19 760	0%	0	0
Slaviček Golf Academy s.r.o.	K Radotínu 15, Zbraslav, Praha 5	100%	187	1 366	0%	0	0
Czech Private Capital a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	50%	1 776	894	0%	0	0
Czech Private Capital Financial Services a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	50%	364 049	182 024	0%	0	0
Czech Private Capital Real Estate SICAV, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	50%	977	1 489	0%	0	0
A.S.I.,s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	50%	8 171	4 750	0%	0	0
ENCOPIA, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	188	80	0%	0	0
NORWARDIA, a.s.	Koněvova 2660/141, Praha 3	0%	0	0	60%	48 518	21 512
JP Bistro Karlín, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	0%	0	0	30%	-6 911	0
Celkem			1 144 484				846 908

Pro dceřiné společnosti nezahrnuté do konsolidace nejsou stanovena žádná významná omezení na převod finančních prostředků do investičního subjektu ve formě hotovostních dividend nebo na splacení úvěrů či půjček poskytnutých společností nezahrnuté do konsolidace.

¹ Hodnoty vlastního kapitálu jsou uvedeny k datu účetní závěrky společnosti, která je sestavována vždy k 31. březnu.

² Hodnoty vlastního kapitálu jsou uvedeny k datu účetní závěrky společnosti, která je sestavována vždy k 31. říjnu.

8. NOVÉ AKVIZICE A PRODEJE INVESTIC

Czech Private Capital a.s.

Dne 27. února 2017 vznikla společnost Czech Private Capital a.s. se sídlem v Praze, Česká republika, ve které Skupina nabyla 50 % hlasovacích práv. Czech Private Capital a.s. se zabývá správou majetkových účastí.

Czech Private Capital Financial Services a.s.

Dne 15. března 2017 založila Skupina společnost Czech Private Capital Financial Services a.s. se sídlem v Praze, Česká republika. Dne 13. dubna 2017 Skupina prodala 50 % podíl na hlasovacích právech společnosti DRFG a.s. Czech Private Capital Financial Services a.s. se zabývá správou majetkových účastí.

Czech Private Capital Real Estate SICAV, a.s.

Dne 23. dubna 2017 vznikla společnost Czech Private Capital Real Estate SICAV, a.s., se sídlem v Praze, Česká republika, ve které Skupina nabyla 50 %

hlasovacích práv. Czech Private Capital Real Estate SICAV, a.s., se zabývá činností fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech v platném znění.

JP Bistro Karlín, s.r.o.

Dne 31. července 2017 Skupina prodala svých 30 % hlasovacích práv ve společnosti JP Bistro Karlín, s.r.o., se sídlem v Praze, Česká republika, společnosti Jan Paukert Lahůdkářství, s.r.o.

A.S.I., s.r.o.

Dne 21. srpna 2017 Skupina nabyla 50 % hlasovacích práv ve společnosti A.S.I., s.r.o. se sídlem v Praze, Česká republika. A.S.I., s.r.o., se zabývá pronájmem a správou nemovitostí.

Norwardia s.r.o.

Dne 15. září 2017 Skupina prodala 100 % hlasovacích práv ve společnosti Norwardia s.r.o., se sídlem v Praze, Česká republika, společnosti Bára help s.r.o.

ENCOPIA, s.r.o.

Dne 10. října 2017 Skupina nabyla 100 % hlasovacích práv ve společnosti ENCOPIA, s.r.o., se sídlem v Praze, Česká republika. ENCOPIA, s.r.o. se zabývá zprostředkováním zboží a služeb.

ClubHouse, a.s.

Dne 29. listopadu 2017 Skupina nabyla 100 % hlasovacích práv ve společnosti ClubHouse, a.s., se sídlem v Praze, Česká republika. ClubHouse, a.s., se zabývá developerskou činností.

Lipenecký statek a.s.

Dne 30. listopadu 2017 Skupina nabyla 100 % hlasovacích práv ve společnosti Lipenecký statek a.s. se sídlem v Praze, Česká republika. Lipenecký statek a.s. se zabývá developerskou činností

Slaviček Golf Academy s.r.o.

Dne 28. prosince 2017 Skupina nabyla 100 % hlasovacích práv ve společnosti Slaviček Golf Academy s.r.o. se sídlem v Praze, Česká republika. Slaviček Golf Academy s.r.o. provozuje golfovou akademii.

9. POSKYTNUTÉ PŮJČKY A ÚVĚRY, NETTO

Skupina poskytuje půjčky a úvěry s úrokovou sazbou od 2,5 % do 8 % na základě individuálního posouzení ratingu každého dlužníka.

Skupina tvoří všeobecné a specifické opravné položky na základě individuálního posouzení rizika splatnosti. V roce končícím 31. prosince 2017 byly vytvořeny opravné položky celkem:

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2017
Půjčky a úvěry dceřiným společnostem	475 375	773 056
Půjčky a úvěry přidruženým společnostem	19 994	0
Půjčky a úvěry třetím stranám	226 235	291 446
Opravné položky k půjčkám a úvěrům	28 722	38 475
Celkem	692 882	1 026 027

tis. Kč	Částka
Opravné položky k 1. lednu 2016	6 297
Tvorba	32 178
Opravné položky k 31. prosinci 2016	38 475
Rozpuštění	-9 753
Opravné položky k 31. prosinci 2017	28 722

10. POHLEDÁVKY A OSTATNÍ AKTIVA, NETTO

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Pohledávky z obchodního styku – krátkodobé	36 878	80 662
Pohledávky z obchodního styku – dlouhodobé	7 999	5 500
Daň z příjmů a jiné daně	1 487	5 638
Ostatní krátkodobá aktiva	14 078	1 081
Ostatní dlouhodobá aktiva	8 031	4 538
Opravné položky k pohledávkám	2 080	15 688
Celkem	66 393	81 731

Pohledávky z obchodního styku nejsou úročeny a jejich obvyklá doba splatnosti se pohybuje od 14 do 30 dní. Vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti odpovídá reálná hodnota pohledávek jejich účetní hodnotě.

Daňová pohledávka k 31. prosinci 2017 ve výši 1 487 tis. Kč představuje zejména pohledávku z titulu zaplacených záloh na daň z příjmů právnických osob snižené o závazky z titulu daňové povinnosti k DPH.

Ostatní dlouhodobá aktiva představují zejména menšinové podíly.

Ostatní krátkodobá aktiva představují zejména nedokončenou výrobu vztahující se k vynaloženým nákladům na aktivní projekty.

VĚKOVÁ STRUKTURA POHLEDÁVEK Z OBCHODNÍHO STYKU JE NÁSLEDUJÍCÍ (ÚČETNÍ HODNOTA MINUS OPRAVNÁ POLOŽKA V TIS. KČ)

	Ve lhůtě splatnosti	Po lhůtě splatnosti				Celkem
		Po splatnosti 1–90 dní	Po splatnosti více než 90 dní	Po splatnosti více než 180 dní	Po splatnosti více než 360 dní	
K 31. prosinci 2016	60 056	2 396	22	5 200	4 019	71 693
K 31. prosinci 2017	49 907	803	0	0	0	50 710

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce končícím 31. prosince 2017 vytvořeny opravné položky na základě analýzy jejich vymahatelnosti.

tis. Kč	Částka
Opravné položky k 1. lednu 2016	15 632
Tvorba	56
Opravné položky k 31. prosinci 2016	15 688
Rozpuštění	-13 608
Opravné položky k 31. prosinci 2017	2 080

11. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ve výši 277 789 tis. Kč (k 31.12.2016: 13 746 tis. Kč) představují peněžní prostředky na bankovních účtech a v hotovosti.

Vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti odpovídá reálná hodnota peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů jejich účetní hodnotě.

12. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU A JINÉ ZÁVAZKY, ÚVĚRY OD BANK A JINÝCH REGULOVANÝCH INSTITUCÍ, OSTATNÍ ÚVĚRY A OSTATNÍ FINANČNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Úvěry od bank a jiných regulovaných institucí	524 911	516 547
Ostatní úvěry	32 448	37 744
Dluhové cenné papíry	137 821	135 299
Rezervy	150 926	106 132
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	36 744	20 184
Celkem	882 850	815 906

K 31. 12. 2017 Skupina čerpá akviziční úvěr od Raiffeisenbank, a.s., včetně nezaplaceného úroku ve výši 0 tis. Kč (k 31. 12. 2016: 15 003 tis. Kč), od ostatních regulovaných institucí 524 911 tis. Kč (k 31. 12. 2016: 501 544 tis. Kč).

Náklady na úroky a poplatky vztahující se k bankovním úvěrům, respektive finančním výpomocím činily 472 tis. Kč, resp. 23 367 tis. Kč (k 31. 12. 2016: 1 205 tis. Kč, resp. 20 544 tis. Kč). Úvěry jsou zajištěny zejména ručitelskými prohlášeními a nemovitostmi.

Ostatní úvěry a ostatní finanční závazky představují zejména úvěry přijaté od neregulovaných subjektů.

Skupina k 31. 12. 2017 eviduje dlouhodobé vydané dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 131 560 tis. Kč (k 31. 12. 2016: 131 560 tis. Kč) se splatností k 31. 12. 2025. Dluhopisy ve výši 65 780 tis. Kč mají variabilní úrok vázaný na 3M PRIBOR + podíl na čistých výnosech z definovaného projektu. Dluhopisy ve výši 65 780 tis. Kč mají fixní úrok 3,5 % p.a. do 31. 12. 2018 a dále 4,1 % do data konečné splatnosti. Nezaplacené úroky činí k 31. 12. 2017 6 261 tis. Kč (k 31. 12. 2016: 3 739 tis. Kč). Na úrok z titulu podílů na čistých výnosech z definovaného projektu byla dle emisních podmínek vytvořena rezerva viz odstavec 14.

Veškeré výnosy z dluhopisů jsou splatné jednorázově k datu končené splatnosti dluhopisů.

Závazky z obchodního styku nejsou úročeny a obvyklá doba jejich splatnosti se pohybuje od 14 do 30 dní. Vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti odpovídá reálná hodnota závazků jejich účetní hodnotě. K 31. prosinci 2017 závazky po lhůtě splatnosti více než 365 dní činily 60 tis. Kč (k 31. 12. 2016 61 tis. Kč).

Jiné závazky k 31. prosinci 2017 představují zejména dohadné položky a časová rozlišení.

13. ANALÝZA SPLATNOSTI AKTIV A ZÁVAZKŮ

K 31. PROSINCI 2017

(TIS. KČ)

	Do 12 měsíců	Nad 12 měsíců	Celkem
<i>Aktiva:</i>			
Půjčky a úvěry dceřiným společnostem	74 776	391 170	465 946
Půjčky a úvěry přidruženým společnostem	0	19 594	19 594
Půjčky a úvěry třetím stranám	165 053	42 289	207 342
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	50 710	7 652	58 362
Celkem aktiva	290 539	460 705	751 244
<i>Závazky:</i>			
Závazky z vydaných dluhopisů (včetně rezervy)	0	276 029	276 029
Úvěry od bank a jiných regulovaných institucí	524 911	0	524 911
Ostatní úvěry	1 445	31 003	32 448
Ostatní finanční pasiva	17 302	0	17 302
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	24 786	7 374	32 160
Celkem závazky	568 444	314 406	882 850

13. ANALÝZA SPLATNOSTI AKTIV A ZÁVAZKŮ

K 31. PROSINCI 2016
(TIS. KČ)

	Do 12 měsíců	Nad 12 měsíců	Celkem
<i>Aktiva:</i>			
Půjčky a úvěry dceřiným společnostem	31 032	727 073	758 105
Půjčky a úvěry přidruženým společnostem	0	0	0
Půjčky a úvěry třetím stranám	125 745	142 177	267 922
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	71 693	5 500	77 193
Celkem aktiva	228 470	874 750	1 103 220
<i>Závazky:</i>			
Závazky z vydaných dluhopisů včetně rezervy	0	240 913	240 913
Úvěry od bank a jiných regulovaných institucí	15 003	501 544	516 547
Ostatní úvěry	37 744	0	37 744
Ostatní finanční pasiva	3 647	518	4 165
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	16 537	0	16 537
Celkem závazky	72 931	742 975	815 906

14. REZERVY

SKUPINA K 31. PROSINCI
2017 A 31. PROSINCI 2016
TVOŘILA TYTO REZERVY
(TIS. KČ)

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Na úrokové náklady z dluhopisů (viz odstavec 12)	138 209	105 614
Ostatní	12 718	518
Celkem	150 927	106 132

15. VLASTNÍ KAPITÁL

ZÁKLADNÍ KAPITÁL MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI NATLAND GROUP, SE BYL K 31. 12. 2017 VE VÝŠI 5 051 TIS. KČ PLNĚ ZAPLACENÝ.

16. ČISTÝ ZISK/(ZTRÁTA) Z PRODEJE A PŘECENĚNÍ DCEŘINÝCH A PŘIDRUŽENÝCH SPOLEČNOSTÍ A JINÝCH INVESTIC

ZISKY/(ZTRÁTY) ZA ROK KONČÍCÍ

31. PROSINCE 2017

(TIS. KČ)

	Dceřiné společnosti	Jiné investice	Celkem
Čistý zisk/(ztráta) z prodeje	-10 360	0	-10 360
Přecenění na reálnou hodnotu	81 010	-21 094	59 916
Celkem	70 650	-21 094	49 556

ZISKY/(ZTRÁTY) ZA ROK KONČÍCÍ

31. PROSINCE 2016

(TIS. KČ)

	Dceřiné společnosti	Jiné investice	Celkem
Čistý zisk/(ztráta) z prodeje	437	0	437
Přecenění na reálnou hodnotu	48 346	25 997	74 343
Celkem	48 783	25 997	74 780

Jiné investice představují zejména menšinové obchodní podíly a nakoupené opce na majetkové podíly.

17. OSOBNÍ NÁKLADY

**ROZPIS OSOBNÍCH NÁKLADŮ
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE
(TIS. KČ)**

	2017	2016
Počet zaměstnanců na plný úvazek	11	10
Mzdové náklady	7 688	6 796
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2 461	2 320
Ostatní osobní náklady	3 141	2 660
Osobní náklady celkem	13 290	11 776

18. VÝNOSY

**FINANČNÍ VÝNOSY A NÁKLADY ZAHRAJÍ ÚROKOVÉ VÝNOSY A VÝNOSY Z DIVIDEND,
ZISKY/(ZTRÁTY) Z POHLEDÁVEK, TRŽBY Z PRODEJE SLUŽEB, ČISTÉ KURZOVÉ ZISKY A OSTATNÍ VÝNOSY.**

19. ADMINISTRATIVNÍ A OSTATNÍ NÁKLADY

**ADMINISTRATIVNÍ A OSTATNÍ NÁKLADY ZAHRAJÍ
ZEJMÉNA SLUŽBY NA PRÁVNÍ A EKONOMICKÉ PORADENSTVÍ,
MARKETING A REPREZENTACI, NÁJEMNÉ, NÁKLADY
NA IT A ODPISY.**

Skupina k 31. prosinci 2017 vynaložila náklady na audit společnosti

TPA Audit s.r.o. v celkové výši 508 tis. Kč.

20. DAŇ Z PŘÍJMŮ

STRUKTURA DANĚ Z PŘÍJMŮ ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE (TIS. KČ)

	2017	2016
Splatná daň z příjmů	2 480	0
Odložená daň	0	-1 298
Celkem	2 480	-1 298

21. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

Třídy finančních nástrojů Skupiny odpovídají položkám vykázaným na jednotlivých řádcích konsolidovaného výkazu o finanční situaci.

Hlavní finanční závazky Skupiny, jiné než deriváty, zahrnují úvěry a finanční výpomoci a dále závazky z obchodního styku a jiné závazky. Hlavním účelem těchto finančních závazků je financování provozní činnosti Skupiny.

Hlavní finanční aktiva Skupiny zahrnují pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky a dále peněžní prostředky a krátkodobé vklady, které vyplývají přímo z činnosti Skupiny.

Skupina je vystavena tržnímu riziku, úvěrovému riziku a riziku likvidity. Vedení Skupiny identifikuje finanční rizika, která mají nepříznivý dopad na obchodní cíle. Tato rizika však omezuje na přijatelnou úroveň jejich aktivním řízením.

Tržní riziko

Tržní riziko představuje riziko, že se reálná hodnota budoucích peněžních toků z finančního nástroje bude měnit v důsledku změn tržních cen. Tržní riziko zahrnuje dva druhy rizik: úrokové riziko a měnové riziko. Mezi finanční nástroje,

kteře jsou ovlivněny tržním rizikem, patří úvěry a finanční výpomoci, vklady a finanční deriváty.

Úrokové riziko

Úrokové riziko představuje riziko, že se reálná hodnota nebo budoucí peněžní toky finančního nástroje budou měnit v důsledku změn tržních úrokových sazeb.

K 31. prosinci 2017 Skupina neměla žádné dlouhodobé dluhové závazky úročené proměnlivou úrokovou sazbou, a proto je riziko změn tržních úrokových sazeb pro Skupinu minimální.

Měnové riziko

Měnové riziko představuje riziko, že se reálná hodnota nebo budoucí peněžní toky finančního nástroje budou měnit v důsledku změn měnových kurzů.

Riziko změn měnových kurzů, jemuž je Skupina vystavena, souvisí zejména s její dlouhodobou provozní činností (u které jsou výnosy nebo náklady denominovány v cizí měně) a čistými investicemi v zahraničních dceřiných společnostech.

Skupina vystavuje faktury převážně v CZK nebo v EUR a nepoužívá zajišťovací nástroje.

Následující tabulka zobrazuje přijaté úvěry, poskytnuté úvěry a dluhové cenné papíry podle jednotlivých měn, netto:

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
CZK	3 743	337 929
EUR	-1 445	-1 492
Celkem	-2 298	336 437

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko, že smluvní strana nedodrží své závazky vyplývající ze smlouvy o finančním nástroji či ze smlouvy se zákazníkem, což způsobí Skupině finanční ztrátu. Skupina je vystavena úvěrovému riziku plynoucímu z její provozní činnosti (zejména se týká pohledávek a závazků z obchodního styku) a z její finanční činnosti, včetně vkladů u bank a finančních institucí, transakcí v cizích měnách a jiných finančních nástrojů.

Vedení skupiny nastavuje strategii řízení úvěrového rizika. Finanční oddělení odpovídá za provedení analýzy ekonomické výhodnosti, tj. posouzení úvěrů a půjček z hlediska návratnosti a za průběžné interní hodnocení solventnosti dlužníků, tzv. interní rating, v jehož rámci se posuzují jak finanční, tak i nefinanční kritéria. V závislosti na míře rizika Skupina současně vyžaduje a využívá všechny možné nástroje k zajištění tohoto rizika. Při posuzování úvěrů a půjček do dceřiných společností skupina kromě jiného vyhodnocuje ekonomickou výhodnost kapitalizace úvěrových pohledávek.

Pravidelně se monitorují neuhrazené zůstatky pohledávek a jejich věková struktura. Při řízení rizik se Skupina rovněž soustředí na minimalizaci úvěrového rizika jediné smluvní strany či skupiny podobných smluvních stran.

Riziko likvidity

Skupina pravidelně monitoruje svou likviditní pozici, což jí umožňuje udržovat dostatečné finanční zdroje na úhradu závazků.

Níže uvedená tabulka zobrazuje splatnosti finančních závazků Skupiny na základě smluvních nediskontovaných plateb (tis. Kč):

**SPLATNOSTI FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ SKUPINY NA
ZÁKLADĚ SMLUVNÍCH NEDISKONTOVANÝCH PLATEB
(TIS. KČ)**

31. prosince 2017	Splatné na požádání	Méně než 3 měsíce	3–12 měsíců	1–5 let	Více než 5 let	Celkem
Úvěry	1 445	0	524 911	31 003	0	557 359
Vydané dluhopisy	0	0	0	0	276 029	276 029
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	826	8 960	32 302	7 374	0	49 462
Celkem	2 271	8 960	557 213	38 377	276 029	882 850

31. prosince 2016	Splatné na požádání	Méně než 3 měsíce	3–12 měsíců	1–5 let	Více než 5 let	Celkem
Úvěry	7 741	0	45 006	501 544	0	554 291
Vydané dluhopisy	0	0	0	0	240 913	240 913
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	4 246	15 938	0	518	0	20 702
Celkem	11 987	15 938	45 006	502 062	240 913	815 906

22. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

ODMĚŇOVÁNÍ KLÍČOVÝCH VEDOUCÍCH PRACOVNÍKŮ SKUPINY

V roce 2017 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů žádné odměny ani zálohy.

Členovi dozorčí rady byla poskytnuta půjčka v celkové výši 11 500 tis. Kč.

23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI

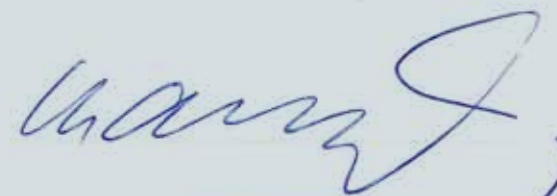
PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY NENASTALA ŽÁDNÁ VÝZNAMNÁ UDÁLOST, KTERÁ BY MĚLA VLIV NA KONSOLIDOVANOU ÚČETNÍ ZÁVĚRKU SESTAVENOU K 31. PROSINCI 2017.



Tomáš Raška

Předseda představenstva

NATLAND Group, SE



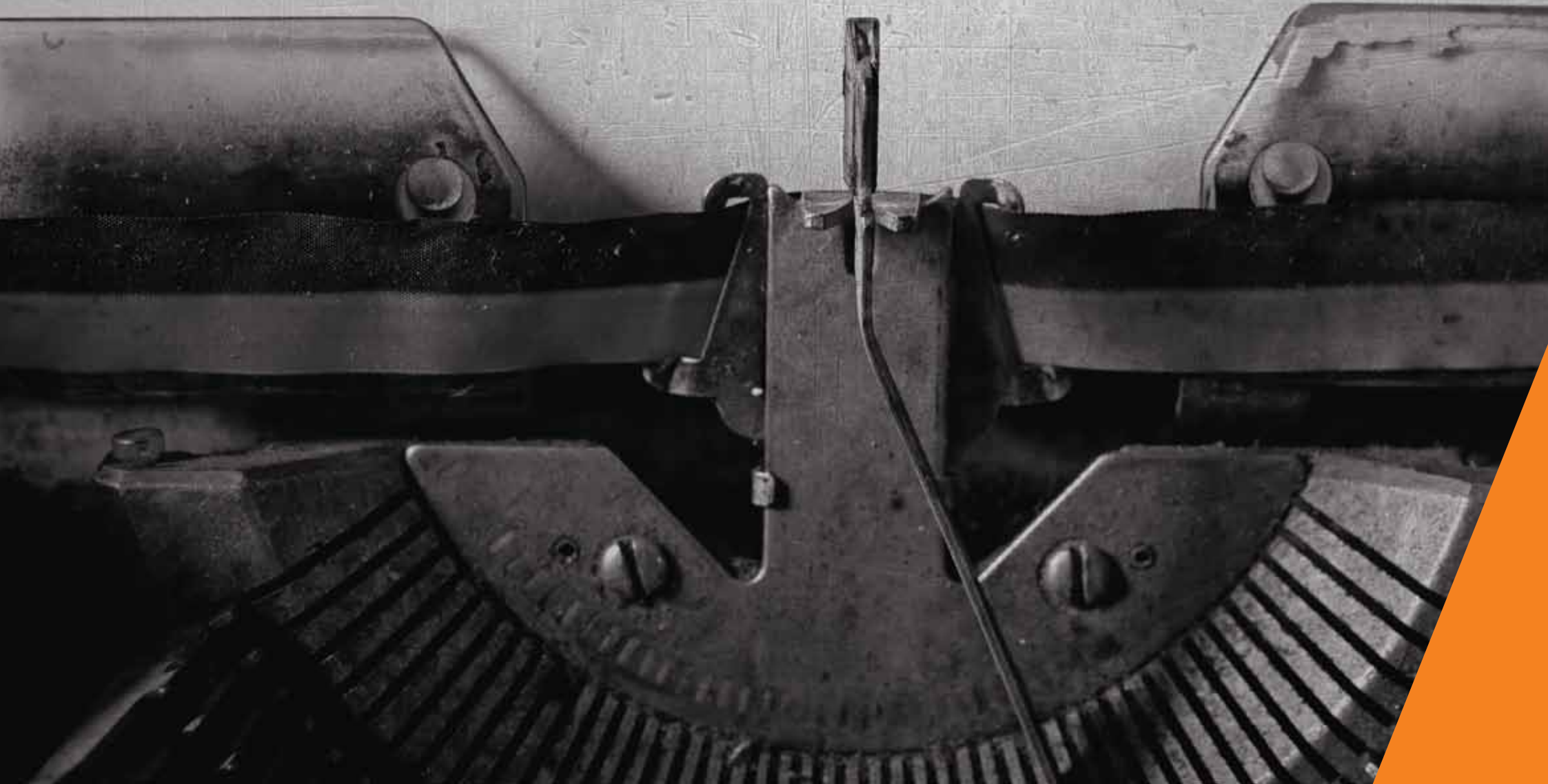
David Manych

Člen dozorčí rady

Group CFO

NATLAND Group, SE

AUDIT





ZPRÁVA AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora

NATLAND Group, SE

za ověřované období
od 1.1.2017 do 31.12.2017

Identifikace účetní jednotky

Firma: **NATLAND Group, SE**
IČ: 02 93 69 92
Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8 - Karlín
Právní forma: Evropská společnost
Spisová značka: H 1396, rejstříkový soud v Praze

TPA Audit s.r.o.
140 00 Praha 4, Antala Staška 2027/79
IČ: 602 03 480; C 25463, Městský soud Praha
Tel.: +420 222 826 311, www.tpa-group.cz

Zpráva je určena akcionářům společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti NATLAND Group, SE a jejich dceřiných společností ("skupina") sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31.12.2017, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2017, a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o skupině NATLAND Group, SE jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2017 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Naš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje.

Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámit se s ostatními informacemi a posoudit, zda nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu nebo zda se jinak nejedná 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 způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v 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 Společnosti, 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 a dozorčí rady společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství 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 společnosti povinno posoudit, zda je Společnost 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.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na získané důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

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

• Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

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

V Praze dne 21.6.2018



Auditor:
Ing. Radek Stein
číslo oprávnění 2193 KAČR



TPA Audit s.r.o.
Antala Staška 2027/79, Praha 4
číslo oprávnění 080 KAČR





ZPRÁVA O VZTAZÍCH

// ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2017 DO 31. 12. 2017

**MEZI TOMÁŠEM RAŠKOU JAKO OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ
A SPOLEČNOSTÍ NATLAND GROUP, SE, JAKO OSOBOU OVLÁDANOU
A MEZI SPOLEČNOSTÍ NATLAND GROUP, SE, A OSTATNÍMI
PROPOJENÝMI OSOBAMI S OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ**

V souladu s ustanovením § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění (dále jen „ZOK“) představenstvo společnosti NATLAND Group, SE, IČO: 02936992, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8 – Karlín, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou H 1396, zpracovalo zprávu o vztazích.

1. Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK

1.1. Osoba ovládaná

NATLAND Group, SE, IČO: 02936992, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 (dále také jen „**Ovládaná osoba**“)

1.2. Osoba ovládající

Tomáš Raška (dále také jen „**Ovládající osoba**“)

1.3. Osoby ovládané stejnou Ovládající osobou

NG AQ Slovakia, a.s., IČO: 24147885, se sídlem Na vápenném 310/5, Podolí, 147 00 Praha 4

Avant Consulting, a.s., IČO: 29003610, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

Avant investiční společnost, a.s., IČO: 27590241, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

AVANT ENERGY investiční fond s proměnným základním

kapitálem, a.s., IČO: 04260732, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

Avant Private Equity investiční fond s proměnným základním

kapitálem, a.s., IČO: 04353447, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

ABC KLÍMA KOŠICE s. r. o. se sídlem Drieňová 3, Bratislava – městská část Ružinov 821 01, 35 IČ: 798 840

N.R.P, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 28252721

NWD SICAV a.s., IČO: 05285437, se sídlem, Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

FILM INDUSTRY FUND investiční fond s proměnným základním

kapitálem, a.s., IČO: 05479819, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín,
186 00 Praha 8

AE ACQUISITION I, a.s., IČO: 05188636, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 186 00 Praha 8

AE PPC, a.s., IČO: 05213371, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín,
186 00 Praha 8

PPC Investments, a. s., IČO: 44 044 739, se sídlem Magnetová 12,
Bratislava 831 04, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem
Bratislava I, vložka č. 4432/B

PPC Power, a.s., IČO: 36 822 621, se sídlem Magnetová 12, Bratislava
831 04, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem Bratislava
I, vložka č. 4222/B

PPC Energy CZ, a.s., IČO: 29006384, se sídlem Husova 722/13, Jižní
Předměstí, 301 00 Plzeň

PPC Energy, a.s., IČO: 36 798 436, se sídlem Magnetová 12, Bratislava
831 04, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem
Bratislava I, vložka č. 4173/B

1.4. Ostatní propojené osoby, Skupina

1.4.1. Dceřiné společnosti:

NG Holding, a.s., IČO: 03018776, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín,
186 00 Praha 8 – 100 % podíl na základním kapitálu ovládané osoby

NG Management, s.r.o., IČO: 03018164, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 186 00 Praha 8 – 100 % podíl na základním kapitálu ovládané osoby

NG Finance investiční fond, a.s., IČO: 03073866, se sídlem Rohanské
nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 – 90 % podíl na základním kapitálu
ovládané osoby

Způsob ovládání: Dceřiné společnosti jsou ovládány prostřednictvím výkonu
práv akcionáře/společníka. Podíl na hlasovacích právech připadající na
Společnost umožňuje jmenovat a odvolat většinu členů statutárních orgánů
těchto ovládaných osob.

1.4.2. Další osoby ovládané prostřednictvím ovládající osoby

První rezidenční investiční fond s proměnným základním

kapitálem, a.s., IČO: 24130249, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8,

EAST ORANGE Facility CEE, s.r.o., IČO: 01744186, se sídlem

Koněvova 2660/141, Žižkov, 130 00 Praha 3,

BESODEIA, s.r.o., IČO: 03211771, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8,

EC Financial Services a.s., IČO: 24243744, se sídlem Praha 3 – Žižkov,

Koněvova 2660/141,

Express Cash s.r.o., IČO: 27660117, se sídlem Kolbenova 882/5a, 190 00,

Praha 9 – Vysočany,

Omnirent s.r.o. v likvidaci, IČO: 24833100, se sídlem Jagellonská 1239/24,

130 00, Praha 3 – Žižkov,

JP bistro Karlín, s.r.o., IČO: 03775054, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15,

Karlín, 186 00 Praha 8,

Jan Paukert lahůdkářství, s.r.o., IČO: 03689387, se sídlem Rohanské

nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8,

ORION 001, a.s., IČO: 27960021, se sídlem Rooseveltova 166/10, 160 00,

Praha 6 – Bubeneč,

MIND FORGE Group, SE, IČO: 05101603, se sídlem Slovákova 279/11,

Veveří, 602 00 Brno,

SODATSW spol. s r.o., IČO: 25323989, se sídlem Kamenice 771/34,

Bohunice, 625 00 Brno,

GAUSS Algorithmic, s.r.o., IČO: 24224901, se sídlem Slovákova 279/11,

Veveří, 602 00 Brno,

Cognito.CZ, s.r.o., IČO: 28388941, se sídlem Slovákova 279/11, Veverí,

602 00 Brno,

CleverMaps, a.s., IČO: 01403729, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín,
186 00 Praha 8,

CleverFarm, s.r.o., IČO: 05215480, se sídlem Vídeňská 188/119d, Dolní
Heršpice, 619 00 Brno,

CMI Software Development s.r.o., IČO: 03113833, se sídlem Brněnská 684,
664 42 Modřice,

CleverAnalytics, s.r.o., IČO: 03728277, se sídlem Vídeňská 101/119, Dolní
Heršpice, 619 00 Brno,

ENCOPIA, s.r.o., IČO: 01396391, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín,
186 00 Praha 8,

NG majetková a.s., IČO: 29053455, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 186 00 Praha 8,

Prague City Golf, s.r.o., IČO: 01484397, se sídlem K Radotínu 15, Zbraslav,
156 00 Praha 5,

GOLF MOST s.r.o., IČO: 25428161, se sídlem Zdeňka Fibicha 2825/47,
434 01, Most,

Slaviček Golf Academy s.r.o., IČO: 24791873, se sídlem K Radotínu 15,
Zbraslav, 156 00 Praha 5,

NG Real Estate, a.s., IČO: 03136949, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 186 00 Praha 8,

M&K WEST, s.r.o., IČO: 27212971, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín,
186 00 Praha 8,

M & K Park s.r.o., IČO: 27224945, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín,
186 00 Praha 8,

BP Veleslavín, a.s., IČO: 27393283, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 186 00, Praha 8,

MELIT a.s., IČO: 28369955, se sídlem Politických vězňů 912/10, Nové Město,
110 00 Praha 1,

Centrum Nové Háje, a.s., IČO: 27623734, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Politických vězňů 912/10, PSČ 11000,

LIBUSON a.s., IČO: 28995546, se sídlem Ovocný trh 573/12, Staré Město, 110 00, Praha 1,

Lipenecký statek a.s., IČO: 02572486, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8,

ClubHouse a.s., IČO: 27887847, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8,

KLIKA - BP, a.s., IČO: 25555316, se sídlem 8. března 4812/2a, 586 01, Jihlava,

KLIKA-BP Slovakia, s. r. o., IČO: 43 995 888, se sídlem Tomášikova 30, Bratislava 821 01, Slovenská republika

GELADIA Trade, s.r.o., IČO: 02995611, se sídlem Antala Staška 1859/34, Krč, 140 00 Praha 4

BELLO spol. s r.o., IČO: 63149061, se sídlem Praha – Staré Město, Věžeňská 912/6, PSČ 11000

MKBD s.r.o., IČO: 27642330, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8,

NFES, a.s., IČO: 24140244, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00, Praha 8,

EUROPE GOLF INVESTMENTS LTD, reg. č.: 097 63 815, se sídlem 20 – 22 Wenlock road, London N17GU, Velká Británie,

A.S.I. s.r.o., IČO: 05921694, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8,

Czech Private Capital a.s., IČO: 05858194, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8,

Czech Private Capital Real Estate SICAV, a.s., IČO: 06038697, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8,

Czech Private Capital Financial Services a.s., IČO: 05921287, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8.

Způsob ovládání: Propojené osoby uvedené v tomto článku 1.4 jsou ovládány prostřednictvím výkonu práv akcionáře/společníka.

1.5. Subjekty zaniklé/prodané mimo skupinu:

NORWARDIA, a.s., IČO: 24769410, se sídlem Koněvova 2660/141, 130 83, Praha 3 – Žižkov,

GOLF RESORT Karlovy Vary a.s., IČO: 61858595, se sídlem Karlovy Vary, Pražská 219.

2. Struktura vztahů mezi Ovládající osobou a propojenými osobami a mezi propojenými osobami navzájem:

Struktura vztahů je uvedena v organigramu, který tvoří Přílohu č. 1 této zprávy.

3. Úloha Ovládané osoby:

Ovládaná osoba je mateřskou společností skupiny přímo řízenou Ovládající osobou, která sdružuje majetkové účasti v dceřiných společnostech a je ve vztahu k těmto společnostem řídicí osobou. Ovládaná osoba a dceřiné společnosti zastřešují fungování skupiny, jejímž předmětem činnosti je zejména investice do majetkových účastí a specializované finanční služby. Úlohou Ovládané osoby je pak držení a správa těchto majetkových účastí.

4. Způsob a prostředky ovládání Ovládané osoby ze strany Ovládající osoby:

Ovládající osoba byla v účetním období vlastníkem 4 600 kusů akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč, odpovídajících plně splacenému základnímu kapitálu ve výši 4 600 000,- Kč, emitovaných Ovládanou osobou, a měla v daném období tomu odpovídající podíl na hlasovacích právech, tj. 92 %. Vztah ovládání byl realizován při výkonu práv Osoby ovládané jako většinového akcionáře.

5. Přehled jednání učiněných na popud ovládající osoby

Ovládaná osoba v účetním období uskutečnila následující jednání v zájmu Ovládající osobou ovládaných osob, které se týká majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Ovládané osoby ve smyslu § 82 odst. 2 písm. d) ZOK.

Vzhledem k tomu, že propojené osoby jsou zároveň dceřinými společnostmi Ovládané osoby, tato jednání byla učiněna za účelem financování činnosti těchto dceřiných společností.

Ovládaná osoba	Propojená osoba	Název smlouvy	Datum smlouvy
NATLAND Group, SE	NG Finance investiční fond, a.s.	Smlouva o úvěru na částku ve výši 15 600 000,- Kč	16. 1. 2017
NATLAND Group, SE	NG Management, s.r.o.	Dohoda o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ve výši 15 000 000,- Kč	16. 11. 2017
NATLAND Group, SE	NG Finance investiční fond, a.s.	Smlouva o postoupení pohledávek ve výši 15 000 000,- Kč	16. 11. 2017
NATLAND Group, SE	NG Management, s.r.o.	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek ve výši 15 000 000,- Kč	16. 11. 2017

6. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Ovládaná osoba	Propojená osoba	Název smlouvy	Datum smlouvy
NATLAND Group, SE	NG Finance investiční fond, a.s.	Smlouva o úvěru na částku ve výši 15 600 000,- Kč	16. 1. 2017
NATLAND Group, SE	NG Management, s.r.o.	Dohoda o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	16. 11. 2017
NATLAND Group, SE	NG Finance investiční fond, a.s.	Smlouva o postoupení pohledávek	16. 11. 2017
NATLAND Group, SE	NG Management, s.r.o.	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	16.11. 2017
NATLAND Group, SE	NG Management, s.r.o.	Smlouva o úhradě nákladů souvisejících s dočasně přidělenými zaměstnanci	22. 12. 2017
NATLAND Group, SE	NG Management, s.r.o.	Smlouva o dočasném přidělení zaměstnanců	1. 3. 2017

7. Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s Ovládající osobou, resp. propojenými osobami dle § 82 odst. 1 ZOK, žádná újma.

z celkového pohledu převažují výhody. Ovládaná osoba těží z výhod členství ve skupině, kterými jsou zejména finanční stabilita, jednotná strategie a stanovení cílů rozvoje koncernu, zajištění jednotné dodávky služeb a sdílení poskytovaných služeb. Představenstvo si není vědomo rizik vyplývajících z tohoto členství.

8. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích z členství ve skupině

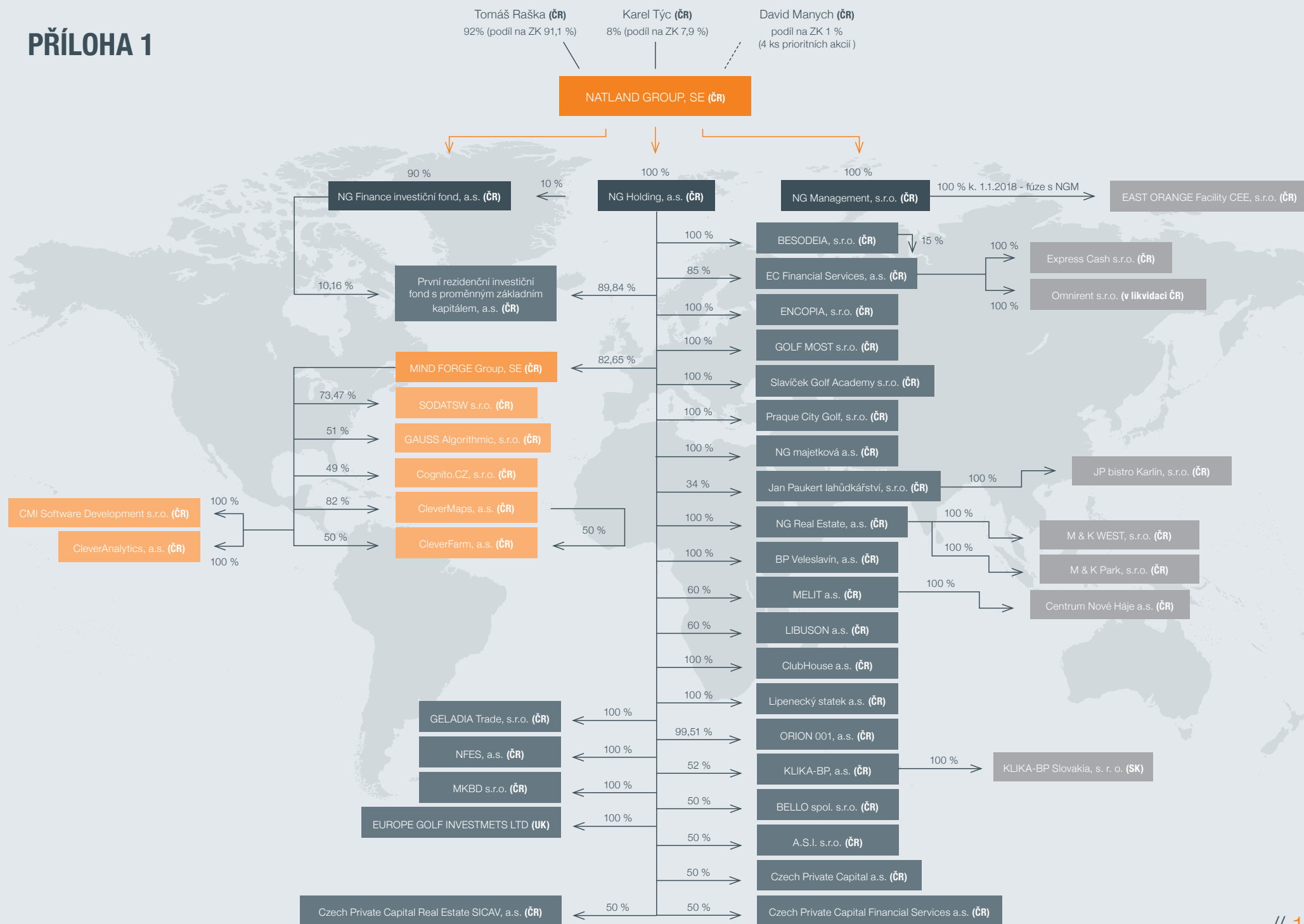
Představenstvo Ovládané osoby zhodnotilo výhody a nevýhody vyplývající z postavení Ovládané osoby v rámci skupiny a dospělo k závěru, že



Tomáš Raška
Předseda představenstva
NATLAND Group, SE

V Praze dne 30. března 2018

PŘÍLOHA 1





NATLAND GROUP, SE

ROHAN BUSINESS CENTRE

Rohanské nábřeží 671/15

186 00 Prague 8 - Karlín

Reception B / 5th floor

Czech Republic

Tel.: +420 267 997 748

Fax: +420 267 997 793

info@natlandgroup.com

www.natlandgroup.com



KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2017