

Investice nejsou jen peníze

OBSAH

úvodní slovo	4
leden	7
Kdo je Natland	8
Čakovický park – květinové město	9
Konference s expertem z Cambridge.....	10
Co je Natland Ventures	11
únor.....	13
ZOOT jako lovebrand.....	14
březen.....	17
S chytrou mapou na cestě do světa	18
Selský rozum platí všude	19
duben.....	21
Stavíme domovy aneb Natland Real Estate v číslech	22
Volejte Raškovi, ale dřív	23
květen	27
Podpora liberálních myšlenek	28
Hodnota lidské svobody	29
červen	31
Jana Sečkářová mezi nejvlivnějšími	32
Big data vládnu nejen v bance	33
červenec.....	35
Rozvoj s novými produkty	36
Tepló pro Příbram	37
srpen.....	39
Jak chytře hospodařit	40
září	43
Dohoda s holdingem PSJ	44

říjen	47
Servis pro nemovitosti	48
Cesta za pohledávkami do Boleslavi.....	49
listopad.....	51
Genius loci pražských Vysočan.....	52
S ARniem do nového světa	53
Sledujeme trendy. Nikoliv výkyvy	54
Domov pro všechny.....	55
prosinec.....	57
Mrakodrap pod značkou Natland	58
Správná věc	59
VÝSLEDKY	60
Pohledem Davida Manycha, partnera skupiny zodpovědného za finance.....	62
Výsledky v číslech a grafech	64
Struktura portfolia	66
Fundraising.....	67
Executive summary úvěrového portfolia	68
Struktura financování	69
PRÁVNÍ ČÁST.....	70
Akcionářská struktura	72
ZPRÁVA O VZTAZÍCH.....	74
KONSOLIDOVANÉ VÝSLEDKY	86
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	126

Vážení čtenáři,

už více než sto let vydávají společnosti po celém světě svědectví o tom, jak se v uplynulém roce dařilo jejich podnikání. I investiční skupina Natland působící na českém a slovenském trhu, kde aktivně vyhledává příležitosti pro zhodnocení finančních prostředků prostřednictvím investic do středně velkých firem a nemovitostních projektů, každoročně důkladně rozebírá ty nejdůležitější události roku.

V základu zůstáváme v Natlandu stejní, proměňuje se ale svět okolo, což nás v mnoha směrech ovlivňuje. V roce 2019 si česká ekonomika stále udržovala solidní tempo reálného růstu ve výši 2,6 procenta, ačkoliv signály z nejdůležitějších obchodně-partnerských trhů naznačovaly, že růst nemusí trvat věčně. To jsme ovšem my ani svět ještě vůbec netušili, co vše se může stát, jak zranitelní dokážeme být. Přišel koronavirus a nejen Česká republika se musela zastavit. Náraz do zdi, který přišel pro mnohá odvětví, nás všechny bude ovlivňovat ještě dlouhé roky. A to přesto, že se rok 2019 ještě pyšnil některými prvenstvími jako historicky nejvyšší zaměstnaností. V Česku stoupala inflace, ačkoliv tomu v Evropě bylo naopak. Tlak na růst úrokových sazeb se zvyšoval. Politika levných peněz v eurozóně měla podpořit její reálnou ekonomiku, projevila se ale i v hodnotách aktiv na českém trhu a tedy i na valuacích firem.

Svět je v době, kdy čtete tuto výroční zprávu, už úplně jiný. Jaký bude v dalších měsících a letech si málokdo tróufne předpovídat. Nejistota se už nebude týkat “jen” budoucích cen aktiv a peněz, ačkoliv je velkou výzvou pro každého investora a posun hodnoty v čase je podstatou jeho činnosti. Nejistota bude zřejmě jedním z nejčastějších slov roku 2020.

Každopádně rok 2019 byl v Natlandu ve znamení důležitých transakcí a událostí, o nichž se dočtete na následujících stránkách. Svou pozici jsme posílili v oblasti retailu, ale také například v energetice: k významným projektům uplynulého roku patřilo převzetí příbramské teplárny a zahájení oprav a navazujících investičních akcí směřujících k ekologizaci zařízení a zvýšení efektivity provozu. Úspěch zaznamenaly také naše projekty v real estate. Na trh jsme uvedli nový developerský projekt v pražských Vysočanech, mnoho dokončených bytů i domů jsme předali jejich majitelům. Dobrý rok mají za sebou i technologické firmy z našeho inovačního hubu Natland Ventures. Ocenění i několik klíčových zakázek získala společnost Gauss Algorithmics. V další zahraniční expanzi pokročil tým Clever Farm, po úspěchu na veletrhu v Singapuru nyní expanduje do Japonska a Vietnamu, aktivitu rozšiřuje i v Brazílii.

Ke všem našim projektům a investicím se snažíme přistupovat jako k jedinečným příležitostem. Věříme, že když chce člověk něco posunout dopředu a změnit k lepšímu, nejde nikdy jen o peníze. Do každého projektu vkládáme naše zkušenosti, čas a skvělý tým. Zároveň chceme, aby naše podnikání a působení bylo udržitelné a mělo pozitivní dopady. Ať už jde o lokality s nemovitostmi pod značkou Natland Real Estate, o spokojenost zákazníků našich firem, anebo radost z námi podporovaných charitativních projektů.

Věřím, že informace o skupině Natland a jejích společnostech pro vás budou zajímavé a užitečné. Příjemné čtení!



Tomáš Raška,
zakladatel a většinový majitel skupiny Natland



Investice je
umění

Skupina začala
vystupovat pod
upraveným
názvem investiční
skupina Natland.

Více na straně 8



leden

Projekty Clever Assets a Clever Farm
z technologického hubu Natland
Ventures se sloučily do jednoho
a nadále působí jako firma Clever Farm.

	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

Bytový dům Azalka s 52 byty,
který je součástí komplexu
Čakovický park, byl zkolaudován.

Více na straně 9



Týmy všech
technologických start-upů
z Natland Ventures se sešly
v brněnském planetáriu
na společné konferenci.
Důvodem setkání bylo
stanovit a představit plány
pro rok 2019 v rychle se
rozvíjejícím oboru.

Více na straně 10



Internetový obchod s módou
ZOOT se dostal do finančních
problémů a přestal splácet
finanční závazky. Aby mohl projít
restrukturalizací a najít investora,
požádal insolvenční soud o ochranu
před věřiteli. Zároveň začal krizový
management vyjednávat s největším
zajištěným věřitelem – skupinou
Natland – o poskytnutí provozního
financování.

Kdo je Natland

Investiční skupina, která zhodnocuje peníze v oblasti financí, služeb a moderních technologií. Je expertem na řešení takzvaných distressed assets a zároveň patří mezi významné rezidenční developery.

4 PARTNEŘI

2002
rok založení

600
ZAMĚSTNANCŮ

6,9 miliard Kč
hodnota aktiv majetkových účastí skupiny Natland

54 tisíc
zákazníků obsluhovaných prostřednictvím majetkových účastí skupiny Natland

1,8 miliardy Kč
celkové tržby majetkových účastí skupiny Natland

1,7 miliardy Kč
reálná hodnota majetkových účastí a opcí skupiny Natland

0,2 miliardy Kč
čistý zisk skupiny Natland

(data za rok 2019)

Čakovický park – květinové město

Oblast Čakovice byla vždy brána jako jeden ze symbolů přírody a zdravého životního stylu. Realizace jednoho z největších pražských developerských projektů – Čakovický park – právě vrcholí třetí a poslední etapou. Komplex získal třikrát cenu veřejnosti v soutěži Realitní projekt roku. Domy nazvané podle květin a rostlin, například Bazalka, Slunečnice, Tulipán a právě Azalka jsou anebo byly postupně

zkolaudovány a předávány svým novým majitelům. Celkem jde o 196 bytů a stejně garážových stání.

Tečku za celým projektem pak udělá Sedmikráska, jejíž výstavba začala právě v roce 2019. V blízkosti zámeckého parku, uprostřed zeleně a přitom na dosah veškerého pohodlí, služeb a infrastruktury hlavního města, se staví dvě desítky výborně řešených bytů.





Konference s expertem z Cambridge

Více než stovka specialistů z oborů big data, umělé inteligence nebo kybernetické bezpečnosti, mezi nimiž byli zakladatelé, management i zaměstnanci firem technologické skupiny Natland Ventures se sešla na tradiční brněnské konferenci. Všichni se snažili zhodnotit své několikaleté úspěšné budování technologických řešení ze svých oborů a projektů. Hlavní důraz byl kladen na tvorbu řešení pro koncové zákazníky, ať se to týkalo produktů anebo

prodeje servisních služeb B2B. Své myšlenky a zkušenosti účastníkům konference kromě top managementu Natland Ventures přijel představit až z Cambridge Martin Keegan, vůdčí osobnost na britském poli otevřených dat a jejich šíření do všech aspektů státní správy. Ta česká v dané oblasti zaostává, ale firmy Natland Ventures jsou připraveny zefektivnit využívání otevřených dat, aby se česká společnost stala plně informační společností.

Co je Natland Ventures

Na každém kroku je vidět, že inovace zcela mění společnost, jež se s pokračující digitalizací stává závislejší na datech. Projekty s globální ambicí, které zastřešuje technologický hub Natland Ventures, se specializují právě na oblasti datové analýzy, big data, umělé inteligence či kybernetické bezpečnosti. V čem má anebo může být budoucnost?

„Využijte data
ve svůj prospěch.“



„Tvoříme digitální řešení
a strategie.“



„Rozhodnutí
založená na datech
v jediném okamžiku
a prostoru.“



„Přinášíme chytrá řešení
do zemědělství.“

Investice je
péče



Podpořili jsme soutěž Právník roku a Právní firma roku. Jsme přesvědčeni, že kvalitu práva v zemi neurčuje jen legislativa a státní orgány, ale také právní profesionálové.

Projekt Clever Analytics z technologického hubu Natland Ventures byl přejmenován na Clever Maps.

únor

				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28			



Hlavní ekonom Natlandu Petr Bartoň vystoupil na londýnské konferenci, jejímž hlavním tématem byl brexit a jeho politické, ekonomické a společenské dopady.

Klíčoví věřitelé se shodli na strategii dalšího postupu v rámci konkurzu společnosti ze skupiny Premium Fashion Brands.

Natland byl v pozici největšího nebankovního věřitele.

ZOOT.

Na majetek eshopu ZOOT bylo prohlášeno moratorium. Natland jako zajištěný věřitel poskytuje provozní financování, aby společnost s krizovým managementem mohla pokračovat v provozu a připravit plán restrukturalizace tak, aby byl akceptovatelný pro věřitele společnosti.

Více na straně 14

ZOOT jako lovebrand

Fenomén pod značkou ZOOT začal s podnikáním v roce 2010. Původně fungoval jako sociální síť zaměřená na módu, postupně se ale transformoval v internetový obchod. Svůj online prodej propojil na rozdíl od konkurentů s kamennými pobočkami rozesetými po celé republice, které nazval Výdejny radosti. V nich si zákazníci mohli zboží vyzkoušet ještě před zaplacením.

V roce 2017 společnost upsala dluhopisy v objemu 150 milionů korun, kupci byli institucionální investoři i širší veřejnost. Podnikání se ale příliš nevedlo, vlastní kapitál se propadl do záporných čísel, ztráta se stále zvyšovala. V polovině roku 2018 už kumulovaná ztráta dosáhla 473 milionů, společnost navíc byla v prodlení se splácením investičního úvěru od Raiffeisenbank. I proto ZOOT požádal insolvenční soud o ochranu před věřiteli.

Aby mohla být restrukturalizace úspěšná, bylo třeba najít nejen zdroj peněz, ale především skutečného investora, který se samotnou restrukturalizací byznysu pomohl. Natland Finance investiční fond odkoupil pohledávky a Natland se stal

postupně největším zajištěným věřitelem. Poskytl provozní financování a společnost s krizovým managementem mohla pokračovat v provozu a připravit plán restrukturalizace.

Na konci dubna povolil soud společnosti reorganizaci, plán zároveň počítal se vstupem nového investora z investiční skupiny Natland. Celý náročný proces probíhal během celého roku. Prvotním cílem byla optimalizace provozu, snižování velké části nákladů a došlo i na uzavření některých Výdejen radosti.

Další události už následovaly v roce 2020: soud schválil aktualizovaný reorganizační plán, který byl následně schválen a novým majitelem ZOOT se stala akciová společnost Company New z investiční skupiny Natland. Koncept businessu se mění tak, aby odpovídal tržním podmínkám a výzvám. Některé Výdejny se mění na plnohodnotné prodejny, v eshopu se prodává zboží partnerů, kteří dosud fungovali pouze v kamenných prodejnách. ZOOT naopak buduje partnerskou síť obchodů, díky nimž bude dostupnější v regionech.



Investice je
energie

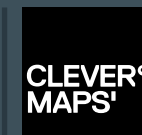


březen



Petr Kubový se
stal investičním
manažerem
skupiny Natland.

Více na straně 19



Technologická společnost Clever Maps
z technologického hubu Natland Ventures
vstoupila na trhy německy mluvících zemí
a spustila v nich prodej přes globální
agenturu Aexus.

Více na straně 18

					1	2	3
4	5	6	7	8	9	10	
11	12	13	14	15	16	17	
18	19	20	21	22	23	24	
25	26	27	28	29	30	31	

Na Investiční konferenci na Vysoké škole
ekonomické v Praze přednášel zakladatel
a majoritní akcionář Natlandu Tomáš Raška
o investování firem v problémech.

*Každý problém se dá konstruktivně řešit, pokud se
najde ve firmě anebo pro ni dobrý tým a produkt.*

*Přál bych si, aby se školy více věnovaly řízení
v problémech, konjunktura nebude trvat věčně.*



S chytrou mapou na cestě do světa

Společnost Clever Maps založili v roce 2013 technologičtí nadšenci z různých prostředí. Dohromady je dala společná vize, že mapová analýza velkých dat bude rozhodně součástí budoucnosti. Na trhu v té době existovala obrovská mezera pro nástroj na analýzu dat v prostorovém kontextu, postupem času se společnosti začaly zajímat o vývoj i používání interaktivních inteligentních map. Aplikace technologií od Clever Maps mají takřka neomezené možnosti: od řízení obrovských farem po plánování sofistikovaných dopravních tras či analýzu obchodních prostor. „Celý proces analýzy byl rychlejší, jednodušší a flexibilnější než cokoliv, co jsme zkoušeli v minulosti. Byli jsme schopni plně vizualizovat obchodní potenciál všech

našich prodejen.“ Taková je jen jedna z mnoha recenzí od zákazníků, jednoho z největších tuzemských obchodních řetězců.

I v roce 2019 zažil tým Clever Maps několik úspěchů.

Svou přítomnost Clever Maps zvýšila například na anglicky mluvících trzích. Otevřela kancelář v Londýně a začala prodávat své produkty ve Velké Británii. Zároveň se otevřela možnost o posílení celého projektu a Natland Ventures začal jednání s několika fondy o možném investičním vstupu.

Úspěch Clever Maps se potvrdil i na tradičním lisabonském WebSummitu 2019. Vyhlášen byl jedním z deseti nejslibnějších start-upů.

Selský rozum platí všude

Investiční manažer skupiny Natland Petr Kubový má na starosti investice jako KLIKA-BP, Ekoklima, SCF Servis a nově je odpovědný i za Energo Příbram. Do Natlandu přišel v roce 2017, do té doby působil v mezinárodních společnostech a bankách v Česku i zahraničí. Například v Royal Dutch Shell prošel za čtrnáct let svého působení mnoha pozicemi v řízení financí a obchodu na lokální, evropské i globální úrovni. Co je jeho hlavní rolí?

Máte na starosti celé portfolio firem ze skupiny. Co znamená přesně management investic?

Každý investiční manažer samozřejmě přispívá svou analýzou již na počátku, když se skupina o nějaké nové investici rozhoduje. V té fázi jsou praktické manažerské zkušenosti stejně důležité jako finanční a ekonomická analýza. Investovat do něčeho znamená mít myšlenku, produkt či službu, mít připraveny zdroje a alespoň do začátku nějaký tým.

To není moje původní moudro. Jen si stále ověřujeme platnost starého „je to o lidech“. Speciálně to platí u investora našeho typu. Nejsme a nechceme být pasivním investorem, který by jen poskytl peníze a čekal na výnos.

Jádro vaší práce začíná ale po vstupu do projektu?

Ano. U každé majetkové účasti máme cíl, nějakou strategii. Podle té se snažíme postupovat. Ale samozřejmě také aktivně reagovat na změny či vývoj na trhu. Průběžně sledujeme výkonnost firmy, snažíme se ji zvyšovat a tím i navyšovat hodnotu firmy. Nebudujeme žádné impérium. V některých případech jakmile dle našeho názoru a záměru firmě zvýšíme výkonnost, připravíme exit. Jinde rozvíjíme vertikálu nebo nějakou strategickou větev. Jsme investoři, ne výrobní koncern.

Jak ve skutečnosti probíhá dohled nad investicí?

Monitoring je jen jednou z činností investičního manažera. Sledujeme a zvyšujeme tržby, EBITDA nebo vnitřní



efektivnost. Ale jsme aktivní investor, aktivně pracujeme s managementem firmy. Můžeme a snažíme se poradit, co by se dalo dělat lépe či jinak, efektivněji. Firemní consulting stál přímo u zrodu skupiny Natland a máme know-how, které dále využíváme.

V portfoliu je ale spousta různých firem, dá se to všechno expertně obsáhnout?

Je pravda, že spektrum je široké od průmyslových firem B2B přes výrobu až k technologickým startupům. Sektory se liší i dynamikou. Trh technologických firem se mění mnohem rychleji, ale díváme se na ně spíš optikou venture fondu, než klasického private equity. Ale zásadní rozdíl to není. Za roky v investicích se mi potvrdilo, že ať se bavíme o postkomunistickém skanzenu nebo o průkopnické technologické firmě, důraz na prodej, dodržování plánu cash-flow a selský rozum platí a fungují všude obdobně.



Investice je dřina



Začali jsme prodávat čtyřladvacet bytů v rezidenci Sedmikráska, který navazuje na projekt Čakovický park.

Více na straně 22

duben

Film o životním příběhu námořníka Paula Johnsona „The Sailor“, který vzniká i díky podpoře skupiny Natland, získal na mezinárodním filmovém festivalu Meeting Point ve Vilniusu dvě z pěti hlavních cen.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

Soud povolil eshopu ZOOT reorganizaci, plán firmy počítá se vstupem nového investora, kterým se má stát společnost z investiční skupiny Natland.



Zahájili jsme přejímky bytového domu Azalka, který jsme postavili v rámci projektu Čakovický park.

„Jak se dostáváte k problémovým aktivům?“ Mimo jiné na to se ptal Robert Čásenský v rozhovoru pro pořad Výzva na televizi Seznam Tomáše Rašky.

Více na straně 23



Technologická společnost Gauss Algorithmic z Natland Ventures získala několik ocenění v odborných soutěžích. CFO Club CZ ji například prohlásil za Projekt s největším potenciálem roku. Výkonné řízení společnosti zároveň převzal od Jana Janči Johnson Darkwah a stává se jednatelem společnosti.

Stavíme domovy aneb Natland Real Estate v číslech

Nemovitosti nejsou v Natlandu jen výstavba a pouhé metry čtvereční. Za více než deset let zrealizoval Natland Real Estate spolu s partnery projekty za miliardové částky. Rozvíjíme vybranou lokalitu a pečujeme o ni stejně, jako o její obyvatele.

10 let

se věnujeme developmentu

3 miliardy Kč

jsme již investovali do developerských projektů

5 PŘIPRAVOVANÝCH
AKTUÁLNÍCH
UKONČENÝCH
DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

115

zkolaudovaných a předaných bytů

176 nových bytů

je připravených na prodej

(kumulovaná data a data za rok 2019)

Volejte Raškovi, ale dřív

Kde nakupujete?

Nechávám si šít u Deloru. Ne všechny konfekční velikosti mi vyhovují a nesnáším chození do obchodů. Kdyby to bylo na mně, chodím v džínách, bílém tričku a teniskách.

Objevil jste se hned u dvou obchodních případů s módou, máte k oblékání nějaký vztah nebo jde čistě o byznys, čísla a peníze?

Je to otázka investiční příležitosti, nepromítám do toho žádné osobní preference nebo oblibu v módě.

Vaše skupina odkoupila podstatnou část pohledávek za firmou ZOOT, co vás k tomu vedlo?

Když to trochu zobecním, tak Natland investuje do pohledávkových portfolií. Buď jsou to portfolia po různých dlužnících, anebo jde o adresně kupované pohledávky za určitým dlužníkem jako v případě ZOOT. Tam se snažíme hledat nějakou fundamentální hodnotu nebo hodnotu aktiv, které pod tou pohledávkou jsou. Nemusí to být vždy nemovitost, ale například ochranná známka, litigační nárok vůči třetí straně. Každopádně ZOOT jsme si vyhodnotili jako zajímavou příležitost se zajímavou značkou, produktem a týmem.

Jaká je nyní vaše role v ZOOT? Kdo reálně určuje, co se s firmou bude dál dít?

Firma je teď v ochraně před věřiteli. Řídí ji a o směřování rozhoduje management. My jsme na jedné straně klíčový



věřitel a na druhé financující partner po dobu moratoria. Poskytujeme provozní financování, management s námi řadu věcí konzultuje, například náš pohled věřitele na opatření, která připravují a která by měla vést ke zvýšení ekonomické hodnoty a výkonnosti firmy.

Kolik peněz už jste do toho vložili?

Stovky milionů korun.

ZOOT je sama o sobě firma s miliardovými tržbami, ale taky s miliardovými náklady. Jak vypadá recept na oživení a záchranu? Co se musí stát, aby se jeho fungování zlepšilo?

To je typická otázka na management. Z mého pohledu, a když nebudu v detailu: jsem velký zastánce udržitelného rozvoje i v businessu, a přeneseno na ZOOT, když chci růst, potřebuji zdroje. Měl bych je mít zajištěné, a to ne jen tak, že mi je někdo přislíbí, anebo že si je ve vhodné chvílce dokážu na trhu půjčit. Mělo by to být financováno vlastními zdroji akcionářů, to je jedna věc. A druhá: i když zdroje mám, měl bych se intenzivně snažit každou korunu otočit a vidět, proč co dělám, jak, kde investice dává smysl a přinese nějaký desetník či korunu navíc. Můj pocit je, že v tom měl ZOOT historicky vždy rezervy. Teď nejsem schopen říct, jestli to byla strategie jednoho nebo několika akcionářů, protože názory, jak se firma měla vyvíjet, se mohly lišit akcionář od akcionáře. Já se chci racionálně dívat na možnost růstu, co mě to stojí. A pak je to další inovace v businessu, v kombinaci v online a offline má ZOOT velmi silnou pozici.

Když se na to podíváme komplexně, jaké chyby udělal ZOOT?

Zpětně je každý chytrý. Ale myslím, že je to co jsem zmiňoval. Přepálili focus na růst, ať se týká růstu v regionu nebo růstu tržeb. Chybělo tomu sledování fundamentu – kolik mě co stojí a jakou ekonomickou přidanou hodnotu generuji. U projektů v této fázi vývoje je nepochybné, že hospodaření může být ztrátové, otázka je kolik a kde to dává smysl a kdy bych měl být schopen zatahnout za záchrannou brzdu.

Kdybychom se podívali trochu do budoucnosti, chtěl byste být akcionářem ZOOT v dlouhodobé perspektivě, třeba za rok, dva, tři?

Kdyby ZOOT hospodařil lépe, než hospodařil, tak bych akcionářem asi klidně byl. Myslím, že je to potenciálně silná značka se zajímavým produktem.

Obecně se angažujete ve firmách, které mají problémy. Jak se k nim dostanete? Někdo vás požádá nebo si je vybíráte a takřikajíc se do nich nabouráte?

Ne, v naprosté většině je to reference, která přichází buď od vlastníka, některého z akcionářů, managementu, nebo od poradců. Odtud pochází velké množství leadů, na které se pak díváme. Množství projektů, kterým se následně věnujeme, je relativně nízké procento.

Projekty na česko-slovenském trhu přicházejí ve velmi pozdní fázi, už jsou na tom opravdu špatně. Je to takové to zkoušíme, zkoušíme, abychom do toho nemuseli pouštět žádného partnera, potom čekáme na zázrak a po zázraku, když nepřichází, zavoláme Raškovi. Tam už je ale velmi často pozdě, bohužel.

Do ZOOT vás taky někdo pozval?

Interakci jsme měli relativně dlouho, od podzimu roku 2018, pak to výrazně zesílilo. Komunikovali jsme s financujícími bankami, s některými akcionáři i členy bývalého managementu.

Práci ve firmách v problémech jste přirovnával k práci chirurga. Pro někoho to může působit tak, že jste supi, co se slétají na kořist. Nemáte někdy ten pocit?

Když koukám na nějaký dobrý film, tam to tak často bývá. V segmentu, kde se pohybujeme my – středně velké firmy na česko-slovenském trhu a v distressed assets – to tak nefunguje. Důležité jsou vždy tři parametry: produkt, značka a lidi. Jen pokud tam máte tým, můžete se snažit o záchranu i když produkt či značka chybí. Z logiky věci to neumožňuje, abyste tam přišel zvenku a nějak se tam naboural. Potřebujete mít nějakou míru podpory z týmu. To, co známe z filmů

a tam, kde to takto může fungovat, jsou velké korporace, veřejně obchodované společnosti. Tam režim nájezdu může fungovat. Můžu nakupovat podíly, můžu vést nějakou arbitráž mezi variantami řešení pro firmu, protože sepětí mezi akcionáři, týmem a managementem zdaleka tak silné nebývá. Ve středně velkých firmách a kde se vyskytujeme my, to nefunguje.

Nicméně předpokládám, že při vašich operacích je jistě řada lidí, kteří se na vás zlobí. Stává se vám třeba, že vám osobně nadávají?

Oni se zlobí na tu situaci. Rozdělil bych to do dvou skupin: zaměstnanci, manažeři, dodavatelé, kde musím říct, že si to neberu osobně. Je to přenesená frustrace z té situace, která probíhala. Pro některé z nich je to velmi často likvidační, protože například na ten obchodní vztah vsázeli, je pro ně klíčový. Je ale důležité si uvědomit a občas je důležité i připomínat, že my nejsme ten problém. Kdyby ten problém nebyl, nevznikl v minulosti, tak tam pravděpodobně nejsme my a neřešíme tu situaci. Problém tady nebývá, emoce samozřejmě jsou, ale oni ví, že přicházíme situaci řešit. Jsme velmi často poslední, kdo do firmy přináší peníze v době, kdy si je všichni ostatní chtějí odnášet.

A co ta druhá část? Akcionáři, věřitelé?

Já do této skupiny ještě řadím takzvané pasažéry první třídy. Často si do firmy projektují osobní ambice typu: mohl bych situace využít a posílit na úkor někoho jiného. Akcionář vůči jinému, některý věřitel vůči jinému a podobně. Tady připouštím, že to jiskří výrazně častěji, protože ve chvíli, kdy přicházíme my a začneme situaci řešit, můžeme některým z těchto hráčů křížit plány. To jsou velmi často pak ti, co nás pomlouvají, prezentují případy jako nepřátelské převzetí a varianty k tomu: tam to jiskří a tam nás ten boj čeká.

Dovedete s tím dobře spát?

Špatně spím spíš z toho, že někdo, kdo by dobře spát neměl, dobře spí. Mě trápí situace, kdy nereaguji optimálně nebo si s odstupem času říkám, že tohle jsem měl udělat jinak. Jsem v tom poměrně puntičkář, takže případů, nad

nimiž se trápí a nad čím se zamýšlet, je relativně dost. Ale na spánek to naštěstí vliv úplně nemá.

Stává se vám, že sázka na záchranu nejvyjde? Kolik byla vaše nejdražší zkušenost?

Určitě se to stává, nepochybně. Možná spíš než ten totální fail – že by to zkolabovalo a skončilo – je to velmi často spíš o tom, že se nenaplní očekávání, které jste do toho na začátku projektovali. V distressových situacích je vlastně všeho málo. Času, peněz, lidí. Jediného, čeho je tam hodně, je emoce a problémů. Ty by se mohly prodávat.

Nemáte tolik času jako v klasickém private equity, abyste si udělal due dilligence a další kroky, to znamená, že pravděpodobnost, že nějaký váš předpoklad se nepotká s realitou, je poměrně vysoká. Pak je to o tom, že počítáte s nějakou zmařenou příležitostí. Čas, který jste vynaložili, nebyl úplně efektivní. Nevím, zda se dá říct, jaká konkrétní příležitost nás stála nejvíc. Celkem nás za dobu, co se distresstu věnujeme, to kumulativně mohlo stát třeba 100 milionů korun, které by se daly jinde vydělat nebo efektivně alokovat.

Celková aktiva Natlandu mají hodnotu čtyř miliard korun, je to tak správně?

Podle čísel roku 2018 jsme skoro na pěti miliardách.

Co představuje největší část businessu?

Snažíme se to držet 50 na 50 mezi real estate a private equity. Real estate funguje jako forma diverzifikace portfolia. Liší se to o pár procent tam nebo tam.

Je pro vás ziskovější nebo do budoucna prioritnější real estate nebo private equity?

Do budoucna je pro nás RE stabilní součástí. Je vědomě součástí portfolia a jistým způsobem nám vytváří protiváhu proti rizikovějším investicím v PE, technologickém sektoru nebo distressed assets. Naše strategie je držet obě vertikály.

(kráceno, celý rozhovor na: <https://www.televizeseznam.cz/video/vyzva/zralok-ktery-vstoupil-do-zootu-dali-jsme-do-toho-stovky-milionu-potencial-tam-je-veri-raska-63904168>)

Investice je umění



Bytový dům Slunečnice o třiašedesáti bytech z projektu Čakovický park obdržel pravomocný kolaudační souhlas.

Na akci pořádané Liberálním institutem, který Natland dlouhodobě podporuje, vystoupil vlivný britský europoslanec Daniel Hannan. Muž přezdívaný mozek brexitu mimo jiné vysvětloval, jak své zánění pro otázky role práva a svobodné společnosti pro lidský blahobyt čerpal v lednu roku 1990 v Praze.

Více na straně 28

květen



ČNB schválila vydání pětiletých dluhopisů Natland rezidenční investiční fond (NRIF) s pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,47 % p.a. Nominální hodnota je 10 tisíc korun a celkový objem emise je 450 milionů korun. Výplata úroku je každý půl rok. Administrátorem emise je J&T Banka.

Ve zbraslavském areálu Prague City Golf, jehož je Natland generálním partnerem, proběhla jedna ze zastávek European Challenge Tour 2019.

6	7	8	9	10	11
13	14	15	16	17	18
20	21	22	23	24	25
27	28	29	30	31	

Podpořili jsme taneční studio United Movement na cestě za mistrovskými tituly do Poreče. Skupina tanečníků si odtud odvezla šest titulů.

Filmová výpověď The Sailor, která vznikla i za podpory Natlandu, byla úspěšná na prestižním festivalu ve francouzském Cannes.



Natland se jako tradičně stal hlavním partnerem českého lyžování a akce Svazu lyžařů Král bílé stopy 2019. Vítězkou se po pěti letech stala snowboardcrossařka Eva Samková. Historicky Natland podporuje ovšem reprezentanta Kryštofa Krýzla, který se po zranění znovu vrací na svahy.

Podpora liberálních myšlenek

Investiční skupina Natland je už několikátým rokem generálním partnerem Liberálního institutu. Ten byl prvním think-tankem západního střihu po revoluci v České republice. Od prvních okamžiků ekonomické transformace se stal vůdčí silou prosazování moderních, nekomunistických pohledů na hospodářství a společnost.

Na pozvání Liberálního institutu přijel v roce 2019 Daniel J. Hannan, a stal se dvaadvacátým laureátem výroční ceny institutu za rok 2018 za přínos k rozvoji liberálního myšlení a naplňování idejí svobody, soukromého vlastnictví, konkurence a vlády zákona v praxi.

Narodil se do rodiny britské diplomatky v Peru, ve dvaceti letech, když vláda Johna Majora schválila Maastrichtskou smlouvu, začal na Oxfordu se svou dlouholetou kampaní za vystoupení Británie z Evropské unie. Na začátku 90. let neměla tato myšlenka příliš

stoupenců, v roce 2016 už ale Britové své vystoupení z unie odhlasovali. List Financial Times označuje Hannana jako „mozek za brexitem“, Guardian ho zase popisuje jako „muže, který zařídil brexit“. Kousek po kousku změnil světový názor europoslanecké delegace, strany i země, sám byl od roku 1999 europoslancem za Konzervativní stranu Velké Británie.

Hannan přednesl v Praze výroční přednášku o vztahu mezi suverenitou, patriotismem, demokracií a svobodou. Rozdíl mezi liberálním, socialistickým a konzervativním pojetím. Vysvětlil svůj i obecný vztah lidí ke komunitě, vlasti, Evropské unii i to, jak se mění postoj společnosti k těmto otázkám. V následné diskusi odpovídal na otázky, jak se brexit dotkne londýnské City a také, zda se nestane premiérem Británie. Prý nikoliv. Na to má svou zemi údajně moc rád.



Hodnota lidské svobody

Původně to byl studentský film slovenských tvůrců o životě osmdesátiletého námořníka Paula Johnsona, který vypráví o své životní pouti, při níž nedokáže setrvat na souši a jehož největší životní hodnotou je svoboda a nespoutanost. Díky sponzorské pomoci Natlandu bude Sailor celovečerní dokument, který se snaží odpovídat na otázky, co je svoboda, jaká je její hodnota, která životní rozhodnutí jsou svobodná a která už sobecká, jak svobodu získáváme anebo ztrácíme.

Skupina Natland už v roce 2018 díky finanční podpoře umožnila štábu pokrýt část nákladů potřebných na technické natáčení v Karibiku. V roce 2019 už přišla fáze produkce a postprodukce a účasti na prvních festivalech. Například ve Vilniusu získal na mezinárodní filmovém festivalu Meeting Point dvě z pěti hlavních cen a následovaly další úspěchy. Ambasadorem projektu byl slovenský rapper Separ.

(viz odkaz na teaser <https://www.youtube.com/watch?v=cHsaVuKqZik>)



červen

Partnerka skupiny Natland Jana Sečkářová se opět umístila v žebříčku magazínu Forbes mezi nejvlivnějšími ženami českého byznysu. V roce 2019 jí patřilo 48. místo.

Více na straně 32

ENERGO
PŘÍBRAM

Odkup části závodu z konkursní podstaty společnosti Příbramské teplárenské a vybraných aktiv z vlastnictví města Příbram profinancoval Natland Finance investiční fond (NFIF). Poskytl krátkodobé akviziční financování společnosti Mincom CZ, která vyhrála soutěž na prodej Příbramské teplárenské.

			1	2		
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

Technologickou společnost z Natland Ventures Gauss Algorithmic si jako významného partnera vybrala slovenská Tatrabanka. Gauss pro ni vytvořil dodávky potřebných technologií a komplexní řešení práce s nejcitlivějšími daty, s jednotlivými bankovními transakcemi.

Více na straně 33



Projekty Czech Top 100 mapují proměny české ekonomiky a jednotlivých firem. Mimo jiné sestavují žebříčky nejvýznamnějších

podniků, nejvíce obdivovaných společností a těch s nejvyššími tržbami. Skupina Natland byla generálním partnerem samotného sdružení Czech Top 100 i slavnostního galavečera na Pražském hradě.

*Investice je
péče*

Jana Sečkářová mezi nejvlivnějšími

Jana má v Natlandu na starosti realitní projekty za více než dvě miliardy korun, objem spravovaného majetku se však brzy výrazně zvýší, protože skupina Natland má rozjeto hned několik velkých pražských projektů, píše Forbes ve zdůvodnění hodnocení a umístění.



„Stavět znamená velkou odpovědnost za budoucnost, jednou postavené je těžké měnit. Proto je potřeba stavět promyšleně, chytře. Vše musí fungovat nejen dnes, ale i pozítří. Chytrost investice nespočívá v její velikosti, ale v pochopení toho, co přesně je potřeba a jak toho nejchytřeji dosáhnout.“

Big data vládnou nejen v bance

Odborníci na big data z Gauss Algorithmic uspěli v roce 2019 na slovenském trhu v bankovním sektoru a zároveň dál využívají své zkušenosti v distribuci, zpracování a ukládání dat. Jako jeden z mála hráčů na trhu zvládají využít prostřední Hadoop, což je jedna z nejdéle rozvíjených platform distribovaných velkých dat již od vzniku oboru. Moderní řešení od Gauss dokáže vyhledat detaily transakce v řádu minut, což šetří výrazně prostředky, kromě toho také systém běží na komoditním hardwaru. Systém implementoval na patnácti serverech a staví další patnáctiserverový systém jinde na Slovensku a pracuje na jejich propojení.

V říjnu společnost získala kontrakt ve Francii pro platformu jery.io, která se zabývá softwarem pro týmy personalistů pro efektivnější hodnocení kandidátů. Dodal unikátní a na míru ušitý Matchmaking engine, který algoritmičky hledá nejlepší spojení mezi nabídkami pracovních kandidátů s poptávkou firem. Řešení Gauss Algorithmic umožňuje také zpracování běžných slovních inzerátů pomocí umělé inteligence.

Také ve Francii začal Gauss pracovat před koncem roku na projektu, jenž by z velkých dat, která díky nainstalovaným senzorům v tamní síti poboček získává firma Burger King, dokázala vytěžit lepší práci s časem při obsluze zákazníka.



*Investice je
dřina*

červenec



ExpressCash

Poskytovatel nebankovních úvěrů pod značkou Express Cash, společnost EC Financial Services, má za sebou úspěšný rok. Ke konci finančního roku dosáhl obrát takřka 600 milionů korun, což byl nárůst o 57 procent. Hospodářský výsledek před zdaněním narostl o necelou třetinu a dosáhl 66 milionů korun.

Více na straně 36

1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				



Společnost Mincom CZ, která získala ve výběrovém řízení organizovaném společností Patria Corporate Finance podnik příbramské teplárny, se přejmenovala na Energo Příbram. Skupina Natland využila opci na třetinový podíl na společnosti.

Více na straně 37

Rozvoj s novými produkty

Během roku 2019 společnost ECFS uvedla na trh několik nových produktů, například Chytrá záloha. V úzké spolupráci se skupinou Travel Family, do níž patří například cestovní kanceláře Vítkovice Tours, Viamare či VTT, posílí tento produkt možnosti klientů zafinancovat zálohu na objednané zájezdy. Finalizovaly se ale i přípravy dalšího nového produktu Smart Půjčka. Jde o bezhotovostní úvěr, kde celý proces od žádosti přes scoring po poskytnutí úvěru a následné splátky probíhá stoprocentně on-line. „Soustředíme se na intenzivní růst skrze nové produkty ve stávající struktuře společnosti. Nicméně trh jako takový se stále vypořádává s následky nové legislativy a pokud se na něm utvoří další prostor pro konsolidaci, jsme připraveni znovu růst i extenzivně.

Dokázali jsme, že takové výzvy dokážeme dobře zvládnout – jako EC Financial Services i jako Natland,“ říká David Manych, partner skupiny Natland a člen dozorčí rady EC Financial Services.

Poskytovatel nebankovních úvěrů pod značkou Express Cash, společnost EC Financial Services, se stala součástí skupiny Natland v roce 2012. V roce 2018 převzala konkurenční JET Money, přičemž hodnota transakce byla ve vysokých stovkách milionů korun. V současné době tak obchodní síť ECFS tvoří více než 700 licencovaných zástupců, kteří zajišťují servis pro více než 50 tisíc klientů. Ti mají rozpůjčováno více než 1,2 miliardy korun, přičemž každý měsíc společnost poskytuje nové půjčky v hodnotě nejméně 30 milionů korun.



Teplo pro Příbram

Byl to jeden z nejdelších konkurzů v dějinách České republiky. Příbramská teplárenská vznikla v roce 1993 a o pět let později na ni byl vyhlášen konkurz. Přesto málokterá z deseti tisíc domácností a málokterá z místních firem byla napojena na jiný zdroj tepla, okolí i samotné město zásobuje příbramská teplárna s instalovaným výkonem 138 MWt. Kromě toho vlastnila spolu s městem rozsáhlou síť horkovodů a parovodů, která včetně odboček dosahuje délky téměř osmnáct kilometrů.

V říjnu roku 2018 podepsala společnost s městem smlouvu o společném prodeji celé teplárny včetně distribuční sítě formou výběrového řízení. Soutěž v dubnu 2019 vyhrála společnost Mincom CZ, která v současné době nese jméno Energo Příbram. Skloubit režim prodeje majetku města a majetku z konkurzu znamenalo poměrně složitou transakci. Tu nakonec v létě roku

2019 zafinancoval Natland a zároveň se stal třetinovým vlastníkem teplárny. Zároveň zainvestoval do úpravy kotlů v teplárně, což umožní spalování také biomasy, dřevní štěpky.

V prosinci pak schválila valná hromada společnosti navýšení základního kapitálu Natlandem o 100 milionů korun, čímž skupina získala majoritu. Jedním z důvodů zvýšení základního kapitálu byl rozsah investičních akcí a oprav za více než 150 milionů korun, na kterých se podílel už pouze Natland. Investiční projekt i provoz teď dále pokračuje tak, aby společnost Energo Příbram plnila závazky vůči dodavatelům i odběratelům a zajistila teplo bez jakýchkoliv problémů během topné sezóny. Dva kotle dokončují náročné provozní testování, opravené a modernizované kotle navíc budou mít takřka o desetinu vyšší účinnost spalování.

Investice je
energie

srpen



Zahájili jsme přejímky
bytového domu Slunečnice
o třiašedesáti bytech
z projektu Čakovický park.



Pod značkou
CleverGolf spustila
technologická
firma Clever Farm
program nových IoT

senzorických řešení pro golfová hřiště.
Je stále náročnější udržovat české greeny
v top stavu po celou sezónu především
kvůli tuzemskému klimatu, se systémem
CleverGolf to bude nyní jednodušší.

			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	



Technologická
společnost Clever Farm
z Natland Ventures
spustila IoT senzorové
řešení pro městskou
zeleň pod značkou
CleverCity. S jejich
pomocí se města jsou

lépe a také levněji schopna starat o přírodu ve městě.

Více na straně 40

Jak chytře hospodařit

Je málo oborů, které jsou tak konzervativní jako zemědělství. Zájem nadšenců do internetu věcí a zároveň farmářů potvrzuje, že cesta chytrých technologií na pole či vinice, jde správným směrem.

Clever Farm přináší nejmodernější a inovativní řešení pro zemědělce. Jeho vize spočívá v přínosu udržitelného a ekonomicky efektivního i ekologického způsobu hospodaření pro všechny zemědělce, kteří farmaří po celém světě ať už na malých rodinných farmách či po velké

společnosti vlastníci i několik desítek tisíc hektarů. „Už si nedokážu přestavit, že spravuji půdu na koleně v Excelu. Časová úspora je značná, vše je na jednom místě. Jedinou chybou bylo, že jsme tento systém nekoupili alespoň o dva roky dříve,“ uvedl na adresu Clever Farm jeden ze zákazníků, jenž podniká v jihomoravském kraji a spravuje přes tisícovku hektarů a jehož jednou z hlavních činností je pronájem zemědělské půdy.

Clever Farm tak pokračovala v zahraniční expanzi prodeji

i spolupráce. Své síly spojila s globální firmou Syngenta, světovou dvojkou ve výrobě produktů na ochranu rostlin. V její nabídce tak budou nyní i služby z dílny Clever Farm – jde například o predikce škůdců a chorob, monitorování meteorologických podmínek a další.

Vedle rozvíjejících se projektů v Japonsku a Vietnamu pokračoval tým Clever Farm v cestě na jihoamerický kontinent s cílem uspět na tamním největším trhu, v Brazílii.

Na trh dodala například modul s názvem Precision

farming, který je významným posunem ve schopnosti šetřit nejen chemickými prostředky, ale také vodou, jež se stává v místních zeměpisných šířkách stále vzácnější. Na vyhodnocování satelitních snímků spolupracuje exklusivně se společností GISAT, první firmou v oboru dálkového průzkumu Země v Česku.

Zároveň úspěšně dokončila vývoj čtyř nových IoT senzorů, které zaznamenávají informace o vývoji počasí, stavu půdy či vlhkosti ve skladech.



**CLEVER°
FARM'**

Investice je *umění*



Jedenáct zaměstnanců Natlandu obrazně přeběhlo republiku od Aše až za Mosty u Jablunkova. Zdoláním 526 kilometrů vyběhali skoro 16 tisíc korun na podporu pěstounské péče v rámci charitativního projektu Teribear Run.



Když chcete něco posunout dopředu,

září

Mottu, kterého se v investicích držíme, jsme dali vizuální podobu. „Když chcete něco posunout dopředu a změnit k lepšímu, vždy to něco stojí. Nejde ale jen o peníze. Musí se do toho vložit o hodně víc. Musí se investovat čas, trpělivost, zkušenosti, znalosti, i nadšení. Tak se na svět díváme my, investiční skupina Natland.“

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

PSJ

Investiční skupina Natland a společnost PSJ uzavřeli dohodu o narovnání. Součástí je vypořádání věřitelské pozice z financování poskytnutého na restrukturalizaci skupiny.

Více na straně 44

Dohoda s holdingem PSJ

Stavební společnost PSJ byla součástí skupiny PSJ zahrnující až čtyři desítky firem. Její hlavní činností byl development a zajištění řady technických profesí a činností pro stavebnictví, působila v České republice i na Slovensku. Dostala se ovšem do problémů, které vyústily v nutnost restrukturalizace. Do té se v polovině roku 2018 zapojila investiční skupina Natland, která poskytla skupině PSJ finanční rámec, aby mohlo dojít ke stabilizaci a celkové restrukturalizaci.

Součástí zapojení Natlandu do celého procesu byla také spolupráce při prodeji majetkových účastí a restrukturalizace některých majetkových účastí celého holdingu PSJ. Tak například v průběhu roku poskytl Natland financování

jedné z majetkových účastí holdingu PSJ, a to společnosti AlpineBau zaměstnávající 450 pracovníků, jež dosahovala obratu přes dvě miliardy korun. Zaměřovala se na stavební činnost v oblasti dopravní infrastruktury a liniových staveb a poté, co došlo ke stabilizaci finanční situace, byla AlpineBau prodána strategickému investorovi – rakouské skupině PORR.

V závěru roku 2018 se ovšem změnila strategie vlastníků skupiny PSJ a Natland se proto posunul čistě do věřitelské pozice vůči některým majetkovým účastem holdingu, ale také vůči mateřské společnosti PSJ Investors NV se sídlem v Holandsku. Pozici věřitele navíc Natland posílil akvizicí balíku pohledávek od Raiffeisen

Bank vůči stavební společnosti PSJ, a.s. Situace nakonec vyvrcholila úpadkem stavební společnosti PSJ a řeší se konkurzem.

Po více než roce, v říjnu roku 2019, došlo mezi investiční skupinou Natland a holdingem PSJ k dohodě o vypořádání vzájemných vztahů, která zahrnuje převzetí některých majetkových účastí, složek majetku anebo opčních práv. Skupina Natland tak mimo jiné získala opci na podíl holdingu PSJ ve společnosti SCF Servis zabývající se facility managementem, anebo získala více než třetinový podíl ve společnosti Ekoklima, předním dodavatelem komplexních technických zařízení budov, která dodává svá finální řešení například na

rakouský, německý či čínský a americký trh i jiné. Opci na minoritní podíl získal Natland ve vlastníkově několika výnosových bytových a kancelářských nemovitostech v Praze, společnosti Square Invest & Development. Další entity pak přibýly pod značku Natland na Slovensku. Odkoupen byl kancelářsko-skladový areál v širším centru Bratislavy o celkové rozloze přes 24 tisíc metrů čtverečních, který byl pod názvem Vlčie Hrdlo Business Park transformován na komplex s bezpečnostními a dalšími službami pro nájemce. Většinový podíl pak Natland získal na středním Slovensku, a to v rezidenčním developerském projektu Tulipán prostřednictvím společnosti Reality Invest.



Investice je
dřina



Společnosti SCF Servis patří do koncernu PSJ schválil Krajský soud v Brně reorganizační plán, který má vést ke stabilizaci a ozdravení. SCF Servis zabývající se komplexní správou nemovitostí byla v úpadku od konce srpna roku 2018. Financování reorganizačního plánu zajistila skupina Natland prostřednictvím společnosti Natland Pohledávková. **Více na straně 48**

říjen

	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

Na majetek společnosti MCM-IMMO bylo vyhlášeno moratorium.
Více na straně 49



Natland a společnost PSJ uzavřeli dohodu o narovnání. Součástí je vypořádání věřitelské pozice z financování poskytnutého na restrukturalizaci skupiny.



Cesta za pohledávkami do Boleslavi

Rozsáhlé pozemky a nejrůznější nemovitosti na rozloze o padesáti tisících metrech čtverečních ve středních Čechách, především v Mladé Boleslavi, patří pod hlavičku společnosti MCM-IMMO působící na trhu s nemovitostmi. Ta kdysi vznikla odštěpením od mladoboleslavské stavební firmy Bostas, jež skončila v konkurzu v roce 2009.

K zakázkám, které společnost realizovala, patřila například revitalizace vybraných nádražních budov v majetku Českých drah, v rámci tehdejšího projektu „Živá nádraží“ se měla společnost MCM-IMMO podílet na obnově vlakového nádraží například v Teplicích či Chomutově. Projekt byl však ukončen zejména kvůli komplikované spolupráci s vlastníkem budov a firmě vznikly ztráty, jež nebyl podnik ani akcionáři schopni pokrýt.

Firma se mimo jiné i tím dostala do finančních problémů a závazky vůči financujícímu ústavu nebyla schopna splnit ani z výtěžku z prodeje některé ze svých nemovitostí. Banka podala na společnost exekuční návrh. Portfolio pohledávek, které byly zajištěné právě zmíněnými nemovitostmi, tak v létě roku 2019 odkoupila skupina Natland prostřednictvím Natland Pohledávková a stala se největším věřitelem. V říjnu bylo na návrh



dlužníka vyhlášeno moratorium, v únoru 2020 povolena reorganizace dlužníka. „Skupina Natland s ním vyjádřila souhlas a podpořila reorganizační plán, který spočívá v konverzi zajištěné části závazků společnosti do akciového podílu. Zároveň také posílení kapitálových fondů společnosti tak, aby z těchto fondů mohlo dojít k uspokojení nezajištěných věřitelů,“ uvedl Lukáš Sobotka, Head of Legal skupiny Natland.

Servis pro nemovitosti

Komplexní správa nemovitostí je hlavní činností brněnské společnosti SCF Servis. Vznikla v roce 2006 jako firma zabývající se fyzickou ostrahou a technickým zajištěním majetku i osob. Postupem času rozšířila své činnosti a dostala se pod křídla koncernu PSJ, který ve firmě držel 51 procent. Druhým akcionářem byl jednatel Michal Rožnovský.

Problémy, které v nedávné minulosti potopily společnost PSJ – a v tomto případě šlo především o dodávky sádrokartonů do pražského developerského projektu V-Tower –, ovšem znamenaly komplikace i pro společnost SCF Servis.

Od srpna roku 2018 byla v úpadku poté, co na sebe vyhlásila insolveni, a krajský soud v říjnu loňského roku schválil reorganizační plán, který měl vést ke stabilizaci a ozdravení firmy. Jeho financování zajistila investiční

skupina Natland prostřednictvím společnosti Natland Pohledávková.

Postupně se pak Natland z věřitelské pozice přesunul do pozice majoritního akcionáře. V rámci dohody o narovnání s holdingem PSJ poté Natland získal i majetkový podíl PSJ. Nyní tak drží více než 98procentní podíl, zbytek patří stále akcionáři Michalu Rožnovskému. Ten zůstává v pozici CEO odpovědný zejména za obchodní agendu společnosti a expanzi do dalších regionů v České republice a na Slovensku. „Společnost SCF Servis je typickou ukázkou úspěšného adepta na řešení finančních problémů úpadkem ve formě reorganizace. Společnost, jež má své zákazníky, silný tým, zkušenosti a reference. Kde není sporu o to, že problémem není udržitelnost business modelu jako takového, ale selhání při řízení rizik na konkrétní zakázce, v období stavebního boomu,“ říká Petr Kubový, investiční manažer skupiny Natland.

Investice je
energie

listopad

COLPIRIO

Natland prodal
100 procent
podílu v projektu
Colpirio
společnosti
Propirol.



Zahájili jsme prodej nového
developerského projektu –
polyfunkčního domu Harfistka se
160 byty v pražských Vysočanech.

Více na straně 52

Do společnosti Augmented Society pracující
s vylepšenou realitou, která zobrazuje virtuální
předměty ve skutečném prostředí, vstoupil
koupí minoritního podílu Natland Ventures.

Více na straně 53

4

5

6

7

1

2

3

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

Rezidence Sedmíkráska získala
Cenu odborné poroty v soutěži
nejlepších developerských projektů
Realitní projekt roku 2019.



Skupina Natland posílila svou účast
ve spořitelním družstvu NEY na
bezmála 10 procent prostřednictvím
akvizice společnosti CPCFS.



Jako generální partner Natland
podpořil charitativní akci Forbes Gala
8, kde se na charitativní projekty
vybralo rekordních 23,3 milionů korun.



Genius loci pražských Vysočan

V centru dění a přesto daleko od turistického ruchu velkoměsta si obyvatelé pražských Vysočan hýčkají svou do nedávna trochu zapomenutou čtvrt. V těsné blízkosti se tu nachází tolik různorodých míst: od multifunkční arény přes obchodní centra až po prestižní školu, zároveň v dostupné blízkosti zeleně Klánovického lesa.

Nedaleko od místa, kde ulice Českomoravská přechází v Poděbradskou, v boční ulici, začal růst polyfunkční dům – rezidence Harfistka, který se skládá z bytů, ateliérů i studií nejrůznějších velikostí a dispozic. Bydlení podle svých představ a snů si mohou vybrat jednotlivci i celé rodiny. Harfistka je bez kompromisů.



S ARniem do nového světa

Investiční skupina Natland rozšířila technologický hub Natland Ventures. Do skupiny start-upů a rozvíjejících se firem se inovativními a ambiciózními nápady se přidala společnost Augmented Society, kde Natland Ventures získal desetiprocentní podíl. Většinu ve výši šedesáti procent drží společnost El Paso Investment, kterou řídí spolumajitelé komunikační skupiny PR.Konektor Rostislav Starý a Jaroslav Duroň, zbytek podílu mají další drobní akcionáři.

Prostřednictvím mobilní aplikace ARnie nabízí společnost Augmented Society vlastní vyvinuté technologické řešení pro reklamní kampaně využívající rozšířenou realitu. Firmám i běžným uživatelům umožňuje ARnie přidávat vlastní obsah do skutečného světa a interagovat s ním na obrazovce vlastního chytrého

telefonu. Potenciál aplikace má být hlavně v tom, že nabízí platformu, kam se mohou reklamní kampaně vkládat levněji a jednodušeji, než kdyby zadavatel musel složitě vyvíjet vlastní aplikaci. Pokud chce podnik oslovit nové klienty právě pomocí rozšířené reality, je ARnie zajímavým řešením.

Jednoduše řečeno vylepšená realita zobrazuje virtuální objekty ve skutečném prostředí. Pomocí aplikace ARnie je možné oživit prostředí i objekty kolem a proměnit je v něco veselého a zábavného, ať už jde o dopravní značky, pивní tácky nebo reklamu v časopise či na billboardu. Stačí zvednout mobil, zaměřit fotoaparát a ARnie se postará o zbytek. Ze skutečných značek a objektů začne vylézat jiná realita – virtuální předměty či postavičky.



Sledujeme trendy. Nikoliv výkyvy

Nemovitosti a tedy pozemky nejsou obnovitelné zdroje. Česko má jeden z nejdelších povolovacích procesů na světě. Zároveň nevytváří dostatečně velkorysé územní plány. To je několik hlavních faktorů, které stojí spolu s růstem cen stavebních prací za zdražováním nemovitostí jako celku, přičemž markantní a společensky důležitým tématem je růst cen u bytů. Rozlišujeme ale výkyvy a trendy. Právě u rezidenčních nemovitostí je dlouhodobý růst cen klíčovým trendem.

Pokud společnost nedospěje k přehodnocení výškových limitů a zastavěnosti území a zároveň nezjednoduší povolovací proces, nových bytů bude stále nedostatek a s tím poroste i cena. Nezachráním nás ani projekty takzvaného sdíleného bydlení, které zatím těží jen z publicity a teprve budoucnost prověří jeho životaschopnost. Část populace se patrně přesune do nájemního segmentu, nicméně žádná z těchto skutečností neobrátní trend růstu cen bytů.

Zmenšování ploch bytů jednotlivých kategorií je naprosto jasným trendem současnosti. Souvisí zatím s důrazem na lepší využitelnost podlahové plochy a má tak svoje limity. Nenastala ovšem ještě doba takzvaných mikrobytů a bylo by k ní potřeba přehodnocení vztahu člověka k věcem jako takovým.

Pro budoucí development bude zásadní hospodaření s vodou, energetická náročnost a především – jako přímá součást projektů – dostatek zeleně, která se podílí na zlepšení klimatu vně i uvnitř budov. Nejde o takzvané koeficienty zeleně, ale o zelené střechy, fasády a především o počty stromů v projektu. Trendem přitom není rozvolňování města, ale naopak jeho zahuštění. Jediný způsob, jak toho dosáhnout, je přenastavit výškové limity. Pak zbyde dostatek prostoru pro zeleň.

Karel Týc,
managing partner
zodpovědný
za investice
do nemovitostí

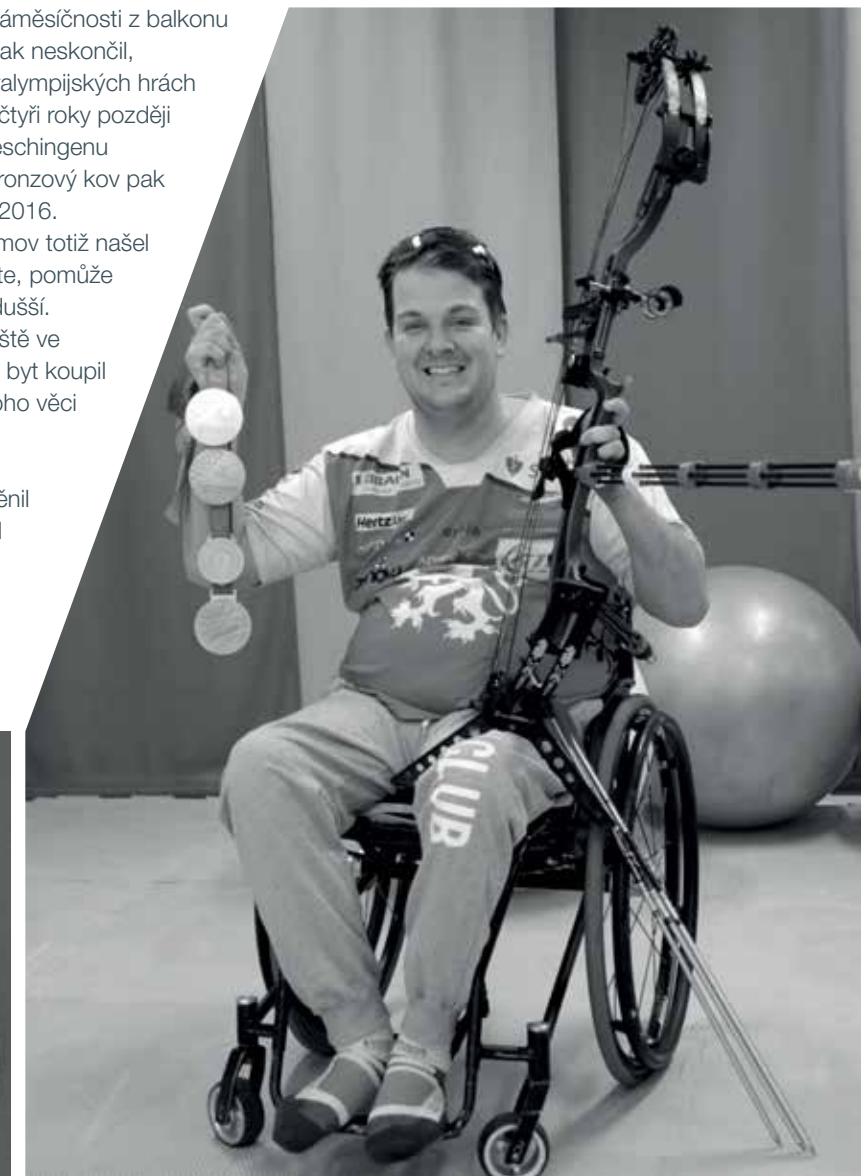


Domov pro všechny

Od mala aktivně sportoval. V šestnácti ale vypadl kvůli náměsíčnosti z balkonu třetího patra a ochrnul. Příběh Davida Drahonínského však neskončil, nevzdal se. V lukostřelbě vybojoval zlatou medaili na paralympijských hrách v Pekingu v roce 2008, stříbrnou na hrách v Londýně o čtyři roky později a další zlaté medaile přivezl z mistrovství světa v Donaueschingenu a mistrovství Evropy v Saint Jean de Monts, stříbrný a bronzový kov pak z posledních paralympijských her v brazilském Riu roku 2016.

Jsmo hrdí, že je David Drahonínský náš klient. Svůj domov totiž našel v projektu Čakovický park: „Když na to psychicky nemáte, pomůže mít kohokoli kolem sebe. Nebo si to udělat co nejjednodušší. Rekonstruovat byt je peklo samo o sobě a pokud jste ještě ve čerstvém stresu z následků, je to strašně těžké. Já jsem byt koupil od Natlandu v Čakovickém parku a potěšilo mě, že mnoho věcí oproti mému předchozímu bydlení, vyřešili za mě.“

Projekt si vybral proto, že se mu – jak sám řekl – líbil. V průběhu výstavby se po domluvě a koordinaci byt změnil podle Davidových představ. Povedlo se vyřešit například posuvné dveře uvnitř bytu nebo bezbariérový přístup na balkon. Spolupráce a diskuse nad bydlením s mužem, o němž bylo natočeno několik dílů pořadu na portálu bydleníTV s názvem Bydlení handicapovaných, byla velmi přínosnou zkušeností.



Investice je
péče

prosinec

Valná hromada společnosti Energo Příbram jmenovala nového jednatele a na základě jeho zjištění následně schválila zvýšení základního kapitálu společnosti o 100 milionů korun.

Ve společnosti SCF Servis získal Natland více než 98,5procentní podíl, a to v souladu se schváleným reorganizačním plánem.



Nejvyšší budovu v Česku, brněnskou AZ Tower, získal Natland koupí sta procent akcií a vypořádáním finanční expozice

společnosti Couf trade.

Více na straně 58

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

ek Ekoklima

Natland získal minoritní podíl ve výši 34 procent ve společnosti Ekoklima prostřednictvím majetkového vstupu do společnosti Ifiseko. Jihočeská Ekoklima je dodavatel technických zařízení budov.



Skupina Natland finančně zabezpečila rok fungování a budování

bezpečného útočiště Rosa. Toto centrum pro ženy poskytuje azyl a klid obětem domácího násilí a jejich dětem, kterým zaměstnanci Natlandu nakoupili vánoční dárky.

Více na straně 59

Mrakodrap pod značkou Natland

Se 116 metry je brněnská dominanta nejvyšší výškovou budovou v České republice. Budova byla dokončena v létě roku 2013 a jako jeden z TOP 10 světových mrakodrapů roku byla oceněna mezinárodní odbornou porotou Emporis Skyscraper Award. Původně AZ Tower, tvoří novodobou dominantu města a tyčí se nad oblastí s dobrým napojením na

zbytek republiky i Vídeň. Její atraktivita se ještě zvýší po přesunu hlavního brněnského nádraží do lokality. Investicemi se Natland snaží zlepšovat prostory, vedle úprav části pronajímaných ploch paralelně pracuje i na optimalizaci struktury nájemníků a služeb poskytovaných v budově. Významnější investice v řádech desítek milionů korun budou následovat.



Správná věc

Pomoc potřebným a příspěvky na prospěšné aktivity nebyla pro Natland nikdy jen slova. Společenská odpovědnost je součástí firemní kultury skupiny již od počátku fungování. Část finančních prostředků proto vrací společnosti, v které funguje a podniká, kde žije. Toto jsou projekty, které Natland podpořil:

/// Hlídacípes.org

Projekt zpravodajského média na webu www.hlidacipes.org působící pod Ústavem nezávislé žurnalistiky podporuje zakladatel Natlandu Tomáš Raška finančně i fyzicky jako člen správní rady ústavu.

/// Czech Top 100

Natland je generálním partnerem projektu i sdružení, které

mapuje proměny české ekonomiky a především jednotlivých firem, konkrétních projektů a aktivit za posledních třicet let na tuzemském trhu.

/// Kryštof Krýzl

Jeden z nejlepších českých alpských lyžařů Kryštof Krýzl se vrací na svahy po zranění. Investiční skupina Natland je letitým partnerem sportovce i Svazu lyžařů České republiky.

/// Nadace Via

/// Člověk v tísni

Skupina Natland podpořila národní vzdělávací program neziskové organizace více než třemi miliony korun.

/// Nadace naše dítě

/VÝSLEDKY

Pohledem Davida Manycha, partnera skupiny zodpovědného za finance

Skupina Natland pokračovala i v roce 2019 růstem. Celková konsolidovaná bilanční suma skupiny dosáhla 3,8 miliardy korun, což znamená meziroční nárůst aktiv skupiny o 19 procent. Detailní vývoj jednotlivých bilančních položek je popsán v dalších kapitolách této zprávy, proto se v následujících řádcích zaměřím na výsledkové položky konsolidované účetní závěrky.

Skupina Natland vytvořila 398,1 milionu korun výnosů a čistého efektu z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností. Je to o 50 procent více, než byl výsledek skupiny v roce 2018 po očištění o jednorázový výnos z prodeje skupiny PPC Investments, a.s. Tento mimořádný výnos představoval v roce 2018 zvýšení o 492 milionů korun.

Dividendové a úrokové výnosy investiční skupiny dosáhly v roce 2019 částky 120,3 milionu korun, což představuje 41procentní zvýšení těchto příjmů oproti roku 2019. Opět po očištění o jednorázový dividendový výnos související s prodejem PPC Investments, a.s. v roce 2018.

Čistý zisk z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností tvořil částku 94,7 milionu korun, což je 49procentní pokles oproti hodnotě dosažené v roce 2018. Je to dáno zejména novými akvizicemi, u nichž se zpravidla daří významně zvyšovat hodnotu v období dvou až čtyř let od okamžiku akvizice.

Výnosy z pohledávek výrazně narostly z 0,6 milionu korun v roce 2018 na částku 43,7 milionu korun za rok 2019. Zároveň poklesly opravné položky a odpisy pohledávek z 18 milionů na 5,4 milionu za rok 2019.

Celkové náklady investiční skupiny v roce 2019 vzrostly o 15 procent na 130,8 milionu korun z částky 114,1 milionu korun za rok 2018. Bylo to dáno zejména nárůstem v položce úrokových nákladů a administrativních a režijních nákladů. Úrokové náklady vzrostly sice o 30 procent na částku 44,1 milionu korun, ale související úrokové výnosy byly navýšeny v roce 2019 o 45 procent na částku 77,6 milionu korun.

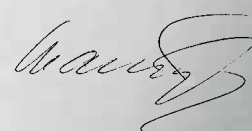
Pokračovalo rozpouštění vytvořených finančních rezerv ve výši 8,7 milionu korun, což je pokles o 57 procent ve srovnání s rokem 2018.

Osobní náklady poklesly na 20,1 milionu korun a byly tak o dvě procenta nižší než v roce 2018. K poklesu došlo také u přímých projektových nákladů, které činily 8,2 milionu korun, což je 29procentní pokles.

Naopak k 23procentnímu růstu došlo u administrativních a ostatních obecných nákladů, a to na částku 61,8 milionu korun. Tyto náklady tvoří z celkových nákladů skupiny necelých 47 procent.

Daň z příjmů za rok 2019 vrostla na 4,3 milionu korun.

Po očištění konečného výsledku roku 2018 o zisk související s prodejem PPC Investments a.s., která přispěla mimořádnými 492 miliony korun, dosáhla investiční skupina Natland v roce 2019 výborného výsledku na úrovni konsolidovaného zisku po zdanění ve výši 169,3 milionu korun, což znamená 13procentní nárůst oproti roku 2018.



Výsledky v číslech a grafech

I rok 2019 se pro investiční skupinu Natland vyvíjel velmi dobře. Pokračovala ve vysokém tempu růstu minulých let a udržela přitom zdravou výkonnost ve všech ohledech.

Meziroční růst zisku dosáhl 13 procent při zvýšení celkové bilanční sumy o 19 procent na celkových 3,8 miliardy korun.

Potvrdila tak svou trvalou atraktivitu pro investory, například emise dluhopisů v objemu 450 milionů korun upsaných prostřednictvím J&T Banky, a.s., se vyprodala během tří měsíců. Rozšiřování kapitálových investičních zdrojů pak Natlandu umožnilo realizovat kvalitativně vyšší akviziční cíle.

Správnost této cesty byla potvrzena vyššími stovkami milionů korun v úvěrech, které byla skupina schopna nazdrojovat u renomovaných bankovních ústavů. Dosažené výsledky zároveň umožňují i menším investorům podílet se na úspěchu skupiny Natland. Pokračovaly proto prodeje investičních akcií kvalifikovaným investorům i příprava emise veřejných dluhopisů s prospektem.

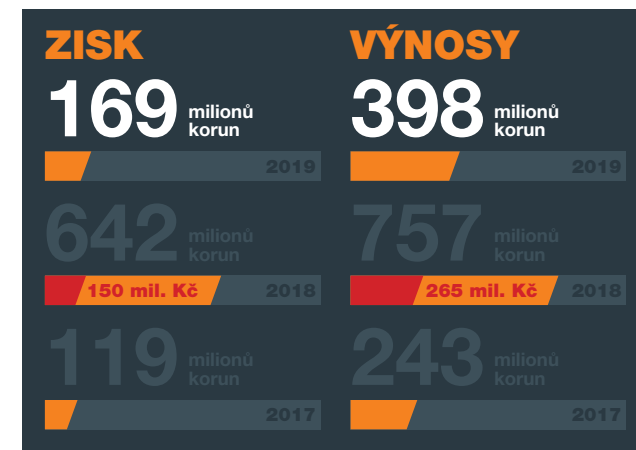
Vývoj portfolia odráží i zvýšený zájem o expertizu s ozdravováním firem. Přibývá společností, které musí řešit svou problémovou situaci formální či neformální

restrukturalizací a Natland rozhodně patří k respektovaným lídrům v oboru.

V roce 2019 došlo k významnému nárůstu výnosů i zisků skupiny Natland.

V roce 2019 pokračoval rychlý růst bilanční sumy skupiny, a to o 19 procent.

Celková aktiva ve výši 3,8 miliardy korun tvoří především tržní hodnoty majetkových účastí vlastněných společnostmi Natland Group, SE a finančních aktiv spravovaných společností Natland Finance investiční fond, a.s., včetně zůstatku hotovosti holdingových společností na bankovních účtech.



* Hodnoty výnosů a zisku skupiny v roce 2018 po odečtení mimořádného zisku z realizovaného prodeje společnosti PPC Investments, a.s. pro ilustraci dlouhodobého vývoje výsledků skupiny.



Vlastní kapitál skupiny Natland dosáhl ke konci roku 2019 téměř 1,7 miliardy korun.

Pokud se sečtou bilance společností, v kterých skupina Natland vykonává podstatný nebo rozhodující vliv, přesáhla aktiva ke konci roku 2019 hodnotu 6,8 miliard korun. Meziročně jde o nárůst o více než 34 procent. Významně k tomu přispěl další rozvoj společnosti EC Financial Services, a.s., akvizice Energo Příbram, s.r.o. a akvizice nejvyšší administrativní budovy v České republice.

Celkový vlastní kapitál těchto majetkových účastí přesáhl 2,6 miliardy korun.

V důsledku úspěšného rozvoje investic a nových akvizic došlo v roce 2019 k růstu výnosů majetkových účastí o 43 procent na 1,8 miliardy korun.

Tyto ukazatele dobře vypovídají o ekonomickém hodnocení investic celé skupiny, protože jednotlivé majetkové účasti



Natlandu mají jen minimum vzájemných obchodních vztahů a nedochází tak k vícečetnému započítávání.

Významné majetkové účasti byly oceněny Grand Thorton Valuations, a.s., na úrovni reálné hodnoty (Fair Value). Dostaly se do fáze pokračujícího růstu po předchozí stabilizaci. Některé investice dospěly do stavu, kdy jsou zajímavé pro strategické a institucionální investory. Reálná hodnota meziročně narostla o 29 procent.



Struktura portfolia

Snižovat výkyvy finančních ukazatelů v průběhu času umožňuje investorům větší diverzita investičního portfolia. Také Natland diverzifikuje své investice, především proto, že investice do různých a navzájem nekorelovaných oborů dovolují skupině lépe se vyrovnat s nestejným působením hospodářského cyklu. Zároveň jsou v portfoliu zastoupeny společnosti v různých fázích jejich investičního cyklu a tedy s různou dobou angažovanosti skupiny Natland.

Bezpečný vstup do investic s vyšším rizikem mimo jiné umožňuje, že téměř polovina portfolia je postavena na konzervativních investicích do projektů rezidenčního developmentu. Tento prostor nabízí možnost cílit vyšší výnosy v rizikovějších částech portfolia.

FÁZE INVESTIČNÍHO CYKLU

výnosy a aktiva vybraných společností, dle délky vlastnictví (v milionech korun)

Společnost	Aktiva 2019	Výnosy 2019	Počet let ve skupině
EC Financial Services	778	596	7
BELLO	358	83	4
KLIKA-BP	128	181	4
Energo Příbram	560	180	0
Ekoklima	176	304	0

Fundraising

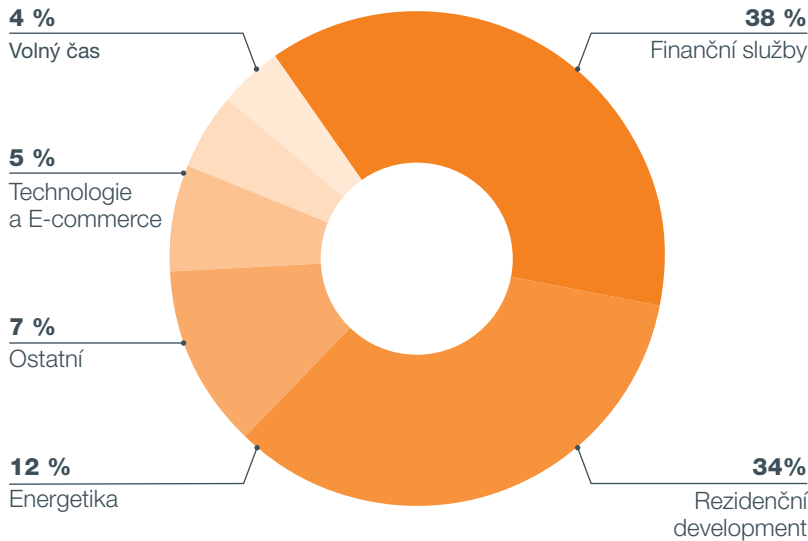
PIA

I v roce 2019 nabízel Natland investorské veřejnosti možnost zhodnotit prostředky na základě investic do nemovitostí – bytových a nebytových prostorů, včetně výstavby nových nemovitostí, a to prostřednictvím fondu Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.. Jeho investiční akcie se obchodují přímo na Burze cenných papírů Praha. Fond u nich garantuje výnosnost ve výši 5,1 procent ročně, přičemž aktuální očekávaný výnos se pohybuje na úrovni 5,4 až 5,52 procent ročně.

DLUHOPISY

Emise dluhopisů podporuje realizaci akvizic a přípravné fáze rezidenčních developerských projektů, které předcházejí samotné výstavbě. Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. realizoval v roce 2019 úspěšnou emisi dluhopisů organizovanou J&T Bankou. Původní suma byla kvůli velkému zájmu navýšena z původních 300 milionů korun na celkový objem 450 milionů korun. To jenom potvrzuje, že developerská činnost skupiny zajišťovaná Natland Real Estate, a.s., jež má za sebou více než deset let zkušeností s přípravou a řízením velkých stavebních projektů a s úspěšnou výstavbu stovek bytů, je na trhu odbornou i laickou veřejností hodnocena velmi pozitivně.

OBOROVÁ DIVERZIFIKACE INVESTIČNÍHO PORTFOLIA
(DLE REÁLNÉ HODNOTY, V PROCENTECH)



Executive summary úvěrového portfolia

Podstatnou část aktiv skupiny Natland představují finanční aktiva, převážně jde o úvěrové pohledávky. Poskytování financování, úvěrů, patří mezi základní činnosti investiční skupiny a úvěrové portfolio významně ovlivňuje konsolidovaný hospodářský výsledek. Ke konci roku 2019 tvořily úvěry a půjčky 28 procent z celkové hodnoty konsolidovaných aktiv.

STRUKTURA ÚVĚROVÝCH POHLEDÁVEK

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Půjčky a úvěry společností ve skupině	943 386	573 414
Půjčky a úvěry společností mimo skupinu	177 727	355 064
Celkem	1 121 113	928 478

V roce 2019 celková netto hodnota úvěrových pohledávek (hodnota úvěrových pohledávek po odečtení opravných položek) dosáhla výše 1 121 milionů korun, což představuje jejich růst o 26 procent vůči stavu na konci roku 2018.

V roce 2019 narostla hodnota půjček a úvěrů poskytnutých do dceřiných společností a v souvislosti s tím poklesla hodnota půjček a úvěrů poskytnutých do společností mimo skupinu. Toto souviselo s financováním nových investic, které společnost v roce 2019 realizovala.

Držitelem úvěrových pohledávek ve skupině je Natland Finance investiční fond, a.s., který je regulovaným subjektem. 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, takzvaný 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 skupiny Natland k okamžiku sestavení účetních závěrek. Výše všeobecné opravné položky na rok 2019 byla stanovena na úrovni dvou procent, 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 se v rámci externího auditu. Díky konzervativnímu přístupu při řízení úvěrového portfolia udržuje Natland dlouhodobě výnosnost úvěrových pohledávek na úrovni 6 až 8 procent.

Struktura financování

Skupina Natland dlouhodobě udržuje míru zadluženosti na udržitelné úrovni, která umožní efektivně a optimálně nakládat s vlastními zdroji a zároveň odpovídá udržitelné míře rizika portfolia.

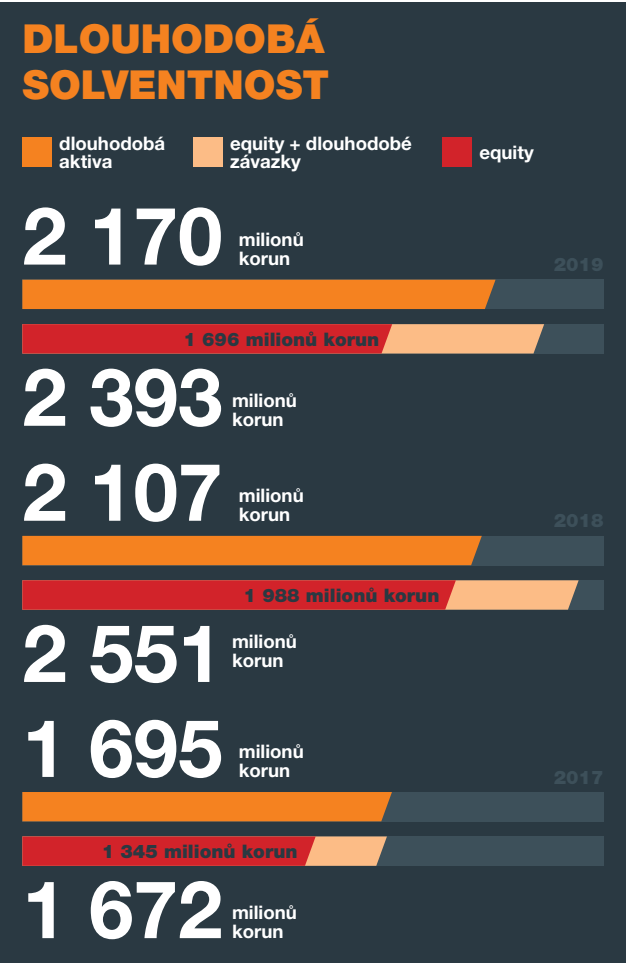
Investiční skupina Natland udržuje základní princip dlouhodobé ekonomické stability spočívající ve financování

investičních (dlouhodobých) aktiv dlouhodobými zdroji financování. Finanční stabilita skupiny je velmi dobrá.

V roce 2019 se podařilo udržet dlouhodobé zdroje nad úrovní dlouhodobých aktiv. Vlastní kapitál skupiny se v posledních třech letech pohyboval na úrovni 70 až 80 procent dlouhodobých zdrojů financování.

V roce 2019 se podařilo prokázat schopnosti externího získávání zdrojů skupiny, kdy ukazatel celkové zadluženosti – měřený jako podíl celkových závazků a celkových aktiv – vzrostl z 38 procent na úroveň 55 procent.

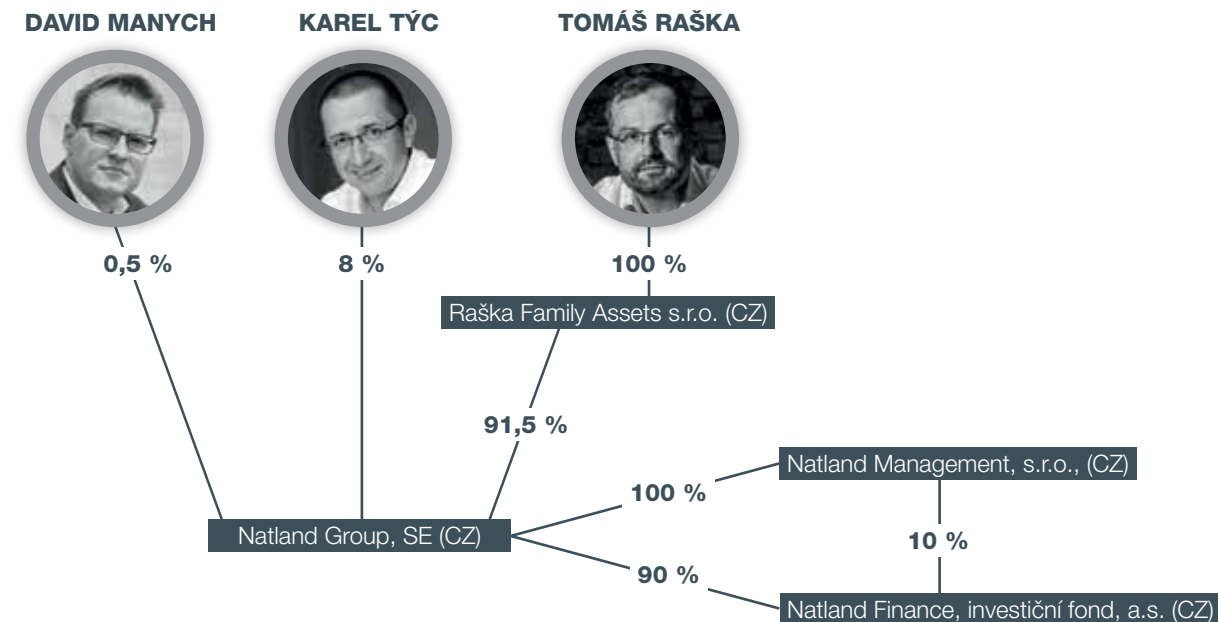
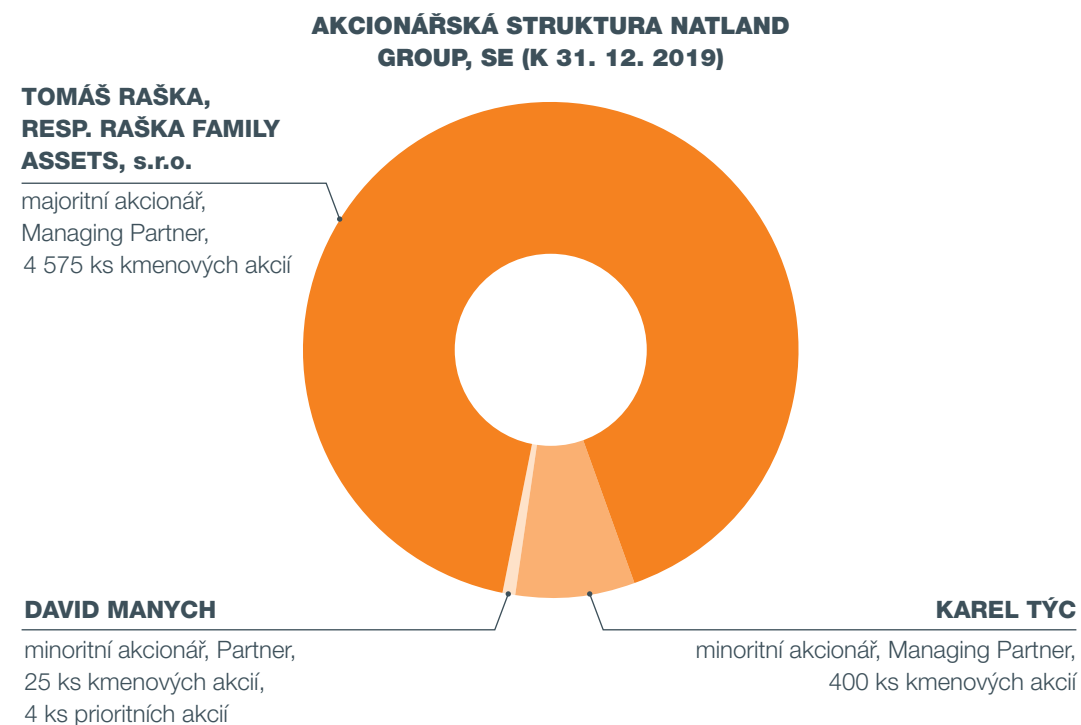
Z hlediska aktuální diverzifikace investičního a finančního portfolia skupiny Natland využil v roce 2019 část prostoru pro zvýšení používaných cizích zdrojů při zachování rozumného rizikového profilu. V roce 2019 se díky proaktivnímu přístupu se podařilo doplnit zdroje financování prostřednictvím úvěrů od bankovních i nebankovních institucí a ve výsledku optimalizovat strukturu zadluženosti a likviditu. Natland se dlouhodobě snaží o udržování míry zadluženosti, která umožní efektivně a optimálně nakládat s vlastními zdroji při přijatelné rizikosti celého portfolia.



/ PRÁVNÍ ČÁST

Akcionářská struktura

Pro investiční skupinu Natland byla v roce 2019 i nadále mateřskou holdingovou společností Natland Group, SE, s transparentní vlastnickou strukturou tří fyzických osob, což zcela odpovídá a naplňuje strategii a možnostem investování v České republice i na Slovensku.



Již v roce 2018 došlo v důsledku fúze sloučením zanikající společnosti NG Holding, a.s. s nástupnickou společností Natland Group, SE, k přechodu jmění společnosti NG Holding, a.s. na nástupnickou Natland Group, SE. Akcionáři tímto krokem sledovali efektivnější řízení majetkových účastí, jež jsou přímo řízené společností Natland Group SE. Manažerský chod skupiny Natland i nadále sleduje společnost Natland Management, s.r.o.

Klíčovou společností skupiny je pro její developerskou část Natland Real Estate, a.s., která zajišťuje, realizuje přípravu i výstavbu nových developerských projektů. Jejich financování probíhá prostřednictvím Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., který emituje svoje prioritní investiční akcie na Burze cenných papírů Praha, a.s., a také v rámci dluhopisového programu prostřednictvím manažera emise, jímž je J&T Banka, a.s.

Skupina Natland dodržuje pravidla stanovená českou a evropskou legislativou pro podnikání na investičních a finančních trzích. Do skupiny nově patří společnost

Natland Bonds, s.r.o., která má schválený prospekt ČNB a emituje dluhopisy, jež nejsou výhradně zaměřené na nemovitosti.

V portfoliu investiční skupiny Natland jsou stále společnosti podléhající regulaci České národní banky, jiné banky působící jako depozitář u fondů, společnosti obchodované na veřejném burzovním trhu a některé z majetkových účastí drží bezpečnostní prověrky na stupeň důvěrné.

Natland Group, SE také informuje, že ke dni vydání této výroční zprávy přijalo představenstvo společnosti na svém zasedání dne 22. 6. 2020 rozhodnutí, jímž schválilo záměr uskutečnit fúzi sloučením se společností Natland Finance investiční fond, a.s. Společnost NGSE bude v rámci fúze vystupovat v pozici nástupnické společnosti a společnost Natland Finance investiční fond, a.s. v pozici společnosti zanikající. Společnost NGSE tak plánuje převzít veškerá aktiva a pasiva zanikající společnosti k rozhodnému dni fúze, tj. ke dni 1. 1. 2021. Důvodem tohoto kroku je optimalizace skupiny Natland včetně finančních úspor v oblasti fungování skupiny Natland.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

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, IČ: 029 36 992, 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 podle § 82 odst. 1 ZOK

1.1. OSOBA OVLÁDANÁ

Natland Group, SE, IČ: 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., IČ: 24147885, se sídlem Na vápenném 310/5, Podolí, 147 00 Praha 4

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

/ Raška Family Assets s.r.o., IČ: 07820381, se sídlem Na vápenném 310/5, Podolí, 147 00 Praha 4

/ CALENIOR INVESTMENTS LIMITED, Reg. No. HE377323, se sídlem Poseidonos 1, 2407 Egkomi, Lefkosia, Kypr

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

/ CompuTel CZ s.r.o., IČ: 26017059, se sídlem Slunečná 939, Soběslav III, 392 01 Soběslav

1.4. OSTATNÍ PROPOJENÉ OSOBY, SKUPINA

1.4.1. Dceřiné společnosti:

/ Natland Management, s.r.o., IČ: 03018164, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100% podíl na základním kapitálu

/ Natland Finance investiční fond, a.s., IČ: 03073866, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
90% podíl na základním kapitálu

/ Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČ: 24130249, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
89,84% podíl na základním kapitálu

/ BESODEIA, s.r.o., IČ: 03211771, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8,
100% podíl na základním kapitálu

/ EC Financial Services a.s., IČ: 24243744, se sídlem Praha 3 - Žižkov, Koněvova 2660/141
72% podíl na základním kapitálu

/ Manconata a.s., IČ: 07621337, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8,
91% na základním kapitálu

/ ORION 001, a.s., IČ: 27960021, se sídlem Rooseveltova 166/10, 160 00, Praha 6 - Bubeneč
99,51% podíl na základním kapitálu

/ MIND FORGE Group, SE, IČ: 05101603, se sídlem Slovákova 279/11, Veverří, 602 00 Brno
90,25% podíl na základním kapitálu (od 30. 4. 2020 působí společnost pod obchodní firmou Natland Ventures, SE)

/ ENCOPIA, s.r.o., (od 22. 1. 2020 s názvem Natland Energo Management s.r.o.), IČ: 01396391, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100% podíl na základním kapitálu

/ Natland Majetková a.s., IČ: 29053455, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100% podíl na základním kapitálu

// Prague City Golf, s.r.o., IČ: 01484397, se sídlem K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5
100% podíl na základním kapitálu

// Prague City Golf - Service, s.r.o., IČ: 24791873, se sídlem K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5
100% podíl na základním kapitálu

// GOLF MOST s.r.o., IČ:25428161, se sídlem Zdeňka Fibicha 2825/47, 434 01, Most
100% podíl na základním kapitálu

// Natland Real Estate, a.s., IČ: 03136949, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100% podíl na základním kapitálu

// BP Veleslavín, a.s., IČ: 27393283, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00, Praha 8
100% podíl na základním kapitálu

// MELIT a.s., IČ: 28369955, se sídlem Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1
60% podíl na základním kapitálu

// KLIKA-BP, a.s., IČ:25555316, se sídlem8. března 4812/2a, 586 01, Jihlava
52% podíl na základním kapitálu

// BELLO spol. s r.o., IČ: 63149061, se sídlem Praha - Staré Město, Věžeňská 912/6, PSČ 11000
50% podíl na základním kapitálu

// Natland Energy, a.s. (od 15. 1. 2020 s názvem NatEn, a.s.), IČ: 04260732, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100% podíl na základním kapitálu

// A.S.I. s.r.o., IČ: 05921694, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
50% na základním kapitálu

// CPCN a.s. (od 15. 1. 2020 s názvem Natland Energo Holding, a.s.), IČ: 05858194, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100% na základním kapitálu

// CPC FS a.s., IČ: 05921287, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100% na základním kapitálu

// Company New a.s., IČ: 08111979, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100% na základním kapitálu

// Arespo, s.r.o., IČ: 07795475, se sídlem Římská 103/12, Vinohrady, 120 00 Praha 2
34% na základním kapitálu

// AZ TOWER a.s. (od 24. 1. 2020 s názvem Natland Property I., a.s.), IČ: 29192854, se sídlem Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno
100% na základním kapitálu

// IFISEKO s.r.o., IČ: 08208077, se sídlem Čechyňská 419/14a, Trnitá, 602 00 Brno
50% na základním kapitálu

// Natland Bonds s.r.o., IČ: 08327343, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100% na základním kapitálu

// Do.NA.BU. s. r. o., IČ: 52504182, se sídlem Vlčie hrdlo 90, Bratislava - mestská časť Ružinov, 821 07, Slovenská republika
100% na základním kapitálu

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 dceřiných společností

// Express Cash s.r.o., IČ: 27660117, se sídlem Kolbenova 882/5a, 190 00, Praha 9 - Vysočany

// SODAT Technologies, a.s., IČ: 25323989, se sídlem Slovákova 279/11, Veveří, 602 00 Brno

// Gauss Algorithmic, a.s., IČ:24224901, se sídlem Slovákova 279/11, Veveří, 602 00 Brno

// Cognito.CZ, s.r.o., IČ: 28388941, se sídlem Slovákova 279/11, Veveří, 602 00 Brno

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

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

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

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

// ClubHouse Phase II, a.s., IČ: 28410173, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

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

// VILMOT s.r.o., IČ: 27445470, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

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

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

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

// Natland Pohledávková s.r.o., IČ: 07709137, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

// Natland Pohledávková II. s.r.o., IČ: 07558040, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

// EKOKLIMA a.s., IČ: 00474835, se sídlem Jeřábkova 730, 399 01 Milevsko

// Energo Příbram, s.r.o., IČ: 06122108, se sídlem Obecnická 269, Příbram VI-Březové Hory, 261 01 Příbram

// SCF SERVIS, s.r.o., IČ: 27680339, se sídlem Pražákova 1008/69, Brno-město, 639 00 Brno

// Výroba a prodej tepla Příbram a.s., IČ: 28179498, se sídlem Pražská 600, 252 10 Mníšek pod Brdy

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

1.5. SUBJEKTY ZANIKLÉ/PRODANÉ MIMO SKUPINU

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

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

// Colpirio.com s.r.o., IČ: 04997727, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 (nyní Gorgoneion s.r.o.)

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 nepřímo řízenou Ovládající osobou, která sdružuje majetkové účasti

v Dceřných společnostech a je ve vztahu k těmto společnostem řídící osobou. Ovládaná osoba a Dceřné 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 podílu na společnosti Raška Family Assets s.r.o. o velikosti 100 %, odpovídající plně splacenému vkladu do základního kapitálu společnosti Raška Family Assets s.r.o. ve výši 300.000,- Kč. Společnost Raška Family Assets s.r.o. byla v účetním období vlastníkem 4575 kusů akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1.000,- Kč, odpovídajících plně splacenému základnímu kapitálu ve výši 4.575.000,- Kč, emitovaných Ovládanou osobou, a měla v daném období tomu odpovídající podíl na hlasovacích právech, tj. 91,5 %. Vztah ovládání byl realizován při výkonu práv Osoby ovládané jako většinového akcionáře prostřednictvím společnosti Raška Family Assets s.r.o.

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.

Ovládaná osoba	Propojená osoba	Název smlouvy/jednání	Datum smlouvy
Natland Group, SE	Natland Pohledávková s.r.o.	Ručitelské prohlášení ve prospěch Raiffeisen Bank	17. 7. 2019
Natland Group, SE	J&T	Zástavní smlouva k akciím	23. 5. 2019
Natland Group, SE	MIND FORGE Group, SE*	Ručitelské prohlášení ve prospěch Natland Finance investiční fond a.s.	31. 1. 2019

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
AE PPC, a.s.	Natland Energy a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky a započtení vzájemných pohledávek	14. 10. 2019
AE PPC, a.s.	Raška Family Assets s.r.o.	Smlouva o úvěru	14. 10. 2019
BELLO spol. s r.o.	Natland Group, SE	Smlouva o úvěru	1. 8. 2019
BESODEIA, s.r.o.	Natland Group, SE	Dohoda o započtení pohledávek	12. 7. 2019

*od 30. 4. 2020 působí společnost pod obchodní firmou Natland Ventures, SE

BESODEIA, s.r.o.	Natland Group, SE	Smlouva o postoupení pohledávky	12. 7. 2019
CPCN a.s.	Natland Management, s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	11. 12. 2019
EC Financial Services, a.s.	Natland Group, SE	Dohoda o odměně za převzaté ručení	1. 1. 2019
ENCOPIA s.r.o.	Natland Group, SE	Dohoda o poskytnutí příplatku společníka ve prospěch vlastního kapitálu mimo základní kapitál společnosti	31. 12. 2019
MIND FORGE GROUP, SE*	Natland Group, SE	Dohoda o vypořádání vzájemných závazků a o započtení pohledávek	30. 4. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Company New a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky	14. 8. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Company New a.s.	Smlouva o úvěru	7. 11. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	MIND FORGE Group, SE*	Dodatek č. 6 ke smlouvě o úvěru ze dne 15 .6. 2017	14. 5. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	MIND FORGE Group, SE*	Dodatek č. 7 ke smlouvě o úvěru ze dne 15. 6. 2017	15. 7. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	MIND FORGE Group, SE*	Dodatek č. 8 ke smlouvě o úvěru ze dne 15. 6. 2017	19. 8. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	MIND FORGE Group, SE*	Dodatek č. 9 ke smlouvě o úvěru ze dne 15. 6. 2017	12. 9. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	MIND FORGE Group, SE*	Dodatek č. 10 ke smlouvě o úvěru ze dne 15. 6. 2017	11. 10. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	MIND FORGE Group, SE*	Dodatek č. 11 ke smlouvě o úvěru ze dne 15. 6. 2017	15. 11. 2019
Natland Finance i nvestiční fond, a.s.	MIND FORGE Group, SE*	Dodatek č. 12 ke smlouvě o úvěru ze dne 15. 6. 2017	16. 12. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	MIND FORGE Group, SE*	Dodatek č. 5 ke smlouvě o úvěru ze dne 15. 6. 2017	30. 1. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Group, SE	Smlouva o postoupení pohledávek	14. 8. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Group, SE	Smlouva o postoupení smlouvy o úvěru	5. 12. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Group, SE	Dohoda o započtení	5. 12. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Group, SE	Smlouva o postoupení pohledávky	9. 4. 2019

*od 30. 4. 2020 působí společnost pod obchodní firmou Natland Ventures, SE

Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Management, s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávky	9. 4. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Pohledávková s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o zápůjčce ze dne 4. 4. 2019	11. 11. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Pohledávková s.r.o.	Smlouva o úvěru	15. 8. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Pohledávková s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 15. 8. 2019	9. 10. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Pohledávková s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	10. 6. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Pohledávková s.r.o.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o postoupení pohledávek ze dne 4. 2. 2019	15. 8. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Pohledávková s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek	17. 7. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Pohledávková s.r.o.	Smlouva o postoupení části smlouvy o postoupení pohledávek a práv a povinností ze smluv	17. 7. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Pohledávková s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o postoupení pohledávek ze dne 4. 2. 2019	18. 4. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Pohledávková s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o postoupení pohledávek	18. 4. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Pohledávková s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	18. 7. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Pohledávková s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o započtení vzájemných pohledávek	23. 7. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Pohledávková s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	18. 7. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Pohledávková s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	23.7.2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Pohledávková s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	18. 7. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Pohledávková s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o postoupení pohledávek ze dne 4. 2. 2019	19. 6. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Pohledávková s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o postoupení pohledávek	19. 6. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Pohledávková s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	20. 6. 2019

Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Pohledávková s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek	4. 2. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Pohledávková s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek	24. 10. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Pohledávková s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	4. 2. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Pohledávková s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	4. 2. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Pohledávková s.r.o.	Smlouva o úvěru	4. 4. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Group, SE	Dohoda o vzdání se zajišťovacího převodu práva	9. 8. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Group, SE	Smlouva o převodu podílů ve společnosti Mincom CZ, s.r.o. a o úpravě vztahů mezi společníky společnosti Mincom CZ, s.r.o.	6. 6. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Group, SE	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o převodu podílů ve společnosti Mincom CZ, s.r.o. a o úpravě vztahů mezi společníky společnosti Mincom CZ, s.r.o.	3. 7. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Group, SE	Smlouva o budoucím převodu akcií a pohledávek	16. 9. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Group, SE	Smlouva o převodu podílů	20. 2. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Pohledávková s.r.o., Do.NA.BU. s.r.o.	Rámcová smlouva o vypořádání pohledávek	25. 10.2 019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Group, SE	Dodatek č. 1 ke smlouvě o podřízenosti dluhů ze dne 26. 2. 2018	30. 4. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Smlouva o úvěru	12. 12. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Natland Pohledávková s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	4. 4. 2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Do.NA.BU. s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek, převodu a zřízení jiných práv	25.10.2019
Natland Finance investiční fond, a.s.	Do.NA.BU. s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	4. 12. 2019

Natland Finance investiční fond, a.s.	Do.NA.BU. s.r.o.	Smlouva o úvěru	4. 12. 2019
Natland Group, SE	Arespo, s.r.o.	Dohoda o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	31. 5. 2019
Natland Group, SE	BESODEIA, s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek	12. 7. 2019
Natland Group, SE	Company New a.s.	Dohoda o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	2. 8. 2019
Natland Group, SE	Company New a.s.	Smlouva o úvěru	19. 8. 2019
Natland Group, SE	Manconata a.s.	Dohoda o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	28. 6. 2019
Natland Group, SE	Manconata a.s.	Dohoda o započtení pohledávek	12. 7. 2019
Natland Group, SE	MIND FORGE Group, SE*	Smlouva o převodu podílu	16. 10. 2019
Natland Group, SE	Natland Energy a.s.	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	29. 3. 2019
Natland Group, SE	Natland Energy a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky a pohledávek započtení vzájemných	14.10.2019
Natland Group, SE	Natland Finance investiční fond, a.s.	Dohoda o započtení pohledávek	5. 12. 2019
Natland Group, SE	Natland Finance investiční fond, a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy	5. 12. 2019
Natland Group, SE	Natland Finance. investiční fond, a.s	Smlouva o postoupení smlouvy	6. 11. 2019
Natland Group, SE	Natland Finance investiční fond, a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky	5. 12. 2019
Natland Group, SE	Natland Finance investiční fond, a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky	5. 12. 2019
Natland Group, SE	Natland Management, s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek	9. 10. 2019
Natland Group, SE	Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Smlouva o úplatném převodu cenných papírů	10. 7. 2019
Natland Group, SE	Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Smlouva o převodu cenných papírů	30. 5. 2019
Natland Group, SE	Prague City Golf, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	9. 4. 2019
Natland Group, SE	Natland Bonds s.r.o.	Smlouva o úvěru	4. 12. 2019
Natland Management, s.r.o.	MIND FORGE Group, SE*	Dohoda o změně podnájemní smlouvy ze dne 29. 3. 2019	1. 10. 2019

*od 30. 4. 2020 působí společnost pod obchodní firmou Natland Ventures, SE

Natland Management, s.r.o.	MIND FORGE Group, SE*	Dohoda o změně podnájemní smlouvy	1. 10. 2019
Natland Management, s.r.o.	MIND FORGE Group, SE*	Podnájemní smlouva	29. 3. 2019
Natland Management, s.r.o.	Company New a.s.	Smlouva o poskytování služeb	24. 4. 2019
Natland Management, s.r.o.	Natland Pohledávková s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	1. 3. 2019
Natland Pohledávková s.r.o.	Company New a.s.	Smlouva o postoupení pohledávek	25. 4. 2019
Natland Pohledávková s.r.o.	Natland Finance investiční fond, a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky	4. 12. 2019
Natland Pohledávková s.r.o.	Natland Finance investiční fond, a.s.	Dohoda o započtení	4. 12. 2019
Natland Pohledávková s.r.o.	Natland Finance investiční fond, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	4. 2. 2019
Natland Pohledávková s.r.o.	Natland Group, SE	Smlouva o postoupení pohledávky	14. 8. 2019
Natland Pohledávková s.r.o.	Company New a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky	16. 8. 2019
Natland Pohledávková s.r.o.	Company New a.s.	Dohoda o úhradě úplaty	25. 4. 2019
Natland Pohledávková s.r.o.	Natland Group, SE	Smlouva o postoupení pohledávky	16. 8. 2019
Natland Pohledávková s.r.o.	Do.NA.BU. s.r.o.	Smlouva o zajištění úplaty zřízením zástavního práva k pohledávkám (zástavní smlouva)	25. 10. 2019
Natland Pohledávková s.r.o.	Do.NA.BU. s.r.o.	Dohoda o přistoupení k právům a povinnostem zástavce	25. 10. 2019
Natland Pohledávková s.r.o.	Do.NA.BU. s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek	25. 10. 2019
Natland Pohledávková s.r.o.	Do.NA.BU. s.r.o.	Smlouva o úvěru	13. 11. 2019
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Natland Group, SE	Dohoda o ukončení smlouvy o zastavení akcií (zaknihované prioritní investiční akcie)	4. 4. 2019

*od 30. 4. 2020 působí společnost pod obchodní firmou Natland Ventures, SE

Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Natland Group, SE	Dohoda o ukončení smlouvy o zastavení akcií (výnosové investiční akcie)	4. 4. 2019
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Natland Group, SE	Dohoda o ukončení smlouvy o zastavení akcií (zakladatelské akcie)	4. 4. 2019
Ovládající osoba – Tomáš Raška, MBA, LL.M.	Ovládaná osoba – Natland Group, SE	Čtyřstranná dohoda o splnění části dluhu třetí osobou	15. 10. 2019
Ovládající osoba – Raška Family Assets s.r.o.	Ovládaná osoba – Natland Group, SE	Smlouva o započtení vzájemných peněžitých pohledávek	14. 10. 2019

7. Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma

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

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 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.

V Praze dne



Tomáš Raška MBA, LL. M.
předseda představenstva
Natland Group, SE



KONSOLIDOVANÉ VÝSLEDKY

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2019 sestavená v souladu
s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví přijatými právem Evropské unie
Datum sestavení: 31. července 2020

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

(tis. Kč) k 31. 12.

	Bod	2019	2018 (reklasifikováno)
Aktiva			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9	103 713	270 659
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	10	811 001	600 941
Zápůjčky a úvěry společnostem mimo skupinu	11	177 727	355 064
Zápůjčky a úvěry společnostem pod podstatným vlivem	12	21 788	37 356
Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností	13	921 598	536 058
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty			
Majetková účast v dceřiných společnostech	7,14	1 690 147	1 308 956
Opce	14	10 467	46 019
Ostatní dlouhodobá finanční aktiva	14	45 472	28 242
Nehmotná aktiva		411	311
Pozemky, budovy a zařízení		3 293	7 470
Aktiva celkem		3 785 617	3 191 076
Závazky			
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	15	600 334	109 547
Zápůjčky a úvěry od bank a ostatních regulovaných finančních institucí	16	850 035	794 771
Jiné zápůjčky	18	363 276	33 506
Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty			
Dluhové cenné papíry	17	161 266	143 871
Ostatní závazky		4 955	3 019
Rezervy	19	109 804	118 516
Závazky celkem		2 089 670	1 203 230
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	20	5 051	5 051
Emisní ažio		11 449	11 449
Výsledek hospodaření běžného období		169 309	641 926
Nerozdělený zisk		746 527	565 809
Ostatní kapitálové fondy		763 611	763 611
Vlastní kapitál celkem		1 695 947	1 987 846
Vlastní kapitál a závazky celkem		3 785 617	3 191 076

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A ÚPLNÉM VÝSLEDKU

(tis. Kč) za rok končící 31. 12.

	Bod	2019	2018
Čistý výnos/(ztráta) z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností a ostatních investic a derivátů	21	94 709	186 209
Výnosové úroky vypočtené metodou efektivní úrokové míry		77 630	53 507
Výnosy z dividend	22	42 668	481 902
Výnosy z pohledávek		43 664	600
Nákladové úroky		-44 147	-33 916
(Tvorba)/Rozpuštění rezerv		8 762	20 210
Opravné položky a odpis pohledávek		-5 383	-18 006
Výsledek hospodaření z finanční činnosti		217 903	690 506
Tržby z prodeje služeb	23	35 732	31 086
Ostatní výnosy	23	9 999	3 380
Projektové náklady		-8 155	-11 611
Osobní náklady	24	-20 106	-20 551
Administrativní a ostatní obecné náklady	25	-61 750	-50 230
Ostatní výnosy a náklady		-44 280	-47 926
Výsledek hospodaření před zdaněním		173 623	642 580
Daň z příjmů	26	-4 314	-654
Výsledek hospodaření po zdanění		169 309	641 926
Ostatní úplný výsledek			
Položky, které budou upraveny ve výkazu zisku a ztráty v 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		169 309	641 926

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (tis. Kč) k 31. 12.

	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 2018	5 051	11 449	276 703	932 705	119 032	1 344 940
Přírůstky – Natland Real Estate, a.s.	-	-	-	980	-	980
Převody – fúze NG Holding, a.s.	-	-	486 908	(486 908)	-	-
Převod výsledku hospodaření	-	-	-	119 032	(119 032)	-
Zisk po zdanění	-	-	-	-	641 926	641 926
Stav k 31. 12. 2018	5 051	11 449	763 611	565 809	641 926	1 987 846
Dividendy	-	-	-	(7 645)	(453 563)	(461 208)
Převod výsledku hospodaření	-	-	-	188 363	(188 363)	0
Zisk po zdanění	-	-	-	-	169 309	169 309
Stav k 31.12.2019	5 051	11 449	763 611	746 527	169 309	1 695 947

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (tis. Kč) za rok končící 31. 12.

	2019	2018
Peněžní toky z provozní činnosti:		
Výsledek hospodaření běžného období před zdaněním (+/-)	173 623	642 580
Úpravy o nepeněžní operace:		
Dopad změn kurzových rozdílů na peněžní prostředky	-	-
Změna stavu opravných položek, rezerv	(156 775)	127 772
Odpisy stálých aktiv	5 252	1 817
Výnosové úroky	(77 630)	(53 507)
Výnosy z dividend	(42 668)	(481 902)
Nákladové úroky	44 147	33 916
Změny v pracovním kapitálu:		
Změna stavu půjček ovládaným společenstvem a společenstvem s podstatným vlivem	(321 799)	(66 008)
Změna stavu půjček mimo skupinu	177 337	(147 722)
Změna stavu finančních aktiv v reálné hodnotě ve výkazu komplexního výsledku hospodaření	(162 616)	(192 692)

Změna stavu obchodních a ostatních pohledávek	(62 182)	(252 828)
Změna stavu finančních závazků v reálné hodnotě ve výkazu komplexního výsledku hospodaření	17 395	6 050
Změna stavu v obchodních a ostatních závazcích	15 883	80 709
Přijaté úroky	29 457	31 641
Přijaté dividendy	42 668	31 906
Zaplacené úroky	(11 155)	(11 670)
Platby na daň z příjmů	2 467	(2 573)
Peněžní toky z provozní činnosti:	(326 595)	(252 510)
Peněžní toky z investiční činnosti:		
Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	(8 724)	(2 706)
Peněžní toky z investiční činnosti:	(8 724)	(2 706)
Peněžní toky z finanční činnosti:		
Změny základního kapitálu	-	-
Vyplacené podíly na zisku	(185 605)	-
Ostatní změny vlastního kapitálu	-	980
Čerpání bankovních úvěrů	120 000	395 000
Splátky bankovních úvěrů	(90 008)	(147 386)
Splátky ostatních úvěrů	323 986	(507)
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	168 373	248 087
Čisté zvýšení/(snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	(166 946)	(7 130)
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	270 659	277 789
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. 12.	103 713	270 659

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace o skupině 94

2. Východiska pro vypracování konsolidované účetní závěrky 94

 2.1 Konsolidovaná účetní závěrka

 2.2 Východiska pro konsolidaci

3. Významné účetní zásady 95

 3.1 Finanční nástroje

 3.2 Vykazování výnosů

 3.3 Daně

 3.4 Transakce v cizích měnách

 3.5 Leasing

 3.6 Výpůjční náklady

 3.7 Rezervy

4. Změny účetních metod 103

 4.1 Aplikace nových účetních standardů IFRS v roce 2019

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

 4.3 Ostatní

5. Významné účetní úsudky, odhady a předpoklady 105

6. Informace o skupině 106

7. Investice do dceřiných a přidružených společností 107

8. Nové akvizice a prodeje investic 109

9. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty 110

10. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky 110

11. Zápůjčky a úvěry společností mimo skupinu 112

12. Zápůjčky a úvěry společností pod podstatným vlivem 112

13. Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností 112

14. Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty 112

 14.1 Hierarchie reálné hodnoty

 14.2 Oceňovací postupy pro ocenění na úrovni 3

15. Závazky z obchodního styku a OSTATNÍ závazky 115

16. Zápůjčky a úvěry od bank a ostatních regulovaných finančních institucí 115

17. Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty 116

18. Jiné zápůjčky 116

19. Rezervy 117

20. Vlastní kapitál 117

21. Čistý zisk/(ztráta) z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností a jiných investic 117

22. Výnosy 118

23. Výnosy ze smluv se zákazníky 118

24. Osobní náklady 118

25. Administrativní a ostatní náklady 118

26. Daň z příjmů 119

27. Řízení finančních rizik 119

28. Informace o spřízněných osobách 121

29. Významné události po datu účetní závěrky 125

1. OBECNÉ INFORMACE O 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. 12. 2019. Hlavním předmětem činnosti Skupiny je investování do majetkových účastí v perspektivních středně velkých podnicích a rezidenčního developmentu, do zajímavých projektů v rané fázi vývoje, ale i do společností ve složité ekonomické situaci. Své aktivity provozuje převážně v České republice.

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny Natland Group, SE dále vstupuje do konsolidace mateřské společnosti Raška Family Assets s.r.o., která získala majoritní podíl ve skupině Natland Group, SE dne 26. června 2019.

2. 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.

Osoby podílející se na základním kapitálu Skupiny k 31. 12. 2019.

Akcionář	Podíl k 31. 12. 2019
Raška Family Assets s.r.o.	91,5 %
Ing. Karel Týc	8 %
Ing. David Manych	0,5 %

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2019:

Představenstvo	
Předseda:	Tomáš Raška, MBA, LL.M.
Člen:	Ing. David Manych
Člen:	Ing. Jana Sečkářová

Dozorčí rada	
Předseda:	Mgr. Lukáš Sobotka
Člen:	Simona Káčerková
Člen:	Petr Bartoň

Účetní období Skupiny je od 1. ledna do 31. 12. Skupina zvolila presentaci všech aktiv a závazků ve Výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2019 podle likvidity, jelikož tato presentace poskytuje spolehlivější a relevantní informace. Z tohoto důvodu jsou údaje ve srovnatelném období označené jako reklasifikované.

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.

Skupina vyhodnotila, že je investiční jednotkou v souladu s definicí IFRS 10, jelikož její aktivity jsou zaměřeny na a) získávání finančních prostředků od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),

b) se svému investorovi (investorům) zavazuje, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího,

c) oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Princip definice investiční jednotky také předpokládá, že investiční jednotka nemá v úmyslu držet své investice po neomezenou dobu, drží je pouze po dobu omezenou. V případě investic nebo dluhových nástrojů s potenciálem neomezeného držení musí mít investiční jednotka zdokumentovanou výstupní strategii.

Investiční jednotka/Skupina oceňuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě oceňování reálnou hodnotou

3. VÝZNAMNÉ 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 FINANČNÍ NÁSTROJE

Finanční aktiva představují zejména hotovost, kapitálové nástroje, jiné účetní jednotky nebo smluvní právo přijmout hotovost či jiné finanční aktivum.

Finanční závazky jsou zejména smluvní závazky dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum.

Finanční aktiva a závazky jsou ve Výkazu o finanční

a to tak, že poskytuje investorům informace o reálné hodnotě a vykazuje informace o reálné hodnotě interně pro klíčové vedení účetní jednotky.

Mateřská společnost plně konsoliduje dceřiné společnosti, které poskytují mateřské společnosti nebo jiným stranám služby nebo činnosti související s investicemi.

Dceřiné společnosti zahrnuté do konsolidačního celku jsou dále popsány v bodě 5

Investice do dceřiných společností oceněné v reálné hodnotě jsou dále popsány v bodě 6.

Vzájemné vztahy mateřské společnosti a plně konsolidovaných dceřiných společností k dceřiným společností, které jsou vykázány jako investice v reálné hodnotě, jsou plně vykázány v jednotlivých položkách aktiv, závazků, nákladů a výnosů v konsolidované účetní závěrce.

Vzájemné vztahy mateřské společnosti a plně konsolidujících dceřiných společností jsou v rámci sestavení konsolidované účetní závěrky plně vyeliminovány včetně nerealizovaných zisků.

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

situaci vykázány podle likvidity. V příloze jsou finanční závazky a aktiva jsou prezentována jako krátkodobá nebo dlouhodobá. Finanční aktiva jsou klasifikována jako krátkodobá, pokud je Skupina hodlá realizovat během 12 měsíců od rozvahového dne nebo pokud neexistuje dostatečná jistota, že finanční aktiva bude Skupina držet déle než 12 měsíců od rozvahového dne.

Finanční závazky jsou prezentovány jako krátkodobé, pokud jsou splatné do 12 měsíců od rozvahového dne.

V rámci krátkodobých aktiv a závazků jsou také prezentovány aktiva a závazky držené k obchodování.

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vzájemně započteny a výsledná čistá výše je uvedena na rozvaze, pokud existuje právně vymahatelný nárok vykázané částky započítat a Skupina má zároveň v úmyslu provést vypořádání v čistě vyšší nebo realizovat finanční aktiva a vypořádat finanční závazky současně.

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.

3.1.1 Prvotní zaúčtování

Skupina zaúčtuje finanční nástroj v okamžiku, kdy se stane účastníkem smluvního vztahu týkajícího se daného finančního nástroje.

V případě finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou proti výnosům nebo nákladům se nákup nebo prodej s obvyklým termínem dodání účtuje k datu obchodu, u finančních aktiv neoceněných reálnou hodnotou k datu vypořádání. Koupě nebo prodej s obvyklým termínem dodání je koupě nebo prodej finančního aktiva podle smlouvy, jejíž podmínky vyžadují dodání aktiva ve lhůtě stanovené v obecné rovině zákonem nebo konvencemi daného trhu. Mezi datem obchodu a datem vypořádání jsou finanční nástroje neoceňované reálnou hodnotou proti výnosům nebo nákladům ale přeceňované způsobem, který odpovídá kategorii, do které byly klasifikovány (viz. níže).

Klasifikace finančních nástrojů při prvotním zaúčtování závisí na jejich smluvních podmínkách a obchodním modelu pro řízení finančních nástrojů, jak je popsáno níže. Finanční nástroje se prvotně oceňují reálnou hodnotou, která se (s výjimkou finančních aktiv a finančních závazků oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL)) zvyšuje, resp. snižuje o transakční náklady. Pohledávky z obchodních vztahů se oceňují transakční

cenou. Pokud se reálná hodnota finančních nástrojů při prvotním vykazání liší od transakční ceny, účtuje Skupina o zisku nebo ztrátě v den 1, tj. zaúčtuje rozdíl mezi transakční cenou a reálnou hodnotou do čistého zisku z obchodních operací. Je-li reálná hodnota stanovena na základě modelů, u nichž některé vstupy nejsou objektivně zjištělné, rozdíl mezi transakční cenou a reálnou hodnotou se vykáže ve výkazu zisku a ztráty, až když je vstup objektivně zjištělný nebo když je finanční nástroj odúčtován.

3.1.2 Finanční aktiva

Finanční aktiva jsou členěna do dvou základních kategorií (a) v naběhlé hodnotě a (b) v reálné hodnotě v závislosti na tom, zda jsou finanční aktiva držena k obchodování, nebo zda jsou držena v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků.

Skupina klasifikuje aktiva do následujících kategorií: a) ocenění finančního aktiva v naběhlé hodnotě V této kategorii jsou zahrnuta finanční aktiva, u nichž má Skupina strategii držet je za účelem získávání smluvních peněžních toků, které se skládají jak z platby jistiny, tak z úroků. Příklady takových finančních aktiv jsou úvěry, cenné papíry držené do splatnosti, pohledávky z obchodních vztahů.

Očekávané úvěrové ztráty, kurzové rozdíly a úrokové výnosy jsou vykázány ve výsledku hospodaření.

b) ocenění finančního aktiva v reálné hodnotě přeceňované do výsledku hospodaření

Kategorie finančních aktiv, u kterých má Skupina strategii aktivně obchodovat s aktivem. Příjem smluvních peněžních toků není hlavním cílem strategie. Příkladem takového finančního aktiva jsou cenné papíry k obchodování a nezajišťovací deriváty. Opravné položky nejsou kalkulovány ani vykázány. Změny v reálné hodnotě a kurzové rozdíly jsou vykázány ve výsledku hospodaření.

Změny reálné hodnoty finančních investic v reálné hodnotě do výsledku hospodaření se ukazují v položce Čistý výnos/ (ztráta) z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností a ostatních investic a derivátů.

Ocenění

Od 1. ledna 2018 Skupina oceňuje finanční aktiva naběhlou hodnotou pouze v případě, že jsou splněny obě následující podmínky:

- finanční aktivum je drženo v souladu s obchodním modelem, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem inkasa smluvních peněžních toků;
- smluvní podmínky finančního aktiva vedou ke stanoveným datům ke vzniku peněžních toků, jež jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny. Níže jsou tyto podmínky popsány podrobněji.

Posouzení obchodního modelu

Skupina posuzuje svůj obchodní model na úrovni, která nejlépe reflektuje způsob, jak jsou řízeny skupiny finančních

aktiv za účelem splnění podnikatelského cíle. Model není posuzován na úrovni jednotlivých finančních nástrojů, ale na úrovni portfolií, přičemž se zohledňují objektivně zjištělné faktory, jako např.:

- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak jsou předkládány klíčovému vedení Skupiny;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu (a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu), a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři (například zda jsou odměny založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích);
- důležitým aspektem při posuzování obchodního modelu je rovněž očekávaná četnost, hodnota a načasování prodejů.

Popis portfolia

	Držba aktiva výhradně s cílem inkasovat smluvní peněžní toky	Držba aktiva s cílem inkasovat smluvní peněžní toky a prodat aktivum	Zisk z pohybů tržní ceny
Vklady u bank	Ano	Ne	Ne
Úvěry a pohledávky	Ano	Ano	Ne
Obchodní podíly	Ne	Ano	Ne

Test SPPI

Druhým krokem při klasifikaci finančních aktiv je posouzení smluvních peněžních toků finančního aktiva z hlediska toho, zda splňují test SPPI („solely payments of principal and interest“). Test charakteristik peněžních toků vychází ze smluvních podmínek finančního aktiva, tj. z toho, zda aktivum ke stanoveným datům generuje peněžní toky, které jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené jistiny. Test zahrnuje také analýzu změn načasování nebo výše plateb. Je nutné posoudit, zda peněžní toky před změnou a po ní představují pouze splátky nominální částky jistiny a související úroky.

„Jistina“ je pro účely tohoto testu definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování a během trvání finančního aktiva se může měnit (např. v případě splátek jistiny nebo amortizace prémie či diskontu). Skupina při provádění testu SPPI uplatňuje úsudek a posuzuje relevantní faktory, jako je měna, v níž je finanční aktivum vyjádřeno, nebo délka období, na které je stanovena úroková sazba. Naopak smluvní podmínky, které představují více než minimální („de minimis“) expozici vůči riziku nebo volatilitě smluvních peněžních toků a které nesouvisejí se základním

úvěrovým ujednáním, nevedou ke vzniku smluvních peněžních toků, jež jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny. V těchto případech se finanční aktivum musí ocenit reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Odúčtování

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum z výkazu o finanční situaci v případě, že došlo k expiraci práva na smluvní platby nebo k převodu finančního aktiva (buď převedením práv na smluvní platby z finančního aktiva vyplývajících, nebo přijetím smluvního závazku převést všechny smluvní platby vyplývající z finančního aktiva na třetí stranu).

Pokud k převodu došlo a účetní jednotka převedla zároveň podstatnou část rizik a výnosů, je finanční aktivum odúčtováno.

Pokud si účetní jednotka ponechala podstatnou část rizik a výnosů, finanční aktivum zůstává zachyceno v rozvaze společnosti.

V případech, kdy nedošlo ani k převodu ani k ponechání podstatné části rizik a výnosů (a účetní jednotka si ponechala kontrolu nad finančním aktivem), účetní jednotka účtuje o finančním aktivu v rozsahu, v jakém se podílí na rizicích a výnosech.

Znehodnocení finančních aktiv

Skupina oceňuje k datu každé rozvahy, zda nedošlo ke snížení hodnoty finančního majetku nebo skupin finančního majetku. Přístup ke snížení hodnoty finančního majetku podle IFRS 9 vychází z očekávaného modelu úvěrové ztráty. Tento model snížení hodnoty se vztahuje k finančnímu majetku následně oceňovanému v zůstatkové ceně nebo finančnímu majetku oceňovanému v reálné hodnotě prostřednictvím ostatních částí výsledku:

- a) dluhová aktiva v naběhlé hodnotě (pohledávky z obchodních vztahů, úvěry, dluhové cenné papíry),
 - d) smluvní aktiva a smlouvy o finančních zárukách,
 - e) bankovní účty a termínované vklady.
- Skupina vykazuje očekávané úvěrové ztráty buď jako dvanáctiměsíční nebo na dobu jejich životního cyklu, v závislosti na tom, zda došlo k významnému zvýšení

úvěrového rizika od počátečního vykazování (nebo když byly závazek nebo záruky uzavřeny).

Pro účely použití modelu očekávaných úvěrových ztrát je portfolio finančních aktiv rozděleny do tří stupňů (Stupeň 1, 2, 3) nebo je zařazeno do POCI (purchased or originated credit impaired).

Stupeň 1: Při prvotním zaúčtování finančního aktiva Skupina vytvoří opravnou položku na 12m ECL (expected credit loss). Do úrovně 1 se zařazují také finanční aktiva, u nichž došlo ke snížení úvěrového rizika, takže byly do této skupiny převedeny z úrovně 2.

Stupeň 2: Jestliže se u finančního aktiva za dobu od jeho prvotního zaúčtování významně zvýšilo úvěrové riziko, Skupina vytvoří opravnou položku na LTECL. Do úrovně 2 se zařazují také finanční aktiva, u nichž došlo ke snížení úvěrového rizika, takže byly do této skupiny převedeny z úrovně 3.

Stupeň 3: Do této skupiny patří znehodnocené úvěry. Skupina tvoří opravnou položku na LTECL.

POCI: Nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva jsou finanční aktiva, která jsou znehodnocená již při prvotním zaúčtování. POCI se prvotně oceňují reálnou hodnotou, související úrokový výnos se následně účtuje s použitím efektivní úrokové míry upravené o úvěrové riziko. Očekávané úvěrové ztráty se zaúčtují nebo zruší pouze v rozsahu, který odpovídá jejich následné změně.

3.1.3 Finanční závazky

Finanční závazky jsou členěny do dvou základních kategorií (a) v naběhlé hodnotě a (b) v reálné hodnotě do výsledku hospodaření.

Zatřídění do uvedených kategorií je určováno obdobně jako pro finanční aktiva.

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 vykazání 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.

Odúčtování

Účetní jednotka odúčtuje 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.

3.1.4 Investice do dceřiných a přidružených společností

V souvislosti se způsobem konsolidace v souladu s definicí IFRS 10 blíže popsaným v odstavci 2.2 se investice do dceřiných společností účtují jako finanční nástroje oceněné reálnou hodnotou vykázanou proti účtům nákladů nebo výnosů. 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 přeceňovanou do výsledku hospodaření.

3.1.5 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.

3.2 VYKAZOVÁNÍ VÝNOSŮ

3.2.1 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.

3.2.2 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.

3.2.3 Úrokové výnosy

Úrokové výnosy a náklady ze všech finančních nástrojů oceněných zůstatkovou hodnotou a jsou vykazovány za použití metody efektivní úrokové míry. Efektivní úroková míra je míra, kterou se diskontují očekávané peněžní toky (bez zohlednění očekávaných úvěrových ztrát) po očekávané době životnosti finančního nástroje na současnou hodnotu finančního aktiva nebo závazku. Úrokové výnosy se účtují do finančních výnosů ve výkazu zisku a ztráty.

3.2.4 Výnosy ze smluv se zákazníky

Výnosy jsou vykazovány, když Skupina uspokojila splnění závazku a částka výnosu může být spolehlivě oceněna.

Skupina bude výnos vykazovat v částce, která odráží plnění, u kterého subjekt čekává, že na něj bude mít nárok (po snížení očekávaných slev) výměnou za převod zboží a služeb na odběratele.

Skupina vykazuje převážně výnosy z manažerských služeb zahrnujících všeobecnou podporu managementu, strategické poradenství a plánování, služby k zajištění předmětu podnikání a jeho dalšího rozvoje, zajištění jednotlivých dodávek v rámci Skupiny, podpora v oblasti IT, financí a controllingu a lidských zdrojů a jiné, a jsou fakturovány nekonsolidovaným dceřiným společenstvem (viz odst. 6).

Skupina převádí užítky spojené se službou na zákazníka průběžně, a tudíž i průběžně účtuje výnosy na základě kvantifikace toho, do jaké míry již splnila svou povinnost plnit. Kvantifikace se provádí způsobem, který nejvěrněji reflektuje výkony skupiny při převádění vlády nad službami na zákazníka.

Pro kvantifikaci míry splnění jednotlivých průběžně plněných povinností skupina používá metodu založenou na vstupních údajích. Zvolenou metodu uplatňuje konzistentně pro obdobné povinnosti plnit a za podobných okolností. Na konci každého účetního období skupina znovu vyhodnocuje, do jaké míry již danou průběžně plněnou povinnost splnila.

3.3 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, kterou 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 přiznáních 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.

3.4 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
Natland Finance Investiční fond, a.s.	Kč
Natland Pohledávková s.r.o.	Kč
Natland Bonds s.r.o.	Kč
Natland Management s.r.o	Kč
Natland Real Estate, a.s.	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 vykázaním zisku nebo ztráty ze změny reálné hodnoty dané položky.

3.5 LEASING

Leasing je smlouva ebo část smlouvy, která poskytuje právo k užívání identifikovaného aktiva po určitou dobu výměnou za protihodnotu. Na počátku smlouvy se posuzuje, zda smlouva má charakter leasingu nebo leasing obsahuje.

Leasing u nájemce

Ke dni zahájení leasingu ocení nájemce právo užívání aktiva na bázi pořizovacích nákladů. Ocenění práva k užívání aktiva vychází ze současné hodnoty závazku z leasingu zvýšené o počáteční přímé náklady leasingu uhrazené nájemcem, splátky leasingu učiněné před nebo v den zahájení

leasingu a snížené o leasingové pobídky (slevy poskytnuté pronajímatelem). Následně je právo k užívání aktiva pravidelně odpisováno po dobu leasingu nebo životnosti aktiva (pokud kratší) a je testováno na snížení hodnoty. Pokud po skončení leasingu zůstane najaté aktivum nájemci, či pokud jej nájemce odkoupí (musí být pravděpodobné, že opci na odkup aktiva nájemce využije) je právo k užívání aktiva odepisováno po dobu předpokládané životnosti aktiva.

Ke dni zahájení leasingu se závazek z leasingu ocení ve výši současné hodnoty budoucích leasingových plateb, které nebyly ke dni zahájení leasingu zaplaceny.

Leasingové platby zahrnují:

- fixní platby, včetně „v podstatě fixních plateb“, snížené o pohledávky z leasingových pobídek vůči pronajímateli,
- variabilní platby závisející na indexech či mírách (například na indexu spotřebitelských cen, referenční úrokové sazbě, indexu odrážejícím tržní míru nájmu),
- odhadnutou platbu zaručené zbytkové hodnoty
- platbu za nákup aktiva, pokud je pravděpodobné, že k odkoupení aktiva po ukončení leasingu dojde,
- platbu penále za realizaci opce na ukončení leasingu, pokud je pravděpodobné, že k využití této opce dojde.

Leasingové platby jsou diskontovány přírůstkovou úrokovou mírou, protože implicitní úroková míra leasingu není ke dni zahájení leasingu známa. Následně je závazek z leasingu zvyšován o časově příslušný nevyplacený úrok a snižován o provedené leasingové platby. Pokud dojde v průběhu leasingu k významné události, změně podmínek leasingu, změně leasingových splátek nebo změně v posouzení pravděpodobnosti využití opce na odkup najatého aktiva závazek z leasingu se přecení a následně rovněž upraví hodnotu práva k užívání aktiva (a tato úprava se adekvátně prospektivně promítne do výše odpisů práva k užívání aktiva).

Krátkodobé leasingy a leasingy nízké hodnoty

Výjimka z aplikace standardu se využívá pro krátkodobé leasingy, např. automobilů. Leasingové platby v případě

krátkodobých leasingů a leasingových smluv nevýznamné hodnoty jsou účtovány do nákladů časově rozlišených lineárně po dobu trvání nájmu.

3.6 VÝPŮJČNÍ NÁKLADY

Výpůjční náklady, které jsou přímo účelově vztaženy 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.

4. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

4.1 APLIKACE NOVÝCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ IFRS V ROCE 2019

Přijaté účetní zásady se až na výjimky neliší od zásad použitých v minulém účetním období. K 1. 1. 2019. Skupina přijala níže uvedené nové nebo novelizované standardy a interpretace schválené EU:

IFRS 16 Leasing

Standard upravuje účtování, oceňování a vykazování leasingu a zveřejňování souvisejících informací v příloze účetní závěrky, a to pro obě smluvní strany, tj. jak pro zákazníka (nájemce), tak dodavatele (pronajímatele). Nájemci, s určitými výjimkami, používají jednotný účetní model pro všechny leasingy. Účetnictví pronajímatele se v podstatě nemění.

Vedení Skupiny vyhodnotilo dopad aplikace standardu IFRS 16 jako nemateriální na prezentované výkazy Skupiny.

Interpretace IFRIC 23 Vykazování nejistoty u daní z příjmů

Tato interpretace se zabývá vykazováním daní

3.7 REZERVY

Skupina tvoří rezervu, pokud má současný závazek (smluvní nebo mimosmluvní), který je důsledkem konkrétní události v minulosti, je pravděpodobné, že k vyrovnání 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.

ze zisku v těch případech, kdy je s nimi spojena nejistota, která má dopad na uplatnění IAS 12 Daně ze zisku. Interpretace obsahuje ustanovení týkající se toho, zda jsou nejisté daňové postupy posuzovány jednotlivě, nebo společně s jinými daňovými postupy, a řeší rovněž zkoumání správce daně, vhodné metody reflektující nejistotu a účtování změn skutečností a okolností. Interpretace IFRIC 23 nemá významný dopad na prezentované výkazy.

Novela IFRS 9: Předčasné splacení s negativní kompenzací

Na základě novely je možné oceňovat finanční aktiva s opcí na předčasné splacení umožňující nebo vyžadující, aby jedna smluvní strana za předčasné splacení obdržela nebo uhradila přiměřenou kompenzaci (takže z hlediska držitele aktiva se může jednat o „negativní kompenzaci“), naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku. Novela IFRS 9 nemá významný dopad na prezentované výkazy.

Novela IAS 19: Změna plánu, krácení nebo vypořádání

Novela vyžaduje, aby Skupina použila aktualizované pojistně-matematické předpoklady ke stanovení nákladů na stávající službu a čistého úroku po zbytek ročního účetního období po změně, krácení nebo vypořádání plánu. Novela rovněž objasňuje, jakým způsobem účtování změny, krácení nebo vypořádání plánu ovlivňuje uplatnění požadavků na strop aktiv. Novela IAS 19 nemá významný dopad na prezentované výkazy.

Novela IAS 28 Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích

Tato novela se zabývá tím, zda by se oceňování dlouhodobých podílů v přidružených a společných podnicích (především snížení jejich hodnoty), které svou podstatou představují „čistou investici“ do takového podniku, mělo řídit ustanoveními IFRS 9, IAS 28, případně obou těchto standardů.

Novela upřesňuje, že účetní jednotka na tyto dlouhodobé podíly neúčtované ekvivalenční metodou použije IFRS 9 Finanční nástroje před IAS 28, přičemž nebude zohledňovat úpravy účetní hodnoty těchto dlouhodobých podílů vyplývající z uplatnění IAS 28. Novela IAS 28 nemá významný dopad na prezentované výkazy.

Roční revize IFRS 2015–2017

V 12. 2018 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 3 Podnikové kombinace a IFRS 11 – Společná ujednání: Dílčí novela IFRS 3 vysvětluje, že jestliže účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je tzv. „společnou činností“, přecení svůj majetkový podíl, který v takovém podniku dříve držela. Naproti tomu novela IFRS 11 říká, že jestliže účetní jednotka získá společnou kontrolu nad podnikem, který je „společnou činností“, svůj majetkový podíl, který v takovém podniku dříve držela, nepřeceňuje.

IAS 12 Daně ze zisku: V souladu s touto dílčí novelou se daňové dopady plateb plynoucích z finančních nástrojů,

kteří jsou nástroji kapitálovými, účtují stejným způsobem jako předchozí transakce nebo události, v souvislosti s nimiž vznikl příslušný rozdělitelný zisk.

IAS 23 Výpůjční náklady: Tato dílčí novela zpřesňuje ustanovení odstavce 14 tohoto standardu v tom smyslu, že pokud určitá část prostředků vypůjčených v souvislosti se způsobilým aktivem zůstává nesplacena i v době, kdy je takové aktivum připraveno k zamýšlenému užívání nebo prodeji, převedou se tyto prostředky do všeobecných půjček.

Revize nebudou mít na účetní závěrku Skupiny významný dopad.

4.2 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. 2020 nebo po tomto datu. Z hlediska činnosti Skupiny mají největší význam následující standardy a interpretace:

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 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených podniků 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.

Novely IFRS 10 a IAS 28 nemají významný dopad na prezentované výkazy.

Novely IFRS 3 Podnikové kombinace: Definice podniku

V říjnu 2018 vydala IASB novelty IFRS 3 Podnikové kombinace týkající se definice podniku. Cílem těchto novel je pomoci účetním jednotkám určit, zda je pořízený soubor aktivit a majetku podnikem či ne. Novelty objasňují minimální požadavky na podnik, odstraňují posouzení, zda jsou účastníci trhu schopni nahradit některé chybějící elementy, přidávají návod k posouzení, zda akviziční proces je substantivní, zužují definici podniku a výstupů, a představují volitelný test koncentrace reálných hodnot. Novela je závazná pro podnikové kombinace s datem akvizice v prvním řádném účetním období po 1. lednu 2020, resp. pro akvizice aktiv, které nastanou od tohoto účetního období, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem. Tato novela zatím nebyla schválena Evropskou unií. Vedení posoudilo dopad jako nevýznamný.

Novely IAS 1 a IAS 8: Definice významnosti

V říjnu 2018 vydala IASB novelty IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla,

změny v účetních odhadech a chyby. Cílem těchto novel je sladit definici „významnosti“ mezi standardy a objasnit jisté aspekty definice. Nová definice uvádí, že informace je významná, pokud se dá očekávat, že její opomenutí nebo chybné uvedení může ovlivnit rozhodnutí, která učiní primární uživatelé obecných finančních výkazů na základě těchto výkazů, které poskytují finanční informace o konkrétní účetní jednotce. Tyto novelty jsou závazné od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2020, účetní jednotky je ale mohou uplatnit již před tímto datem. Tyto novelty zatím nebyly schváleny Evropskou unií. Vedení posoudilo dopad jako nevýznamný. Skupina nepředpokládá, že některé z výše uvedených standardů, revizí nebo novel uplatní před termínem jejich závazné platnosti.

4.3 OSTATNÍ

Změna prezentace aktiv a závazků

V souladu s IAS 1 Skupina zvolila prezentaci všech aktiv a závazků ve Výkazu o finanční situaci k 31.12.2019 podle likvidity, jelikož tento způsob prezentace poskytuje spolehlivější a relevantní informace. Z tohoto důvodu jsou údaje ve srovnatelném období označené jako reklasifikované.

5. 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. Pro všechny své investice má Skupina jasně zdokumentovanou výstupní strategii. Vedení mateřské společnosti vyhodnotilo, že Skupina splňuje definici investiční jednotky. Tento závěr je každoročně přehodnocován, zdali nedošlo ke změně činností Skupiny, které by ovlivňovaly splnění definice investiční jednotky.

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 je 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.

6. INFORMACE O SKUPINĚ

V konsolidované účetní závěrce Skupiny jsou zahrnuty tyto plně konsolidované dceřiné společnosti:

Název společnosti	Hlavní činnost	Sídlo společnosti	Procento hlasovacích práv k 31. 12. 2019
Natland Group, SE ¹	Holdingová společnost	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	-
Natland Management, s.r.o. ²	Skupinový poskytovatel služeb	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%
Natland Real Estate, a.s. ³	Skupinový poskytovatel služeb	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%
Natland Fiance investiční fond, a.s. ⁴	Poskytování financování	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%
Natland Pohledávková s.r.o. ⁵	Transakce s pohledávkami	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%
Natland Bonds s.r.o. ⁶	Poskytování financování	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%

¹ Mateřská společnost Natland Group, SE se k 1. 1. 2018 sloučila fúzí se společností NG Holding a.s. Její hlavní činností je správa a zhodnocení majetkových účastí.
² Společnost Natland Management, s.r.o., se k 1. 1. 2018 sloučila fúzí se společností EAST ORANGE Facility CEE, s.r.o. Její hlavní činností ve skupině je poskytování manažerských a sdílených služeb.
³ Společnost Natland Real Estate, a.s., byla poprvé zahrnuta do konsolidované účetní závěrky Skupiny v roce 2018. Její hlavní činností je celková podpora a zajištění služeb realitním projektům ve skupině.

⁴ Společnost Natland Finance investiční fond, a.s. zajišťuje financování celé skupiny z úvěrů přijatých od bank, neregulovaných subjektů i dceřiných společností.
⁵ Společnost Natland Pohledávková s.r.o. vznikla v roce 2019 za účelem konsolidace pohledávek nakoupených nebo vzniklých z projektů ve skupině zahrnujících zejména reorganizace a insolvency.
⁶ Společnost Natland Bonds s.r.o. zajišťuje financování aktivit skupiny z emise dluhopisů.

7. INVESTICE DO DCEŘINÝCH A PŘIDRUŽENÝCH SPOLEČNOSTÍ

Skupina využívá výjimku pro investiční jednotky, tudíž investice do dceřiných společností oceňuje reálnou hodnotou oproti účtům nákladů nebo výnosů (viz bod 2.2).

Seznam investic do dceřiných a přidružených společností k 31. 12. 2019 (v tis. Kč):

Název společnosti	Hlavní místo podnikání	%	31. 12. 2019	
			Vlastní kapitál	Reálná hodnota
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	323 556	413 866
ORION 001, uzavřený investiční fond, a.s.	Rooseveltova 166/10, Praha 6	99,51	1 478	1 478
EC Financial Services a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	72	132 702	266 224
Manconata, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	12 660	26 469
CPCFS a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	333 135	333 135
Prague City Golf, s.r.o.	K Radotínu 15, Praha 5	100	1 830	72 784
Prague City Golf – Service, s.r.o.	K Radotínu 15, Praha 5	100	-144	1 366
KLIKA-BP, a.s.	8. března 4812/2a, Jihlava	52	14 804	8 592
BELLO spol. s r.o.	Věžeňská 912/6, Praha 1	50	122 984	92 611
Natland Ventures, SE	Slovákova 279/11, Brno	90,25	-19 407	45 520
Company New a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	40 341	40 340
Natland Majetková, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	6 364	6 364
BP Veleoslavín, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	25 212	12 712
MELIT a.s.	Politických vězňů 912/10, Praha 1	60	76 395	82 949
N Tower a.s.	Pražákova 1008/69, Štýřice, Brno	100	- 4 255	35 102
SCF Servis s.r.o.	Pražákova 1008/69, Štýřice, Brno	99	21 676	20 000
Vlčie hrdlo Business Park, s.r.o.	Vlčie hrdlo 90, Bratislava, Slovenská republika	100	-60	17 043

IFISEKO s.r.o.	Čechyňská 419/14a, Trnitá, Brno	50	-2 255	0
NatEn, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	78 101	106 910
BESODEIA, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	-14	0
GOLF MOST s.r.o.	Zdeňka Fibicha 2825/47, Most	100	-572	0
A.S.I.,s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	50	9 162	3 000
Arespo s.r.o.	Na Balkáně 450/25, Praha 3	34	1 561	1 569
Natland Energo Holding, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	1 761	1 683
Natland Energo Management, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	145	145
Energo Příbram	Obecnická 269, Příbram VI-Březové Hory, 261 01 Příbram	100	65 054	100 010
Natland Pohledávková II, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	-147	0
M&K West, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	275	275
Celkem				1 690 147

Seznam investic do dceřiných a přidružených společností k 31. 12. 2018 (v tis. Kč):

Název společnosti	Hlavní místo podnikání	%	31. 12. 2018	
			Vlastní kapitál	Reálná hodnota
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	416 321	380 914
BESODEIA, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	18 938	6 271
ORION 001, uzavřený investiční fond, a.s.	Rooseveltova 166/10, Praha 6	97%	3 669	3 651
EC Financial Services a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	72%	91 101	183 730
MKBD s.r.o. v likvidaci	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	2 035	2 035
Natland Majetková, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	12 555	7 207
Prague City Golf, s.r.o.	K Radotínu 15, Praha 5	100%	4 747	70 374
Prague City Golf – Service, s.r.o.	K Radotínu 15, Zbraslav, Praha 5	100%	-298	1 366
GOLF MOST s.r.o.	Zdeňka Fibicha 2825/47, Most	100%	-400	0
BP Veleslavín, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	25 362	12 938
KLIKA-BP, a.s.	8. března 4812/2a, Jihlava	52%	15 512	10 050
MELIT a.s.	Politických vězňů 912/10, Praha 1	60%	76 638	83 505
LIBUSON a.s.	Ovocný trh 573/12, Praha 1	-	-	-

BELLO spol. s r.o.	Věžeňská 912/6, Praha 1	50%	105 836	90 502
MIND FORGE Group SE*	Slovákova 279/11, Brno	100%	-4 267	109 835
Lipenecký statek a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	4 352	64 508
ClubHouse, a.s	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	8 058	17 646
Czech Private Capital a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	50%	1 761	880
Czech Private Capital Financial Services a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	50%	367 818	183 910
A.S.I.,s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	50%	9 067	4 533
ENCOPIA, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	154	80
AVANT ENERGY investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	68%	2 436 017	53 883
Manconata, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	2 000	20 018
SCS Facility s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	0	3
M&K West, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	1 075	1 075
M & K Park, s.r.o. v likvidaci	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	42	42
Celkem				1 308 956

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 společnosti nezahrnuté do konsolidace.

*od 30. 4. 2020 působí společnost pod obchodní firmou Natland Ventures, SE

8. NOVÉ AKVIZICE A PRODEJE INVESTIC

Nové akvizice/pohyby v 2019

Arespo, s.r.o.

Dne 11. ledna 2019 byla založena společnost Arespo, s.r.o. se sídlem v Praze, Česká republika, ve které Skupina získala 34 % hlasovacích práv. Hlavním předmětem činnosti této společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Company New a.s.

Dne 24. dubna 2019 Skupina založila společnost Company New a.s. se sídlem v Praze, Česká republika, ve které získala 100 % akcií. Hlavním předmětem činnosti této společnosti je správa majetkových účastí.

Lipenecký statek

Dne 22. května 2019 Skupina prodala 100 % hlasovacích práv ve společnosti Lipenecký statek a.s. se sídlem v Praze, Česká republika dceřiné společnosti Natland Rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

MKBD s.r.o. v likvidaci

Dne 24. června 2019 byla z obchodního rejstříku vymazána společnost MKBD s.r.o. v likvidaci.

VLČIE HRDLO BUSINESS PARK S.R.O.

Dne 3. července 2019 Skupina založila společnost Do.Na.

Bu. s.r.o. se sídlem v Bratislavě, Slovenská republika, ve které získala 100% podíl. Společnost se v roce 2020 přejmenovala na Vlčie hrdlo Business Park, s.r.o. Hlavním předmětem činnosti této společnosti je pronájem a správa nemovitostí.

Clubhouse, a.s.

Dne 10. července 2019 Skupina prodala 100 % hlasovacích práv ve společnosti Clubhouse a.s. se sídlem v Praze, Česká republika dceřině společnosti Natland Rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Energo Příbram

24. července 2019 Skupina získala obchodní podíl ve společnosti MINCOM CZ s.r.o., která se zároveň přejmenovala na Energo Příbram s.r.o. se sídlem v Příbrami, Česká republika, ve které získala nejprve 33% hlasovacích práv a dne 9. prosince 2019 Skupina ve společnosti získala 100 % hlasovacích práv.
Hlavním předmětem podnikání této společnosti je dodávka

tepla pro Příbram a páry do tamních technologických provozů.

N Tower, a.s.

Dne 5. 12. 2019 se Skupina stala jediným akcionářem společnosti AZ Tower, a.s. se sídlem v Brně, Česká republika. Společnost se v roce 2020 přejmenovala na N Tower a.s. Hlavním předmětem činností této společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

SCF Servis, s.r.o.

13. 12. 2019 Skupina získala obchodní podíl ve společnosti SCF Servis, s.r.o. se sídlem v Brně, Česká republika, ve které získala 99,3 % hlasovacích práv. Hlavním předmětem podnikání této společnosti je facility management.

IFISEKO s.r.o.

Dne 18. 12. 2019 se Skupina stala společníkem ve společnosti IFISEKO s.r.o. se sídlem v Brně, Česká republika, ve které získala 50% obchodní podíl. Hlavním předmětem činnosti této společnosti je správa vlastního majetku.

9. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ve výši 103 713 tis. Kč (k 31. 12. 2018: 270 659 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.

10. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU A JINÉ POHLEDÁVKY

Pohledávky z obchodního styku nejsou úročeny a jejich obvyklá doba splatnosti se pohybuje od 14 do 30 dní, nejdéle do 1 roku. Vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti odpovídá reálná hodnota pohledávek jejich účetní hodnotě. Z tohoto důvodu skupina používá zjednodušený model snížení hodnoty, který spočívá v tom, že se zaúčtuje snížení hodnoty pohledávek ve výši očekávaných ztrát za celou dobu životnosti finančního nástroje (viz bod 27).

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Pohledávky z obchodního styku – krátkodobé	24 483	177 723
Pohledávky z obchodního styku – dlouhodobé	13 345	7 999
Opravné položky	-1 001	-152 756
Celkem	36 827	32 966

Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky jsou uvedené včetně daňové pohledávky k 31. 12. 2019 ve výši 0 tis. Kč (k 31. 12. 2018: 5 073 tis. Kč), viz bod 26.
Věková struktura pohledávek z obchodního styku je následující (účetní hodnota minus opravná položka v tis. Kč):

	Ve lhůtě splatnosti	Po splatnosti 1–90 dní	Po lhůtě splatnosti			Celkem
			Po splatnosti více než 90 dní	Po splatnosti více než 180 dní	Po splatnosti více než 360 dní	
k 31. 12. 2018	23 288	2 706	273	3 636	766	30 669
k 31. 12. 2019	20 357	3 915	66	0	145	24 483

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Pohledávky – z titulu přijaté dividendy – dlouhodobé	0	181 223
Pohledávky z titulu přijaté dividendy – krátkodobé	182 509	268 773
Jiné pohledávky – transakce (nákup, postoupení) – krátkodobé	600 621	100 560
Opravné položky k jiným pohledávkám	-25 717	-1 028
Ostatní krátkodobá aktiva	16 761	12 745
Celkem	774 174	562 273

Ostatní krátkodobá aktiva představují zejména nedokončenou výrobu vztahující se k vynaloženým nákladům na aktivní projekty a časové rozlišení.
Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce končícím 31. prosince 2019 a 2018 vytvořeny opravné položky na základě analýzy jejich vymahatelnosti.

tis. Kč	Částka
Opravné položky k 1. lednu 2018	2 080
Tvorba	151 704
Opravné položky k 31. prosinci 2018	153 784
Rozpuštění	-127 066
Opravné položky k 31. prosinci 2019	26 718

Výnosy ze smluvních pokut ve výši 198 500 tis. jsou ve výkazu o úplném výsledku v roce 2018 kompenzovány s tvorbou opravných položek.

Rozpuštění opravných položek v celkové výši 148 245 tis. Kč je ve výkazu o úplném výsledku v roce 2019 kompenzováno se ztrátami z transakcí s pohledávkami.

11. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY SPOLEČNOSTEM MIMO SKUPINU

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Zápůjčky a úvěry společností mimo skupinu – dlouhodobé	62 472	142 376
Zápůjčky a úvěry společností mimo skupinu – krátkodobé	115 255	212 688
Celkem	177 727	355 064

12. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY SPOLEČNOSTEM POD PODSTATNÝM VLIVEM

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Zápůjčky a úvěry společností pod podstatným vlivem – dlouhodobé	21 788	37 356
Zápůjčky a úvěry společností pod podstatným vlivem – krátkodobé	-	-
Celkem	21 788	37 356

13. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY OVLÁDANÝM A ŘÍZENÝM SPOLEČNOSTEM

tis. Kč	31.12.2019	31. 12. 2018
Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností – dlouhodobé	346 161	346 944
Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností – krátkodobé	575 546	189 114
Celkem	921 707	536 058

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

Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Aktiva:		
Investice do dceřiných společností	1 667 891	1 308 956
Opce na majetkové účasti	10 467	46 019
Ostatní finanční aktiva – dlouhodobá	5 472	28 242
Ostatní finanční aktiva – krátkodobá	40 000	-
Celkem	1 723 830	1 383 217

Ostatní dlouhodobá finanční aktiva představují zejména menšinové podíly.

Ostatní krátkodobá finanční aktiva představují nakoupené podílové listy.

Skupina nemá žádné úvěry a jiné pohledávky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

14.1 HIERARCHIE REÁLNÉ HODNOTY

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

- úroveň 1 – Ceny kotované na aktivním trhu
- úroveň 2 – Významné zjistitelné vstupy
- úroveň 3 – Významné nezjistitelné vstupy

Přehled hierarchie reálné hodnoty při ocenění aktiv a závazků k 31. 12. (tis. Kč):

	2019				2018			
	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva:								
Investice do dceřiných společností	58 387	-	1 609 504	1 667 891	55 259	-	1 253 697	1 308 956
Dluhové cenné papíry a ostatní úročené finanční investice	-	1 121 222	-	1 121 222	-	928 478	-	928 478
Opce na majetkové podíly	-	-	10 467	10 467	-	-	46 019	46 019
Ostatní finanční aktiv	40 000	-	5 472	45 472	-	-	28 242	28 242
Závazky:								
Dluhové cenné papír	-	161 263	-	161 263	-	143 871	-	143 871

V průběhu vykazovaných období nedošlo k žádným převodům mezi úrovní 1, 2 a 3.

14.2 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 interní analytický tým, kdy většina významných majetkových účastí a opcí na majetkové

podíly je oceňována na základě externího znaleckého posudku. U interních ocenění respektuje analytický tým běžně používané metody a postupy při stanovování reálné hodnoty aktiv.

Interní analytický tým také kontroluje kvalitu ocenění provedeného externími znalci. V rámci kontroly kvality je také ověřováno, zda hlavní vstupy použité při výpočtech souhlasí s finančním plánem a tržními informacemi.

Při oceňování aktiv reálnou hodnotou na úrovni 3 je používána metoda založená na analýze trhu (metoda tržního porovnání), pokud jsou dostupné informace o srovnatelných aktivech či transakcích s nimi. Pokud nejsou tržní informace k dispozici, je ocenění založeno na metodě vycházející z analýzy výnosů (metoda diskontovaných peněžních toků).

Pouze v případech, kdy není možné nebo vhodné použít ani jednu z výše uvedených metod (tedy metodu tržního porovnání nebo výnosovou metodu), je použita majetková metoda ocenění (substanční, likvidační nebo účetní hodnota aktiv).

Metoda tržního porovnání

Tato metoda je založena na přímých tržních údajích o prodeji nebo nabídkách ke koupi aktiv se srovnatelnými parametry s oceňovaným aktivem. Protože některé parametry srovnávaných aktiv nemusí stoprocentně odpovídat parametrům oceňovaného majetku, může být v rámci tržního porovnání použita úprava zjištěných tržních dat tak, aby nejlépe odpovídaly srovnávanému aktivu (tento postup bývá často využíván při oceňování nemovitostí). Konkrétní úprava záleží na faktorech, které jsou nejvíce určující pro hodnotu daného aktiva a na konkrétních rozdílech mezi oceňovaným aktivem a aktivy, která jsou srovnávána.

Výnosová metoda – metoda diskontovaných peněžních toků (Discounted Cash Flow method)

Výnosová metoda se používá k ocenění aktiv, o kterých není dostatek vhodných srovnatelných informací z relevantního trhu a jejichž hlavní ekonomický přínos spočívá v generování výnosů a související tvorbě odnímatelných peněžních toků pro vlastníky aktiva. Metoda vychází z principu

tržních očekávání a je postavena na promítnutí očekávání o budoucím prospěchu a chování typických činitelů na trhu. Při měření budoucího prospěchu účastníci trhu přihlížejí vedle jeho výše i k jeho délce, časovému průběhu, spolehlivosti, pravidelnosti a možným rizikům, že se předpokládaná očekávání nenaplní.

Metoda diskontovaných peněžních toků modeluje způsob, jak trh vnímá vztah mezi potenciálními výnosy generovanými z předmětného aktiva a jeho současnou tržní hodnotou – tento vztah se vyjadřuje jako diskontní míra (nebo míra kapitalizace) či výnosnost aktiva (yield). Výpočet pak převádí očekávaný užitek vyjádřený v podobě odnímatelných peněžních toků generovaných aktivem, jenž by měl z vlastnictví aktiva plynout (jak budoucí výnosy generované činnostmi aktiva, tak budoucí výnosy z prodeje nebo likvidace aktiva), na částku jeho současné hodnoty prostřednictvím diskontování těchto budoucích užiteků. Diskontní sazba odráží odpovídající míru tržního rizika a požadované návratnosti typického investora.

Metoda reziduální hodnoty

Metoda tzv. „reziduální“ hodnoty je používána pro stanovení hodnoty nemovitostí, jejichž součástí je stavební pozemek s developerským projektem.

Tato metoda odhaduje hodnotu výnosů, kterých by bylo možné dosáhnout v případě prodeje předmětných nemovitostí. Celková výše těchto výnosů bývá označována jako „hrubá developerská hodnota“ (Gross Development Value) a zahrnuje nejen nemovitost, ale i veškeré příslušenství, včetně bytových a nebytových prostor (obytné plochy, balkóny, terasy, sklepy, parkovací plochy, garáže a příslušející užitkové venkovní plochy), tedy prodejní hodnotu pozemků a veškerého majetku, který by na těchto pozemcích měl stát po dokončení developerského projektu.

Od hrubé developerské hodnoty se pak odečtou celkové náklady na realizaci developerského projektu, které zahrnují náklady na výstavbu včetně rezervy pro nepředvídatelné události, vedlejší náklady, náklady související s pořízením projektu, náklady na projektovou a prováděcí dokumentaci a další odborné poradenství (včetně právních

nákladů), náklady na financování projektu i odpovídající zisk developera (odpovídající odměna developera za podstoupená rizika související s realizací projektu).

Výsledkem odečtení hrubé developerské hodnoty a celkových nákladů na realizaci developerského projektu je pak tržní („reziduální“) hodnota oceňovaných nemovitostí.

15. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU A OSTATNÍ ZÁVAZKY

Závazky 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 závazků jejich účetní hodnotě. K 31. 12. 2019 závazky po lhůtě splatnosti více než 365 dní činily 0 tis. Kč (k 31. 12. 2018: 17 tis. Kč).

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Závazky z obchodního styku – dlouhodobé	3 077	2 661
Závazky z obchodního styku – krátkodobé	20 485	15 178
Celkem	23 562	17 839

Jiné závazky mimo skupinu představují zejména nevypořádané závazky z uskutečněných transakcí a z poskytnutého ručení.

Jiné závazky ve skupině k 31. 12. 2018 představují především krátkodobé zápůjčky, které jsou k 31.12.2019 vykázány v ostatních úvěrech a jiných zápůjčkách, viz bod 18.

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Jiné závazky – mimo skupinu – dlouhodobé	3 500	3 500
Jiné závazky – mimo skupinu – krátkodobé	297 416	17 345
Jiné závazky – ve skupině – krátkodobé	253	70 863
Jiné závazky ve skupině – dividendy	275 603	0
Celkem	576 772	91 708

Ostatní závazky představují zejména dohadné položky na nevyfakturované služby.

16. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY OD BANK A OSTATNÍCH REGULOVANÝCH FINANČNÍCH INSTITUCÍ

K 31. 12. 2019 Skupina čerpá bankovní úvěr 150 000 tis. Kč od Banky Creditas, a.s. (k 31. 12. 2018: 150 000 tis. Kč), bankovní úvěr 50 000 tis. Kč od Equa Bank a.s. (k 31. 12. 2018: 0 tis. Kč) a úvěr od ostatních regulovaných institucí 650 385 tis. Kč (k 31. 12. 2018: 644 771 tis. Kč).

Náklady na úroky a poplatky vztahující se k bankovním úvěrům činily 10 634 tis. Kč (k 31. 12. 2018: 6 670 tis. Kč) a náklady na úroky vztahující se k úvěrům od ostatních regulovaných institucí činily 25 500 tis. Kč (k 31. 12. 2018: 24 860 tis. Kč). Úvěry jsou zajištěny zejména ručitelskými prohlášeními.

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Úvěry od bank a jiných regulovaných institucí – dlouhodobé	270 035	294 771
Úvěry od bank a jiných regulovaných institucí – krátkodobé	580 000	500 000
Celkem	850 035	794 771

17. FINANČNÍ ZÁVAZKY V REÁLNÉ HODOTĚ VYKAZANÉ DO ZISKU NEBO ZTRÁTY

Skupina k 31. 12. 2019 eviduje dlouhodobé vydané dluhopisy v těchto jmenovitých hodnotách:

tis. Kč	Rok emise	Splatnost	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Dluhové cenné papíry A	2015	31. 12. 2025	65 780	65 780
Dluhové cenné papíry B	2015	3. 7. 2023	65 780	65 780
Dluhové cenné papíry	2018	30. 6. 2023	14 000	3 000
Dluhové cenné papíry - Tranše 1	2019	30. 11. 2026	1 900	-
Celkem			147 460	143 871

Dluhopisy A mají variabilní úrok vázaný na 3M PRIBOR + podíl na čistých výnosech z definovaného projektu, zatímco Dluhopisy B měly fixní úrok 3,5 % p.a. do 31. 12. 2018 a dále 4,1% do data konečné splatnosti. Nezaplacené úroky činí k 31. 12. 2019 částku 13 383 tis. Kč (k 31. 12. 2018: 9 311 tis. Kč). Na úrok z titulu podílů na čistých výnosech z definovaného projektu byla dle emisních podmínek vytvořena rezerva viz odstavec 19. Veškeré výnosy z dluhopisů

jsou splatné jednorázově k datu konečné splatnosti dluhopisů. Dluhopisy z roku 2018 nesou fixní úrok 6 %. Nezaplacené úroky k 31.12.2019 činí 420 tis. Kč (k 31. 12. 2018: 48 tis. Kč) a jsou splatné k 30. 6. následujícího kalendářního roku. Dluhopisy z roku 2019, tranše 1, nesou fixní úrok 5,75 % a úroky jsou splatné měsíčně. Nezaplacené úroky k 31. 12. 2019 činily 3 tis. Kč (k 31. 12. 2018: 0 tis. Kč).

18. JINÉ ZÁPŮJČKY

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

tis. Kč	31.12.2019	31. 12. 2018
Ostatní úvěry – krátkodobé	213 564	33 506
Ostatní úvěry – dlouhodobé	149 712	-
Celkem	363 276	33 506

19. REZERVY

Skupina k 31. 12. 2019 a 31. 12. 2018 tvořila tyto rezervy:

tis. Kč	31.12.2019	31. 12. 2018
Na úrokové náklady z dluhopisů (viz odstavec 17)	109 236	117 998
Ostatní (projektové, ručení)	568	518
Celkem	109 804	118 516

20. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál mateřské společnosti Natland Group, SE se skládá z 5 000 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč a 4 ks prioritních akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 12 627 Kč. Základní kapitál byl k 31. 12. 2019 ve výši 5 051 tis. Kč plně splacen.

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

Zisky/(ztráty) za rok končící 31. 12. 2019 byly následující (tis. Kč):

	Dceřiné společnosti	Jiné investice	Opce	Celkem
Čistý zisk/(ztráta) z prodeje	-271	-	-84	-355
Přecenění na reálnou hodnotu	90 175	357	4 532	95 064
Celkem	89 904	357	4 448	94 709

Zisky/(ztráty) za rok končící 31.12.2018 byly následující (tis. Kč):

	Dceřiné společnosti	Jiné investice	Opce	Celkem
Čistý zisk/(ztráta) z prodeje	-1 239	-	0	-1 239
Přecenění na reálnou hodnotu	176 155	-2 917	14 210	187 448
Celkem	174 916	-2 917	14 210	186 209

Jiné investice představují zejména menšinové obchodní podíly.

22. VÝNOSY

Výnosy zahrnují úrokové výnosy a výnosy z dividend, zisky/ (ztráty) z pohledávek, čisté kurzové zisky a ostatní výnosy.

V roce 2019 byly Skupině přiznány dividendy zejména od dceřiné společnosti Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ve výši 30 000 tis. Kč a Besodeia s.r.o. ve výši 11 518 tis. Kč.

V roce 2018 byly Skupině přiznány dividendy zejména od dceřiných společností Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., ve výši 30 000 tis. Kč a AVANT ENERGY investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ve výši 449 996 tis. Kč, která byla v plné výši rezervována a následně rozdělena majoritnímu akcionáři.

23. VÝNOSY ZE SMLUV SE ZÁKAZNÍKY

Výnosy ze smluv se zákazníky zahrnují tržby z prodeje služeb. Jedná se převážně o povinnosti plněné průběžně.

	2019	2018
Tržby z prodeje služeb	35 732	31 086
Ostatní výnosy	9 999	3 380
Výnosy ze smluv se zákazníky celkem	45 731	34 466

24. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů za rok končící 31. 12. je následující (tis. Kč):

	2019	2018
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	14	21
Mzdové náklady	10 805	12 924
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	3 549	4 168
Ostatní osobní náklady	5 752	3 459
Osobní náklady celkem	20 106	20 551

25. ADMINISTRATIVNÍ A OSTATNÍ NÁKLADY

Administrativní a ostatní náklady zahrnují zejména služby na právní a ekonomické poradenství, marketing a reprezentaci, nájemné, náklady na IT a odpisy.

Skupina k 31. 12. 2019 vynaložila náklady na auditů od společnosti TPA Audit s.r.o. v celkové výši 680 tis. Kč (k 31. 12. 2018: 639 tis. Kč).

26. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daňová pohledávka k 31. 12. 2019 ve výši 5 073 tis. Kč představuje zejména pohledávku z titulu přeplatku a zaplacených záloh na daň z příjmů právnických osob.

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Aktiva:		
Daň z příjmů a jiné daně	-	5 702
Celkem pohledávky z daně z příjmů	-	5 702

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Závazky:		
Daň z příjmů a jiné daně	4 291	2 109
Celkem závazky z daně z příjmů	4 291	2 109

Struktura daně z příjmů za rok končící 31. 12. je následující (tis. Kč):

	2019	2018
Splatná daň z příjmů	4 314	654
Odložená daň	-	-
Celkem	4 314	654

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

1. Úrokové riziko

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

K 31. 12. 2019 Skupina měla dlouhodobé dluhové závazky úročené proměnlivou úrokovou sazbou v celkové výši jistiny

65 780 tis. Kč, kde při 1% změny úrokové sazby PRIBOR by dopad na zisk před zdaněním k 31. 12. 2019 činil 660 tis. Kč za rok, tj. 1,5% z celkových úrokových nákladů a proto riziko změn tržních úrokových sazeb je pro Skupinu minimální.

2. Měnové riziko

Měnové riziko představuje riziko, že se reálná hodnota nebo budoucí peněžní toky finančního nástroje bude 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 a nepoužívá zajišťovací nástroje. Skupina k 31. 12. 2019 neměla žádné přijaté úvěry, poskytnuté úvěry a dluhové cenné papíry v cizích měnách. Z tohoto důvodu Skupina vyhodnotila dopad změny směnných kurzů mezi CZK a ostatními měnami na zisk před zdaněním k 31. 12. 2019 jako nevýznamný.

3. 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, cizoměnových transakcí 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 rámci kterého 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.

31. 12. 2019	Ve lhůtě splatnosti	Po lhůtě splatnosti				Celkem
		Po splatnosti 0–30 dní	Po splatnosti 30–180 dní	Po splatnosti 180–365 dní	Po splatnosti více než 365 dní	
Očekávaná míra úvěrové ztráty	1,2%	2%	-	-	2%	1,4%
Odhadovaná hodnota neuhrazených pohledávek	823 459	288 118	0	0	9 536	1 121 113
Odhadovaná ztráta z neuhrazených pohledávek	10 132	5 880	0	0	191	16 203

31. 12. 2018	Ve lhůtě splatnosti	Po lhůtě splatnosti				Celkem
		Po splatnosti 0–30 dní	Po splatnosti 30–180 dní	Po splatnosti 180–365 dní	Po splatnosti více než 365 dní	
Očekávaná míra úvěrové ztráty	4,3%	2%	2%	2%	-	4%
Odhadovaná hodnota neuhrazených pohledávek	805 875	6 500	262	115 841	0	928 478
Odhadovaná ztráta z neuhrazených pohledávek	34 748	130	5	2 317	0	37 200

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):

31. 12. 2019	Splatné na požádání	Méně než 3 měsíce	3–12 měsíců	1–5 let	Více než 5 let	Celkem
Úvěry	120 406	0	673 159	419 746	0	1 213 311
Vydané dluhopisy	0	3	420	87 835	73 008	161 266
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	297	80 663	512 797	6 577	0	600 334
Celkem	120 703	80 666	1 186 376	514 158	73 008	1 974 911

31. 12. 2018	Splatné na požádání	Méně než 3 měsíce	3–12 měsíců	1–5 let	Více než 5 let	Celkem
Úvěry	1 455	0	532 003	294 771	0	828 229
Vydané dluhopisy	0	0	48	76 835	185 552	262 435
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	2 250	77 385	26 769	6 161	0	112 566
Celkem	3 705	77 385	558 820	377 767	185 552	1 203 230

28. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Odměňování klíčových vedoucích pracovníků Skupiny

V roce 2019 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů žádné odměny ani zálohy.

Skupina eviduje pohledávky za předsedou představenstva v celkové výši 2 211 tis. Kč a půjčku poskytnutou členovi představenstva v celkové výši 11 500 tis. Kč.

Během účetního období realizovala Skupina následující významné transakce se spřízněnými společnostmi, všechny proběhly za obvyklých tržních podmínek.

Výnosy v tis. Kč	2019	2018
Úrokové výnosy, z toho:		
Natland Ventures, SE	13 017	7 943
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	1 555	4 224
EC Financial Services a.s.	14 618	17 552
CPCFS a.s.	793	625
Energo Příbram, s.r.o.	17 918	0
Company New a.s.	163	0
IFISEKO s.r.o.	1 133	0
N Tower a.s.	342	0
Vlčie Hrdlo Business Park, s.r.o.	5	0
Natland Majetková, a.s.	420	209
ORION 001, uzavřený investiční fond, a.s.	55	635
MELIT a.s.	186	214
Lipenecký statek a.s.	368	257
Westeros Company, s.r.o.	37	309
ClubHouse Phase II., a.s.	59	27
M&K West s.r.o.	14	13
Výnosy z dividend, z toho:		
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	30 000	30 000
BESODEIA, s.r.o.	11 518	0
M&K West s.r.o.	710	0
NatEn, a.s.	0	449 996
Výnosy z prodeje podílů, z toho:		
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	82 146	300
Natland Ventures, SE	79	0
Výnosy z pohledávek, z toho:		
Company New a.s.	45 795	0

Výnosy z prodeje služeb, z toho:		
Natland Majetková, a.s.	60	60
EC Financial Services a.s.	2 000	2 000
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	25 416	27 762
Lipenecký statek a.s.	1 800	0
ORION 001, uzavřený investiční fond, a.s.	1 128	1 128
Prague City Golf, s.r.o.	60	60
BP Veleslavín, a.s.	60	60
Natland Majetková, a.s.	60	60
Natland Ventures, SE	500	2 000
Natland Energo Management, s.r.o.	1 500	0
Natland Energo Holding, a.s.	60	60
CPCFS a.s.	145	120
Company New a.s.	250	0
N Tower a.s.	250	0
Ostatní výnosy, z toho:		
EC Financial Services a.s.	4 212	1 842
Natland Ventures, SE	1 164	33
M&K Park s.r.o.	219	501
KLIKA-BP, a.s.	397	379
Prague City Golf, s.r.o.	78	214
ORION 001, uzavřený investiční fond, a.s.	45	159
Výnosy celkem	260 335	548 742

Náklady v tis. Kč	2019	2018
Nákladové úroky, z toho:		
Natland Rezidenční investiční fond	406	0
EC Financial Services	155	0
BELLO spol. s r.o.	791	0
NatEn, a.s.	0	3
Ostatní náklady		
Cognito.CZ, s.r.o.	446	898
Náklady celkem	1 798	901

Aktiva v tis. Kč	Kategorie	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Natland Majetková, a.s.	úvěr + úroky	9 522	9 102
EC Financial Services a.s.	úvěr + úroky	103 200	256 683
EC Financial Services a.s.	pohledávky z obchodního styku	2 306	2 722
CPCFS a.s.	zápůjčky a úvěry	77 912	38 118
CPCFS a.s.	pohledávky z obchodního styku	75	0
Natland Ventures, SE	úvěr + úroky	286 971	181 043
Natland Ventures, SE	pohledávky z obchodního styku	158	2 483
Prague City Golf, s.r.o.	zápůjčka	14 000	14 000
Prague City Golf, s.r.o.	pohledávky z obchodního styku	241	336
MELIT a.s.	úvěr + úroky	3 600	3 214
Clubhouse Phase II.	úvěr + úroky	1 062	1 003
Company New a.s.	úvěr + úroky	71 163	0
Company New a.s.	pohledávky z obchodního styku	108 384	0
Vlčie Hrdlo Business Park, s.r.o.	úvěr + úroky	1 005	0
Vlčie Hrdlo Business Park, s.r.o.	pohledávky z obchodního styku	140 243	0
Energo Příbram, s.r.o.	úvěr + úroky	293 998	0
N Tower a.s.	úvěr + úroky	71 548	0
N Tower a.s.	pohledávky z obchodního styku	303	0
IFISEKO s.r.o.	úvěr + úroky	22 233	0
NatEn, a.s.	dividendy	182 509	268 986
NatEn, a.s.	pohledávky z obchodního styku	48	21
BP Veleslavín, a.s.	pohledávky z obchodního styku	218	145
Natland Energo Holding, a.s.	pohledávky z obchodního styku	72	72
KLIKA-BP, a.s.	pohledávky z obchodního styku	320	74
BESODEIA, s.r.o.	pohledávky z obchodního styku	57	14
GOLF MOST s.r.o.	pohledávky z obchodního styku	49	0
AE PPC, a.s.	pohledávky z obchodního styku	2 746	0
Natland Energo Management, s.r.o.	pohledávky z obchodního styku	1 815	8
Gauss Algorithmic, a.s.	pohledávky z obchodního styku	29	26
SODAT Technologies, a.s.	pohledávky z obchodního styku	29	6
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	pohledávky z obchodního styku	3 436	839

Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	úvěr + úroky	0	60 519
ORION 001, uzavřený investiční fond, a.s.	úvěr + úroky	0	6 210
ORION 001, uzavřený investiční fond, a.s.	pohledávky z obchodního styku	113	0
Westeros Company s.r.o.	úvěr + úroky	0	5 371
Lipenecký statek a.s.	úvěr + úroky	0	10 222
Celkem		1 393 943	778 016

Pasiva v tis. Kč	Kategorie	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Raška Family Assets s.r.o.	dividendy	275 603	0
Natland Rezidenční investiční fond	úvěr + úroky	120 406	0
BELLO spol. s r.o.	úvěr + úroky	95 791	40 000
EC Financial Services	úvěr + úroky	80 154	0
Energo Příbram, s.r.o.	navýšení základního kapitálu	50 000	0
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	přijatá záloha	9 692	5 616
Natland Ventures	přijatá záloha	543	0
Natland Energo Management, s.r.o.	příplatek do ostatních kapitálových fondů	125	0
Vlčie Hrdlo Business Park, s.r.o.	základní kapitál	128	0
NatEn a.s.	úvěr + úroky	0	23 129
Besodeia s.r.o.	nákup podílu	0	6 334
Manconata s.r.o.	základní kapitál	0	1 400
ORION 001, uzavřený investiční fond, a.s.	přeplatek	0	106
Celkem		632 442	76 585

29. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nenastala žádná významná událost, která by měla vliv na konsolidovanou účetní závěrku sestavenou k 31. 12. 2019. V roce 2020 se v Číně, Evropě i dalších místech světa začal masivně rozšiřovat virus COVID-19, díky kterému se jednotlivé státy rozhodly zavést nejrůznější restriktivní opatření, řada odvětví je následky pandemie velmi ochromena a v současné době není zřejmé, jak dlouho bude pandemie trvat. Rovněž není jisté, jaké konkrétní dopady na ekonomiku bude pandemie mít. Posoudili jsme výše zmíněné události a neidentifikovali jsme skutečnosti, které by měly mít vliv na tuto účetní závěrku z titulu následných událostí. Vedení Skupiny zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání skupiny. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že Skupina bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Natland Group, SE

za ověřované období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

Identifikace účetní jednotky

Firma: Natland Group, SE

IČ: 029 36 992

Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, Karlín

Právní forma: Evropská společnost

Spisová značka: H.1396, rejstříkový soud v Praze

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Natland Group, SE a jejích dceřiných společností („Skupina“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2019, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2019, 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 finanční situace Skupiny k 31. 12. 2019 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2019 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

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 nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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 jednotlivé 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 přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

■ Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních 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.

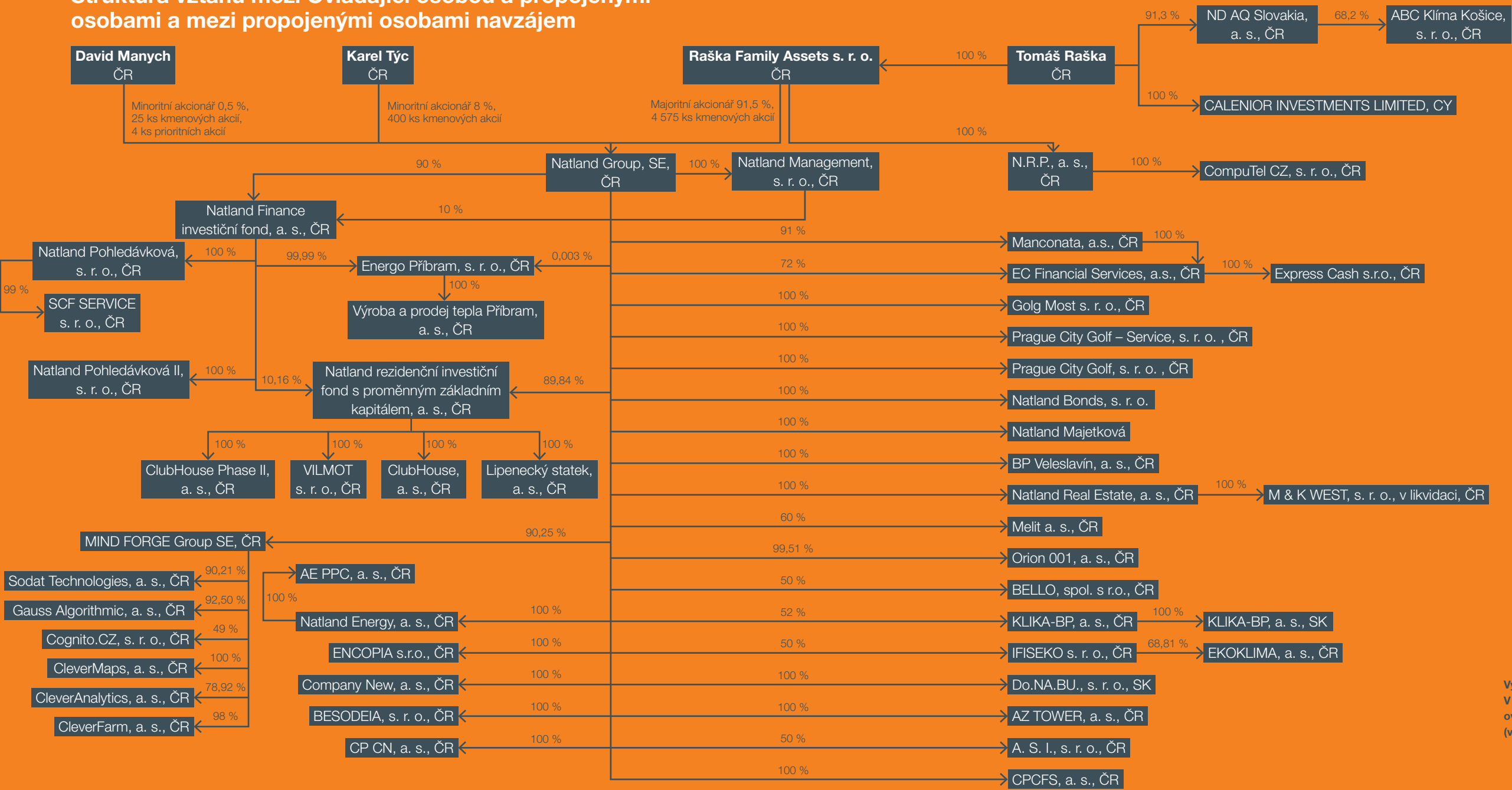


Auditor:
Ing. Radek Stein
číslo oprávnění 2193 KAČR



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

Struktura vztahů mezi Ovládající osobou a propojenými osobami a mezi propojenými osobami navzájem



Vysvětlivky:
V tomto grafu jsou uvedeny ovládající osobou ovládané společnosti Natland Group SE (vyjma společností s podílem nižším než 40 %)

2002

/// Založení skupiny Tomášem Raškou a Janem Koťátkem, původně jako M&A a transakční boutique

2004

/// Postupné aktivní co-investice v segmentu malých podniků a spolufinancování developerských projektů

2006

/// Start projektu Energy 21 – výstavba fotovoltaických elektráren
/// Projekt fúze skupiny LEVI International (ČR) a BGS – Distribution (SR), vstup do pozice minoritního akcionáře

2008

/// Joint Venture s vietnamským telekomunikačním operátorem VNPT Global Communication
/// Prodej firmy BGS LEVI skupině eD system Czech

2010

/// Převzetí a restrukturalizace stavební a developerské společnosti PROMINECON GROUP
/// Exit z poradenských společností APOGEO a SMART Office & Companies formou management buy-out

2011

/// Akvizice, restrukturalizace a rekapitalizace fotbalového klubu SK Slavia Praha
/// Exit ze skupiny Energy 21 prodejem investičnímu fondu Mid Europa Partners
/// Akvizice majoritního podílu v EDEN SPORT INVESTMENTS LIMITED organizační složka v ČR zastřešující skupinu firem kolem multifunkčního komplexu v pražském Edenu
/// Investice do minoritního podílu ve společnosti Pražské služby

2013

/// Akvizice nemovitostního fondu ORION 001, uzavřený investiční fond, zaměřeného na bytovou výstavbu v rezidenční oblasti Prahy 6
/// Akvizice společnosti Prague City Golf, provozovatele golfového areálu v Praze
/// Prodej PROMINECON CZ (dříve PROMINECON GROUP), stavební části stejnojmenné skupiny formou management buy-out
/// Exit ze společnosti Taiko, prodej podílu majoritnímu akcionáři

2015

/// Akvizice majoritního podílu ve společnosti KLIKA-BP, a.s.
/// Akvizice polovičního podílu ve společnosti BELLO, s.r.o.
/// Zahájení konsolidace golfových aktivit prostřednictvím britské společnosti EUROPE GOLF INVESTMENTS LTD
/// Uvedení nového konceptu bister pod značkou Jan Paukert, k níž skupina získala výhradní práva od dědiců značky

2017

/// Konsolidace technologického hubu Mind Forge Group dokončena
/// Divestice poloviny golfového resortu v Karlových Varech
/// David Manych se stal novým partnerem společnosti
/// ČNB udělila licenci společnosti ECFS a firma KLIKA-BP získala prověrku od NBÚ

2019

/// ČNB schválila vydání pětiletých dluhopisů Natland rezidenční investiční fond (NRIF) s pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,47 procenta p.a. Celkový objem emise je 450 milionů korun.
/// Natland získal majetkový podíl více než 99 procent ve společnosti Energo Příbram.
/// Zisk více než 98,5procentního podílu ve společnosti SCF Servis
/// Prodej 100 procent podílu v projektu Colpirio společnosti Propirol
/// Nejvyšší budova Česka, brněnská AZ Tower, patří do portfolia skupiny Natland.

2003

/// Založení poradenské skupiny APOGEO/SMART Office & Companies

2005

/// Zahájení příprav výstavby rezidenčního komplexu Čakovický park ve spolupráci s firmou M&K Development jako její finanční partner

2007

/// Akvizice a záchrana prvoligového basketbalového klubu BK Pardubice
/// Minoritní vstup do skupiny alternativního obchodníka s elektřinou a plynem Lumen Energy

2009

/// Minoritní vstup do společnosti Taiko a její restrukturalizace

2012

/// Prodej podílu v Pražských službách společnosti NORTHWARD HOLDINGS LIMITED
/// Prodej podílu ve společnosti EDEN SPORT INVESTMENTS LIMITED organizační složka v ČR firmě KINGWATER HOLDINGS LIMITED
/// Akvizice EC Financial Services, poskytovatele nebankovních půjček v ČR
/// Akvizice podílu v investiční společnosti AVANT Fund Management investiční společnost

2014

/// Vstup do společnosti GAUS Algorithmic (seed investice)
/// Přesídlení společnosti NATLAND GROUP zpět do ČR
/// Změna akcionářské struktury společnosti, odchod Jana Koťátka, vstup Karla Týce jako partnera zodpovědného za real estate projekty

2016

/// Akvizice společnosti CleverFarm, s.r.o., CleverMaps, s.r.o., CleverAnalytics, s.r.o., a SODATSW, s.r.o.
/// Formování technologického hubu Mind Forge Group
/// Investice do dluhopisů firmy Isoline prostřednictvím crowdfundingové platformy Fundlift
/// Korporátní struktura NATLAND GROUP SE převedena do Prahy
/// Vlastní kapitál NATLAND GROUP poprvé přesáhl hodnotu 1 miliardy korun

2018

/// Dokončen prodej bratislavského výrobce elektřiny a tepla slovenské pobočce francouzskému koncernu Veolia
/// Společnost EC Financial Services převzala firmu JET Money, s.r.o.
/// Prodej majetkové účasti včetně dlouhodobých práv na ochranné známky Jan Paukert, lahůdkářství
/// Rebranding NATLAND GROUP na Natland
/// Prodej společnosti AVANT formou management buy-out
/// Prodej společnosti Clever Maps
/// Koupě Golf Academy Slaviček

Investice nejsou jen peníze

Natland Group, SE
Natland Management, s.r.o.
Natland Finance investiční společnost, a.s.

ROHAN BUSINESS CENTRE

Rohanské nábřeží 671/15 / 186 00 Praha 8 - Karlín Česká republika
Recepce B / 5.patro
tel.: +420 267 997 748
info@natland.cz / www.natland.cz

Pro investory

informace k investičním akciím a dluhopisům
tel.: + 420 267 997 748
dluhopisy@natland.cz
info@natland.cz

Pro média

media@natland.cz



twitter.com/NatlandCZ



linkedin.com/company/natland



facebook.com/natland.cz

Vydává Natland Group SE, Rohanské nábřeží 15/B, Praha 8-Karlín
Náměty a připomínky posílejte na: media@natland.cz.
Tisk: Durabo, Čelákovice. Neprodejné.
Neoznačené příspěvky píše redakce. Veškerá práva jsou vyhrazena.
Jakákoliv část této publikace může být rozšiřována, reprodukována
či jiným způsobem užívána se svolením vydavatele.

