

# VÝROČNÍ ZPRÁVA

**rok 2015**

**HB Reavis Finance CZ, s.r.o.**

Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, Praha 8 PSČ 186 00

**IČ: 039 91 644**

tel.: 221442500

fax.: 221442501

---

Všecké dokumenty a materiály uvedené v této výroční zprávě jsou k nahlédnutí v sídle společnosti

## **OBSAH:**

### **I. ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE SPOLEČNOSTI**

- I.1. Základní identifikační údaje Společnosti
- I.2. Předmět podnikání dle zápisu v Obchodním rejstříku
- I.3. Vydané živnostenské oprávnění a koncese dosud nezapsané v Obchodním rejstříku
- I.4. Orgány Společnosti
- I.5. Organizační struktura Společnosti
- I.6. Seznam akcionářů vlastnících více než 5 % akcií Společnosti
- I.7. Principy odměňování osob s řídicí pravomocí emitenta
- I.8. Popis postupu rozhodování a složení statutárního orgánu
- I.9. Informace o činnostech osob s řídicí pravomocí Společnosti, které provádějí vně Společnosti

### **II. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI**

- II.1. Základní charakteristika Společnosti
- II.2. Základní číselné údaje o hospodaření Společnosti za rok 2015
- II.3. Informace o kodexu Společnosti a vliv na rizika Společnosti
- II.4. Informace o soudních řízeních a jejich dopad na ziskovost Společnosti
- II.5. Vnitřní kontrolní proces nad sestavením účetní závěrky
- II.6. Popis rozhodování a základního postupu valné hromady Emitenta
- II.7. Informace o právech a povinnostech spojených s podíly na Emitentovi
- II.8. Ovládající osoba Emitenta

### **III. ZPRÁVA O VZTAZÍCH**

- III.1. Struktura vztahů mezi osobami podle § 82 odst. 1 ZOK
- III.2. Úloha ovládané osoby
- III.3. Způsob a prostředky ovládání
- III.4. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období v zájmu ovládající nebo jí ovládaných osob
- III.5. Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy Společnosti
- III.6. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající

### **IV. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VYPRACOVÁNÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY**

### **V. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA A ZPRÁVA AUDITORA**



## ***I. ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE SPOLEČNOSTI***

### **I.1. Základní identifikační údaje společnosti**

|                                     |                                                                                                     |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obchodní firma:                     | HB Reavis Finance CZ, s.r.o. (dále „Společnost“ nebo „Emitent“)                                     |
| Sídlo společnosti:                  | Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8                                                     |
| Den zápisu do obchodního rejstříku: | 15. duben 2015                                                                                      |
| IČ:                                 | 039 91 644                                                                                          |
| Právní forma:                       | Společnost s ručením omezeným                                                                       |
| Společnost je zapsána:              | Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 240916 |
| Základní kapitál:                   | 50 000,-- Kč                                                                                        |

### **I.2. Předmět podnikání a předmět činnosti dle zápisu v Obchodním rejstříku:**

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

### **I.3. Vydané živnostenské oprávnění a koncese dosud nezapsané v Obchodním rejstříku:**

- Společnost žádné nemá

### **I.4. Orgány společnosti:**

#### ***Statutární orgán k 31. prosinci 2015:***

Mgr. Štefan Stanko, jednatel  
Křivenická 407/4, Čimice, 181 00, Praha 8

Radim Římánek jednatel  
Čerchovská 1711/4, Vinohrady, 120 00, Praha 2

Peter Pecník jednatel  
Studenohorská 4629/2B, 841 03 Bratislava, Slovenská republika

Petr Herman jednatel  
Javorová 457, Dolní Jirčany, 252 44, Psáry

Jednatel zastupuje společnost samostatně.

### **I.5. Organizační struktura společnosti**

Jediným akcionářem Společnosti k 31.prosinci 2015 je:

|                      | Podíl na základním kapitálu<br>v tis. Kč | %          | Hlasovací práva<br>% |
|----------------------|------------------------------------------|------------|----------------------|
| HB REAVIS GROUP B.V. | 50                                       | 100        | 100                  |
| <b>Celkem</b>        | <b>50</b>                                | <b>100</b> | <b>100</b>           |

### **I.6. Seznam akcionářů vlastnících více než 5 % akcií Společnosti**

HB REAVIS GROUP B.V.  
1043CB Amsterdam, Naritaweg 215, unit 1.02.05  
Nizozemské královstvíreg. č. 34286245

### **I.7. Principy odměňování osob s řídicí pravomocí emitenta**

Politika odměňování osob s řídicí pravomocí Emitenta nebyla v roce 2015 stanovena.

### **I.8. Popis postupu rozhodování a složení statutárního orgánu**

Společnost má statutární orgány – 4 jednatele, přičemž každý jednatel zastupuje Emitenta samostatně. Postup a rozhodování statutárního orgánu je ponecháno na podpůrné zákonné úpravě zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích.

### **I.9. Informace o činnostech osob s řídicí pravomocí Společnosti, které provádějí vně Společnosti**

Petr Herman

Petr Herman je členem statutárního orgánu i v dalších společnostech ze Skupiny HB Reavis zejména HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o., HB REAVIS MANAGEMENT CZ, s.r.o., HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o., HB Reavis CZ, a.s., AUPARK Hradec Králové, a.s., FORSEA, s.r.o., Riga Office East s.r.o. a další.

Radim Římánek

Radim Římánek je kmenovým zaměstnancem společnosti HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o. a kromě působení ve funkci jednatele Emitenta působí ve statutárních orgánech dalších společností ze Skupiny HB Reavis, zejména HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o., HB REAVIS MANAGEMENT CZ, s.r.o., HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o., HB Reavis CZ, a.s., AUPARK Hradec Králové, a.s., FORSEA, s.r.o., Riga Office East s.r.o., TRITRI House S.à r.l., TWENTY House S.à r.l. a další.

Peter Pecník

Kromě působení ve funkci jednatele Emitenta působí Peter Pecník ve statutárních orgánech dalších společností ze Skupiny HB Reavis, jako jsou zejména ALISTON Finance I s. r. o., ALISTON Finance II s.r.o., SPC Property Finance, s. r.o., SPC Property Finance II, s. r.o., HB REAVIS Finance SK s. r. o. a HB REAVIS Finance SK II s. r. o.

Mgr. Štefan Stanko

Kromě působení ve funkci jednatele Emitenta je Mgr. Štefan Stanko statutárním orgánem v dalších společnostech ze Skupiny HB Reavis, zejména AUPARK Brno, spol. s r.o., AUPARK Hradec Králové, a.s., FORSEA s.r.o., Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o. Mgr. Štefan Stanko je samostatný advokát a se společnostmi Skupiny HB Reavis spolupracuje na bázi mandátních smluv.

## **II. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI**

### **II.1. Základní charakteristika společnosti**

Společnost HB Reavis Finance CZ, s.r.o. vznikla výlučně za účelem realizace emise dluhových cenných papírů - dluhopisů a následné poskytování úvěrů do skupiny HB Reavis. Společnost byla založena v roce 2015 a v minulém roce nevyvíjela žádnou aktivitu. Emitent má v obchodním rejstříku jako předmět činnosti zapsán pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a jako předmět podnikání výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona. Emitent žádné z těchto činností nevykonává, jeho hlavní činností v roce 2015 byla příprava emise dluhopisů a následné poskytnutí získaných prostřednictvím emise dluhopisů formou vnitroskupinového financování do skupiny HB Reavis.

### **II.2. Základní číselné údaje o hospodaření Společnosti za rok 2015**

#### **Výsledek hospodaření Emitenta za finanční rok 2015**

Společnost ukončila finanční rok 2015 ve ztrátě 334 tis. Kč. Ztráta společnosti vznikla z důvodu, že Společnost nevykonávala žádnou podnikatelskou aktivitu v roce 2015 a proto neměla žádné výnosy z podnikatelské činnosti.

#### **Významné smlouvy**

Společnost neuzavřela žádnou významnou smlouvu mimo své běžné aktivity, která by měla negativní dopad na její podnikatelskou činnost.

#### **Údaje o organizačních složkách**

Společnost neměla v roce 2015 umístěnou organizovanou složku v zahraničí.

#### **Údaje o očekávané hospodářské situaci v roce 2016**

Emitent vydal dne 23. 3. 2016 dluhopisy v objemu 1.25 mld. Kč a poskytl prostředky získané z emise dluhopisů vnitroskupinové financování společností v rámci skupiny HB Reavis. Schopnost Emitenta splácet závazky z Dluhopisů je závislá od schopnosti jednotlivých společností skupiny HB Reavis zabezpečit dostatek zdrojů na splacení závazků vůči Emitentovi, které Emitent následně použije na splacení svých závazků z Dluhopisů.

#### **Výdaje na výzkum a vývoj**

Společnost neměla žádné výdaje na výzkum a vývoj.

#### **Údaje o investicích do hmotného a nehmotného dlouhodobého majetku**

Společnost neměla žádné investice do hmotného a nehmotného majetku.

#### **Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně-právních vztazích**

Společnost neměla žádné aktivity, které by měly vliv na životní prostředí.

#### **Transakce se spřízněnými osobami**

Společnost neměla v roce 2015 žádné transakce se spřízněnými osobami.

#### **Informace o příjmech statutárního orgánu za rok 2015**

Osoby ovládané Emitentem a orgán s řídicí pravomocí neměly žádné peněžní ani nepeněžní příjmy od Emitenta.

### **Informace o odměně auditorů za rok 2015**

Auditor obdržel odměnu za vyhotovení auditu za rok 2015 ve výši 30 tis Kč.

### **II.3. Informace o kodexu Společnosti a vliv na rizika Společnosti**

Společnost nemá kodex řízení a správy Společnosti. Emitent v roce 2015 nevyvíjel žádnou podnikatelskou činnost, a proto její výsledek za uplynulý rok neměl žádný vliv na rizikovost Emitenta.

### **II.4. Informace o soudních řízeních a jejich dopad na ziskovost Společnosti**

K datu vydání Výroční zprávy není Emitent účastníkem soudních, rozhodčích ani jiných řízení, které by významně souvisely s jeho finanční nebo provozní situací. K datu vydání této Výroční zprávy nejsou vedeny žádné spory, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Emitent si není vědom žádných takových nevyřešených sporů.

### **II.5. Vnitřní kontrolní proces nad sestavením účetní závěrky**

Dále jsou uvedeny informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Společnosti a konsolidačního celku k rizikům, kterým je Společnost a skupina HB Reavis ve vztahu k procesu účetního výkaznictví. Skupina HB Reavis má ustálený vnitřní kontrolní a řídicí systém minimalizující riziko nesprávného výkaznictví, jež souvisí se schopností vnitřního informačního systému poskytovat včasné a správné informace pro účely vnitřního rozhodování a pro účely vnějšího výkaznictví.

Základními prvky tohoto systému jsou:

- rozdělení pravomocí a zodpovědností – zpracováním účetnictví je pověřena samostatná účetní, kontrolu účetnictví, účetní závěrku provádí hlavní účetní, která zároveň sestavuje výkazy, které kontroluje statutární zástupce
- termíny a postupy při zpracování informací jsou v souladu se zákonem o účetnictví a daňovými zákony
- externí audit finančních výkazů renomovanou auditorskou firmou

Společně pro všechny společnosti skupiny HB Reavis pak platí jednotný účetní manuál, na základě kterého jsou sestavovány konsolidované účetní výkazy, v rámci kterého jsou všechny významné společnosti skupiny auditovány stejnou auditorskou společností.

### **II.6. Popis rozhodování a základního postupu valné hromady Emitenta**

Valná hromada se usnází, jsou-li přítomni společníci, kteří mají alespoň 50% všech hlasů, každý společník má 1 hlas na každou 1,- Kč svého vkladu. Postup při svolávání a jednání valné hromady i hlasovací kvóta odpovídají podpůrné zákonné úpravě zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích. Připouští se rovněž hlasování valné hromady per rollam.

### **II.7 Informace o právech a povinnostech spojených s podíly na Emitentovi**

Ve Společnosti existuje jediný druh podílu, a to podíl základní, se kterým nejsou spojena zvláštní práva a povinnosti. Se základním podílem podle § 31 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, je spojeno zejména i) právo kontroly Společnosti a jejich orgánů a právo na informace, ii) právo napadat platnost usnesení valné hromady, iii) hlasovací právo a



právo podávat návrhy, iv) právo na podíl na zisku, na vypořádací podíl a na podíl na likvidačním zůstatku a v) právo domáhat se za Společnost určitých plnění.

### **II.8 Ovládající osoba Emitenta**

Emitent je ovládán ve smyslu § 74 ZOK panem Ivanem Chrenkem, který ovládá společnost Kennesville Holdings Ltd, která je 100% přímým a nepřímým vlastníkem společnosti HB Reavis Holding S.à r.l.. HB Reavis Holding S.à r.l.vlastní 99.994% přímý podíl na základním kapitálu HB Reavis Group B.V, která vlastní 100% podíl v Emitentovi. Vztah ovládání Emitenta Ivanem Chrenkem je založen na bázi nepřímého vlastnictví kontrolního podílu Emitenta. Charakter kontroly Emitenta ze strany jeho společníka vyplývá z práv a povinností HB Reavis Group B. V. spojených s podílem v Emitentovi, kdy HB Reavis Group B.V. vykonává působnost nejvyššího orgánu Emitenta. Na Emitenta se uplatní kontrolní mechanismy výkonu práv a povinností společníka Emitenta a opatření na zabezpečení eliminace zneužití těchto práv plynoucích ze zákonného institutu zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou.

### **III. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU A OSOBOU OVLÁDANOU A OSOBAMI OVLÁDANÝMI STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU**

zpracována v souladu s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012 Sb., Zákon o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů za účetní období roku 2015

#### **III.1. Struktura vztahů**

##### **Ovládaná osoba:**

Název společnosti: HB Reavis Finance CZ, s.r.o.  
Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 678/25, PSČ 186 00  
IČ: 03991644

##### **Ovládající osoba:**

Název společnosti: HB REAVIS GROUP B.V.  
Sídlo: Amsterdam, Naritaweg 215, 1043EW, Nizozemské království  
Registrační číslo: 342 86 245

##### **Ostatní osoby ovládané stejnou ovládající osobou:**

ANDAREA s.r.o., Praha 8, Rohanské nábřeží 678/25, PSČ 186 00, IČ: 289 36 248  
AR Consulting, a.s., Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 279 20 861  
AUPARK Brno, spol. s r. o., Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 276 86 078  
AUPARK Hradec Králové, a.s., Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, 275 21 745  
AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o., Praha 8, Rohanské nábřeží 678/25, PSČ 186 00, IČ: 289 35 080  
AUPARK Karviná s. r. o., Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 678/25, PSČ 186 00, IČ: 264 33 451  
AUPARK Ostrava, spol. s r.o., Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 264 76 282  
Cargo MOŠNOV s.r.o., Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 241 28 554  
Combar, s. r.o., Praha 8, Rohanské nábřeží 678/25, PSČ 186 00, IČ: 242 77 592  
DII Czech, s. r. o., Praha 8, Rohanské nábřeží 678/25, PSČ 186 00, IČ: 242 19 088  
DNW Czech, s. r. o., Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 242 19 509  
FORSEA s. r.o. , Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 289 39 794  
HB Reavis CZ, a.s., Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 282 60 571  
HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s., Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 284 07 733  
HB REAVIS GROUP CZ, s. r. o., Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 276 87 180  
HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol.s r.o., Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 276 41 261  
HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s. r.o. ,Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 678/25, PSČ 186 00, IČ: 289 35 853  
HYPARKOS, s. r. o.,Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 276 26 130  
ISTROCENTRUM CZ, a. s., Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 678/25, PSČ 186 00, IČ: 290 34 167  
MALVIS s. r. o., Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 284 81 356

Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o., Rohanské nábřeží 678/25 Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 289 35 438

PARIDES Brno, a.s., Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 282 60 988

PARIDES Olomouc, a.s., Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 282 61 003

PARIDES Ostrava, a.s., Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 678/25, PSČ 186 00, IČ: 282 61 011

Phibell s. r. o., Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 242 36 021

Real Estate Metronom s.r.o., Praha 8, Rohanské nábřeží 678/25, PSČ 186 00, IČ: 256 18 679

Riga Office East s.r.o., Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 678/25, okres Hlavní město Praha, PSČ 186 00, IČ: 289 31 211

Temster, s.r.o., Praha 8, Rohanské nábřeží 678/25, PSČ 186 00, IČ: 242 76 332

Železniční Cargo MOŠNOV s. r. o., Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 289 38 186

GALIM s.r.o., Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 039 83 358

ITAPE s. r. o., Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 039 77 790

KELOM s.r.o., Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 039 900 36

RECLUN s.r.o., Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 041 00 948

WATERFIELD Management B.V., Naritaweg 165, Telestone 8, 1043 EW Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Obchodní komorou v Amsterdamu pod č. 341 26 091

HB REM, spol. s r. o., Karadžičova 12, Bratislava, 008 21, IČ: 31 383 823

HB REAVIS Slovakia a. s., Karadžičova 12, Bratislava, 008 21, IČ: 31 346 065

### ***III.2. Úloha ovládané osoby***

Úloha ovládané osoby v roce 2015:

Příprava emise dluhopisů a následné poskytnutí prostředků získaných prostřednictvím emise dluhopisů formou vnitroskupinového financování do skupiny HB Reavis.

### ***III.3. Způsob a prostředky ovládnutí***

Ovládající osoba má většinový podíl na hlasovacích právech ve společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o. a uplatňuje ve společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o. rozhodující vliv.

### ***III.4. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období na popud nebo v zájmu ovládající nebo ovládaných osob, pokud se takové jednání týkalo majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky***

V posledním účetním období nebylo učiněno žádné jednání týkající se majetku.

### ***III. 5. Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti***

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi jednatelů ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Emitent dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích.

### ***III.6. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými a posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma***

#### **Druh smlouvy**

HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o. zajišťuje pro společnost HB Reavis Finance CZ, s.r.o. administrativní, softwarové, účetní a finanční služby.

**Výše odměny byla stanovena**

jako částka odpovídající svou výší ceně obvyklé a rozsahu prací v celkové výši 164 tis. Kč

**Výhody a nevýhody uzavřené smlouvy**

Smlouva je oboustranně výhodná. Cena je obvyklá dle běžných smluvních podmínek.

**Druh a výše vzniklé újmy a způsob její úhrady**

Z výše uvedené smlouvy nevzniká žádné ze smluvních stran žádná újma ani výhoda. HB REAVIS GROUP B.V. poskytuje společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o. poradenské služby.

**Výše odměny byla stanovena**

jako částka odpovídající svou výší ceně obvyklé a rozsahu prací v celkové výši 33 tis. Kč

**Výhody a nevýhody uzavřené smlouvy**

Smlouva je oboustranně výhodná. Cena je obvyklá dle běžných smluvních podmínek.

**Druh a výše vzniklé újmy a způsob její úhrady**

Z výše uvedené smlouvy nevzniká žádné ze smluvních stran žádná újma ani výhoda. WATERFIELD Management B.V., na základě smlouvy o půjčce poskytl společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o. dlouhodobou půjčku ve výši 100 tis. Kč.

**Výhody a nevýhody uzavřené smlouvy**

Smlouva je oboustranně výhodná. Cena je obvyklá dle běžných smluvních podmínek.

**Druh a výše vzniklé újmy a způsob její úhrady**

Z výše uvedené smlouvy nevzniká žádné ze smluvních stran žádná újma ani výhoda.

### Další vztahy

Mezi ovládající a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a ostatními osobami mimo výše uvedené ovládanými stejnou ovládající osobou nebyly uzavřeny v posledním účetním období žádné smlouvy ani nebyly uskutečněny, jiné právní úkony, které by byly učiněny v zájmu těchto osob, ani jiná ostatní opatření, která by byla v zájmu nebo mohla být na popud těchto osob přijata nebo uskutečněna ovládanou osobou.

Praha, 13. září 2016



Peter Pecník

-----  
Jednatel



Štefan Stanko

-----  
Jednatel

#### IV. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VYPRACOVÁNÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY

Níže podepsaný,

Peter Pecník, dat.nar. 15. 11. 1975, Studenhorská, Bratislava, PSČ 841 03 Slovenská republika, jednatel a Štefan Stanko, dat. nar. 23. 10. 1979, PSČ 181 00 Praha 8

jako osoba odpovědná za vypracování výroční zprávy Společnosti za rok 2015 prohlašuji, že:

- a) údaje uvedené v tomto dokumentu odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení Společnosti, nebyly vynechány
- b) že výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace.
- c) účetní závěrka za poslední účetní období byla ověřena auditorem a výrok auditora uvedený ve výroční zprávě odpovídá skutečnosti.

V Praze dne 13. září 2016



Peter Pecník

-----  
Jednatel



Štefan Stanko

-----  
Jednatel

***V. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA A ZPRÁVA AUDITORA ZA FINANČNÝ ROK KONČÍCÍ  
31. PROSINCE 2015***

**HB REAVIS FINANCE CZ, s.r.o.**

**Účetní závěrka sestavená podle IFRS  
ve znění přijatém EÚ**

**k 31. prosinci 2015**



## OBSAH

### ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

### ÚČTOVNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2015

|                                                                   |   |
|-------------------------------------------------------------------|---|
| Výkaz o finanční situaci .....                                    | 1 |
| Výkaz zisků a ztrát a ostatních souhrnných zisků nebo ztrát ..... | 2 |
| Výkaz změn čistého zůstatku aktiv a pasiv společníkoví .....      | 3 |
| Výkaz peněžních toků .....                                        | 3 |

### Poznámky k účetní závěrce

|   |                                                           |    |
|---|-----------------------------------------------------------|----|
| 1 | Všeobecné informace .....                                 | 4  |
| 2 | Shrnutí základních účetních zásad a metod .....           | 5  |
| 3 | Nové účetní standardy platné od roku 2015 a později ..... | 8  |
| 4 | Administrativní a jiné provozní náklady .....             | 10 |
| 5 | Daň z příjmů .....                                        | 10 |
| 6 | Řízení finančního rizika .....                            | 10 |
| 7 | Transakce se spřízněnými stranami .....                   | 11 |
| 8 | Události po skončení účetního období .....                | 12 |

# Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky  
za období od 15. 4. 2015 do 31. 12. 2015

obchodní společnosti:

**HB Reavis Finance CZ, s. r. o.**

Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8  
IČ 03 99 16 44

ověření provedl:

**AUDIT AK CONSULT, s.r.o.**

auditorská společnost, auditorské oprávnění č. 119  
Masarykovo náměstí 47/33, 682 01 Vyškov,

**Ing. Karel Psohlavec**

Auditor, auditorské oprávnění č. 1175

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti HB Reavis Finance CZ, s. r. o., která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2015, výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za období od 15. 4. 2015 do 31. 12. 2015, výkazu změn čistého zůstatku aktiv a pasiv náležících společníkovi, výkaz o peněžních tocích a poznámky k účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti HB Reavis Finance CZ, s. r. o. jsou uvedeny v poznámkách k této účetní závěrce.

#### *Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku*

Statutární orgán společnosti HB Reavis Finance CZ, s. r. o. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

#### *Odpovědnost auditora*

Naši odpovědnost je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

*Výrok auditora*

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti HB Reavis Finance CZ, s. r. o. k 31. 12. 2015 a jejího hospodaření a peněžních toků za období končící 31. 12. 2015 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

*Jiné skutečnosti*

Vzhledem k založení společnosti 15. 4. 2015 neobsahuje účetní závěrka srovnatelné informace za předchozí období.

Ve Vyškově dne 15. dubna 2016



AUDIT AK CONSULT, s.r.o.  
auditorské oprávnění č. 119

**AUDIT AK CONSULT, s.r.o.**



Masarykovo nám. 47/33  
682 01 Vyškov  
tel.: 517 345 903  
DIČ: CZ60715880



Ing. Karel Psohlavec  
jednatel, auditorské oprávnění č. 1175

**Výkaz o finanční situaci**

V tisících CZK

Pozn.

31. prosinec 2015

**MAJETEK**

Peníze a peněžní ekvivalenty 18

**MAJETEK CELKEM 18**

**ZÁVAZKY**

Závazky z obchodního styku 200

Půjčky 102

**ZÁVAZKY CELKEM\* 302**

**ČISTÝ ZŮSTATEK NÁLEŽÍCÍ SPOLEČNÍKOVÍ (284)**

\*bez čistého zůstatku náležícího společníkovi

**Výkaz zisků a ztrát a ostatních souhrnných zisků nebo ztrát**

| <i>V tisících CZK</i>                                            | <i>Pozn.</i> | <b>31. prosinec 2015</b> |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------|
| Ostatní náklady                                                  |              | 328                      |
| Ostatní finanční náklady                                         |              | 6                        |
| <b>Hospodářský výsledek před zdaněním</b>                        |              | <b>(334)</b>             |
| <b>Daň z příjmů</b>                                              |              | <b>-</b>                 |
| <b>Pokles hodnoty čistého zůstatku závazků vůči společníkovi</b> |              | <b>(334)</b>             |

**Výkaz změn čistého zůstatku aktiv a pasív náležitých společníkovi**

| <i>V tisících CZK</i>                                      | <b>31. prosinec 2015</b> |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Čistý zůstatek závazků vůči společníkovi na začátku období | -                        |
| Příspěvky společníka – základní kapitál                    | 50                       |
| Pokles čistého zůstatku náležitých společníkovi            | (334)                    |
| Čistý zůstatek závazků vůči společníkovi na konci období   | (284)                    |

**Výkaz peněžních toků**

| <i>V tisících CZK</i>                                              | <b>Pozn.</b> | <b>31. prosinec 2015</b> |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------|
| <b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>                            |              |                          |
| Hospodářský výsledek před zdaněním                                 |              | (334)                    |
| Změna závazků z obchodního styku                                   |              | 200                      |
| Změna stavu půjček                                                 |              | 102                      |
| Čisté peněžní toky z provozní činnosti                             |              | (32)                     |
| <b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>                            |              |                          |
| Příspěvky společníka                                               |              | 0                        |
| Čisté peněžní toky z finanční činnosti                             |              | 0                        |
| Nárůst peněžních prostředků a jejich ekvivalentem za rok           |              | (32)                     |
| Peněžní prostředky a jejich ekvivalenty na začátku účetního období |              | 50                       |
| Peněžní prostředky a jejich ekvivalenty na konci účetního období   |              | 18                       |

**1 Všeobecné informace**

Tato účetní závěrka byla HB Reavis Finance, s.r.o. byla sestavena za období od vzniku společnosti do 31.12.2015 v souladu s Mezinárodními standardy pro finanční výkaznictví ("IFRS") ve znění platném v Evropské unii.

Společnost vznikla 15. dubna 2015 zápisem do Obchodního rejstříku u Městského soudu v Praze, identifikační číslo je 039 91 644, sídlo je Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8 nejprve pod jménem Lucase s.r.o. a k 31. červenci byla společnost přejmenována na HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

Předmět podnikání výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona.

Statutárním orgánem jsou:

**jednatel:**

JUDr. OLGA HUMLOVÁ, dat. nar. 18. října 1967  
Zdeňka Lhoty 469, 252 28 Černošice  
Den vzniku funkce: 15. dubna 2015  
Den zániku funkce: 14. srpna 2015

---

**jednatel:**

Mgr. ŠTEFAN STANKO, dat. nar. 23. října 1979  
Křivenická 407/4, Čimice, 181 00 Praha 8  
Den vzniku funkce: 15. dubna 2015

---

**jednatel:**

RADIM ŘÍMÁNEK, dat. nar. 27. srpna 1978  
Čerchovská 1711/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
Den vzniku funkce: 15. dubna 2015

---

**jednatel:**

Ing. ROBERT ULLMAN, dat. nar. 1. března 1967  
Merhautova 1055/198, Černá Pole, 613 00 Brno  
Den vzniku funkce: 15. dubna 2015  
Den zániku funkce: 31. července 2015

---

**jednatel:**

PETER PECNÍK, dat. nar. 15. listopadu 1975  
84103 Bratislava, Studenohorská 4629/2B, Slovenská republika  
Den vzniku funkce: 31. července 2015



**jednatel:**

PETR HERMAN, dat. nar. 21. ledna 1969  
252 44 Psáry, Javorová 457, Dolní Jirčany  
Den vzniku funkce: 14. srpna 2015

---

**Informace o zřizovateli:**

**Společník:**  
HB REAVIS GROUP B.V.  
1043CB Amsterdam, Naritaweg 215, unit 1.02.05, Nizozemské království  
Registrační číslo: 34286245

**Měna účetní závěrky.** Tato účetní závěrka je prezentovaná v tisících CZK, pokud není uvedeno jinak. Údaje v závorkách představují zápornou hodnotu.

## 2 Shrnutí základních účetních zásad a metod

**Východiska pro sestavení účetní závěrky.** Tato účetní závěrka byla sestavená jako účetní závěrka za období od 15.4.2015 do 31.12.2015 v souladu s Mezinárodními standardy pro finanční výkaznictví ve znění platném v Evropské unii. Účetní závěrka byla sestavená na základě principu historických cen.

Následující text uvádí základní účetní zásady a metody. Tyto byly aplikované konzistentně po čas celého běžného účetního období.

**Transakce v cizí měně.** Transakce v cizí měně představují transakce vykonané v měně jiné než je funkční měna. Transakce v cizí měně se přepočítávají na funkční měnu podle platného kurzu České národní banky (dále jen „ČNB“) vyhlášeného k datu transakce.

Monetární majetek a závazky v cizích měnách se ke dni, ke kterému se sestavuje účetní závěrka, přepočítávají na funkční měnu podle kurzu ČNB platného k datu účetní uzávěrky. Realizované a nerealizované kurzové zisky a ztráty se vykazují s vlivem na hospodářský výsledek.

**Finanční nástroje - základní pojmy oceňování.** V závislosti od jejich klasifikace jsou finanční nástroje vykazované v reálné hodnotě nebo v umořované hodnotě zajištěné metodou efektivní úrokové míry, tak jako je to popsáno dále.

## 2 Zhrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

**Reálná hodnota** je cena, kterou by vlastník obdržel z prodeje majetku nebo dlužník zaplatil za převod závazku v rámci obvyklé transakce mezi účastníky trhu v den ocenění. Nejlepším důkazem reálné hodnoty je cena na aktivním trhu. Aktivní trh je takový, na kterém se transakce s daným majetkem nebo závazkem uskutečňují s dostatečnou frekvencí a objemu tak, že kontinuálně poskytuje informaci o ceně. Reálná hodnota finančních nástrojů obchodovaných na aktivním trhu se zjišťuje jako součin jejich kótované ceny a jejich množství vlastněného účetní jednotkou. Tento postup se uplatňuje i v případě, že denní objem obchodovaný na trhu není dostatečný na to, aby dokázal absorbovat množství vlastněné účetní jednotkou a pokyn na prodej pozice v rámci jedné transakce by mohl ovlivnit kótovanou cenu. Kótovaná cena použítá na ocenění majetku je kótovaná nabídková (bid) cena a kótovaná cena na ocenění závazků je kótovaná poptávaná (ask) cena.

Reálná hodnota je analyzovaná podle její úrovně v hierarchii reálných hodnot následovně: (i) úroveň jeden představuje ocenění tržovou cenou (bez úpravy) z aktivního trhu s identickým majetkem nebo závazkem, (ii) úroveň dva představují ocenění pomocí technik nebo modelů, kterých všechny podstatné vstupní parametry jsou pozorovatelné pro daný majetek nebo závazek buď přímo (t.j. jako ceny) nebo nepřímo (t.j. odvoditelné z cen), a (iii) úroveň tři představuje ocenění, kterých vstupní parametry nejsou odvoditelné z tržových údajů (t.j. existují subjektivně stanovené vstupní parametry). Pro účely účetního vykazání se předpokládá, že jakékoliv přesuny mezi úrovněmi v hierarchii reálných hodnot nastaly vždy jen ke konci účetního období.

**Transakční náklady** jsou náklady přímo související s nákupem, vydáním nebo prodejem finančního nástroje. Jsou to náklady, které by nebyly vynaložené v případě, že by nedošlo k transakci. Transakční náklady zahrnují poplatky a provize zaplacené zprostředkovatelům, poradcům, makléřům a obchodníkům, poplatky regulačním orgánům a burzám cenných papírů, a daně a poplatky za převod. Transakční náklady nezahrnují slevy nebo přirážky, náklady na financování, nebo interní správní náklady.

**Umořovaná hodnota zjištěná metodou efektivní úrokové míry** je hodnota představující sumu, v které byl finanční nástroj zaúčtovaný v čase jeho obstarání minus splátky jistiny, plus časově rozlišené úroky a minus případné opravné položky na snížení hodnoty finančního majetku. Časově rozlišené úroky zahrnují časově rozlišené transakční náklady a rozdíl mezi cenou pořízení a nominální hodnotou metodou efektivní úrokové míry. Takto časově rozlišený úrok je součástí ocenění finančních nástrojů v rozvaze.

**Metoda efektivní úrokové míry** je metoda výpočtu umořované hodnoty a stanovení úrokových výnosů a nákladů za dané období s cílem dosáhnout konstantní úrokové míry (efektivní úrokové míry). Efektivní úroková míra je taková, která přesně diskontuje odhadované budoucí platby nebo příjmy (s výjimkou budoucích úvěrových ztrát) po čas doby trvání finančního nástroje případně doby kratší na čistou účetní hodnotu finančního nástroje. Efektivní úroková míra diskontuje peněžní toky nástrojů s proměnlivou úrokovou mírou do doby další změny úroku s výjimkou prémie nebo diskontu, které odrážejí úvěrové riziko nad proměnlivou úrokovou mírou specifikovanou pro finanční nástroj, s výjimkou ostatních proměnných, které se nemění spolu s tržní úrokovou mírou. Tyto prémie nebo diskonty se časově rozlišují po čas celé očekávané doby trvání finančního nástroje. Výpočet současné hodnoty zahrnuje všechny poplatky mezi smluvními stranami zaplacené nebo přijaté, které jsou integrální součástí efektivní úrokové míry.

**Počáteční ocenění finančních nástrojů.** Finanční nástroje v reálné hodnotě přeceňované přes hospodářský výsledek jsou v čase jejich pořízení nebo vzniku zaúčtované v reálné hodnotě. Ostatní finanční nástroje jsou v čase jejich pořízení nebo vzniku oceněné reálnou hodnotou plus transakční náklady. Nejlepším důkazem reálné hodnoty v čase pořízení je transakční cena. Zisk nebo ztráta v čase pořízení se účtuje jen, pokud rozdíl mezi transakční cenou a reálnou hodnotou může být doložen cenou z jiných současně uskutečněných transakcí na trhu se stejným finančním nástrojem nebo oceňovacím modelem, jehož vstupní parametry představují jen pozorovatelná tržní data.

Běžné nákupy a prodeje finančního majetku se vykazují k datu finančního vypořádání obchodu, který představuje datum, kdy Společnost dané aktivum obdrží nebo dodá. Tato metoda je důsledně používána pro všechny nákupy a prodeje finančního majetku.

## 2 Zhrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

**Odúčtování finančního majetku.** Účetní jednotka odúčtuje finanční majetek v následujících případech: (a) majetek nebo pohledávka byly splacené nebo právo na příjem z tohoto majetku vypršelo jiným způsobem, nebo (b) účetní jednotka převedla práva na peněžní toky z finančního majetku nebo uzavřela dohodu o převodu příjmů z daného majetku ihned po obdržení příjmu, který splňuje stanovené podmínky, přičemž: (i) převedla v podstatě všechny rizika a výhody vlastnictví majetku nebo (ii) nepřevedla, ani si neponechala v podstatě všechna rizika a výhody vlastnictví ale neponechala si kontrolu. Kontrola zůstane na straně účetní jednotky v případě, že protistrana není prakticky schopná prodat daný majetek jako celek nezávislé straně bez toho, aby prodej nepodléhal dalším omezením.

**Peníze a peněžní ekvivalenty.** Peníze a peněžní ekvivalenty představují vklady v bankách se splatností tří měsíce a méně v čase jejich pořízení. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty se oceňují v nominální hodnotě zvýšené o časové rozlišené úroky.

**Závazky z obchodního styku a ostatní závazky.** Závazky z obchodního styku se zaúčtují v čase splnění dodávky smluvní protistranou a jsou oceňované amortizovanou hodnotou.

**Čistý zůstatek aktiv a pasív náležitých zřizovateli.** Čistý zůstatek náležitý zřizovateli představuje kumulované ztráty a kapitálové vklady od založení společnosti.

**Daň z příjmu.** Daň z příjmu je zaúčtována na základě zákonů, které byly schválené nebo téměř schválené do konce účetního období. Náklad na daň z příjmů představuje splatnou daň a odloženou daň a je zaúčtován do hospodářského výsledku s výjimkou případů, kdy se daň vztahuje na transakce v ostatním souhrnném zisku nebo zaúčtované přímo ve vlastním kapitálu, přičemž s transakcí související daně se též zaúčtují přímo do ostatního souhrnného zisku nebo přímo do vlastního jmění.

Splatná daň je suma, kterou účetní jednotka očekává, že zaplatí nebo dostane jako vratku daně, od příslušného daňového úřadu v souvislosti s daňovým základem za běžné nebo minulé období. Daně jiné než daň z příjmu jsou účtované do provozních nákladů.

Odložená daň se účtuje v rozvaze závazkovou metodou z umořitelných daňových ztrát a dočasných rozdílů mezi daňovou hodnotou majetku a závazku a jejich účetní hodnotou. V souladu s výjimkou z účtování odložené daně při pořízení, se o odložené dani neúčtuje v případě dočasných rozdílů existujících v čase pořízení majetku nebo vzniku závazku v rámci transakce jiné než podnikové kombinace pokud toto pořízení nebo vznik závazku nemá vliv na účetní hospodářský výsledek ani na základ daně účetní jednotky. Odložené daně se účtují sazbami schválenými nebo téměř schválenými před koncem účetního období, které se budou aplikovat v čase vyrovnání dočasného rozdílu nebo umocnění daňové ztráty. Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vykázané v jejich netto hodnotě.

Odložená daňová pohledávka z umořitelných daňových ztrát a odpočitatelných dočasných rozdílů se účtuje jen v míře, v jaké je pravděpodobné, že v budoucnosti účetní jednotka dosáhne dostatečně vysoký daňový základ, vůči kterému bude možné tyto odpočitatele položky uplatnit.

**Vzájemné započítávání majetku a závazků.** Finanční majetek a závazky se započítávají a jsou vykázané v netto hodnotě v rozvaze jen v případě, že existuje právně vymahatelný nárok na vzájemný zápočet a existuje úmysl položky vzájemně započítat nebo současně realizovat majetek a vyrovnat závazek.

**Vykazování majetku a závazků v pořadí jejich likvidity.** Účetní jednotka nemá jednoznačně identifikovatelný provozní cyklus, a proto v účetní závěrce nevykazuje majetek a závazky v členění na oběžné a dlouhodobé. Majetek a závazky jsou proto v rozvaze uvedené v pořadí podle jejich likvidity. Analýza finančních nástrojů podle splatnosti je uvedena v bodě 8 poznámek. Závazky mají krátkodobý charakter.

### 3 Nové účetní standardy od roku 2015 a později

Následující nové standardy a interpretace, které byly vydány a jsou povinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2015 nebo později.

**IFRS 9, Finanční nástroje (vydáno v červenci 2014 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později).** Základní charakteristiky standardu jsou tyto:

- Finanční aktiva budou klasifikována do třech kategorií oceňování: aktiva následně oceňovaná v amortizované hodnotě, aktiva následně oceňovaná v reálné hodnotě přes ostatní souhrnný zisk (FVOCI) a aktiva následně oceňovaná v reálné hodnotě přes hospodářský výsledek (FVPL).
- Klasifikace dluhových nástrojů závisí na podnikatelském modelu, který účetní jednotka používá na řízení finančních aktiv a od toho či smluvní peněžní toky představují jen platby jistiny a úroků (SPPI). Pokud je dluhový finanční nástroj držen za účelem inkasování peněžních toků, může být oceňovaný amortizovanou hodnotou, jen pokud zároveň splnila podmínku SPPI. Dluhové finanční nástroje, které splňují podmínku SPPI, a které jsou součástí části portfolia, které účetní jednotka drží s cílem inkasovat peněžní toky a zároveň s možností prodat finanční aktiva z tohoto portfolia, mohou být klasifikované jako FVOCI. Finanční aktiva, kterých peněžní toky nepředstavují SPPI, musí být oceňované jako FVPL (např. finanční deriváty). Vložené deriváty se už neseperují z finančních aktiv, avšak zohledňují se při vyhodnocení testu SPPI.
- Investice do podřílových finančních nástrojů se vždy oceňují reálnou hodnotou. Vedení společnosti však může neodvolatelně rozhodnout, že bude vykazovat změny jejich reálné hodnoty v ostatním souhrnném zisku za předpokladu, že daný finanční nástroj není držen za účelem obchodování. V případě finančních nástrojů držených za účelem obchodování, změny reálné hodnoty budou vykazované přes hospodářský výsledek.
- Většina požadavků standardu IAS 39 na klasifikaci a oceňování finančních závazků byla beze změny převzata do standardu IFRS 9. Nejdůležitější změnou je, že účetní jednotka bude muset změny v reálné hodnotě finančních závazků, které byli klasifikované jako oceňované v reálné hodnotě přes hospodářský výsledek, vykazovat jako součást ostatních souhrnných zisků.
- IFRS 9 zavádí nový model pro účtování o znehodnocení finančních nástrojů - model očekávaných úvěrových ztrát (ECL model). Tento model zavádí trojstupňový přístup založený na změnách v úvěrové kvalitě finančních aktiv ode dne jejich prvotního zaúčtování. Tento model prakticky znamená, že podle nových pravidel budou účetní jednotky povinně zúčtovávat okamžitou stratu rovnu 12 měsíční očekávané kreditní ztrátě při prvotním zaúčtování finančního majetku, který nevykazuje žádné známky znehodnocení (nebo očekávanou úvěrovou ztrátu za celou dobu životnosti v případě pohledávek z obchodního styku). V případě, že dojde k významnému nárůstu kreditního rizika, opravná položka se odhadne na základě očekávaných úvěrových ztrát za celou dobu životnosti finančního aktiva a nejen na základě 12 měsíční očekávané ztráty. Model obsahuje zjednodušení pro pohledávky z obchodního styku a lyzinové pohledávky.
- Požadavky na účtování o zabezpečení byly změněné, aby byly lépe sladěné s interními řízením rizika. Standard poskytuje účetním jednotkám možnost výběru účetní politiky aplikovat účtování o zabezpečení podle IFRS 9 nebo pokračovat v aplikování IAS 39 na všechny vztahy zabezpečení, protože standard momentálně neupravuje účtování makro hedgingu.

Tento standard zatím nebyl schválený Evropskou unií. Účetní jednotka momentálně vyhodnocuje vplyv tohoto standardu na svoji účetní uzávěrku.

**IFRS 15, Výnosy ze smluv se zákazníky (vydaný dne 28. května 2014 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později).** Tento nový standard zavádí princip, že výnosy se mají účtovat v transakční ceně v čase, kdy zboží nebo služby jsou převedené na zákazníka. Jakékoliv vázané tovary nebo služby, které jsou odlišitelné, se musí účtovat samostatně a slevy nebo vratky z prodejní ceny musí být alokovány na jednotlivé položky. V případě, že cena je z jakéhokoliv důvodu variabilní, musí se zaúčtovat minimální hodnota, u které je vysoko pravděpodobné, že nebude odúčtována. Náklady na obstarání smlouvy se zákazníky se musí kapitalizovat a odpisují se po čas doby, po kterou společnost plní ekonomické benefity smlouvy se zákazníkem. Tento standard zatím nebyl schválený Evropskou unií. V současnosti účetní jednotka posuzuje dopad novely na svoji účetní uzávěrku

### 3 Nové účetní standardy od roku 2015 a později - pokračování

**Novela IAS 1 v souvislosti s Iniciativou o zveřejňování (vydaná v prosinci 2014 a účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později).** Novela standardu objasňuje princip významnosti a vysvětluje, že účetní jednotka nemusí uvést některé zveřejnění požadované IFRS, pokud informace, která ze zveřejnění vyplývá, není významná, a to i v případě, že IFRS standard uvádí seznam konkrétních požadavků na zveřejnění nebo je označuje jako minimální požadavky. Standard kromě toho poskytuje nové usměrnění ohledně mezisoučtů v účetní uzávěrce – konkrétně to, že tyto mezisoučty (a) se musí skládat z řádkových položek, které se skládají z hodnot účtovaných a oceňovaných podle IFRS, (b) musí být prezentované a označované tak, aby byly jednotlivé řádkové položky, které spadají do mezisoučtu, jasné a srozumitelné, (c) musí být používány konzistentně v jednotlivých účetních obdobích a (d) nesmí být zvýrazněné víc než mezisoučty a součty požadované IFRS standardy. Tato novela zatím nebyla schválena Evropskou unií. V současnosti účetní jednotka posuzuje dopad novely na svoji účetní uzávěrku.

Následující nové standardy a interpretace povinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2015 nebo později, nejsou pro účetní jednotku relevantní nebo se neočekává, že budou mít významný vliv na její účetní uzávěrku:

- IFRIC 21 – Daně a poplatky (vydané 20. května 2013 a účinný v EU pro roční účetní období začínající 17. června 2014 nebo později).
- Novela IAS 19 – Programy se stanovenými požitky: Příspěvky zaměstnanců (vydaná v listopadu 2013 a účinná pro roční účetní období začínající 1. července 2014 nebo později).
- Vylepšení k IFRS za rok 2012 (vydané v prosinci 2013 a účinné pro roční účetní období začínající 1. července 2014 nebo později).
- Vylepšení k IFRS za rok 2013 (vydané v prosinci 2013 a účinné pro roční účetní období začínající 1. července 2014 nebo později).
- IFRS 14, Účty časového rozlišení při regulaci (standard vydaný v listopadu 2014 a účinný pro roční období začínající 1. ledna 2016 nebo později).
- Účtování pořízených podílů ve společných činnostech – Novela IFRS 11 (vydaná 6. května 2014 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později).
- Objasnění přijatelných metod odepisování – Novela IAS 16 a IAS 38 (vydaná 12. května 2014 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později).
- Zemědělství: Plodící rostliny – Novela IAS 16 a IAS 41 (vydaná 30. června 2014 a účinná pro roční období začínající 1. ledna 2016).
- Metoda vlastního jmění v individuální účetní uzávěrce – Novela IAS 27 (vydaná 12. augusta 2014 a účinná pro roční období začínající 1. ledna 2016 nebo později).
- Prodej nebo vklad majetku uskutečněný mezi investorem a jeho přidruženou společností nebo společným podnikem - Novela IFRS 10 a IAS 28 (vydaná 11. září 2014 a účinná pro roční období začínající 1. ledna 2016 nebo později).
- Roční vylepšení IFRS za rok 2014 (vydané 25. září 2014 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2016 nebo později).
- Investiční společnosti: Uplatňování výjimky z konsolidace – novela IFRS 10, IFRS 12 a IAS 28 (vydané v prosinci 2014 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později).

#### 4 Administrativní a jiné provozní náklady

| V tisících CZK                                        | 31.prosinec 2015 |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Zaplacené k rozvahovému dni:                          |                  |
| IT služby                                             | 148              |
| Nájemné                                               | 0                |
| Právní služby                                         | 20               |
| Reklama                                               | 0                |
| Auditorské služby                                     | 30               |
| Ostatní služby                                        | 89               |
| Nezaplacené k rozvahovému dni: doplnit neuhrazené     |                  |
| Finanční a daňové služby                              | 20               |
| <b>Administrativní a jiné provozní náklady celkem</b> | <b>307</b>       |

#### 5 Daň z příjmů

V roce 2015 byla platná daňová sazba daně z příjmu 19%.

Odsouhlasení mezi nákladem na daň z příjmů a sazbou daně aplikovanou na účetní zisk:

| V tisících CZK                             | 31.prosinec 2015 |
|--------------------------------------------|------------------|
| <b>Ztráta před zdaněním</b>                | <b>(334)</b>     |
| Ztráta vynásobená sazbou daně z příjmů 19% | 0                |
| Nevykázaná odložená daňová pohledávka      | 0                |
| <b>Náklad na daň z příjmů</b>              | <b>-</b>         |

Vzhledem k tomu, že řada oblastí slovenského a českého daňového práva doposud nebyly dostatečně ověřeny praxí, existuje nejistota v tom, jak je budou daňové orgány aplikovat. Společnost proto může být vystavena riziku dodatečného zdanění. Vedení si není vědomo okolností, které by z tohoto důvodu mohly v budoucnosti vést k významným dodatečným daňovým nákladům.

Nezaúčtovanou umořovatelnou daňovou ztrátu v kumulativní sumě 334 tisíc CZK si společnost může uplatnit po dobu následujících pěti let. Účetní jednotka odloženou daň z umořovatelné ztráty nezaúčtovala, protože její výše je zanedbatelná a existuje nejistota ohledně výšky budoucích zdanitelných zisků.

#### 6 Řízení finančního rizika

Společnost je vystavena finančnímu riziku prostřednictvím svého finančního majetku a finančních závazků. Finanční rizika nejsou řízena na úrovni společnosti, ale za Společnost HB REAVIS GROUP B.V.

Analýza jednotlivých druhů finančních aktiv podle úvěrového ratingu je k 31. prosinci 2015 následující:

| V tisících CZK                       | Rating BBB |
|--------------------------------------|------------|
| <b>Aktiva</b>                        |            |
| <i>Peníze a peněžní ekvivalenty:</i> |            |
| - Pokladna                           | 3          |
| - Bankovní účty                      | 15         |
| <b>Celkem finanční nástroje</b>      | <b>18</b>  |

Peníze a peněžní ekvivalenty nejsou zabezpečené, nejsou po splatnosti ani k nim nebylo potřebné tvořit opravnou položku na snížení hodnoty. Jde o běžné účty se splatností na požádání.

**Riziko likvidity.** Riziko likvidity je riziko, že hotovost nemusí být k dispozici na zaplacení závazků v čase splatnosti za přiměřené náklady. Potřeba likvidity je nepřetržitě monitorovaná a její zvýšená neočekávaná potřeba je předem hlášena za účelem zabezpečení potřebných zdrojů. Analýza podle splatnosti představuje účetní hodnotu majetku a závazků analyzovanou podle termínu jejich splatnosti:

| V tisících CZK                       | Do 6<br>měsíců | 6 měsíců<br>až 1 rok | 1 až 5<br>let | 5 až 10<br>let | Nad 10<br>let | Spolu |
|--------------------------------------|----------------|----------------------|---------------|----------------|---------------|-------|
| <b>Aktiva</b>                        |                |                      |               |                |               |       |
| <i>Peníze a peněžní ekvivalenty:</i> |                |                      |               |                |               |       |
| - běžné účty v bankách               | 15             | -                    | -             | -              | -             | 15    |
| <b>Pasíva</b>                        |                |                      |               |                |               |       |
| <i>Závazky:</i>                      |                |                      |               |                |               |       |
| - Závazky z obchodního styku         | 200            | -                    | -             | 102            | -             | 302   |
| <b>Rozdíl</b>                        | (185)          | -                    | -             | (102)          | -             | (287) |

Závazek vůči společníkovi není smluvního charakteru a nepředstavuje finanční nástroj. Z tohoto důvodu není uváděn ve zveřejněných o řízení z finančních nástrojů.

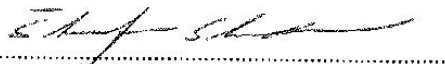
## 7 Transakce se spřízněnými stranami

Společnost s výjimkou vkladu společníka do základního jmění neuskutečnila žádné jiné transakce se spřízněnými stranami.

#### 8 Události po skončení účetního období

HB Reavis Finance CZ, s.r.o. vydala dne 23.3.2016 dluhopisy dle českého práva s pohyblivým úrokovým výnosem v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 1.000.000.000 Kč (jedna miliarda korun českých) se splatností 23.3. 2021.

Podpisy členů statutárního orgánu



Mgr. Štefan Stanko  
jednatel společnosti