



Raiffeisen
LEASING

VÝROČNÍ ZPRÁVA
2020

Obsah



O společnosti	3
Představení společnosti Raiffeisen - Leasing	3
Základní informace o společnosti platné k 31. 12. 2020	4
Vedení společnosti	4
Obchodní aktivity roku 2020 a výhled na rok 2021	5
Postavení Raiffeisen - Leasing na trhu	7
Principy společenské odpovědnosti	8
Aktivity v pracovněprávních vztazích	8
Kapitálová účast	9
Informace o cenových, úvěrových a likvidních rizicích, které hrozí účetní jednotce, o cílech a metodách řízení rizik společnosti, včetně její politiky při používání zajišťovacích derivátů	13
Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje	13
Pobočka nebo jiná část obchodního závodu v zahraničí	13
Roční účetní závěrka za běžné účetní období	13
Údaje o důležitých skutečnostech, které nastaly až po konci rozvahového dne	13
Výrok auditora	14
Účetní závěrka k 31. 12. 2020	19
Výkaz o finanční pozici	21
Výkaz zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku hospodaření	22
Výkaz změn vlastního kapitálu	23
Výkaz o peněžních tocích	24
Příloha účetní závěrky	25
Zpráva o vztazích	107

O SPOLEČNOSTI

Představení společnosti Raiffeisen - Leasing

Raiffeisen - Leasing, s.r.o. patří dlouhodobě mezi nejúspěšnější hráče na českém leasingovém trhu, kde působí již od roku 1994.

Raiffeisen - Leasing, s.r.o. je 100% dceřinou společností Raiffeisenbank a.s., je členem významné finanční skupiny Raiffeisen.

Nabízíme široké spektrum finančních a souvisejících služeb, které neustále rozvíjíme. Soukromým osobám financujeme auta a motocykly. Firmám nabízíme zcela unikátní škálu financování investičních potřeb, financujeme jim osobní, užitkové i nákladní vozy, autobusy, stroje, zařízení nebo technologie. Kromě standardních předmětů úspěšně financujeme i specifická aktiva, jakými jsou letadla, lokomotivy a nemovitosti.

Ve financování nákladní dopravní techniky, strojů, letadel, kolejové techniky, IT a manipulační techniky se řadíme mezi nejúspěšnější leasingové společnosti působící v České republice.

Jsme pyšní na to, že máme výjimečné know-how v oblasti leasingového financování nemovitostních projektů. Díky unikátní znalosti v této oblasti se podílíme na výstavbě a rekonstrukci hotelů, obchodních center, rezidenčních čtvrtí a dalších atraktivních projektů. Neméně významnou součástí našich aktivit je vlastní developerská činnost. Podle údajů zveřejňovaných Českou leasingovou a finanční asociací si Raiffeisen - Leasing, s.r.o. drží dlouhodobě 1. místo v nebankovním financování nemovitostí, a to jak v objemu nových obchodních případů, tak i v celkovém objemu nemovitostního portfolia.

Součástí naší produktové nabídky je také široká škála pojistných produktů. Neomezujeme se ale jen na přímé finanční služby, snažíme se našim klientům poskytnout maximum našich zkušeností a know-how. Úspěšným příkladem tohoto přístupu jsou naše služby dotačního poradenství, které jsou mezi klienty oblíbené a vyhledávané. Podrobný přehled všech nabízených služeb a produktů je uveden na www.rl.cz.

Charakterizuje nás silná orientace na klienta a ochota hledat individuální řešení. Od samého začátku svého působení si držíme stabilní roli spolehlivého a zodpovědného financujícího partnera. Dlouhodobě se snažíme ve prospěch našich klientů využívat synergií s naší mateřskou společností Raiffeisenbank a.s. a nabízet tak klientům efektivní propojení bankovních a leasingových služeb a produktů.

Přívětivá zkušenost klientů s našimi službami a atraktivita našich produktů jsou pro nás klíčové faktory úspěchu. Spolehlivost, vysoká kvalita služeb a vstřícnost vůči klientovi – to jsou hodnoty, které v praxi dodržujeme. Svými aktivitami navazujeme na strategii skupiny Raiffeisen a podporujeme skupinové firemní hodnoty.

Součástí základní filozofie naší společnosti je společenská odpovědnost, kterou rozvíjíme nejen prostřednictvím CSR projektů. Řídíme se vědomím, že hlavním předpokladem našeho úspěšného fungování je zkušený a profesionální tým zaměstnanců.

Disponujeme všemi platnými oprávněními a licencemi, které potřebujeme k provozování naší činnosti. Jsme držitelem licence ČNB, která nás opravňuje k poskytování spotřebitelských úvěrů. Jsme dlouholetým členem České leasingové a finanční asociace a Česko-německé obchodní a průmyslové komory.

Základní informace o společnosti

platné k 31. 12. 2020

Obchodní jméno:	Raiffeisen - Leasing, s.r.o. (dále také „Společnost“)
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Zápis do obchodního rejstříku:	22. června 1994
Identifikační číslo:	614 67 863
Sídlo společnosti:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Základní kapitál:	450 000 000 Kč
Společník:	Raiffeisenbank a.s. (100 %)
Vedení společnosti:	Tomáš Gürtler, generální ředitel
	Alois Lanegger, jednatel společnosti odpovědný za Front Office
	Josef Langmayer, jednatel společnosti odpovědný za Back Office
Internetová adresa:	www.rl.cz

Vedení společnosti



Tomáš Gürtler



Alois Lanegger



Josef Langmayer

Obchodní aktivity roku 2020 a výhled na rok 2021

Rok 2020 byl velmi specifický pro českou i světovou ekonomiku. Negativní dopady epidemie COVID-19 se pochopitelně promítly i do fungování společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o. I přes všechna omezení, která fungování české ekonomiky v loňském roce ovlivňovala, jsme si udrželi své dlouhodobě silné postavení mezi nejúspěšnějšími leasingovými společnostmi.

Spokojenost našich klientů je pro naši činnost rozhodující. Nebylo tomu jinak ani v roce 2020, kdy jsme našim klientům pomáhali čelit novým výzvám. Během celého roku jsme s maximální vstřícností aktivně přistupovali k požadavkům našich stávajících klientů, zejména k požadavkům na restrukturalizaci jednotlivých obchodních případů, a to i nad rámec zákonných povinností, které jsme splnili v rámci zákonného moratoria.

Představitelé Raiffeisen - Leasing, s.r.o. se proaktivně podíleli na aktivitách v rámci České leasingové a finanční asociace, které vyústily v zavedení iniciativ podporujících klienty nad rámec zákonného moratoria. Takovou iniciativou byla například příprava a následné přistoupení k Prohlášení nebankovních poskytovatelů úvěrů o pomoci klientům po skončení úvěrového moratoria. Toto prohlášení zahrnovalo možnost dalšího odkladu splátek nad rámec úvěrového moratoria, jehož účinnost skončila na konci října loňského roku. Tato iniciativa výrazně pomohla těm klientům, kteří mají vinou pandemie potíže se splácením i po ukončení zákonného odkladu splátek.

Neustále jsme se při dodržení přijatelné míry rizika snažili v maximálním možném rozsahu dosáhnout vytyčených obchodních výsledků, což se nám z velké míry také podařilo.

Celková hodnota aktiv společnosti dosáhla k 31. 12. 2020 hodnoty 23,397 miliard Kč, což představuje meziroční růst o 0,8 %. Raiffeisen - Leasing, s.r.o. v roce 2020 profinancoval v nových obchodních případech komodity a nemovitosti v celkovém objemu 7,838 miliard Kč, což představuje meziroční pokles o 23 %. Zisk po zdanění dle IFRS činil v roce 2020 celkem 399,541 milionů Kč, to znamenalo meziroční nárůst o 14,7 %. Tento růst byl z části realizován díky přijatým dividendám.

V roce 2020 jsme s ohledem na bezpečnost našich zaměstnanců i klientů přistoupili k výkonu práce na home-office u většiny pracovních pozic. I přes tyto změny jsme dokázali profesionálně a rychle zpracovávat požadavky klientů, které byly z velké části řešeny v distančním režimu. Intenzivně jsme pracovali na další optimalizaci našich produktů, zefektivnění našich procesů, a především na automatizaci a digitalizaci, abychom dokázali co nejlépe plnit očekávání našich zákazníků. Za velké nasazení v nelehkých podmínkách patří velký dík našim zaměstnancům, kteří po celou dobu podporovali chod naší společnosti a zároveň pomáhali klientům najít řešení v jejich mnohdy nelehké situaci.

V roce 2020 jsme pokračovali v naší snaze využívat v maximální míře synergií s naší mateřskou společností a nabízet tak klientům propojení bankovních a leasingových služeb a produktů. Klientům ze segmentu fyzických osob nepodnikajících, malých firem i podnikatelů je úspěšně k dispozici již mnoho let přímá nabídka financování aut prostřednictvím bankovní pobočkové sítě. V segmentu korporátní klientely spolu dlouhodobě velmi úzce spolupracují obchodní síť Raiffeisen - Leasing, s.r.o. a Raiffeisenbank a.s.

Uplynulý rok přinesl několik novinek souvisejících s lepším využitím digitálních technologií. Implementovali jsme nový front-endový systém zaměřený na financování vozů, díky kterému jsou naše služby dostupnější a pro obchodní partnery i klienty pohodlnější. Tento nástroj nám výrazně pomáhá v jednom z našich klíčových cílů, jímž je růst v oblasti financování aut. Učinili jsme rovněž několik zásadních kroků pro růst v oblasti operativního leasingu se službami poskytovaného na osobní a užitková auta. Další vývoj tohoto produktu řadíme mezi priority i v roce 2021.

Do života jsme v loňském roce uvedli také vlastní mobilní aplikaci LiLi, která automaticky rozpozná vůz podle fotografie, uživateli ukáže cenu takového vozu a výši splátek úvěru. Uživatel nás může přes aplikaci jednoduše požádat o financování vybraného vozu.

Raiffeisen - Leasing, s.r.o. uspěl v roce 2020 v 18. ročníku soutěže Zlatá koruna, ve které odborná porota i veřejnost hodnotí kvalitu finančních produktů. Za online nabídku financování aut jsme získali Stříbrnou korunu v kategorii Leasing pro podnikatele.

Jsme hrdí na dlouhodobě nadstandardní vztahy s klienty i obchodními partnery, to se projevuje jak na celkovém objemu realizovaného financování, tak i v oblasti úspěšně naplněných individuálních potřeb klientů a obchodních partnerů. Významné zastoupení zaujímá v našem portfoliu klientela z řad malých a středních podniků i korporátní klientela, kontinuálně narůstá i podíl spotřebitelů.

V roce 2021 budeme pokračovat v projektech, které vedou k digitalizaci a automatizaci procesů. Cílem těchto aktivit je nabídnout klientům přívětivější a jednodušší nástroje při uzavírání obchodních případů i při vyřizování rozličných žádostí, které obvykle řeší v průběhu života smlouvy o financování. Zároveň tyto projekty usnadňují a zrychlují naše interní procesy, což vede k vyšší efektivitě uvnitř naší společnosti.

V roce 2021 plánujeme založení samostatného pojišťovacího makléřství, pro které jsme u ČNB obdrželi licenci samostatného zprostředkovatele pojištění.

I přes předpokládaný pokračující dopad pandemie COVID-19 věříme v postupné uvolňování omezujících opatření a tím i oživení ekonomiky. V roce 2021 Raiffeisen - Leasing očekává meziroční růst aktiv o 9,6 %, předpokládá růst výnosů o 3,1 % a mírný růst nákladů. Budeme se snažit nadále upevňovat své postavení v oblasti financování osobních a užitkových vozů, nemovitostí, strojů a zařízení, manipulační i dopravní techniky, plánujeme růst v oblasti operativního leasingu se službami poskytovaného na osobní a užitková auta. Budeme nadále rozvíjet a posilovat úspěšně nastavenou spolupráci s naší mateřskou společností Raiffeisenbank a.s. Naším primárním cílem bude i nadále orientace na zákazníka a kvalita poskytovaných produktů a služeb, to vše při optimální míře kreditního rizika a profitabilitě obchodních případů. Univerzálnost a šíře našich služeb bude i nadále jedním z klíčových pilířů našeho úspěchu.

Postavení Raiffeisen - Leasing na trhu

Raiffeisen - Leasing, s.r.o. patří na českém trhu k největším leasingovým společnostem podle souhrnného objemu aktiv i podle objemu nově uzavřených obchodních případů.

Celkový tržní podíl naší společnosti podle objemu nově uzavřených obchodů činil v loňském roce 7,4 %.

V celkovém objemu pohledávek z uzavřených smluv činil k 31. 12. 2020 mezi členy České leasingové a finanční asociace tržní podíl společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o. 9,2 %.

Podle údajů zveřejněných Českou leasingovou a finanční asociací jsme byli v roce 2020 opět jedničkou na trhu nebankovního financování nemovitostí, náš tržní podíl činil v roce 2020 v tomto sektoru financování obdivuhodných 71 %.

Vysoký tržní podíl jsme si udrželi i ve financování dalších komodit, a to i přes meziroční pokles celkového objemu prostředků vydaných naší společností v roce 2020 na financování nových obchodních případů.

Ve financování IT techniky nám v roce 2020 náleželo 35,6 % leasingového trhu, ve financování manipulační a skladovací techniky 24,5 % leasingového trhu. V kategorii financování letadel, vagónů a lokomotiv nám pak patřilo 21,9 % leasingového trhu, ve financování nákladních automobilů, návěsů a přívěsů činil náš tržní podíl 7,7 %. Významná tržní pozice nám patřila i ve financování osobních automobilů, kde v roce 2020 činil náš tržní podíl 6,2 %.

Při hodnocení výsledků nemůžeme opomenout skutečnost, že ekonomický vývoj v loňském roce poznamenal celý tuzemský leasingový trh. Podle statistik České leasingové a finanční asociace došlo v roce 2020 k meziročnímu poklesu objemu prostředků, které souhrnně vydali členové této asociace na financování nových obchodních případů, o 18,7 %.

I my jsme pocítili v loňském roce na straně našich klientů útlum při pořizování investic. Snažili jsme se našim klientům, zvláště z řad malých a středních firem, pomoci najít bezpečnou cestu, při které mohou při pořízení investice čerpat z dostupných lokálních i evropských dotačních programů.

Principy společenské odpovědnosti

V roce 2020 jsme stejně jako v předchozích letech dodržovali standardy odpovědného chování a podnikání. Odpovědné chování pro nás představuje způsob jednání, který je odpovědný, etický a transparentní vůči všem zúčastněným stranám, to znamená vůči klientům, obchodním partnerům, našim zaměstnancům i vůči našim vlastníkům.

Bez výjimky dbáme na dodržování etického kodexu skupiny Raiffeisen Bank International. Ten stanovuje základní hodnoty naší společnosti a představuje základ firemní kultury, která velmi dbá na pečlivé dodržování všech závazků, ať už jsou založeny formálně či neformálně, a je postavena na etických principech. Prioritou je pro nás bezpečnost zpracování a vysoký standard ochrany osobních údajů.

V sociální oblasti jsme aktivně přispívali k rozvoji neziskových, kulturních a společenských aktivit. Jsme dlouholetým partnerem organizace Tichý svět, o.p.s., která podporuje začleňování neslyšících do společnosti. V roce 2020 jsme ji podpořili v rámci společného projektu, který spočíval ve výrobě novoročních diářů neslyšícími. Výtěžek z tohoto diáře je použit na podporu aktivit určených pro podporu služeb určených pro neslyšící. Raiffeisen - Leasing, s.r.o. je také dlouhodobým partnerem festivalu klasické hudby Za poklady Broumovska. Jsme aktivní i v řadě dalších vzdělávacích a kulturních projektů nebo v podpoře sportovních aktivit. V pracovněprávních vztazích jsou pro nás důležité rovné příležitosti, zdraví, bezpečnost a rozvoj našich zaměstnanců.

Principy společenské odpovědnosti uplatňujeme i v rámci vlastní činnosti. V enviromentální oblasti jsme v roce 2020 pokračovali v digitalizaci, která umožňuje rozšiřování paperless (bezpapírového) přístupu a v rozvoji nástrojů pro efektivní fungování na dálku, které přispívají k ochraně životního prostředí. Mimo jiné jsme nahradili velkou část služebních cest videokonferencemi. Šetrný přístup k životnímu prostředí podporujeme i v rámci financování mnohých projektů našich klientů, které mají na životní prostředí pozitivní vliv.

I v rámci společenské odpovědnosti operativně reagujeme na aktuální potřeby. V rámci re-use principu jsme za zůstatkové ceny umožnili zaměstnancům zakoupení vyřazených počítačů, kterými potřebovali vybavit ve svých domácnostech své děti pro účely distanční výuky.

Aktivity v pracovněprávních vztazích

Osobní rozvoj zaměstnanců je pro společnost Raiffeisen - Leasing, s.r.o. jednou z hlavních priorit. I v náročném a specifickém roce 2020 se podařilo tuto oblast i nadále rozšiřovat. Průzkum potřeb zaměstnanců reagoval na novou situaci a společnost přizpůsobila stávající aktivity, jakými jsou například školení pro nové a stávající zaměstnance, tak, aby je bylo možno provozovat bezpečně, ale zároveň stále efektivně. Vzhledem k práci z domova, která se týkala většiny zaměstnanců, jim byla společností poskytnuta podpora ve formě workshopů zaměřených na práci na dálku a na adaptaci na změny. Dále byla posílena interní komunikace a sdílení informací napříč společností v době, kdy byla omezena možnost osobního setkávání zaměstnanců. Společnost začala vydávat pravidelný Newsletter s firemními zprávami, rozhovory a ekonomickými výsledky a zavedla online setkání zaměstnanců s vedením společnosti.

Pokračujeme v provozu benefitního systému formou kafeterie, stejně jako v jazykovém vzdělávání zaměstnanců, které se přesunulo do online prostředí. Výše uvedené skutečnosti potvrzují to, že naše společnost je flexibilní a otevřená novým pohledům a podnětům a všechny tyto činnosti a změny přispívají ke zlepšování potenciálu zaměstnanců, kvality jejich práce a mezilidských vztahů. Ty, společně se spokojeností, vytvářením bezpečného prostředí a zajišťováním rovných příležitostí, jsou vždy prioritami společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o.

Kapitálová účast

Společnost Raiffeisen - Leasing, s. r. o. k 31. 12. 2020 vlastnila celkem **105** projektových společností:

- › méně než 100% přímé i nepřímé vlastnictví v 19 projektových společnostech (podrobně viz níže)
- › 100% nepřímé vlastnictví v 11 projektových společnostech (podrobně viz níže)
- › 100% přímé vlastnictví v 75 projektových společnostech (podrobně viz níže)

Společnost Raiffeisen - Leasing, s. r. o. k 31. 12. 2020 u 19 projektových společností měla vlastnictví následovně:

a) společnosti, které jsou ekonomicky kontrolovány Společností a jsou považovány za dceřiné společnosti dle pravidel Mezinárodních standardů finančního výkaznictví (IFRS) přijatých EU:

- › z 10 % vlastní projektovou společnost Luna Property, s.r.o., kde zbylých 90 % vlastní Raiffeisen - Leasing International Gesellschaft m.b.H.;
- › z 10 % vlastní projektovou společnost Kalypso Property, s.r.o., kde zbylých 90 % vlastní Raiffeisen - Leasing International Gesellschaft m.b.H.;
- › z 10 % vlastní projektovou společnost Viktor Property, s. r. o., kde zbylých 90 % vlastní RLKG Raiffeisen - Leasing Gesellschaft m.b.H.

Výše uvedené 3 projektové společnosti jsou ekonomicky kontrolovány Společností na základě svěřenecké smlouvy.

- › Ze 77 % vlastní Létó Property, s.r.o., kde zbylých 23 % vlastní RUHL FVE s.r.o.

b) společnosti, které nejsou ekonomicky kontrolovány Společností a nejsou považovány za dceřiné společnosti dle pravidel Mezinárodních standardů finančního výkaznictví (IFRS) přijatých EU:

- › z 90 % vlastní projektovou společnost GS55 Sazovice s.r.o., kde zbylých 10 % vlastní GS5 s.r.o.;
- › z 90 % vlastní projektovou společnost Palace Holding s.r.o., kde zbylých 6 % vlastní Petr Skrla a zbylé 4 % pan Milan Hagan;
- › z 90 % vlastní projektovou společnost Fidurock Residential a.s., kde zbylých 10 % vlastní Fidurock Core Assets a.s.;
- › z 90 % vlastní projektovou společnost Evarne Property, s.r.o., kde zbylých 10 % vlastní NF Property, s.r.o.;
- › z 95 % vlastní projektovou společnost Hébé Property, s.r.o., kde zbylých 5 % vlastní pan Pavel Diviš;
- › z 95 % vlastní projektovou společnost Rheia Property, s.r.o., kde zbylých 5 % vlastní Snow-How ČR, s.r.o.;
- › ze 77 % vlastní projektovou společnost Sky Solar Distribuce s.r.o. nepřímo přes společnost Létó Property, s.r.o., zbylých 23 % vlastní RUHL FVE s.r.o.;
- › z 90 % vlastní projektovou společnost Antonínská 2 s.r.o. nepřímo přes Fidurock Residential a.s. a zbylých 10 % vlastní Fidurock Core Assets a.s.;
- › z 90 % vlastní projektovou společnost Dolní náměstí 34 s.r.o. nepřímo přes Fidurock Residential a.s. a zbylých 10 % vlastní Fidurock Core Assets a.s.;
- › z 90 % vlastní projektovou společnost Stará 19 s.r.o. nepřímo přes Fidurock Residential a.s. a zbylých 10 % vlastní Fidurock Core Assets a.s.;
- › z 90 % vlastní projektovou společnost Vlhká 26 s.r.o. nepřímo přes Fidurock Residential a.s. a zbylých 10 % vlastní Fidurock Core Assets a.s.;

- › z **90 %** vlastní projektovou společnost Chodská 12 s.r.o. nepřímo přes Fidurock Residential a.s. a zbylých 10 % vlastní Fidurock Core Assets a.s.;
- › z **90 %** vlastní projektovou společnost Křížkovského 3 s.r.o. nepřímo přes Fidurock Residential a.s. a zbylých 10 % vlastní Fidurock Core Assets a.s.;
- › z **90 %** vlastní projektovou společnost cube ventures, s.r.o. nepřímo přes Fidurock Residential a.s. a zbylých 10 % vlastní Fidurock Core Assets a.s.;
- › z **90 %** vlastní projektovou společnost KARAT s.r.o. nepřímo přes Fidurock Residential a.s. a zbylých 10% vlastní Fidurock Core Assets a.s.

Společnost Raiffeisen - Leasing, s. r. o. k 31. 12. 2020 vlastnila nepřímo 100% v následujících 11 společnostech:

- › Appolon Property, s.r.o. (90% Raiffeisen - Leasing, s.r.o., 10% Raiffeisen FinCorp, s.r.o.)
- › KAPMC s.r.o. (100% Dike Property, s.r.o.)
- › Gaia Property, s.r.o. (100 % Folos Property, s.r.o.)
- › Theia Property, s.r.o. (100 % Dike Property, s.r.o.)
- › Strašnická realitní a.s. (100% Harmonia Property, s.r.o.)
- › RDI Czech 1 s.r.o. (100% Raiffeisen Direct Investments CZ, s.r.o.)
- › RDI Czech 3 s.r.o. (100% Raiffeisen Direct Investments CZ, s.r.o.)
- › RDI Czech 4 s.r.o. (100% Raiffeisen Direct Investments CZ, s.r.o.)
- › RDI Czech 5 s.r.o. (100% Raiffeisen Direct Investments CZ, s.r.o.)
- › RDI Czech 6 s.r.o. (100% Raiffeisen Direct Investments CZ, s.r.o.)
- › RDI Management s.r.o. (100% Raiffeisen Direct Investments CZ, s.r.o.)

Společnost Raiffeisen - Leasing, s.r.o. k 31. 12. 2020 vlastnila přímo 100 % v následujících 75 společnostech:

a) společnosti, které jsou ekonomicky kontrolovány Společností a jsou považovány za dceřiné společnosti dle pravidel Mezinárodních standardů finančního výkaznictví (IFRS) přijatých EU:

- › Raiffeisen FinCorp, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Orchideus Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › RESIDENCE PARK TŘEBEŠ, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › RLRE Ypsilon Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › RLRE Carina Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Janus Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Médea Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Hestia Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Ananké Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Raiffeisen Direct Investments CZ s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Theseus Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Argos Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

- › Aglaia Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Hefaistos Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Plutos Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Thaumias Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Ligea Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Dero Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Cranto Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Beroe Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

b) společnosti, které nejsou ekonomicky kontrolovány Společností a nejsou považovány za dceřiné společnosti dle pravidel Mezinárodních standardů finančního výkaznictví (IFRS) přijatých EU:

- › RLRE Beta Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › RLRE Eta Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Kaliopé Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › JFD Real s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › CRISTAL PALACE Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Sirius Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Hypnos Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Chronos Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Holečkova Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Pontos Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Dike Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › UPC Real, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Photon SPV 3 s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Photon Energie s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Photon SPV 8 s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Exit 90 SPV s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Onyx Energy s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Onyx Energy projekt II s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Photon SPV 4 s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Photon SPV 6 s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Photon SPV 10 s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Selene Property s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › ALT POHLEDY s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › SeEnergy PT, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › FVE Cihelna s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Credibilis a.s., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Morfeus Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

- › Zefyros Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Astra Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Kleió Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Dafné Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Áté Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Harmonia Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Ofión Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Grainulos s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › GRENA REAL s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Melpomené Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Éós Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Boreas Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Apaté Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Fobos Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Nereus Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Nyx Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Eunomia Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Kappa Estates, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Ares Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Foibe Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › GEONE Holešovice Two s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Belos Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Démétér Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Kétó Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Folos Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Halie Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Spio Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
- › Merea Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Informace o cenových, úvěrových a likvidních rizicích, které hrozí účetní jednotce, o cílech a metodách řízení rizik společnosti, včetně její politiky při používání zajišťovacích derivátů

Raiffeisen - Leasing, s.r.o. má zajištěn dostatek likvidity formou úvěrů. Pronajatý majetek není zastaven ve prospěch věřitelů. Cenová politika a řízení rizik společnosti (tj. úroková, měnová a hospodářská rizika) podléhají standardním postupům Raiffeisen Group.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Raiffeisen - Leasing, s.r.o. nevykázal v roce 2020 žádnou činnost v oblasti výzkumu a vývoje. Společnost nenabývala v průběhu roku 2020 žádné vlastní podíly ani akcie ovládající osoby.

Pobočka nebo jiná část obchodního závodu v zahraničí

Společnost neměla v roce 2020 pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Roční účetní závěrka za běžné účetní období

Roční účetní závěrka za běžné účetní období je nedílnou součástí této výroční zprávy a je z ní patrný přehled o stavu majetku společnosti.

Údaje o důležitých skutečnostech, které nastaly až po konci rozvahového dne

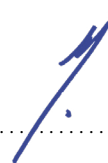
K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o. žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

Jednatelé společnosti prohlašují, že údaje uvedené ve výroční zprávě odpovídají skutečnosti, a že jim nejsou známy žádné významné události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení výroční zprávy.

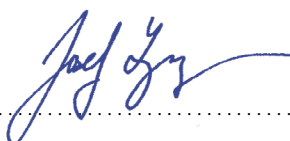
V Praze dne 22. června 2021



Tomáš Gürtler
jednatel



Alois Lanegger
jednatel



Josef Langmayer
jednatel

Výrok auditora





KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro společníka společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2020, výkazu zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti k 31. prosinci 2020 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2020 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 účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během

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

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s 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 obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající 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.

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že 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 účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé 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 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 Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti 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 účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

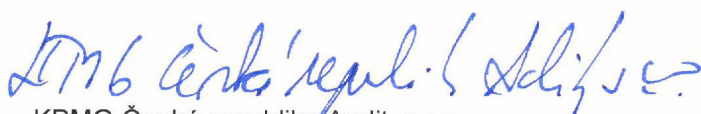
Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.



Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Milan Bláha je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o. k 31. prosinci 2020, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 22. června 2021



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71



Ing. Milan Bláha
Partner
Evidenční číslo 2007

**Účetní závěrka
k 31. 12. 2020**



ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2020

Název společnosti:	Raiffeisen - Leasing, s.r.o.
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 - Nusle
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
IČ:	614 67 863

Součástí účetní závěrky za rok 2020 sestavené dle IFRS ve znění přijatém EU:

Výkaz o finanční pozici

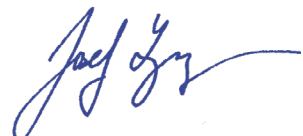
Výkaz zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku hospodaření

Výkaz změn vlastního kapitálu

Výkaz o peněžních tocích

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 22. června 2021.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Alois Lanegger Josef Langmayer	 

Účetní závěrka

Výkaz o finanční pozici

za rok končící 31. prosince 2020

tis. Kč	Bod	31. 12. 2020	31. 12. 2019
AKTIVA			
Pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání	6.14.	415 609	400 533
Pohledávky za klienty	6.15. a 6.16.	21 267 645	20 916 116
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	4.17. a 6.30.	1 870	9 489
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	6.18.	456 980	458 130
Dlouhodobý nehmotný majetek	6.19.	63 139	40 949
Dlouhodobý hmotný majetek	6.19.	998 953	1 015 446
Investice do nemovitostí	6.19.	0	145 949
Pohledávky ze splatné daně	6.20.	19 723	17 027
Ostatní aktiva	6.21.	173 315	214 680
AKTIVA CELKEM		23 397 234	23 218 319
PASIVA			
Závazky vůči bankám	6.22.	20 513 386	20 433 083
Závazky vůči klientům	6.23.	66 880	194 732
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	6.24. a 6.30.	303	867
Odložený daňový závazek	6.25.	225 212	159 197
Rezervy	6.26.	39 319	40 775
Ostatní pasiva	6.27.	193 905	154 284
Základní kapitál	6.28.	450 000	450 000
Nerozdělený zisk/ztráta	6.28.	1 508 688	1 437 166
Zisk za účetní období	6.28.	399 541	348 215
PASIVA CELKEM		23 397 234	23 218 319

Účetní závěrka

Výkaz zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku hospodaření

za rok končící 31. prosince 2020

tis. Kč	Bod	2020	2019
Výnosy z úroků a podobné výnosy z toho: výnosy z úroků vypočtené na základě efektivní úrokové míry	6.1.	580 358 346 706	595 792 349 770
Náklady na úroky a podobné náklady	6.2.	-53 707	-86 181
Čistý úrokový výnos		526 651	509 611
Ztráty ze znehodnocení z pohledávek za klienty a podrozvahových expozic	6.3.	-122 529	-26 702
Čistý úrokový výnos po opravných položkách		404 122	482 909
Výnosy z poplatků a provizí	6.4.	35 719	27 005
Náklady na poplatky a provize	6.5.	-4 032	-5 198
Čisté výnosy z poplatků a provizí		31 687	21 807
Kurzové rozdíly	6.6.	-600	2 647
Výsledek z derivátových operací	6.7.	-8 977	7 395
Výnosy z dividend	6.8.	124 486	20 125
Výsledek z investic	6.9.	79 968	53 418
Všeobecné provozní náklady	6.10.	-525 633	-516 245
Ostatní provozní výnosy	6.11.	595 450	543 535
Ostatní provozní náklady	6.12.	-236 734	-168 701
Zisk před daní z příjmů		463 769	446 890
Daň z příjmů	6.13.	-64 228	-98 675
Zisk za účetní období		399 541	348 215

Položky, které jsou nebo mohou být převedeny do výkazu zisku a ztráty:

Změna oceňovacích rozdílů ze zajištění peněžních toků (očistěné o daň)	6.28.	0	-9 500
Ostatní úplný výsledek hospodaření (očistěný o daň)		0	-9 500
Celkový úplný výsledek hospodaření za účetní období		399 541	338 715

Účetní závěrka

Výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2020

tis. Kč	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly ze zajištění peněžních toků	Nerozdělený zisk/ztráta minulých let	Zisk za běžné účetní období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. 1. 2019	450 000	9 500	1 434 510	177 656	2 071 666
Dividendy			-175 000		-175 000
Převod do nerozděleného zisku			177 656	-177 656	0
Čistý zisk za účetní období				348 215	348 215
Ostatní úplný výsledek hospodaření (očistištěný o daň)		-9 500			-9 500
Stav k 31. 12. 2019	450 000	0	1 437 166	348 215	2 235 381
Změna kapitálu z důvodu rozdělení odštěpením části Společnosti			-19 693		-19 693
Stav k 1. 1. 2020	450 000	0	1 417 473	348 215	2 215 688
Dividendy			-257 000		-257 000
Převod do nerozděleného zisku			348 215	-348 215	0
Čistý zisk za účetní období				399 541	399 541
Stav k 31. 12. 2020	450 000	0	1 508 688	399 541	2 358 229

Účetní závěrka

Výkaz o peněžních tocích

za rok končící 31. prosince 2020

tis. Kč	2020	2019
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	400 533	315 222
Zisk před zdaněním	463 769	446 890
Úprava o nepeněžní operace	-394 541	-303 513
Saldo tvorba/rozpuštění opravných položek na rizika financování, odpis pohledávek	122 529	26 702
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	209 965	189 323
Saldo tvorba/rozpuštění rezerv	-1 456	9 874
Změna reálné hodnoty derivátů	7 055	62 851
Dividendy přijaté	-124 486	-20 125
Zisk/ztráta z prodeje hmotného a nehmotného majetku	-2 377	-3 867
Zisk/ztráta z prodeje majetkových účastí	-79 968	-53 418
Přecenění cizoměnových pozic	5 886	-5 243
Nákladové a výnosové úroky	-526 651	-509 610
Ostatní nepeněžní operace	-5 038	0
Provozní zisk před změnou provozních aktiv a pasiv	69 228	143 377
Změna stavu pracovního kapitálu	-172 586	-3 057 465
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	-271 079	-3 321 946
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasiv	13 508	111 306
Změna stavu ostatních aktiv	32 357	222 672
Změna stavu ostatních pasiv	52 628	-69 497
Vyplacené úroky	-54 426	-91 944
Přijaté úroky	571 994	586 128
Dividendy přijaté	124 486	20 125
Čistý peněžní tok z provozních činností před zdaněním	538 696	-2 399 779
Placená daň z příjmů	-1 936	-23 840
Čistý peněžní tok z provozních činností	536 760	-2 423 619
Peněžní tok z investičních činností		
Příjmy z prodeje stálých aktiv	209 652	57 285
Nákup hmotného a nehmotného majetku	-347 539	-410 539
Čistý peněžní tok z investičních činností	-137 887	-353 254
Peněžní tok z finančních činností		
Navyšování (čerpání) závazků vůči bankám	10 880 753	13 328 044
Snižování (splácení) závazků vůči bankám	-10 999 436	-10 282 291
Závazky z leasingu	-8 114	-8 569
Dopady změn vlastního kapitálu	-257 000	-175 000
Vyplacené dividendy	-257 000	-175 000
Čistý peněžní tok z finančních činností	-383 797	2 862 184
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	15 076	85 311
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	415 609	400 533

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2020

Název společnosti:	Raiffeisen - Leasing, s.r.o.
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 - Nusle
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
IČ:	614 67 863

Obsah

1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY	29
1.1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	29
1.2. OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZÁKLADNÍM KAPITÁLU SPOLEČNOSTI	29
1.3. STATUTÁRNÍ ORGÁN A DOZORČÍ RADA K 31. PROSINCI 2020	29
1.4. ZMĚNY V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU	30
1.5. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	30
1.6. IDENTIFIKACE KONSOLIDAČNÍ SKUPINY	30
2. PŘEDPOKLADY PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY A ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD, PRAVIDEL A POSTUPŮ	31
2.1. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD, PRAVIDEL A POSTUPŮ V ROCE 2020	31
a) Nově použité standardy a interpretace, jejichž aplikace měla významný vliv na účetní závěrku	31
b) Nově použité standardy a interpretace v běžném účetním období	31
c) Standardy a interpretace vydané radou IASB a přijaté Evropskou unií, jejichž účinnost je až po konci běžného účetního období	32
d) Standardy a interpretace vydané radou IASB, ale dosud nepřijaté Evropskou unií	32
3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ METODY, PRAVIDLA, POSTUPY A ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ	33
3.1. OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU	33
3.2. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETEK	33
3.3. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ	34
3.4. MAJETKOVÉ ÚČASTI	34
3.5. FINANČNÍ AKTIVA	34
3.5.1. Klasifikace a ocenění finančních aktiv	34
3.5.2. Snížení hodnoty finančních aktiv	37
3.6. REZERVY	45
3.6.1. Rezervy na podrozvahové položky	45
3.7. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU	45
3.8. PŘIJATÉ ÚVĚRY	45
3.9. FINANČNÍ DERIVÁTY	45
3.10. LEASING	47
3.10.1. Společnost v pozici pronajímatele	47
3.10.2. Společnost v pozici nájemce	48
3.11. VÝNOSY A NÁKLADY	49
3.11.1. Úrokové výnosy a náklady	49
3.11.2. Výnosy z poplatků a provizí	49
3.11.3. Dividendy	49
3.11.4. Ostatní výnosy a náklady vykazované ve výkazu zisku a ztráty	49
3.12. DAŇ Z PŘÍJMŮ	49
3.12.1. Daň z příjmů splatná	49
3.12.2. Daň z příjmů odložená	50

3.13.	PŘEPOČTY CIZÍCH MĚN	50
3.14.	POUŽITÍ ODHADŮ	50
3.15.	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	51
4.	ROZDĚLENÍ SPOLEČNOSTI ODŠTĚPENÍM SLOUČENÍM S NÁSTUPNICKOU SPOLEČNOSTÍ JANUS PROPERTY, S.R.O.	52
4.1.	DŮVODY A PODMÍNKY ROZDĚLENÍ ODŠTĚPENÍM SLOUČENÍM	52
4.2.	ÚČTOVÁNÍ O PROJEKTU ROZDĚLENÍ	52
5.	VLIV PANDEMIE COVID-19 NA ÚČETNÍ ZÁVĚRKU	53
6.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ	55
6.1.	VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY	55
6.2.	NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY	55
6.3.	ZTRÁTY ZE ZNEHODNOCENÍ Z POHLEDÁVEK ZA KLIENTY A PODROZVAHOVÝCH EXPOZIC	55
6.3.1.	Ztráty ze znehodnocení z pohledávek za klienty a podrozvahových expozic ve skupině (netto)	56
6.4.	VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ	58
6.5.	NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE	58
6.6.	KURZOVÉ ROZDÍLY	58
6.7.	VÝSLEDEK Z DERIVÁTOVÝCH OPERACÍ	58
6.8.	VÝNOSY Z DIVIDEND	59
6.9.	VÝSLEDEK Z INVESTIC	59
6.10.	VŠEOBECNÉ PROVOZNÍ NÁKLADY	61
6.10.1.	Zaměstnanci a vedoucí pracovníci	61
6.11.	OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY	62
6.12.	OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY	63
6.13.	DAŇ Z PŘÍJMU	63
6.14.	POKLADNÍ HOTOVOST A VKLADY U BANK SPLATNÉ NA POŽÁDÁNÍ	64
6.15.	POHLEDÁVKY ZA KLIENTY	64
6.15.1.	Analýza pohledávek dle druhu financování	64
6.15.2.	Věková analýza pohledávek za klienty	65
6.15.3.	Rozdělení finančních aktiv v naběhlé hodnotě a pohledávek z finančního leasingu dle interního ratingu a stupně znehodnocení	65
6.15.4.	Analýza pohledávek za klienty podle sektorů a podle druhů zajištění	68
6.15.5.	Pohledávky za klienty podle segmentů	70
6.15.6.	Rozpad pohledávek za klienty dle segmentů a stupňů znehodnocení	70
6.15.7.	Participační úvěry	71
6.16.	OPRAVNÉ POLOŽKY K POHLEDÁVKÁM ZA KLIENTY	71
6.16.1.	Rozpad opravných položek k pohledávkám za klienty dle segmentů a stupňů znehodnocení	71
6.16.2.	Kvantitativní informace o kolaterálu pro znehodnocené pohledávky za klienty	72
6.16.3.	Změny v opravných položkách dle stupňů znehodnocení	72
6.16.4.	Opravné položky k pohledávkám za spřízněnými osobami	73

6.17.	KLADNÉ REÁLNÉ HODNOTY FINANČNÍCH DERIVÁTŮ	75
6.18.	MAJETKOVÉ ÚČASTI V DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTECH	75
6.19.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK	78
6.20.	POHLEDÁVKY ZE SPLATNÉ DANĚ	80
6.21.	OSTATNÍ AKTIVA	80
6.22.	ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM	80
	6.22.1. Závazky vůči bankám dle splatnosti	81
6.23.	ZÁVAZKY VŮČI KLIENTŮM	81
6.24.	ZÁPORNÉ REÁLNÉ HODNOTY FINANČNÍCH DERIVÁTŮ	81
6.25.	ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK	81
6.26.	REZERVY	82
	6.26.1. Rozpad rezerv na poskytnuté přísliby a finanční záruky dle stupňů znehodnocení	83
	6.26.2. Změny v rezervách na poskytnuté přísliby a finanční záruky	83
6.27.	OSTATNÍ PASIVA	84
6.28.	VLASTNÍ KAPITÁL	84
6.29.	REÁLNÉ HODNOTY FINANČNÍCH AKTIV A PASIV – ÚROVEŇ 3	84
6.30.	FINANČNÍ DERIVÁTY	86
6.31.	ČASOVÁ STRUKTURA POHLEDÁVEK Z FINANČNÍHO LEASINGU	86
6.32.	STRUKTURA AKTIV, KTERÁ SE PRONAJÍMAJÍ FORMOU FINANČNÍHO LEASINGU	87
6.33.	BUDOUCÍ SPLÁTKY OPERATIVNÍHO LEASINGU PRONAJÍMATELE	87
7.	TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	88
7.1.	POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU	88
7.2.	TRŽBY A NÁKUPY	91
7.3.	PŘIJATÉ ÚVĚRY A PŮJČKY	94
7.4.	POSKYTNUTÉ PŮJČKY	94
8.	SOUDNÍ SPORY	97
9.	INFORMACE O ŘÍZENÍ RIZIK	97
9.1.	ÚVĚROVÉ RIZIKO	97
9.2.	ÚROKOVÉ RIZIKO	99
9.3.	MĚNOVÉ RIZIKO	101
9.4.	LIKVIDNÍ RIZIKO	102
	9.4.1. Finanční závazky včetně budoucích smluvních úroků	104
10.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	106

1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY

1.1. Založení a charakteristika společnosti

Raiffeisen - Leasing, s.r.o. (dále jen „Společnost“ nebo „účetní jednotka“) byla zapsána dne 22. června 1994 do obchodního rejstříku u Městského soudu v Praze, v oddíle C, vložka 29553. Společnost byla založena společenskou smlouvou na počátku roku 1994. Společnost zahájila činnost dne 1. července 1994.

Předmětem podnikání Společnosti je:

- › poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru;
- › oceňování majetku pro věci nemovité;
- › výroba, obchod, služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Jde zejména o pronájem movitých a nemovitých věcí (leasing), koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje, poskytování zápůjček a úvěrů, služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy;
- › činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence.

Kromě předmětu podnikání je Společnost oprávněna provádět veškeré činnosti, které se jeví jako nutné nebo užitečné pro dosažení jejích zájmů. Společnost může zakládat v tuzemsku nebo v zahraničí pobočky nebo dceřiné společnosti a podílet se na jejich podnicích v jakékoliv možné právní formě.

Společnost v letech 2020 a 2019 realizovala veškeré tržby z hlavní činnosti v České republice.

Výše splaceného základního kapitálu k 31. 12. 2020 je 450 000 tis. Kč (k 31. 12. 2019 byla 450 000 tis. Kč).

Z důvodu změny portfolia společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o. (dále také „rozdělovaná společnost“) se vedení rozdělované společnosti rozhodlo provést přeměnu ve formě rozdělení odštěpením sloučením na základě projektu rozdělení vypracovaného k datu 22. listopadu 2019 schváleného rozhodnutím jediného společníka v působnosti valné hromady se svou dceřinou společností Janus Property, s.r.o. k rozhodnému dni 1. ledna 2020.

1.2. Osoby podílející se na základním kapitálu Společnosti

Společníci k 31. 12. 2020	Podíl
Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika	100 %
Celkem	100 %

1.3. Statutární orgán a dozorčí rada k 31. prosinci 2020

Statutární orgán	Funkce
Mag. Alois Lanegger	Jednatel Společnosti
Josef Langmayer	Jednatel Společnosti
Tomáš Gürtler	Jednatel Společnosti

Dozorčí rada	Funkce
František Ježek	Předseda dozorčí rady
Igor Vida	Člen dozorčí rady
Tomáš Jelínek	Člen dozorčí rady
Michael Hackl	Člen dozorčí rady
Mag. iur. Dr. iur. Martin Stotter	Člen dozorčí rady

1.4. Změny v obchodním rejstříku

Za běžné účetní období byly zapsány do obchodního rejstříku tyto změny:

- › dne 1. ledna 2020 byla zapsána informace o rozdělení Společnosti odštěpením sloučením s nástupnickou společností Janus Property, s.r.o.;
- › dne 19. února 2020 byla zapsána změna adresy jednatele Josefa Langmayera.

1.5. Organizační struktura

Společnost je interně členěna na obchodní oddělení (financování vozů, financování technologií, financování nemovitostí), správní oddělení, účetní oddělení, oddělení řízení rizika včetně ocenění aktiv (korporátní klienti a nemovitosti, retailoví klienti), oddělení finančního controllingu, oddělení risk controllingu, oddělení IT, právní oddělení a podpora managementu, nemovitostní právní oddělení, fleet management vozů, oddělení marketingu a product developmentu, oddělení nemovitostních investic, sekretariát, oddělení remarketingu aktiv, oddělení workoutu, oddělení pojištění a oddělení projektového managementu. Dodavatelsky ze strany společnosti ve skupině jsou zajišťovány tyto činnosti: interní audit, compliance, personální činnosti, ALM činnosti a činnosti nákupu.

K 31. prosinci 2020 měla Společnost pobočky sídlící v Pardubicích, Brně, Teplicích a Ostravě.

1.6. Identifikace konsolidační skupiny

Společnost je součástí finanční skupiny Raiffeisen, která je zastřešena společností Raiffeisen Bank International AG, Vídeň. Raiffeisen Bank International AG sestavuje konsolidovanou účetní závěrku, která je k dispozici pro veřejné využívání a která vyhovuje Mezinárodním standardům účetního výkaznictví ve znění přijatém EU.

Společnost je součástí dílčího konsolidačního celku společnosti Raiffeisenbank a.s. se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4. Konsolidovanou účetní závěrku za tento dílčí konsolidační celek sestavuje Raiffeisenbank a.s. Společnost nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku.

2. PŘEDPOKLADY PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY A ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD, PRAVIDEL A POSTUPŮ

Společnost používá účetní metody popsané v kapitole 3 konzistentně po dobu běžného a minulého účetního období kromě výjimek popsaných kapitole 2.1.

Účetní závěrka obsahuje výkaz o finanční pozici, výkaz zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku hospodaření, výkaz změn vlastního kapitálu, výkaz o peněžních tocích a přílohu účetní závěrky obsahující účetní metody a vysvětlující komentáře.

Účetní závěrka byla zpracována na:

- › principech časového rozlišení;
- › principu, že transakce a další skutečnosti byly tedy uznány v době jejich vzniku a zaúčtovány v účetní závěrce v období, ke kterému se věcně a časově vztahují;
- › a dále za předpokladu dalšího nepřetržitého trvání Společnosti.

Tato účetní závěrka byla připravena na základě ocenění v pořizovacích cenách, s výjimkou finančních aktiv a finančních pasiv oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů (vč. všech finančních derivátů).

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná a nezahrnuje vliv účetních závěrek účastí Společnosti ve společně řízených podnicích. Společnost sestavuje účetní závěrku v souladu s požadavky zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

Tato účetní závěrka je sestavena k rozvahovému dni 31. 12. 2020. Účetním obdobím je kalendářní rok.

Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících Kč.

2.1. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD, PRAVIDEL A POSTUPŮ V ROCE 2020

a) Nově použité standardy a interpretace, jejichž aplikace měla významný vliv na účetní závěrku

V roce 2020 Společnost nezačala používat žádné standardy a interpretace, jejichž použití by mělo významný vliv na individuální účetní závěrku.

b) Nově použité standardy a interpretace v běžném účetním období

V běžném období jsou v účinnosti následující standardy, interpretace a úpravy stávajících standardů vydaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatých Evropskou unií:

- › **novelizace Koncepčního rámce pro účetní výkaznictví** – (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2020 a později),
- › **novelizace IAS 1 – Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8 – Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby** – Definice významnosti (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020 a později),
- › **novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování** – Reforma referenčních úrokových sazeb (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020 a později),

- › **novelizace IFRS 16 – Leasing** – Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 (účinný pro roční období začínající 1. června 2020 a později),
- › **novelizace IFRS 3 – Podnikové kombinace** – Definice podniku (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020 a později).

Zahájení dodržování těchto úprav stávajících standardů nevedlo k žádným změnám účetních pravidel Společnosti.

c) Standardy a interpretace vydané radou IASB a přijaté Evropskou unií, jejichž účinnost je až po konci běžného účetního období

- › **reforma referenčních úrokových sazeb – fáze 2 (novelizace IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16)** – účinný pro roční období začínající 1. ledna 2021 a později). Novelizace se zabývají otázkami, které mohou ovlivnit účetní výkaznictví v důsledku reformy referenčních úrokových sazeb včetně dopadu změn na smluvní peněžní toky a zajišťovací vztahy v důsledku nahrazení referenční úrokové sazby alternativní referenční úrokovou sazbou.
- › **novelizace IFRS 4 – Pojistné smlouvy** (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2023 a později),

d) Standardy a interpretace vydané radou IASB, ale dosud nepřijaté Evropskou unií

V současné době se podoba standardů přijatá Evropskou unií výrazně neliší od nařízení schválených Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB). Výjimkou jsou následující standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace, které nebyly k datu schválení účetní závěrky schváleny k používání v EU (data účinnosti uvedená níže jsou pro IFRS vydané radou IASB):

- › **novelizace IAS 1 – Sestavování a zveřejňování účetní závěrky** – Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2022 a později),
- › **novelizace IAS 16 – Pozemky, budovy a zařízení** – Výnosy před zamýšleným použitím (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2022 a později),
- › **novelizace IAS 37 – Rezervy, podmíněná aktiva a podmíněné závazky** – Nevýhodné smlouvy – náklady na splnění smlouvy (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2022 a později),
- › **novelizace IFRS 3 – Podnikové kombinace** – Odkaz na Koncepční rámec (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2022 a později),
- › **IFRS 17 – Pojistné smlouvy** (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2023 a později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.),
- › **Úpravy různých standardů „Zdokonalení IFRS“ (cyklus 2018 – 2020)** – úpravy se týkají standardů IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41 (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2022 a později).

Dle odhadů Společnosti nebude mít dodržování výše uvedených standardů, úprav stávajících standardů a interpretací v období, kdy budou použity poprvé, žádný významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ METODY, PRAVIDLA, POSTUPY A ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ

3.1. Okamžik uskutečnění účetního případu

Okamžikem uskutečnění účetního případu je den, ve kterém dojde ke splnění dodávky, platbě závazku, inkasu pohledávky, poskytnutí či přijetí zálohy, zjištění manka, schodku, přebytku či škody, pohybu majetku uvnitř účetní jednotky a k dalším skutečnostem vyplývajícím z vnitřních poměrů účetní jednotky, které jsou předmětem účetnictví a které v účetní jednotce nastaly, popř. u kterých účetní jednotka má k dispozici potřebné doklady tyto skutečnosti dokumentující.

3.2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí interní hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 40 tis. Kč v jednotlivém případě. Za dlouhodobý hmotný majetek se dále považují dopravní prostředky, které jsou předmětem operativního leasingu (fleet management).

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí interní nehmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 60 tis. Kč.

Za dlouhodobý nehmotný majetek, resp. dlouhodobý hmotný majetek se dále považuje technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období částku 60 tis. Kč, resp. 40 tis. Kč. Technické zhodnocení zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého majetku.

Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 60 tis. Kč, resp. dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 40 tis. Kč, označovaný jako drobný nehmotný nebo hmotný majetek, je v okamžiku pořízení účtován přímo do nákladů účetního období, ve kterém byl pořízen. Tento majetek není vykazován v rozvaze.

Ocenění

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceněn v pořizovacích cenách snížených o oprávky a opravné položky a je odepisován ve výkazu zisku a ztráty v položce „Všeobecné provozní náklady“ od okamžiku, kdy je připraven k použití, rovnoměrně po předpokládanou dobu životnosti.

Účetní odpisy

V následující tabulce jsou uvedeny metody a doby odpisování podle skupin majetku:

Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek	Metoda	Doba odpisování
Software – Core systém	Lineární	4–10 let
Stroje a přístroje I. odpisová skupina	Lineární	3–4 roky
Stroje a přístroje II. odpisová skupina	Lineární	4 roky
Dopravní prostředky (služební vozy)	Lineární	5 let
Dopravní prostředky (smlouvy fleet management)	Lineární	dle délky nájemní smlouvy a stanovené zůstatkové ceny
Budovy	Lineární	30–50 let
Právo k užívání	Lineární	dle délky nájemní smlouvy
Technické zhodnocení pronajatých prostor	Lineární	72 měsíců (dle délky nájemní smlouvy)

Použitelnost majetku

Společnost majetek periodicky prozkoumává a pravidelně testuje na znehodnocení. Běžné opravy a údržby jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Všeobecné provozní náklady“ v roce, ve kterém byly vynaloženy související náklady.

3.3. Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice do nemovitostí se oceňuje na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti. Investice do nemovitostí jsou odepisovány. Investice do nemovitostí jsou vykazovány po odpočtu veškerých oprav a kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty, na kterou jsou investice do nemovitostí každoročně testovány. Ztráty ze snížení hodnoty a případné snížení těchto ztrát je účtováno do hospodářského výsledku.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

Investice do obchodně-administrativních nemovitostí, které přešly k 1. 1. 2020 v rámci odstěpení na nástupnickou společnost, byly odepisovány rovnoměrně 50 let.

3.4. Majetkové účasti

Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem a ve společně řízených podnicích se účtují v pořizovacích cenách včetně transakčních nákladů, snížených o opravné položky vytvořené z titulu přechodného snížení jejich hodnoty nebo snížené o částky odepsané z titulu trvalého snížení jejich hodnoty.

Ke dni sestavení účetní závěrky nebo mezitímní účetní závěrky Společnost posuzuje, zda nedošlo ke snížení hodnoty společně řízených podniků. Snížení hodnoty účastí ve společně řízených podnicích se zjišťuje jako rozdíl mezi účetní hodnotou a zpětně ziskatelnou hodnotou investice. Zpětně ziskatelná hodnota investice je vyšší z částek buď reálné hodnoty, nebo hodnoty z užívání zjištěné jako souhrn diskontovaných očekávaných peněžních toků. Snížení hodnoty účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem je zachyceno prostřednictvím opravných položek.

3.5. Finanční aktiva

3.5.1. Klasifikace a ocenění finančních aktiv

IFRS 9 zavedl nový přístup ke klasifikaci finančních aktiv, jenž vychází z charakteristik peněžních toků (tzv. „SPPI test“) a obchodního modelu, na jehož základě je aktivum drženo. Na základě těchto kritérií Společnost klasifikuje finanční nástroje na:

- › Finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě (Amortised Costs – „AC“);
- › Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření („FVOCI“);
- › Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty („FVTPL“).

Finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě („AC“)

Finanční aktiva lze ocenit v naběhlé hodnotě, pokud jsou držena v rámci modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem inkasa smluvních peněžních toků a v němž jsou peněžními toky výhradně splátky jistiny a úroků z jistiny.

V rozvaze jsou finanční aktiva v naběhlé hodnotě vykazována v položce „Pohledávky za klienty (netto hodnota)“ a zahrnují úvěry a pohledávky za klienty.

Naběhlá hodnota je pořizovací cena snížená o splátky jistiny, zvýšená o naběhlý úrok, zvýšená/snížená o případnou amortizaci diskontu/prémie a snižena o očekávané úvěrové ztráty prostřednictvím opravné položky. Pro výpočet naběhlé hodnoty Společnost používá metodu efektivní úrokové míry. Nedílnou součástí efektivní úrokové míry jsou poplatky a související transakční náklady. Všechny úvěry a půjčky jsou zaúčtovány v okamžiku poskytnutí finančních prostředků klientům. Výnosy z úroků z finančních aktiv oceňovaných v naběhlé hodnotě jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“. Ztráty ze snížení hodnoty jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Ztráty ze znehodnocení z pohledávek za klienty a podrozvahových expozic“.

Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření („FVOCI“)

Dluhové nástroje lze oceňovat v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření, pokud jsou drženy v obchodním modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků z prodeje, a v němž jsou peněžními toky výhradně splátky jistiny a úroků z jistin. Nerealizované zisky a ztráty z dluhových cenných papírů jsou vykazovány v ostatním úplném výsledku hospodaření. V okamžiku prodeje dojde k reklasifikaci kumulovaných zisků a ztrát z ostatního výsledku hospodaření do zisku a ztráty. Společnost v současné době neoceňuje žádný dluhový nástroj v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření.

Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty („FVTPL“)

Finanční aktiva se oceňují v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud peněžní toky nesplňují podmínky testu charakteristiky smluvních peněžních toků nebo jsou součástí obchodního modelu, jehož cílem je držení finančních aktiv za účelem realizace jejich hodnoty prodejem.

Kromě toho je při prvotním zaúčtování možné neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky, aby bylo oceňováno v naběhlé hodnotě nebo v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku, jako oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak nastal. Společnost této možnosti v současné době nevyužívá.

Analýza charakteristiky smluvních peněžních toků

V rámci analýzy charakteristiky smluvních peněžních toků Společnost vyhodnocuje, zda smluvní peněžní toky z úvěrů a dluhových cenných papírů představují pouze platby jistiny a úroků z dlužné částky jistiny. Za jistinu je považována reálná hodnota finančního aktiva v okamžiku jeho zaúčtování. V úroku je zahrnuta časová hodnota peněz, přírážka za úvěrové riziko plynoucí z aktuálně dlužné jistiny, přírážka na ostatní náklady a rizika plynoucí z úvěrování a požadovaná zisková marže.

Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, Společnost hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje taková smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků. V rámci hodnocení Společnost posuzuje:

- › podmíněné události, které mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků;
- › pákový efekt (použití malého objemu vlastního kapitálu doplněného podstatně větším objemem cizího kapitálu na financování investice);
- › předčasné splacení a prodloužení splatnosti;
- › podmínky, které omezují účetní jednotku při inkasu peněžních toků z konkrétních aktiv;
- › podmínky, které modifikují úplatu za časovou hodnotu peněz.

Obchodní model

Definice obchodních modelů Společnosti odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení vymezeného obchodního cíle. Při posuzování cíle obchodního modelu bere Společnost v úvahu zejména následující informace:

- › stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Společnost zejména bere v úvahu, zda se strategie vedení zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu délky finančních aktiv s délkou závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv, nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- › způsob hodnocení výkonnosti obchodního modelu a toho, jak je daná výkonnost oznamována odpovědnému vedení Společnosti;
- › rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu, a způsob řízení těchto rizik;
- › jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda jsou odměny založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích.

Společnost klasifikuje finanční aktiva do následujících dvou typů obchodních modelů:

(i) „Držet a inkasovat smluvní peněžní toky“;

(ii) „Deriváty držené z důvodu řízení rizik“

Žádné další obchodní modely společnost nemá.

(i) Obchodní model „Držet a inkasovat smluvní peněžní toky“

Úvěry a dluhové cenné papíry, které Společnost zařazuje do obchodního modelu „Držet a inkasovat smluvní peněžní toky“, jsou drženy za účelem získávání smluvních peněžních toků po celou dobu životnosti nástroje. Společnost očekává a má úmysl a schopnost držet tyto úvěry a dluhové cenné papíry do splatnosti. Při určování, zda budou peněžní toky realizovány výběrem smluvních peněžních toků finančních aktiv, Společnost zvažuje četnost, hodnotu a časový rozvrh prodejů v předchozích obdobích, důvody těchto prodejů a očekávání ohledně budoucí prodejní činnosti na daném portfoliu.

Společnost připouští následující prodeje, které jsou konzistentní s obchodním modelem „Držet a inkasovat smluvní peněžní toky“:

- › prodej z důvodu zvýšení úvěrového rizika finančního nástroje bez ohledu na jejich četnost a hodnotu;
- › prodej uskutečněný z důvodu řízení koncentrace úvěrového rizika, pokud je tento prodej ojedinělý (i když hodnotově významný) nebo hodnotově nevýznamný, ale častý.

(ii) Obchodní model „Deriváty držené z důvodu řízení rizik“

Derivátové obchody, které Společnost zařazuje do obchodního modelu „Deriváty držené z důvodu řízení rizik,“ jsou zajišťovací derivátové obchody z důvodu řízení úrokového nebo měnového rizika Společnosti. Zajišťovací derivátové obchody se používají podle typu zajišťovacího vztahu buď jako zajištění reálné hodnoty, nebo zajištění peněžních toků.

3.5.2. Snížení hodnoty finančních aktiv

Standard IFRS 9 zavedl nový model snížení hodnoty založený na očekávaných ztrátách, jenž vyžaduje dřívější vykazování očekávaných ztrát v souvislosti s nárůstem úvěrového rizika dlužníka (Expected Credit Loss – „ECL“).

Společnost stanovuje snížení hodnoty finančních aktiv pomocí modelu ECL pro následující finanční aktiva:

- › finanční aktiva v naběhlé hodnotě;
- › pohledávky z finančního leasingu;
- › finanční záruky a úvěrové přísliby.

Standard vyžaduje pro výpočet opravných položek využití nového třístupňového modelu, který vyhodnocuje změnu kvality portfolia od prvotního zachycení k datu účetní závěrky.

Stupeň 1 – finanční aktiva, u nichž nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od prvotního zachycení, nebo mají ke dni závěrky nízké úvěrové riziko. U všech aktiv v této kategorii je zaúčtována dvanáctiměsíční očekávaná úvěrová ztráta a úrokový výnos je kalkulován z hrubé účetní hodnoty finančního aktiva. Do výpočtu vstupují parametry PD (pravděpodobnost selhání), LGD (ztráta na smlouvu v selhání), výše pohledávky, kvalitativní a statistická data o smlouvách a data o budoucích peněžních tocích ze smluv. Do výpočtu vstupují navíc makroekonomické vlivy.

Stupeň 2 – finanční aktiva, u nichž došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od prvotního zachycení, avšak zatím nedošlo k jejich znehodnocení. U těchto aktiv je zaúčtována očekávaná úvěrová ztráta po celou dobu trvání aktiva a úrokový výnos je kalkulován z hrubé účetní hodnoty finančního aktiva. Do výpočtu vstupují stejné parametry jako u výpočtu Stupně 1.

Stupeň 3 – finanční aktiva, u nichž existuje objektivní důkaz o selhání dlužníka. U těchto aktiv jsou zaúčtovány očekávané úvěrové ztráty (opravné položky) po celou dobu trvání aktiva. Úrokový výnos je počítán na základě čisté účetní hodnoty aktiv. Opravné položky korporátních klientů pro Stupeň 3 jsou kalkulovány jako odhadovaná ztráta na celou životnost kontraktu pomocí minimálně dvou scénářů (Going Concern, Gone Concern) s odpovídající pravděpodobností realizace. Scénáře jsou připravovány na základě očekávaných cash flow (klientské/kontraktuální cash flow, realizace zajištění, očekávané plnění v rámci insolvenčního řízení atd.) Opravné položky retailových klientů pro Stupeň 3 jsou odhadovány pomocí metody BEEL (Best Expected Estimate of Loss).

Selháním dlužníka (pohledávky) se rozumí situace, kdy je splněna alespoň jedna z těchto podmínek:

- › lze předpokládat, že dlužník pravděpodobně v plném rozsahu nesplatí své úvěrové závazky vůči Společnosti, jejímu mateřskému podniku či některému z jejích dceřiných podniků, aniž by Společnost přistoupila ke krokům, jako je realizace zajištění;
- › některý podstatný úvěrový závazek dlužníka vůči Společnosti, jejímu mateřskému podniku či některému z jejích dceřiných podniků je více než 90 dní po splatnosti.

Nakoupená nebo vzniklá kreditně znehodnocená finanční aktiva (POCI) jsou finanční aktiva, která jsou kreditně znehodnocena při prvotním zaúčtování. Jejich očekávané kreditní ztráty jsou vždy oceňovány za dobu trvání.

Očekávané úvěrové ztráty (ECL – Expected Credit Loss)

Ocenění očekávaných úvěrových ztrát představuje objektivní a pravděpodobnostně váženou částku stanovenou na základě posouzení několika možných výsledků, časové hodnoty peněz a přiměřených a doložitelných informací, které jsou dostupné k datu vykazování bez vynaložení nepřiměřených nákladů nebo úsilí o minulých událostech, současných podmínkách a předpovědi budoucích ekonomických podmínek.

I. Obecný přístup

Proces ocenění očekávaných úvěrových ztrát je oblastí, která vyžaduje použití komplexních modelů a významných předpokladů ohledně budoucích ekonomických podmínek a platební disciplíny. Při použití účetních požadavků na oceňování očekávaných úvěrových ztrát jsou vyžadována významná rozhodnutí, mj.:

- › stanovení kritérií pro významné zvýšení úvěrového rizika;
- › volba vhodných modelů a předpokladů pro ocenění očekávaných úvěrových ztrát;
- › stanovení počtu a relativních vah výhledových scénářů pro každý typ produktu/trhu a související očekávané úvěrové ztráty;
- › stanovení skupin podobných finančních aktiv pro účely ocenění očekávaných úvěrových ztrát.

V případě Společnosti (tj. v rámci metodiky definované v rámci skupiny Raiffeisen Bank International) je kreditní riziko založeno na riziku vzniku finanční ztráty, pokud některý ze zákazníků, klientů nebo protistran na trhu nesplní své smluvní povinnosti. Kreditní riziko vzniká především z komerčních a spotřebitelských leasingů, úvěrů a úvěrových příslibů plynoucích z úvěrových činností, avšak může také vzniknout např. z poskytovaných finančních záruk, jakými jsou úvěrové záruky.

Odhadování kreditního rizika pro účely řízení rizik je komplexní úkon a vyžaduje použití modelů, jelikož se riziko mění s měnícími se tržními podmínkami, očekávanými peněžními toky a postupem času. Posouzení úvěrového rizika pro portfolio aktiv zahrnuje další odhady týkající se pravděpodobnosti selhání (defaultu) a souvisejících ukazatelů selhání. Společnost oceňuje úvěrová rizika pomocí pravděpodobnosti selhání (Probability of Default - PD), expozice při selhání (Exposure at Default - EAD) a ztráty ze selhání (Loss Given Default - LGD). Jde o převládající přístup používaný pro účely oceňování očekávaných úvěrových ztrát dle standardu IFRS 9.

Očekávané kreditní ztráty finančních nástrojů ve stupni 1 jsou oceňovány ve výši části očekávaných úvěrových ztrát za dobu trvání představující očekávané kreditní ztráty vzniklé v důsledku selhání, které může nastat během následujících dvanácti měsíců. Očekávané kreditní ztráty nástrojů ve stupni 2 jsou

oceňovány na základě očekávaných kreditních ztrát za dobu trvání. Očekávané kreditní ztráty ve stupni 3 jsou pak oceňovány v segmentu retail metodou BEEL (Best Expected Estimate of Loss) and v segmentu non-retail individuální metodou. Dle standardu IFRS 9 je při oceňování kreditních úvěrových ztrát nezbytné vzít v potaz informace o budoucnosti.

II. Významné zvýšení kreditního rizika

Dle definice vyplývající z metodiky používané v rámci skupiny Raiffeisen Bank International (dále také: RBI) je finanční nástroj předmětem významného zvýšení kreditního rizika, pokud splňuje jedno nebo více z následujících kvantitativních, kvalitativních či doplňkových kritérií:

Kvantitativní kritéria

Skupina RBI používá kvantitativní kritéria jako primární indikátor významného zvýšení úvěrového rizika pro všechna portfolia.

Při splnění níže uvedených kritérií následuje přesun do stupně 2:

- › 30 dní po splatnosti;
- › na základě odborného úsudku, tzv. „holistic flag“.

V případě portfolií finančních institucí, firem a financování projektů pak přesun nastane, pokud dlužník splňuje jedno nebo více z následujících kritérií:

- › je převeden v EWS systému (Early Warning system) do stavu PreWorkout Action;
- › kvantitativní kritérium – porovnává se křivka PD (Probability of Default - Pravděpodobnosti selhání) za dobu trvání k datu vykazání s výhledovou křivkou PD za dobu trvání k datu prvotního zaúčtování. Za účelem porovnání jsou obě křivky PD převedeny na roční PD. Za významné zvýšení kreditního rizika je bráno, pokud je zvýšení PD 250 % nebo vyšší. U delších dob splatnosti je prahová hodnota 250 % snížena za účelem zohlednění vlivu splatnosti.

Skupina RBI stanovila limity, při jejichž dosažení musí být finanční nástroj převeden do stupně 2, na základě stávající tržní praxe.

V případě retailových expozic používáme zjednodušený model přiřazení ratingů sestavený ze dvou stupňů. Jestliže pozorujeme víc než 30 dní po splatnosti nebo poskytujeme úlevu (a zároveň klienta shledáme ve finančních potížích) anebo vyplyne-li to na základě odborného posouzení (tzv. „holistic flag“), následuje přesun do stupně 2 a zároveň se přiřadí horší PD křivka.

III. Definice selhání

Definice selhání použitá pro výpočet očekávaných úvěrových ztrát je stejná jako definice selhání použitá pro potřeby interního řízení úvěrového rizika. Selhání je posuzováno podle kvantitativních a kvalitativních indikátorů.

Dlužník je považován za dlužníka v selhání především, pokud je v prodlení s určitým významným úvěrovým závazkem více než 90 dní a není nikterak vyvrácen předpoklad, že finanční aktiva, která jsou více než 90 dní po splatnosti, se nacházejí ve stupni 3.

Nová definice defaultu přinesla i novou definici dnů po splatnosti (Days Past Due – dále jen „DPD“). DPD kalkulace pracuje se všemi pohledávkami daného klienta, nikoliv s jeho jednotlivými smlouvami.

Výpočet počtu dní po splatnosti (DPD) začne, pokud dluh po splatnosti překročí úroveň významnosti stanovenou Společností.

Pokud následně dojde k částečnému splacení dluhu tak, že tento dluh zůstane nad úrovní významnosti stanovenou Společností, tak DPD kalkulace v takovém případě nebere do úvahy DPD z jiné pohledávky téhož dlužníka, která se tímto stala nejstarší nezaplacenou, ale pokračuje ve výpočtu DPD pro daného klienta, jako by k platbě nedošlo.

Dále je dlužník považován za dlužníka v selhání, pokud jsou splněna kritéria pravděpodobnosti nesplacení, která naznačují, že má významné finanční potíže a je nepravděpodobné, že jakýkoliv úvěrový závazek splatí v plné výši. Definice selhání byla systematicky použita při modelaci Pravděpodobnosti selhání (Probability of Default - PD), Expozice při selhání (Exposure at Default – EAD) a Ztráty ze selhání (Loss Given Default – LGD) napříč výpočty očekávaných ztrát skupiny RBI. Úvěrový závazek není dále považován za závazek v selhání po zkušební době o minimální délce 3 měsíce (12 měsíců po nucené restrukturalizaci), kdy během zkušební doby dlužník prokáže dobrou platební kázeň a není shledán žádný jiný znak pravděpodobnosti nesplacení.

Nová definice selhání představuje významnou změnu v přístupu k definici selhání, která na banky klade další nároky na re-evaluaci modelu pro odhady PD a LGD, protože se musí provádět nad přepočítanými daty zpět do historie.

Nová definice selhání má vliv na dvě oblasti výkazu zisků a ztrát:

- › První je zvýšení či snížení očekávaných úvěrových ztrát pocházejících ze změny stupně úvěrové kvality, především změna objemu stupně 3.
- › Druhou oblastí je snížení či zvýšení očekávaných úvěrových ztrát pocházejících z úprav modelů stupně 1 a stupně 2 na nové míry selhání.

Vzhledem k povaze změn nebude vliv první změny zcela vyvážen vlivem druhým. Ke zvýšení opravných položek dochází následkem změny v počítání dnů po splatnosti, vlivu vedoucího ke křížovému selhání mezi více smlouvami stejné fyzické osoby dlužníka a delších zkušebních dob.

IV. Vysvětlení vstupů, předpokladů a metod pro výpočet odhadu ECL

Očekávané úvěrové ztráty (ECL) jsou oceňovány na 12 měsíců nebo na dobu trvání podle toho, zda od prvotního zaúčtování došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika nebo zda je aktivum považováno za úvěrově znehodnocené. Součástí PD, EAD a LGD na 12 měsíců nebo na dobu trvání jsou také informace o budoucnosti. Očekávané úvěrové ztráty jsou diskontovaným součinem pravděpodobnosti selhání (PD), ztráty ze selhání (LGD), expozice při selhání (EAD) a diskontního faktoru (D).

Pravděpodobnost selhání (PD)

Pravděpodobnost selhání představuje pravděpodobnost, že dlužník nesplní svůj finanční závazek v následujících 12 měsících nebo během zbývajících doby trvání závazku. Jsou použity různé statistické metody pro vytvoření odhadu vývoje profilu selhání od bodu prvotního zaúčtování po dobu trvání úvěru nebo úvěrového portfolia. Tento profil se opírá o historická data a parametrické funkce.

Pro odhadnutí profilu selhání u nesplacených úvěrových částek byly použity různé modely, které je možné rozčlenit do následujících kategorií:

- › Pro firemní zákazníky, projektové financování a finanční instituce je profil selhání stanoven za použití parametrické regrese přežití (Weibull). Do pravděpodobnosti selhání jsou zahrnuty informace o budoucnosti za použití Vasicek one-factor modelu. Kalibrace míry selhání je založena na Kaplan-Maier metodě s úpravou pro případ odstoupení.
- › Pro retailové leasingy a retailové úvěry je profil selhání vytvořen pomocí Kaplan-Maier metody pro případ parametrické regrese přežití do měsíce od počátku expozice a následném defaultu v rámci konkurujících rizik.

Ztráta ze selhání (LGD)

Ztráta ze selhání představuje očekávání Společnosti ohledně rozsahu ztráty z expozice po selhání. Ztráta ze selhání se liší podle typu protistrany a produktu. Ztráta ze selhání se vyjadřuje jako procentní ztráta na jednotku expozice v době selhání.

Pro odhadnutí ztráty ze selhání ve vztahu k nesplaceným částkám úvěrů jsou používány různé modely, které lze rozčlenit do následujících kategorií:

- › Pro firemní zákazníky, projektové financování, finanční instituce se ztráta ze selhání vytváří diskontováním peněžních toků získaných během procesu workoutu. Do ztráty ze selhání jsou zahrnuty informace o budoucnosti za použití Vasicek one-factor modelu.
- › Pro retailové leasingy a retailové úvěry je ztráta ze selhání vytvářena diskontováním peněžních toků získaných během procesu vymáhání, které se skládají ze dvou hlavních zdrojů – plateb přímo od klienta a prodejů zabavených vozů. Od těchto toků na straně příjmů jsou odečtené náklady na vymáhání.

Expozice při selhání (EAD)

Expozice při selhání je založena na částkách dle očekávání Společnosti dlužných v době selhání během následujících 12 měsíců nebo během zbývajících doby trvání. EAD na 12 měsíců a dobu trvání se stanovují na základě očekávaného platebního profilu, který se liší podle typu produktu. U pravidelně splácených produktů a úvěrů s jednorázovým splacením se toto odvíjí od smluvních splátek dlužných dlužníkem během 12 měsíců nebo doby trvání. Ve vhodných případech jsou ve výpočtu zohledněny také předpoklady spojené s předčasným splacením/refinancováním.

U podrozvahových expozic se expozice při selhání předvídá pomocí konverzního faktoru k aktuálně nečerpané částce, což stanovuje očekávané čerpání zbývajících rámce v době selhání. Z kreditního konverzního faktoru jsou odstraněny regulatorní přírázky z důvodu obezřetnosti.

Diskontní faktor (D)

Diskontní sazba použitá ve výpočtu očekávaných úvěrových ztrát je efektivní úroková sazba.

Výpočet

Očekávaná úvěrová ztráta je součinem PD, LGD a EAD krát pravděpodobnost neselhání před posuzovaným časovým obdobím, která je vyjádřena funkcí přežití S. Takto jsou účinně vypočteny budoucí hodnoty očekávaných úvěrových ztrát, které jsou následně zpět diskontovány k datu vykazání a sečteny. Vypočtené hodnoty očekávaných úvěrových ztrát jsou následně váženy dle výhledových scénářů.

V. Informace o budoucnosti

Posouzení významného zvýšení úvěrového rizika i výpočet očekávaných úvěrových ztrát zohledňuje informace o budoucnosti. Skupina RBI provedla analýzu historických dat a pro každé portfolio a identifikovala klíčové ekonomické proměnné, které mají vliv na úvěrové riziko a očekávané úvěrové ztráty.

Tyto ekonomické proměnné a jejich související dopad na pravděpodobnost selhání, ztráty ze selhání a expozici při selhání se pro jednotlivé typy kategorií liší. Předpovědi těchto ekonomických proměnných (základní scénář ekonomiky) jsou čtvrtletně poskytovány oddělením Raiffeisen Research a jsou nejpřesnějším odhadem vývoje ekonomiky v následujících třech letech. Soubor informací o budoucnosti také zahrnuje aktuálně předpokládaný stav úvěrového cyklu (v podobě tzv. „úvěrových hodin“) a z toho vycházející výhled pro vývoj úvěrového cyklu. Po třech letech je za účelem projekce ekonomických proměnných pro zbývající dobu trvání každého nástroje použit princip navracení se k průměru (mean reversion), tzn. ekonomické proměnné až do splatnosti konvergují k dlouhodobé průměrné hodnotě nebo dlouhodobě průměrnému růstu. Dopad těchto ekonomických proměnných na pravděpodobnost selhání, ztráty ze selhání a expozici při selhání byl stanoven provedením statistické regrese za účelem pochopení dopadu na počet selhání a jednotlivé složky ztrát ze selhání a expozic při selhání, který změny daných proměnných historicky měly.

Mimo základního ekonomického scénáře Raiffeisen Research také stanovuje odhad optimistického a pesimistického scénáře, aby byly podchyceny nelinearity. V tomto procesu byl také na úrovni Raiffeisen Research ve spolupráci s řízením rizik v rámci skupiny RBI použit v případě specifických rizik odborný úsudek, což mělo za následek selektivní úpravy optimistického a pesimistického scénáře. V případě možného negativního či pozitivního zkreslení předpovědi vybraných makroekonomických ukazatelů může být provedena na úrovni jednotlivých zemí korekce možného zkreslení.

Pravděpodobnostně vážené očekávané úvěrové ztráty jsou stanoveny použitím každého makro scénáře, který je reprezentovaný vektorem makro koeficientů, jež vyjadřují zvýšení/snížení ECL v budoucnosti oproti průměrnému odhadu ECL za dané období v budoucnosti. Tato období jsou budoucí měsíce v segmentu retail a budoucí léta v segmentu non-retail. Tyto makro koeficienty jsou vynásobené odhadem průměrných v příslušném modelu očekávaných úvěrových ztrát za dané období v budoucnosti a příslušnou vahou daného scénáře.

Pravděpodobnostně vážené očekávané úvěrové ztráty jsou stanoveny použitím každého scénáře v příslušném modelu očekávaných úvěrových ztrát (ECL) a vynásobením příslušnou vahou daného scénáře.

Stejně jako u všech ekonomických předpovědí jsou projekce a pravděpodobnosti vzniku ovlivněné přirozeně vysokou mírou nejistoty a skutečné výsledky se tedy mohou od odhadovaných významně lišit. Společnost považuje tyto předpovědi za nejpřesnější odhad budoucích výsledků, který zohledňuje veškeré případné nelinearity a asymetrie v rámci různých portfolií Společnosti.

Společnost přebírá ekonomické scénáře od Raiffeisen Research. V segmentu retail aplikuje jejich benchmark modely makro-ekonomických koeficientů pro PD a LGD. V segmentu non-retail aplikuje tyto koeficienty přímo RBI při výpočtu opravných položek. Nejvýznamnější předpoklady používané při odhadování těchto makro-ekonomických koeficientů jsou uvedené níže:

Reálný HDP	Scénář	2021	2022	2023
Česká republika	Optimistický	2,8%	7,4%	2,7%
	Základní	1,0%	6,0%	1,8%
	Pesimistický	(1,5%)	4,1%	0,5%

Nezaměstnanost	Scénář	2021	2022	2023
Česká republika	Optimistický	5,1%	5,2%	4,7%
	Základní	6,4%	6,2%	5,4%
	Pesimistický	8,2%	7,6%	6,3%

Sazba dluhopisů po dobu trvání	Scénář	2021	2022	2023
Česká republika	Optimistický	0,4%	0,8%	1,4%
	Základní	1,1%	1,4%	1,7%
	Pesimistický	3,0%	2,8%	2,7%

Váhy přiřazené jednotlivým scénářům na konci čtvrtletí jsou následující:

- › 25 procent pro optimistický scénář;
- › 50 procent základní scénář;
- › a 25 procent pesimistický scénář.

Analýza citlivosti

Nejvýznamnější předpoklady mající vliv na citlivost očekávaných úvěrových ztrát (ECL) jsou následující:

- › hrubý domácí produkt;
- › nezaměstnanost;
- › sazba dluhopisů po dobu trvání.

V níže uvedené tabulce je znázorněno porovnání vykázaných kumulovaných ztrát ze znehodnocení pro očekávané úvěrové ztráty z finančních aktiv ve stupni 1 a 2 (váženo 25 procenty pro optimistický, 50 procenty pro základní a 25 procenty pro pesimistický scénář) a každého scénáře se 100 % vahou. Optimistický a pesimistický scénář nereflektuje extrémní případy, ale průměr scénářů rozložených v daných případech.

31. 12. 2020 – Kumulované ztráty ze znehodnocení (Stupeň 1 a 2)

(tis. Kč)	Vykázané	Optimistický	Základní	Pesimistický
Retailové expozice	37 352	35 437	37 005	39 959
Neretailové expozice	124 140	117 776	122 989	132 807
Celkem	161 492	153 213	159 994	172 766

31. 12. 2019 – Kumulované ztráty ze znehodnocení (Stupeň 1 a 2)

(tis. Kč)	Vykázané	Optimistický	Základní	Pesimistický
Retailové expozice	3 122	2 986	3 088	3 328
Neretailové expozice	56 471	54 006	55 844	60 190
Celkem	59 593	56 992	58 932	63 518

V níže uvedené tabulce je znázorněn dopad stupňů na kumulované ztráty Společnosti ze znehodnocení finančních aktiv pomocí porovnání vykázaných částek kumulovaných za všechna neproblematická aktiva, která jsou předmětem výpočtu výše, se zvláštním případem, kdy jsou veškeré kumulované ztráty ze znehodnocení oceněny na základě očekávaných ztrát za 12 měsíců (Stupeň 1).

31. 12. 2020 – Kumulované ztráty ze znehodnocení (Stupeň 1 a 2)

(tis. Kč)	Vykázané	Kumulované ztráty ze znehodnocení (Stupeň 1)	Snížení opravných položek
Retailové expozice	37 352	5 851	-31 501
Neretailové expozice	124 140	75 403	-48 737
Celkem	161 492	81 254	-80 238

31. 12. 2019 – Kumulované ztráty ze znehodnocení (Stupeň 1 a 2)

(tis. Kč)	Vykázané	Kumulované ztráty ze znehodnocení (Stupeň 1)	Snížení opravných položek
Retailové expozice	3 122	2 868	-254
Neretailové expozice	56 471	39 870	-16 601
Celkem	59 593	42 738	-16 855

V níže uvedené tabulce je znázorněn dopad stupňů na kumulované ztráty Společnosti ze znehodnocení finančních aktiv pomocí porovnání vykázaných částek kumulovaných za všechna neproblematická aktiva, která jsou předmětem výpočtu výše, se zvláštním případem, kdy jsou veškeré kumulované ztráty ze znehodnocení oceněny na základě očekávaných ztrát za dobu trvání (Stupeň 2). Jelikož nejsou k dispozici žádná historická data ohledně použití stupňů, není v současné době možné odhadnout přiměřené zvýšení, nicméně nepředpokládáme, že by podíl aktiv ve Stupni 2 někdy dosáhl 100 %.

31. 12. 2020 – Kumulované ztráty ze znehodnocení (Stupeň 1 a 2)

(tis. Kč)	Vykázané	Kumulované ztráty ze znehodnocení (Stupeň 2)	Zvýšení opravných položek
Retailové expozice	37 352	195 870	158 518
Neretailové expozice	124 140	234 930	110 790
Celkem	161 492	430 800	269 308

31. 12. 2019 – Kumulované ztráty ze znehodnocení (Stupeň 1 a 2)

(tis. Kč)	Vykázané	Kumulované ztráty ze znehodnocení (Stupeň 2)	Zvýšení opravných položek
Retailové expozice	3 122	58 064	54 942
Neretailové expozice	56 471	139 143	82 672
Celkem	59 593	197 207	137 614

Odpisy

Úvěry a pohledávky z leasingu jsou odpisovány (částečně nebo v plné výši), pokud nelze rozumně očekávat splacení. Takový případ nastane, když dlužník již nemá provozní příjmy a hodnoty přijatého zajištění nemohou vytvořit dostatečné peněžní toky pro splacení částek, které jsou předmětem odpisu.

Pohledávky jsou odpisovány v případě, že předmět financování byl prodán a výnos z prodeje nestačil na úhradu pohledávky a ani další vymáhání od dlužníka už nedává naději na úhradu. Teprve v tomto případě se přistupuje k odpisu.

3.6. Rezervy

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří pouze v těch případech, kdy jsou současně splněna následující kritéria:

- › existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí;
- › je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch;
- › je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

Společnost tvoří rezervu na nevyčerpanou dovolenou zaměstnanců, na soudní spory, na bonusy vyplácené vedení Společnosti a zaměstnancům a ostatní rezervy spojené s provozem Společnosti.

3.6.1. Rezervy na podrozvahové položky

Společnost vykazuje v podrozvahových aktivech potenciální pohledávky, které vznikají z titulu vydaných záruk a závazných úvěrových příslibů (nečerpaná část). Na odhadované ztráty z těchto potenciálních pohledávek jsou tvořeny rezervy na základě stejných principů jako opravné položky k finančním aktivům. Změny v těchto rezervách jsou vykazovány v položce „Ztráty ze znehodnocení z pohledávek za klienty a podrozvahových expozic“.

3.7. Závazky z obchodního styku

Závazky jsou oceňovány zůstatkovou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry.

3.8. Přijaté úvěry

Přijaté úvěry jsou vykazovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

Úroky z úvěrů jsou časově rozlišovány a účtovány do výsledku hospodaření za účetní období, se kterým věcně a časově souvisí.

3.9. Finanční deriváty

Společnost k zajištění rizik využívá derivátové nástroje. K ekonomickému zajištění části svých úrokových a měnových rizik Společnost uzavírá úrokové swapy a forwardy. Toto úrokové riziko vyplývá z rozdílného úročení aktiv a pasiv.

Ocenění derivátů

K datu pořízení jsou deriváty oceněny reálnou hodnotou. K datu účetní závěrky jsou deriváty přeceněny na reálnou hodnotu, která vychází z kótovaných tržních cen nebo oceňovacích modelů na základě kvalifikovaného ocenění reálné hodnoty všech očekávaných peněžních toků, které zohledňují současnou tržní a smluvní hodnotu podkladového instrumentu stejně jako časovou hodnotu a výnosovou křivku nebo faktory volatility vztahující se k daným pozicím.

Změny reálných hodnot derivátů určených k obchodování se účtují do finančních nákladů, resp. výnosů.

Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění reálné hodnoty, se účtují také do finančních nákladů, resp. výnosů, spolu s příslušnou změnou reálné hodnoty zajištěného aktiva nebo závazku, která souvisí se zajišťovaným rizikem.

Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků, se účtují do zisku a ztráty a v rozvaze se vykazují v rámci vlastního kapitálu prostřednictvím oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků. Neefektivní část zajištění se účtuje přímo do finančních nákladů, resp. výnosů.

Reálné hodnoty jsou ve Výkazu o finanční pozici vykazovány v položkách „Kladné reálné hodnoty finančních derivátů“ a „Záporné reálné hodnoty finančních derivátů“. Realizované a nerealizované zisky a ztráty jsou ve výkazu zisku a ztráty vykazovány v položce „Výsledek z derivátových operací“.

U úrokových swapů Společnost dále účtuje časově rozlišené úrokové výnosy a náklady, které jsou vykazovány jako čistý úrokový výnos nebo náklad v položkách výnosových úroků nebo nákladových úroků ve výkazu zisku a ztráty.

Vnořené deriváty

Společnost neodděluje vnořené cizoměnové deriváty denominované v eurech od hostitelských kontraktů, které představují leasingové smlouvy uzavřené v eurech. Společnost vychází z předpokladu, že euro je běžně používanou měnou při uzavírání leasingových smluv v ekonomickém prostředí České republiky. Financování výše uvedených leasingových smluv probíhá též v eurech.

Zajištění reálné hodnoty

Společnost měla v minulém účetním období uzavřený derivát v podobě úrokového swapu (zajišťovací nástroj), kterým měla zajištěnou poskytnutou půjčku (zajišťovaná položka) za účelem zajištění úrokového rizika na úrovni kreditního rizika. Z důvodu zabránění výkyvů výsledku hospodaření způsobených přeceňováním derivátu na reálnou hodnotu výsledkově použila Společnost metodu zajištění reálné hodnoty.

Derivát splňoval následující podmínky:

- › na počátku zajištění bylo rozhodnuto o zajišťované položce, nástroji použitém k zajištění, rizicích, která jsou předmětem zajištění, a o způsobu výpočtu a doložení efektivnosti zajištění, zajišťovací vztah je formálně zdokumentován;
- › zajištění je vysoce účinné (tj. v rozmezí od 80 % do 125 %), efektivita zajištění je spolehlivě měřitelná a je průběžně posuzována k datu počátku zajištění a dále ke konci každého kalendářního měsíce.

Derivát byl oceněn reálnou hodnotou. V souladu s účetními předpisy byly při použití metody zajištění reálné hodnoty zisky nebo ztráty vzniklé ze změn reálné hodnoty zajišťované položky a zajišťovacího nástroje účtovány do výnosů nebo nákladů. Úrokové náklady a výnosy z derivátu byly účtovány spolu s úrokovým nákladem ze zajištěné poskytnuté půjčky do úrokových nákladů.

V roce 2019 bylo výše popsané zajištění reálné hodnoty ukončeno z důvodu ukončení úrokového swapu (zajišťovacího nástroje).

Zajištění peněžních toků

Společnost má uzavřené úrokové swapy (zajišťovací nástroje), kterými zajišťuje cash flow přijatých úvěrů (zajišťované položky) za účelem zajištění úrokového rizika. Společnost se rozhodla aplikovat zajišťovací účetnictví z důvodu zabránění výkyvů výsledku hospodaření způsobených přeceňováním derivátů na reálnou hodnotu. Společnost klasifikovala transakci jako zajištění peněžních toků (cash flow hedge). Zajišťovací úrokový swap je k datu účetní závěrky oceněn reálnou hodnotou, efektivní část zajištění zajišťovacího nástroje je účtována do vlastního kapitálu.

Derivát splňuje následující podmínky:

- › na počátku zajištění bylo rozhodnuto o zajišťované položce, nástroji použitém k zajištění, rizicích, která jsou předmětem zajištění, a o způsobu výpočtu a doložení efektivnosti zajištění, zajišťovací vztah je formálně zdokumentován;
- › zajištění je vysoce účinné (tj. v rozmezí od 80% do 125%), efektivita zajištění je spolehlivě měřitelná a je průběžně posuzována k datu počátku zajištění a dále ke konci každého kalendářního čtvrtletí.

V roce 2019 bylo výše popsané zajištění peněžních toků ukončeno, protože byly splaceny přijaté úvěry (zajišťované položky). Efektivní část zajištění zajišťovacího nástroje byla odúčtována z vlastního kapitálu do výsledku hospodaření. Úrokové swapy jsou dále účtovány jako deriváty držené k obchodování.

3.10. Leasing

Dle standardu IFRS 16 se při posuzování, zda kontrakt obsahuje leasing, vychází z ekonomické podstaty transakce, tedy zda se smlouvou převádí právo na řízení a užívání identifikovatelného aktiva po určitý časový úsek výměnou za poskytnutou protihodnotu.

Dalším požadavkem standardu IFRS 16 je rozdělení smlouvy na části, které souvisejí s leasingem, a části, které nesouvisejí s leasingem. O každé části, která souvisí s leasingem, se musí účtovat samostatně.

O samostatný leasing se jedná, pokud:

- › nájemce může využít předmět leasingu buď samostatně, nebo spolu s ostatními zdroji, které má k dispozici;
- › předmět leasingu není ani vysoce závislý, ani propojený s ostatními aktivy ve smlouvě.

Se smlouvou mohou souviset platby, které nepřevádějí na nájemce žádné zboží nebo služby. Jedná se například o pojistné, daně z nemovitostí apod. Tyto platby jsou tedy součástí tzv. fixních plateb a vstupují do ceny jak závazku, tak aktiva z leasingu.

Části smlouvy, které nesouvisejí s leasingem, vykazuje nájemce/pronajímatel podle standardů, které se na ně vztahují. Jedná se například o úklidové služby, vodné, stočné, energie.

3.10.1. Společnost v pozici pronajímatele

Společnost poskytuje financování formou finančního leasingu a formou operativního leasingu. Společnost určuje formu leasingu na úrovni produktu. Jako finanční leasing jsou vykazovány produkty, u nichž při financování dochází k podstatnému převodu odměn a rizik z vlastnictví financovaných aktiv z poskytovatele leasingu na příjemce leasingu.

Postup účtování finančního leasingu

Dlouhodobá, postupně umořovaná pohledávka (po dobu trvání smlouvy) je evidována v položce „Pohledávky za klienty“. Úplatou za poskytnutí finančních prostředků je úrok, který je vykazován ve výkazu zisku a ztráty v pozici „Výnosy z úroků a podobné výnosy“. Výnos z finančního leasingu je alokován do účetních období tak, aby odrážel konstantní periodickou míru návratnosti čisté investice Společnosti do finančního leasingu.

Hrubá investice do leasingu představuje z pohledu pronajímatele součet všech leasingových plateb, které se uskuteční v průběhu doby trvání leasingu, plus případná nezaručená zůstatková hodnota daného aktiva.

Rozdíl mezi hrubou investicí do leasingu a nerealizovaným finančním výnosem představuje tzv. čistá investice do leasingu.

Počáteční přímé výdaje pronajímatele související se vstupem do leasingu se rozpouštějí po dobu trvání leasingové smlouvy.

Postup výpočtu snížení hodnoty pohledávek z finančního leasingu je popsán v kapitole 3.5.

Postup účtování operativního leasingu

Dopravní prostředky, které jsou předmětem operativního leasingu, jsou účtovány jako dlouhodobý hmotný majetek (viz kapitola 3.2).

Výnosy z operativního leasingu jsou účtovány dle okamžiku uskutečnění a jsou vykazány v položce „Ostatní provozní výnosy“.

Služby související s poskytováním operativního leasingu jsou účtovány dle okamžiku uskutečnění a jsou vykazány v položce „Ostatní provozní náklady“.

Snížení hodnoty pohledávek z operativního leasingu je kalkulováno zjednodušeným způsobem na základě očekávané ztráty po celou dobu trvání pohledávky.

3.10.2. Společnost v pozici nájemce

Nájemce vykazuje aktivum práva užívání a závazek z leasingu. Při prvotním zaúčtování se právo na užívání aktiva ocení pořizovací cenou a je následně odepisováno do konce jeho životnosti nebo do konce trvání leasingové smlouvy. Práva užívání najatých aktiv Společnost vykazuje v rozvaze v položce „Dlouhodobý hmotný majetek“.

Závazek z leasingu se při prvotním zachycení oceňuje současnou hodnotou závazků plynoucích z leasingových splátek, které k datu účinnosti leasingové smlouvy nejsou splaceny, diskontovanou implicitní sazbou leasingu, je-li možné ji snadno určit. Není-li možné tuto sazbu snadno určit, nájemce použije svou přírůstkovou výpůjční úrokovou sazbu. Mezi leasingové splátky vstupující do výpočtu ocenění závazku leasingu patří fixně dané smluvní platby, variabilní smluvní platby závislé na indexu nebo sazbě, platby očekávané v rámci smluvené garance zbytkové hodnoty, cena uplatnění kupní opce, pokud je jisté, že ji nájemce uplatní, a platba za ukončení leasingu, pokud je zřejmé předčasné ukončení.

Následně je závazek z leasingu oceňován v účetní hodnotě zvýšené o související úrok a snížené o provedené leasingové platby a přeceňován tak, aby byla zohledněna modifikace nebo přehodnocení leasingu.

Leasingové závazky jsou ve výkazu o finanční pozici vykazovány v položce „Ostatní pasiva“. Úrok je vykazován ve výkazu zisku a ztráty v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“.

Společnost při aplikaci standardu IFRS 16 využívá výjimek pro leasingy s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně a neobsahující kupní opce (krátkodobé leasingy) a dále pro leasingy, kdy má podkladové aktivum nízkou hodnotu jako nové. Společnosti si určila jako limit nízké hodnoty částku 129 tis. Kč. V těchto případech není právo užívání ani související závazek vykazován a související platby jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty rovnoměrně v položce „Všeobecné provozní náklady“.

3.11. Výnosy a náklady

3.11.1. Úrokové výnosy a náklady

Úrokové výnosy a náklady jsou časově rozlišovány a účtovány ve výkazu zisku a ztráty v položkách „Výnosy z úroků a podobné výnosy“ a „Náklady na úroky a podobné náklady“.

Společnost účtuje o časovém rozlišení úroků s použitím metody efektivní úrokové míry. Metodou efektivní úrokové míry se rozumí způsob výpočtu naběhlé hodnoty finančního aktiva, nebo finančního závazku, kdy se pomocí efektivní úrokové míry diskontuje očekávaná hodnota budoucích peněžních toků k datu splatnosti na současnou hodnotu. Poplatky a provize přímo spojené s poskytnutím financování (např. provize třetím stranám) jsou zahrnuty do výpočtu efektivní úrokové míry.

Výnosy z pohledávek z finančního leasingu jsou vykázány v položce výnosy z úroků a podobné výnosy.

3.11.2. Výnosy z poplatků a provizí

Výnosy z poplatků a provizí představují poplatky za administrativní úkony (např. za předčasné splacení, za změnu splátkového kalendáře či za postoupení smlouvy) a provize za zprostředkování pojištění.

3.11.3. Dividendy

Výnosy z dividend z majetkových účastí jsou zachyceny v okamžiku vzniku nároku na výplatu dividendy a jsou vykázány ve Výkazu o finanční pozici jako Pohledávky v položce „Ostatní aktiva“ a ve výkazu zisku a ztráty jako výnos v položce „Výnosy z dividend“. V okamžiku fyzické výplaty dividendy je pohledávka vypořádána proti inkasovaným peněžním prostředkům.

Dividendy snižují nerozdělený zisk v účetním období, kdy je řádnou valnou hromadou schválena jejich výplata.

3.11.4. Ostatní výnosy a náklady vykazované ve výkazu zisku a ztráty

Ostatní výnosy a náklady vykazované ve výkazu o úplném výsledku jsou účtovány za použití akruálního principu, tj. do období, s nímž časově a věcně souvisí, bez ohledu na okamžik jejich zaplacení nebo přijetí.

3.12. Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

3.12.1. Daň z příjmů splatná

Splatná daň z příjmů za účetní období vychází z hospodářského výsledku běžného účetního období, tj. ze zdanitelného zisku. Výsledek běžného účetního období je upraven připočtením daňově neuznatelných

nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů. Dále je upraven o slevy na dani. Výpočet splatné daňové povinnosti se provede na konci zdaňovacího období podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Závazek Společnosti z titulu splatné daně je vypočítán pomocí daňových sazeb platných k datu účetní závěrky.

3.12.2. Daň z příjmů odložená

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

Závazkovou metodou se rozumí postup, kdy při výpočtu bude použita sazba daně z příjmů platná v období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávky uplatněny. Rozvahový přístup znamená, že závazková metoda vychází z přechodných rozdílů, jimiž jsou rozdíly mezi daňovou základnou aktiv, popřípadě pasiv, a výší aktiv, popřípadě pasiv, uvedených v rozvaze. Daňovou základnou aktiv, popřípadě pasiv, je hodnota těchto aktiv, popřípadě pasiv, uplatnitelná v budoucnosti pro daňové účely.

Odložená daňová pohledávka nebo odložený daňový závazek se zjistí jako součet všech součinů výsledných přechodných rozdílů a sazby daně platné v období, ve kterém budou jednotlivé rozdíly realizovány.

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je ke každému rozvahovému dni posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit.

Změna odložené daně je zaúčtována do výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu, a je také zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě.

3.13. Přepočty cizích měn

Funkční a prezentační měnou Společnosti je česká koruna. Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky stanoveným ke dni předcházejícímu dni uskutečnění účetního případu.

Majetek a závazky v cizí měně jsou k datu účetní závěrky přepočteny dle platného kurzu vyhlášeného Českou národní bankou k tomuto datu. Zjištěné kurzové rozdíly jsou proúčtovány ve prospěch finančních výnosů nebo na vrub finančních nákladů běžného období a vykazují se v pozici „Kurzové rozdíly“.

Dlouhodobý majetek pořízený v cizí měně je zaúčtován v českých korunách v kurzu platném v době jeho pořízení nebo v době, kdy byly jednotlivé položky zahrnuty do majetku.

Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny v hospodářském výsledku běžného období.

Výnosy a náklady v cizích měnách jsou zachyceny v českých korunách a jsou účtovány přepočtením směnného kurzu České národní banky platného k datu transakce. Zjištěné kurzové zisky a ztráty se účtují ve prospěch ostatních finančních výnosů, resp. na vrub ostatních finančních nákladů běžného období a jsou vykázány v pozici „Kurzové rozdíly“.

3.14. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky.

Skutečné budoucí výsledky se však mohou od těchto odhadů lišit.

Společnost pravidelně prověřuje své portfolio pohledávek z leasingu i poskytovaných úvěrů z hlediska možného znehodnocení. K pohledávkám po splatnosti jsou vytvářeny opravné položky dle interních směrnic. Způsob stanovení opravných položek je popsán v kapitole 3.5.

3.15. Výkaz o peněžních tocích

Výkaz o peněžních tocích byl sestaven nepřímou metodou. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto:

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Pokladní hotovost a peníze na cestě	72	93
Účty v bankách	415 537	400 440
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	415 609	400 533

Výkaz o peněžních tocích je rozdělen na peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností.

Rekonciliace závazků vyplývajících z financování, včetně změn vyplývajících z peněžních toků i změn nepeněžních:

		Peněžní toky		Nepeněžní změny		
tis. Kč	k 1. lednu 2020	Přítok	Odtok	Ostatní nepeněžní změny	Přecenění cizoměnových pozic	k 31. prosinci 2020
Závazky vůči bankám	20 433 083	10 880 753	-10 999 436	-	198 986	20 513 386
Závazek z leasingu	44 479	-	-8 114	-6 070	1 515	31 810

		Peněžní toky		Nepeněžní změny		
tis. Kč	k 1. lednu 2019	Přítok	Odtok	Ostatní nepeněžní změny	Přecenění cizoměnových pozic	k 31. prosinci 2019
Závazky vůči bankám	17 462 562	13 328 044	-10 282 291	-	-75 232	20 433 083
Závazek z leasingu	51 589	-	-8 569	2 047	-588	44 479

4. ROZDĚLENÍ SPOLEČNOSTI ODŠTĚPENÍM SLOUČENÍM S NÁSTUPNICKOU SPOLEČNOSTÍ JANUS PROPERTY, S.R.O.

4.1. Důvody a podmínky rozdělení odštěpením sloučením

Z důvodu změny portfolia Společnosti se vedení Společnosti rozhodlo provést přeměnu ve formě rozdělení odštěpením sloučením na základě projektu rozdělení vypracovaného k datu 22. listopadu 2019 schváleného rozhodnutím jediného společníka v působnosti valné hromady (dále také Projekt rozdělení) se svou dceřinou společností Janus Property, s.r.o. (dále také Nástupnická společnost) k rozhodnému dni 1. ledna 2020. Zápisem rozdělení společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o. do obchodního rejstříku došlo k převodu vyčleněné části jmění na Nástupnickou společnost.

Rozdělovaná Společnost se neruší ani nezaniká, ale vyčleněná část jejího jmění přechází na společnost Janus Property, s.r.o.

4.2. Účtování o Projektu Rozdělení

Dále je popsáno, z jakých položek účetní závěrky ke dni předcházejícímu dni rozhodnému (tj. 31. 12. 2019) rozdělované společnosti byly převedeny položky podléhající odštěpení sloučením do Nástupnické společnosti.

tis. Kč	31.12.2019	Odštěpená část	1.1.2020
AKTIVA			
Pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání	400 533	5 038	395 495
Pohledávky za klienty	20 916 116	-	20 916 116
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	9 489	-	9 489
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	458 130	-	458 130
Dlouhodobý nehmotný majetek	40 949	-	40 949
Dlouhodobý hmotný majetek	1 015 446	-	1 015 446
Investice do nemovitostí	145 949	145 949	-
Pohledávky ze splatné daně	17 027	-	17 027
Ostatní aktiva	214 680	6 312	208 368
AKTIVA CELKEM	23 218 319	157 299	23 061 020

tis. Kč	31.12.2019	Odštěpená část	1.1.2020
ZÁVAZKY			
Závazky vůči bankám	20 433 083	-	20 433 083
Závazky vůči klientům	194 732	137 945	56 787
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	867	-	867
Odložený daňový závazek	159 197	-1 027	160 224
Rezervy	40 775	-	40 775
Ostatní pasiva	154 284	688	153 596
ZÁVAZKY CELKEM	20 982 938	137 606	20 845 332

5. VLIV PANDEMIE COVID-19 NA ÚČETNÍ ZÁVĚRKU

Vypuknutí pandemie COVID-19 v únoru 2020 na evropském kontinentu mělo vliv na provozní i strategické cíle Společnosti. V souvislosti s pandemií COVID-19 a s tím souvisejícím vyhlášením Vlády České republiky nouzového stavu na celém území České republiky ode dne 12. března 2020 trvajících do 17. května 2020 Společnost přijala řadu opatření v souvislosti s ochranou zaměstnanců a klientů Společnosti. Tato opatření vedení Společnosti pravidelně monitoruje a vyhodnocuje.

Společnost zavedla rovněž řadu opatření týkající se ochrany zdraví svých zaměstnanců a klientů. Byly posíleny dodávky nezbytných hygienických prostředků v pracovních prostorách Společnosti za účelem ochrany zdraví zaměstnanců a klientů. Společnost umožnila téměř všem svým zaměstnancům dlouhodobou práci z domova. V souvislosti s tímto došlo k implementaci nezbytných komunikačních prostředků a k zabezpečení všech nezbytných technických opatření umožňujících tento režim práce i v dlouhodobém horizontu. Společnost rovněž optimalizuje rozmístění a počet pracovních míst v pracovních prostorách Společnosti v kombinaci s podporou dlouhodobé práce z domova pro převážnou většinu zaměstnanců Společnosti.

V průběhu března 2020 začala Společnost dobrovolně nabízet přerušení splácení finančních a operativních leasingů a poskytnutých úvěrů klientům z řad občanů, podnikatelů a firem na dobu tří až šesti měsíců. Vláda České republiky schválila dne 1. dubna 2020 návrh zákona o některých opatřeních v oblasti splácení úvěrů (vč. finančních leasingů) v souvislosti s pandemií COVID-19, který umožnil zavedení platebního moratoria. Společnost svým klientům, kteří o zákonné moratorium zažádali, umožnila odklad splátek na dobu do 31. 7. 2020 nebo do 31. 10. 2020. Součástí tohoto zákonného moratoria na odklad splátek úvěrů (vč. finančních leasingů) bylo i stanovení maximální úrokové sazby u spotřebitelských úvěrů ve výši 8% nad dvoutýdenní repo sazbou vyhlášenou ČNB (0,25%). Během tohoto moratoria nesměly společnosti účtovat klientům žádné sankční poplatky ani úroky z prodlení. Společnost i po uplynutí zákonného moratoria přistupovala vstřícně k žádostem o odklad splátek, a i nadále dobrovolně umožňovala svým klientům odklady splátek úvěrů a leasingů (finančních i operativních) o 3 až 6 měsíců za sjednaných podmínek. Výsledným dopadem zákonného moratoria a dobrovolného odkladu splátek je k 31. prosinci 2020 více než 1 470 schválených žádostí v celkové hrubé výši pohledávek za klienty více než 4 123 mil. Kč. Přibližně 108 schválených žádostí v celkové výši 391 mil. Kč se týká dobrovolných/soukromých moratorií a 1 362 žádostí v celkové výši 3 732 mil. Kč bylo schváleno v rámci zákonného moratoria.

Dle účetního standardu IFRS 9 vede úvěrové moratorium k modifikaci (změně) smluvních peněžních toků finančního aktiva. Společnost tuto modifikaci posoudila jako nepodstatnou modifikaci finančních aktiv, která nevede k odúčtování původního finančního aktiva (tzn. že peněžní toky původního finančního aktiva a modifikovaného finančního aktiva nejsou podstatně rozdílné). Zisk nebo ztráta z modifikace je rovna rozdílu mezi hrubou účetní hodnotou úvěru před modifikací a čistou současnou hodnotou peněžních toků modifikovaného finančního aktiva diskontovaného původní efektivní úrokovou sazbou. Společnost nevykázala ztrátu z modifikace ve výkazu o úplném výsledku, protože její výše byla nemateriální.

V souladu s doporučením EBA není udělení soukromého či veřejného moratoria klientovi automaticky považováno za indikátor významného zvýšení úvěrového rizika vedoucí ke zhoršení stupně expozice. Na druhé straně může dojít ke zhoršení stupně klienta na základě individuálního posouzení v rámci mimořádného či pravidelného monitoringu nebo při každoroční obnově hodnocení. Při posuzování, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika, Společnosti i nadále aplikuje souhrn kvalitativních, kvantitativních a doplňkových kritérií.

Společnost pravidelně monitoruje vývoj klientů, kteří byli v režimu moratorií na splácení úvěrů s cílem (i) nastavit personální kapacity na vymáhání pro očekávanou vlnu neplnění závazků po ukončení legislativního moratoria, (ii) na pravidelné bázi odhadovat budoucí dopady do výkazu zisku a ztráty. Probíhající práce a činnosti spočívají zejména v: i) dynamickém monitorování rizikových ukazatelů, (ii) průzkumech klientů.

Společnost úzce sleduje sektory nejvíce zasažené dopady COVID-19 (hotelnictví a turistický ruch, pohostinství a zábava, doprava atd.). Společnost se domnívá, že očekávané úvěrové riziko v těchto odvětvích je zahrnuto ve „forward looking“ komponentách a algoritmu zařídování do rizikových stupňů používaného v modelech IFRS 9.

Ekonomický výhled zůstává v současné době stále nejistý z důvodu pandemie COVID-19. Vedení Společnosti na základě posouzení aktuální situace a možných scénářů budoucího vývoje očekává, že hospodaření Společnosti v následujících obdobích zůstane ziskové a ekonomické výsledky a likvidní pozice Společnosti budou dostatečné a nevzniká významná nejistota v souvislosti s událostmi nebo okolnostmi, které by mohly zásadním způsobem zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat v dohledné budoucnosti.

6. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

6.1. Výnosy z úroků a podobné výnosy

v tis. Kč	2020	2019
z fin. aktiv v naběhlé hodnotě na základě efektivní úrokové míry	346 706	349 770
z toho: úroky ze znehodnocených aktiv	9 713	13 662
z toho: úroky z prodlení ze znehodnocených aktiv	1 924	2 294
z pohledávek z finančního leasingu	228 688	233 697
z toho: úroky ze znehodnocených aktiv	6 772	9 535
z finančních derivátů - IRS	4 964	12 325
Výnosy z úroků a podobné výnosy celkem	580 358	595 792

Převážná většina výnosů Společnosti souvisí s poskytováním smluv o financování (leasing, spotřebitelský úvěr, úvěrové financování a splátkový prodej) a navazujících služeb poskytnutých klientům. Společnost realizovala veškeré tržby z hlavní činnosti v letech 2020 a 2019 v tuzemsku.

6.2. Náklady na úroky a podobné náklady

v tis. Kč	2020	2019
z úvěrů u bank	-52 621	-84 698
ze závazků z leasingu	-206	-241
z finančních derivátů	-880	-1 242
Náklady na úroky a podobné náklady celkem	-53 707	-86 181

Pokles nákladů na úroky z úvěrů u bank v roce 2020 byl zejména způsoben poklesem tržních úrokových sazeb.

6.3. Ztráty ze znehodnocení z pohledávek za klienty a podrozvahových expozic

v tis. Kč	2020	2019
tvorba opravných položek	-176 806	-127 782
rozpuštění opravných položek	47 557	91 901
použití opravných položek	29 212	17 244
nominální hodnota odepsaných a postoupených pohledávek	-29 247	-17 279
z toho přímý odpis pohledávek	-35	-35
výnos z odepsaných pohledávek/prodaných pohledávek	4 238	1 790
výnos z prodeje zabavených předmětů	6 008	7 026
Změna hodnoty opravných položek celkem	-119 038	-27 100
Rezervy na podrozvahová úvěrová rizika		
tvorba rezerv	-5 931	-3 017
rozpuštění rezervy	2 440	3 415
Změna rezervy na podrozvahová úvěrová rizika celkem	-3 491	398
Ztráty ze znehodnocení z pohledávek za klienty a podrozvahových expozic	-122 529	-26 702

Zvýšení ztráty ze znehodnocení v roce 2020 bylo způsobeno zejména dopadem pandemie COVID-19. Viz podrobněji kapitola 5.

6.3.1. Ztráty ze znehodnocení z pohledávek za klienty a podrozvahových expozic ve skupině (netto)

V tabulce níže jsou uvedené netto náklady na tvorbu a výnosy na rozpouštění opravných položek k pohledávkám za klienty ve skupině. Níže uvedené údaje jsou součástí pohybů v řádcích „tvorba opravných položek“ a „rozpouštění opravných položek“ uvedených v tabulce v bodě 6.3.

v tis. Kč	2020	2019
Orchideus Property, s.r.o.	-54	-126
Viktor Property, s.r.o.	62	9
Áté Property, s.r.o.	-	92
ALT POHLEDY s.r.o.	-3 523	-37 122
Ares Property, s. r. o.	-29	-19
Antonínská 2 s.r.o.	-252	-
Astra Property, s.r.o.	-44	-
RLRE Beta Property, s.r.o.	1	-
RLRE Carina Property, s.r.o.	-897	288
FVE Cihelna s.r.o.	43	19
Carolina Corner s.r.o.	-	-151
CRISTAL PALACE Property, s.r.o.	56	603
Credibilis a.s.	-23	7
Dafné Property, s.r.o.	-90	646
Dolní náměstí 34 s.r.o.	-96	-
Exit 90 SPV s.r.o.	52	-157
Evarne Property, s.r.o.	-81	-
Eunomia Property, s.r.o.	-303	-
Fobos Property, s.r.o.	-11 610	-78
Gaia Property, s.r.o.	2 893	-3 464
GEONE Holešovice Two s.r.o.	5	-34
Grainulos s.r.o.	708	-760
GS55 Sazovice s.r.o.	-308	-191
GRENA REAL s.r.o.	-868	471
Halie Property, s.r.o.	-108	-
Hestia Property, s.r.o.	354	-284
TERASA Lavande s.r.o.	-	7
Holečková Property, s.r.o.	-85	-52
Hypnos Property, s.r.o.	-31	-58
Chodská 12 s.r.o.	-254	-
Inó Property, s.r.o.	-	1

v tis. Kč	2020	2019
Janus Property, s.r.o.	-517	-
Logistický areál Hostivař, s.r.o.	-	-147
Luna Property, s.r.o.	-	147
Kappa Estates, s.r.o.	-313	-196
KARAT s.r.o.	-127	-
Kétó Property, s.r.o.	-91	-
Kleió Property, s.r.o.	68	-68
Křížkovského 3 s.r.o.	-248	-
Melpomené Property, s.r.o.	-16	-18
Merea Property, s.r.o.	-48	-
Niobé Property, s.r.o.	-	2
Nereus Property, s.r.o.	-192	-16
JFD Real s.r.o.	-1 051	-28
KAPMC s.r.o.	-	181
Palace Holding s.r.o.	-37	-132
Ofión Property, s.r.o.	-12	-24
Onyx Energy s.r.o.	35	-106
Onyx Energy Projekt II s.r.o.	34	-101
Photon Energie s.r.o.	2	7
Photon SPV 3 s.r.o.	23	-68
Photon SPV 4 s.r.o.	28	-89
Photon SPV 6 s.r.o.	31	-91
Photon SPV 8 s.r.o.	46	-142
Photon SPV 10 s.r.o.	46	-128
SIGMA PLAZA s.r.o.	-	9
RDI Czech 4 s.r.o.	-10	-51
Rheia Property, s.r.o.	101	17
RUBY Place s.r.o.	-	-158
Selene Property s.r.o.	38	-333
Stará 19 s.r.o.	-97	-56
Strašnická realitní a.s.	229	98
Sirius Property, s.r.o.	84	-252
SeEnergy PT, s.r.o.	34	69
Spio Property, s.r.o.	-86	-
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	-5	51
UPC Real, s.r.o.	-768	2 333
Vlhká 26 s.r.o.	-262	-
Zátiší Rokytka s.r.o.	-	462
Celkem	-17 563	-39 181

Opravná položka za společností ALT POHLEDY s.r.o. byla navýšena o částku 3 523 tis. Kč (2019: 37 122 tis. Kč) z důvodu snížení očekávaných peněžních toků k úhradě pohledávky, ke které je opravná položka tvořena.

Tvorba opravné položky za společností Fobos Property, s.r.o. ve výši 11 610 tis. Kč (2019: 78 tis. Kč) byla realizována z titulu zhoršení platební morálky a v důsledku toho zhoršeného ratingu a přesunu pohledávky do stupně č. 2 u klienta společnosti Fobos Property, s.r.o. z jehož úhrad leasingových odměn se realizují úhrady úvěru poskytnutého Společností.

6.4. Výnosy z poplatků a provizí

v tis. Kč	2020	2019
poplatky za administrativní úkony	14 852	10 504
provize za zprostředkování pojištění	20 294	15 410
poplatek za poskytnutí ručení	573	1 091
Výnosy z poplatků a provizí celkem	35 719	27 005

Položka „Poplatky za administrativní úkony“ zahrnuje například poplatek za předčasné splacení, za změnu splátkového kalendáře či za postoupení smlouvy či variabilní leasingové odměny.

6.5. Náklady na poplatky a provize

v tis. Kč	2020	2019
poplatky za správu bankovních účtů	-3 041	- 3 784
poplatky za přijaté bankovní garance	-147	- 905
ostatní provize a náklady spojené s poplatky z poskytování služeb klientům	-844	- 509
Náklady na poplatky a provize celkem	-4 032	- 5 198

6.6. Kurzové rozdíly

Položka „Kurzové rozdíly“ představuje realizované a nerealizované kurzové rozdíly z přecenění aktiv a pasiv vedených v cizí měně ve výši -600 tis. Kč (2019: 2 647 tis. Kč).

6.7. Výsledek z derivátových operací

v tis. Kč	2020	2019
z IRS	-4 486	5 065
<i>z toho IRS držené k obchodování</i>	-4 486	5 273
<i>z toho IRS použité pro zajištění reálné hodnoty (zajišťovací nástroj)</i>	-	-208
přecenění zajišťované položky – zajištění reálné hodnoty	176	307
z forwardů držených k obchodování	-4 667	2 023
Výsledek z derivátových operací celkem	-8 977	7 395

V roce 2019 bylo zajištění reálné hodnoty ukončeno z důvodu ukončení úrokového swapu (zajišťovacího nástroje).

6.8. Výnosy z dividend

v tis. Kč	2020	2019
GS55 Sazovice s.r.o.	19	47
FORZA SOLE s.r.o.	-	78
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	124 467	-
Gaia Property, s.r.o.	-	10 000
Hermes Property, s.r.o.	-	10 000
Výnosy z dividend celkem	124 486	20 125

6.9. Výsledek z investic2020

Prodané investice v tis. Kč	Prodejní cena	Účetní hodnota	Výsledek z prodaných investic
Niobé Property, s.r.o.	50	50	0
Inó Property, s.r.o.	50	50	0
RUBY Place s.r.o.	50	50	0
Erató Property, s.r.o.	50	50	0
Terasa LAVANDE s.r.o.	60	48	12
Terasa LAVANDE I s.r.o.	10	2	8
FIDUROCK Projekt 20, s.r.o.	10	10	0
SIGMA PLAZA s.r.o.	60	50	10
KARAT, s.r.o.	100	100	0
Stará 19 s.r.o.	200	200	0
Daimon Property, s.r.o.	50	50	0
Vlhká 26 s.r.o.	200	200	0
FIDUROCK Projekt 18, s.r.o.	10	10	0
Zátiší Rokytka s.r.o.	200	200	0
Iris Property, s.r.o.	200	200	0
Na Stárce, s.r.o.	200	200	0
Theia Property, s.r.o.	100	100	0
Carolina Corner s.r.o.	60	50	10
Logistický areál Hostivař, s.r.o.	200	200	0
Evarne Property, s.r.o.	5	5	0
Folos Property, s.r.o.	50	50	0
Gaia Property, s.r.o.	26 776	200	26 576
Hermes Property, s.r.o.	53 552	200	53 352
Výsledek z investic celkem	82 243	2 275	79 968

2019

Prodané investice	Prodejní cena	Účetní hodnota	Výsledek z prodaných investic
Euros Property, s.r.o.	200	200	0
RLRE Jota Property, s.r.o.	200	200	0
Daimon Property, s.r.o.	5	5	0
Neptun Property, s.r.o.	50	50	0
Landia - Jordánská, s.r.o.	50	50	0
Photon SPV 11 s.r.o.	200	200	0
FORZA SOLE s.r.o.	4 098	200	3 898
Hyperion Property, s.r.o.	50	50	0
Steffany's Court s.r.o.	50	50	0
Peitó Property, s.r.o.	50	50	0
NATUM Alfa s.r.o.	200	200	0
Don Giovanni Properties, s.r.o.	7 558	50	7 508
Gherkin, s.r.o.	50	50	0
PZ PROJEKT a.s.	42 032	20	42 012
Výsledek z investic celkem	54 793	1 375	53 418

V roce 2020 Společnost prodala se ziskem ve výši 53 352 tis. Kč podíl ve společnosti Hermes Property, s.r.o. a se ziskem ve výši 26 576 tis. Kč podíl ve společnosti Gaia Property, s.r.o. Tyto společnosti realizovaly společný nemovitostní projekt.

V roce 2019 Společnost prodala se ziskem ve výši 42 012 tis. Kč 100% podíl ve společnosti PZ PROJEKT a.s., která realizovala nemovitostní projekt.

6.10. Všeobecné provozní náklady

v tis. Kč	2020	2019
Mzdové náklady	-229 007	-235 850
mzdy a platy	-168 168	-172 318
sociální a zdravotní pojištění	-56 952	-54 310
ostatní náklady na zaměstnance	-6 039	-7 070
tvorba/rozpouštění rezervy na odstupné	2 152	-2 152
Provozní náklady	-86 661	-91 072
nájemné, opravy a ostatní služby spojené s provozem kanceláří	-5 950	-4 818
marketingové náklady	-13 604	-15 525
náklady hrazené statutárnímu auditorovi	-865	-724
ostatní náklady na audity	-70	-
daňové poradenství	-882	-1 057
ostatní poradenství	-32 924	-31 628
náklady spojené s IT podporou	-15 506	-16 974
telekomunikace, poštovné a ostatní služby	-5 045	-4 175
pojištění majetku	-1 345	-1 239
náklady na školení	-993	-1 869
cestovní náklady	-930	-1 136
pohonné hmoty, opravy a udržování	-4 303	-3 364
kancelářské potřeby	-2 286	-3 701
ostatní provozní náklady	-1 958	-4 862
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	-209 965	-189 323
Všeobecné provozní náklady celkem	-525 633	-516 245

6.10.1. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci

2020

v tis. Kč	počet zaměstnanců	mzdové náklady	náklady na sociální zabezpečení
zaměstnanci	168	-126 405	-45 573
vedoucí pracovníci	18	-41 763	-11 379
Celkem	186	-168 168	-56 952

2019

v tis. Kč	počet zaměstnanců	mzdové náklady	náklady na sociální zabezpečení
zaměstnanci	162	-132 231	-44 020
vedoucí pracovníci	17	-40 087	-10 290
Celkem	179	-172 318	-54 310

Členům statutárního a poradního orgánu byly v roce 2020 vyplaceny odměny ve výši 3 371 tis. Kč (2019: 3 253 tis. Kč).

Jednatelé Společnosti a vedoucí pracovníci mají k dispozici služební automobil také k soukromým účelům.

V roce 2020 ani v roce 2019 neobdrželi členové statutárních orgánů žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a další výhody, ani nevlastní žádné podíly ve Společnosti.

Položka „Ostatní náklady na zaměstnance“ zahrnuje zejména náklady na benefitní systém pro zaměstnance a občerstvení poskytované všem zaměstnancům Společnosti.

6.11. Ostatní provozní výnosy

v tis. Kč	2020	2019
tržby z operativního leasingu dopravních prostředků	343 901	317 161
tržby z prodeje majetku z operativního leasingu	127 823	49 787
tržby z operativního leasingu nemovitostí (investice do nemovitostí)	-	16 959
tržby z management fee	108 513	142 229
výnos ze služeb k finančnímu leasingu	3 543	-
ostatní výnosy z předmětů financování	2 438	6 904
tržby z prodeje interního majetku	1 467	1 961
tržby z rozpuštění ostatních rezerv	35	1 439
ostatní výnosy	7 730	7 095
Ostatní provozní výnosy celkem	595 450	543 535

6.12. Ostatní provozní náklady

v tis. Kč	2020	2019
náklady související s poskytovaným operativním leasingem	-90 053	-91 230
náklady na vyřazení majetku z operativního leasingu	-125 897	-46 520
náklady na operativní leasing nemovitostí (investice do nemovitostí)	-	-1 102
náklady ze služeb k finančnímu leasingu	-	-88
náklady na pojištění	-2 099	-3 845
ostatní náklady na předměty financování	-1 202	-3 934
náklady na vyřazení interního majetku	-1 408	-1 361
náklady na tvorbu ostatních rezerv	-	-3 530
daně a poplatky	-7 797	-8 841
nemovitostní daně a poplatky	-1	-625
ostatní náklady	-8 277	-7 625
Ostatní provozní náklady celkem	-236 734	-168 701

6.13. Daň z příjmů

Daň z příjmů za rok 2020, resp. 2019 se skládá z následujících položek:

v tis. Kč	2020	2019
splatná daň	761	-32 066
výnos/náklad ze změny odložené daně	-64 989	-66 609
Daň z příjmů celkem	-64 228	-98 675

Odsouhlasená výše položky „Daň z příjmů“, teoretické výše daně vypočtené ze zisku před daní z příjmů a výpočet efektivní sazby daně za rok 2020 a 2019 jsou následující:

v tis. Kč	2020	2019
Zisk před daní z příjmů	463 769	446 890
teoretická výše daně vypočítaná pomocí daňové sazby ve výši 19 %	88 116	84 909
daňově neodčitatelné náklady (daňový efekt)	15 719	26 869
výnosy nepodléhající zdanění (daňový efekt)	-38 846	-13 973
daň z příjmu pro daný rok	64 989	97 805
daň z příjmu vztahující se k minulému účetnímu období	-761	870
Daň z příjmů	64 228	98 675
Efektivní sazba daně	13,85 %	22,08 %

V položce „Daňově neodčitatelné náklady“ jsou zahrnuty zejména náklady z titulu nízké kapitalizace nebo z titulu tvorby opravných položek na pohledávky ve skupině.

V položce „Výnosy nepodléhající zdanění“ jsou zahrnuty zejména výnosy z dividend, výnosy z prodeje majetkových účastí nebo výnosy z titulu rozpuštění opravných položek na pohledávky ve skupině.

Nížší efektivní daňová sazba v roce 2020 je způsobená zejména výnosy nepodléhajícími zdanění z dividendy ve výši 124 486 tis. Kč (2019: 20 125 tis. Kč) a z prodeje obchodních podílů ve výši 79 968 tis. Kč (2019: 53 418 tis. Kč).

6.14. Pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání

v tis. Kč	2020	2019
pokladní hotovost	72	93
vklady u bankovních institucí – splatné na požádání	415 537	400 440
Celkem pokladní hotovost a vklady na požádání	415 609	400 533

6.15. Pohledávky za klienty

6.15.1. Analýza pohledávek dle druhu financování

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
pohledávky z finančního leasingu	8 253 602	8 741 478
pohledávky v naběhlé hodnotě z poskytnutých úvěrů	13 328 613	12 385 425
pohledávky v naběhlé hodnotě ze splátkového prodeje	1 576	4 935
Celkem pohledávky za klienty (brutto)	21 583 791	21 131 838
Opravné položky	-316 146	-215 722
Celkem pohledávky za klienty (netto)	21 267 645	20 916 116

V rámci pohledávek z finančního leasingu jsou uváděny jak pohledávky popsané dále v bodě 6.31 a 6.32, tak vyfakturované a dosud nezaplacené splátky ze smluv o finančním leasingu.

Zvýšení opravných položek v roce 2020 bylo zejména způsobeno dopadem pandemie COVID-19. Viz podrobněji kapitola 5.

6.15.2. Věková analýza pohledávek za klienty31. 12. 2020

v tis. Kč	Do splatnosti	Do 1 měsíce	1 – 3 měsíce	3 – 6 měsíců	6 – 12 měsíců	Nad 1 rok	Celkem
Stupeň 1	16 259 747	568 376	3 125	-	-	-	16 831 248
Stupeň 2	3 455 828	763 171	38 900	-	-	-	4 257 899
Stupeň 3	246 641	154 802	30 413	3 575	10 572	48 641	494 644
Brutto	19 962 216	1 486 349	72 438	3 575	10 572	48 641	21 583 791
Opravné položky	-202 789	-59 581	-9 843	-1 226	-4 620	-38 087	-316 146
Netto	19 759 427	1 426 768	62 595	2 349	5 952	10 554	21 267 645

31. 12. 2019

v tis. Kč	Do splatnosti	Do 1 měsíce	1 – 3 měsíce	3 – 6 měsíců	6 – 12 měsíců	Nad 1 rok	Celkem
Stupeň 1	18 391 080	743 687	8 203	-	-	-	19 142 970
Stupeň 2	1 289 632	86 122	12 838	-	-	-	1 388 592
Stupeň 3	313 950	179 341	49 928	7 046	16 683	33 328	600 276
Brutto	19 994 662	1 009 150	70 969	7 046	16 683	33 328	21 131 838
Opravné položky	-131 846	-35 649	-17 509	-2 382	-5 810	-22 526	-215 722
Netto	19 862 816	973 501	53 460	4 664	10 873	10 802	20 916 116

Společnost eviduje pohledávky po splatnosti zejména z titulu neuhrazených splátek z finančního leasingu a úvěrů, a dále ze zbytkové jistiny předčasně ukončených smluv o financování.

Nárůst objemu pohledávek za klienty v časovém koši „do 1 měsíce po splatnosti“ v roce 2020 oproti roku 2019 byl primárně způsoben ukončením zákonného moratoria, což se projevilo zejména v říjnu 2020, a pomalejším rozběhem platební morálky klientů po odkladu splátek. Detailní popis dopadů pandemie COVID-19 je popsán v kapitole 5.

6.15.3. Rozdělení finančních aktiv v naběhlé hodnotě a pohledávek z finančního leasingu dle interního ratingu a stupně znehodnocení**a) Ratingové stupně***Korporátní expozice*

Pro korporátní expozice Společnost přiděluje každé úvěrové expozici ratingový stupeň dle ratingového modelu odpovídajícího příslušné expozici, segmentu dlužníka a případně typu produktu (projektové financování – zvláštní ratingový model).

Společnost má dva druhy ratingových stupňů pro korporátní expozice:

- › podnikový (škála 29 ratingových stupňů);
- › projektový (škála 5 ratingových stupňů).

Ratingové modely a ratingové stupně úvěrového rizika jsou definovány na základě statistických modelů a technik. Výsledný ratingový stupeň je kombinací kvalitativních a kvantitativních parametrů, který indikuje pravděpodobnost selhání úvěrové expozice.

Každá úvěrová expozice musí mít přidělený ratingový stupeň. Na základě průběžného monitoringu a pravidelné revize dlužníka a expozice dochází k přehodnocení přiděleného ratingového stupně. Expozice a dlužník tak může být v průběhu vztahu se Společností přesunut do jiného ratingového stupně úvěrového rizika. Přidělení ratingové stupně se provádí obvykle na základě následující informací:

- › informace získané od dlužníka – požadavek na financování, auditovaná účetní závěrka, manažerské účetnictví, finanční plán, struktura tržeb, odběratelů a pohledávek, struktura nákladů, dodavatelů a závazků, struktura bankovních úvěrů, vnitroskupinové vztahy, konkurence, údaje o managementu atd.;
- › interní informace – plnění podmínek z úvěrových smluv, dodržování finančních kovenantů, interní monitoring klienta a úvěrové expozice, ocenění nemovitosti;
- › externí informace z registrů, novinové články, změny externího úvěrového ratingu;
- › ceny kótovaných cenných papírů dlužníka, je-li relevantní;
- › skutečné a očekávané významné změny v politickém, regulatorním a technologickém prostředí dlužníka nebo v jeho obchodních aktivitách.

Retailové expozice

Pro retailové expozice Společnost používá zjednodušený model přiřazení ratingových stupňů, který pracuje se škálou pouze 2 ratingových stupňů.

b) Ratingové kategorie

Korporátní a retailové expozice

Každá korporátní a retailová expozice má stanovenou pravděpodobnost selhání (PD). Následně jsou expozice rozděleny do 6 ratingových kategorií dle PD následujícím způsobem:

Ratingová kategorie	Pravděpodobnost selhání (v %)
Výborný	0,0000 - 0,0300
Silný	0,0310 - 0,1878
Dobrý	0,1879 - 1,1735
Uspokojující	1,1736 - 7,3344
Nestandardní	7,3345 - 99,999
Úvěrové znehodnocení	100

31. 12. 2020

v tis. Kč	Silný	Dobrý	Uspokojující	Nestandardní	Úvěrové znehodnocení	Bez ratingu	Celkem
Stupeň 1	653 868	6 335 364	9 807 693	30 523	-	3 800	16 831 248
Stupeň 2	375	613 816	2 896 016	712 686	-	35 006	4 257 899
Stupeň 3	-	-	-	-	494 644	-	494 644
Celkem pohledávky brutto	654 243	6 949 180	12 703 709	743 209	494 644	38 806	21 583 791

31. 12. 2019

v tis. Kč	Silný	Dobrý	Uspokojující	Nestandardní	Úvěrové znehodnocení	Bez ratingu	Celkem
Stupeň 1	706 687	12 925 757	5 427 502	56 829	-	26 195	19 142 970
Stupeň 2	1 250	299 686	779 609	233 866	-	74 181	1 388 592
Stupeň 3	-	-	-	409	599 867	-	600 276
Celkem pohledávky brutto	707 937	13 225 443	6 207 111	291 104	599 867	100 376	21 131 838

Významný posun pohledávek v roce 2020 v porovnání s rokem 2019 z ratingové kategorie „Dobrý“ do ratingové kategorie „Uspokojující“ byl způsoben zejména dopady pandemie COVID-19, kdy docházelo k individuálnímu posouzení v rámci mimořádného či pravidelného monitoringu Společností nebo při každoroční obnově hodnocení dlužníka. Detailní popis dopadů pandemie COVID-19 je popsán v kapitole 5.

6.15.4. Analýza pohledávek za klienty podle sektorů a podle druhů zajištění31. 12. 2020

v tis. Kč	Hrubá výše pohledávek, které jsou zcela nebo částečně zajištěné nemovitostmi	Hrubá výše pohledávek, které jsou zcela nebo částečně zajištěné movitým majetkem	Celkem
Zemědělství, myslivost, lesnictví, rybolov	-	454 799	454 799
Těžba nerostných surovin	-	116 206	116 206
Výrobní sektor	117 550	3 428 618	3 546 168
Výroba a rozvod elektřiny, plynu a vody	-	1 126 638	1 126 638
Stavebnictví	-	1 266 900	1 266 900
Velkoobchod a maloobchod; oprava motorových vozidel, motocyklů	81 147	2 249 862	2 331 009
Ubytování a veřejné stravování	-	137 134	137 134
Peněžnictví a pojišťovnictví	151 108	223 427	374 535
Doprava, skladování a spoje	-	4 015 638	4 015 638
Činnosti v oblasti nemovitostí a pronájmu, ostatní podnikatelské činnosti	2 307 891	1 086 443	3 394 334
Veřejná správa; povinné sociální zabezpečení	-	6 615	6 615
Vzdělávání	-	16 614	16 614
Zdravotnictví a sociální péče	215 263	398 883	614 146
Ostatní veřejné, sociální a osobní služby	312 674	1 818 169	2 130 843
Činnosti domácností	-	2 052 212	2 052 212
Celkem	3 185 633	18 398 158	21 583 791

31. 12. 2019

v tis. Kč	Hrubá výše pohledávek, které jsou zcela nebo částečně zajištěné nemovitostmi	Hrubá výše pohledávek, které jsou zcela nebo částečně zajištěné movitým majetkem	Celkem
Zemědělství, myslivost, lesnictví, rybolov	-	400 783	400 783
Těžba nerostných surovin	-	114 931	114 931
Výrobní sektor	137 658	3 048 098	3 185 756
Výroba a rozvod elektřiny, plynu a vody	-	1 452 664	1 452 664
Stavebnictví	-	1 123 559	1 123 559

v tis. Kč	Hrubá výše pohledávek, které jsou zcela nebo částečně zajištěné nemovitostmi	Hrubá výše pohledávek, které jsou zcela nebo částečně zajištěné movitým majetkem	Celkem
Velkoobchod a maloobchod; oprava motorových vozidel, motocyklů	110 988	2 257 114	2 368 102
Ubytování a veřejné stravování	-	152 163	152 163
Peněžnictví a pojištnictví	553 170	31 262	584 432
Doprava, skladování a spoje	-	4 349 322	4 349 322
Činnosti v oblasti nemovitostí a pronájmu, ostatní podnikatelské činnosti	1 993 675	568 996	2 562 671
Veřejná správa; povinné sociální zabezpečení	-	5 844	5 844
Vzdělávání	-	12 738	12 738
Zdravotnictví a sociální péče	-	380 592	380 592
Ostatní veřejné, sociální a osobní služby	559 990	1 681 753	2 241 743
Činnosti domácností	-	2 196 538	2 196 538
Celkem	3 355 481	17 776 357	21 131 838

Přijaté zajištění pro pohledávky za klienty je zohledňováno v hodnotě vycházející z vnitřního hodnocení připraveného zvláštním útvarem Společnosti, případně ze znaleckých posudků. Realizovatelná hodnota zajištění je pak stanovena z této hodnoty aplikací korekčního koeficientu, který odráží schopnost realizovat zajištění. Hodnota zajištění a výše korekčních koeficientů jsou pravidelně přehodnocovány. Přijaté zajištění je u jednotlivé smlouvy vykazováno vždy jen do výše aktuální expozice smlouvy.

Přijatá zajištění pro pohledávky za klienty dle typu:

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
nemovitosti zajišťující úvěrovou pohledávku	2 665 960	3 086 239
nemovitosti jako předmět leasingu	129 564	150 791
movité věci jako předmět leasingu	9 815 387	10 252 528
přijaté garance	218 688	229 561
Celkem	12 829 599	13 719 119

6.15.5. Pohledávky za klienty podle segmentů31. 12. 2020

v tis. Kč	Účetní hodnota brutto	Opravné položky	Účetní hodnota netto
Vládní instituce	4 692	-8	4 684
Ostatní finanční instituce	374 535	-5 970	368 565
Nefinanční instituce	19 152 352	-276 447	18 875 905
Domácnosti	2 052 212	-33 721	2 018 491
Celkem pohledávky za klienty	21 583 791	-316 146	21 267 645

31. 12. 2019

v tis. Kč	Účetní hodnota brutto	Opravné položky	Účetní hodnota netto
Vládní instituce	1 786	-1	1 785
Ostatní finanční instituce	584 432	-4 333	580 099
Nefinanční instituce	18 349 082	-183 752	18 165 330
Domácnosti	2 196 538	-27 636	2 168 902
Celkem pohledávky za klienty	21 131 838	-215 722	20 916 116

6.15.6. Rozpad pohledávek za klienty dle segmentů a stupňů znehodnocení31. 12. 2020

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Vládní instituce	4 459	233	-	4 692
Ostatní finanční instituce	263 072	111 463	-	374 535
Nefinanční instituce	14 881 393	3 834 220	436 739	19 152 352
Domácnosti	1 682 324	311 983	57 905	2 052 212
Celkem pohledávky za klienty brutto	16 831 248	4 257 899	494 644	21 583 791

31. 12. 2019

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Vládní instituce	1 535	251	-	1 786
Ostatní finanční instituce	437 262	147 170	-	584 432
Nefinanční instituce	16 827 434	998 841	522 807	18 349 082
Domácnosti	1 876 739	242 330	77 469	2 196 538
Celkem pohledávky za klienty brutto	19 142 970	1 388 592	600 276	21 131 838

Společnost v průběhu roku 2020 pečlivě vyhodnocovala kreditní rizika spojená s pandemií COVID-19 a obezřetně přesouvala část portfolia do stupně 2, což dokládá zvýšení objemu pohledávek ve stupni 2 k 31. 12. 2020 v porovnání se stavem k 31. 12. 2019. Zejména se to týkalo klientů působících v nejvíce postižených odvětvích. Detailní popis dopadů pandemie COVID-19 je popsán v kapitole 5.

6.15.7. Participační úvěry

Společnost uzavírá za účelem financování některých obchodů účelové participační úvěry s Raiffeisenbank a.s. Smyslem těchto účelových participačních úvěrů je participace Raiffeisenbank a.s. na riziku nesplacení pohledávky Společnosti za klienty. Jakékoliv jednání vůči dlužníkovi související s realizací zajištění musí být písemně odsouhlaseno poskytovatelem účelového participačního úvěru.

Přehled poskytnutých pohledávek za klienty Společností v hrubé hodnotě před snížením o participační úvěr:

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Hrubá výše poskytnutých pohledávek za klienty s participačním podílem Raiffeisenbank a.s. ve výši 50 %	1 372 119	1 226 024
Hrubá výše poskytnutých pohledávek za klienty s participačním podílem Raiffeisenbank a.s. ve výši 100 %	157 912	476 469
Celkem	1 530 031	1 702 493

Položka Pohledávky za klienty ve výkazu o finanční pozici Společnosti se vykazuje po snížení o participační úvěry/podíly Raiffeisenbank a.s., které byly k 31. 12. 2020 ve výši 841 571 tis. Kč (31. 12. 2019: 1 081 656 tis. Kč).

6.16. Opravné položky k pohledávkám za klienty

6.16.1. Rozpad opravných položek k pohledávkám za klienty dle segmentů a stupňů znehodnocení

31. 12. 2020

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Vládní instituce	-7	-1	-	-8
Ostatní finanční instituce	-1 379	-4 591	-	-5 970
Nefinanční instituce	-38 411	-98 433	-139 603	-276 447
Domácnosti	-1 553	-10 604	-21 564	-33 721
Opravné položky k pohledávkám za klienty	-41 350	-113 629	-161 167	-316 146

31. 12. 2019

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Vládní instituce	-1	-1	-	-1
Ostatní finanční instituce	-849	-3 484	-	-4 333
Nefinanční instituce	-28 999	-18 887	-135 866	-183 752
Domácnosti	-955	-6 418	-20 262	-27 636
Opravné položky k pohledávkám za klienty	-30 804	-28 790	-156 128	-215 722

Detailní popis dopadů pandemie COVID-19 je popsán v kapitole 5.

6.16.2. Kvantitativní informace o kolaterálu pro znehodnocené pohledávky za klienty2020

v tis. Kč	Hrubá účetní hodnota	Zajištění
Pohledávky za klienty (Stupeň 3)	494 644	165 375
Celkem	494 644	165 375

2019

v tis. Kč	Hrubá účetní hodnota	Zajištění
Pohledávky za klienty (Stupeň 3)	600 276	221 599
Celkem	600 276	221 599

Hlavním druhem zajištění jsou movité a nemovité věci.

Rozdíl mezi hrubou účetní hodnotou a výši zajištění ve výši 329 269 tis. Kč (2019: 378 677 tis. Kč) je kryt opravnou položkou ve výši 161 167 tis. Kč (2019: 156 128 tis. Kč). Zbylá část ve výši 168 102 tis. Kč (2019: 222 549 tis. Kč) je kryta schopností získat peněžní toky od dlužníků.

6.16.3. Změny v opravných položkách dle stupňů znehodnocení2020

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Opravné položky k 1. 1. 2020	30 804	28 790	156 128	215 722
Převody mezi stupni v průběhu roku	3 274	19 967	-23 241	-
Zvýšení z důvodu vzniku (nového obchodu)	15 247	10 684	898	26 829
Snížení z důvodu plného splacení expozice	-2 210	-7 044	-12 093	-21 347
Snížení z důvodu odpisu pohledávky	-6	0	-26 212	-26 218
Změny z důvodu změny v úvěrovém riziku	-6 294	60 253	64 143	118 102
Kurzové rozdíly	535	979	1 544	3 058
Opravné položky k 31. 12. 2020	41 350	113 629	161 167	316 146

2019

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Opravné položky k 1. 1. 2019	40 459	32 303	124 587	197 349
Převody mezi stupni v průběhu roku	10 328	-12 763	2 435	-
Zvýšení z důvodu vzniku (nového obchodu)	15 193	2 714	1 885	19 792
Snížení z důvodu plného splacení expozice	-3 739	-2 156	-23 407	-29 302
Snížení z důvodu odpisu pohledávky	-	-	-17 244	-17 244
Změny z důvodu změny v úvěrovém riziku	-31 287	8 861	68 336	45 910
Kurzové rozdíly	-150	-169	-464	-783
Opravné položky k 31. 12. 2019	30 804	28 790	156 128	215 722

Detailní popis dopadů pandemie COVID-19 je popsán v kapitole 5.

6.16.4. Opravné položky k pohledávkám za spřízněnými osobami

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Palace Holding s.r.o.	169	132
Orchideus Property, s.r.o.	293	239
Víktor Property, s.r.o.	144	207
Ares Property, s.r.o.	48	19
Křížkovského 3 s.r.o.	248	-
Spio Property, s.r.o.	86	-
ALT POHLEDY s.r.o.	44 820	41 297
RLRE Beta Property, s.r.o.	1	2
RLRE Carina Property, s.r.o.	1 350	454
FVE Cihelna s.r.o.	34	77
CRISTAL PALACE Property, s.r.o.	-	56
Credibilis a.s.	110	87
Antonínská 2 s.r.o.	251	-
Photon SPV 10 s.r.o.	82	128
RUBY Place s.r.o.	-	158
Dafné Property, s.r.o.	117	27
Eunomia Property, s.r.o.	303	-
Kétó Property, s.r.o.	91	-
Fobos Property, s.r.o.	11 892	282
Dolní náměstí 34 s.r.o.	96	-
Chodská 12 s.r.o.	254	-
GEONE Holešovice Two s.r.o.	29	34
Gaia Property, s.r.o.	591	3 483
GRENA REAL s.r.o.	881	13
Grainulos s.r.o.	52	760
Hypnos Property, s.r.o.	88	58
Holečkova Property, s.r.o.	137	52

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Hestia Property, s.r.o.	-	354
Terasa LAVANDE s.r.o.	-	79
KARAT, s.r.o.	127	-
Kappa Estates, s.r.o.	509	196
Kleió Property, s.r.o.	-	68
Exit 90 SPV s.r.o.	105	157
Logistický areál Hostivař, s.r.o.	-	180
Astra Property, s.r.o.	44	-
Melpomené Property, s.r.o.	73	57
Niobé Property, s.r.o.	-	1
Nereus Property, s.r.o.	211	19
Evarne Property, s.r.o.	81	-
Ofión Property, s.r.o.	36	24
JFD Real s.r.o.	1 140	89
Halie Property, s.r.o.	108	-
Photon Energie s.r.o.	23	25
Photon SPV 3 s.r.o.	45	68
SIGMA PLAZA s.r.o.	-	127
RDI Czech 4 s.r.o.	61	51
Rheia Property, s.r.o.	30	131
GS55 Sazovice s.r.o.	499	191
Photon SPV 6 s.r.o.	60	91
Selene Property s.r.o.	316	354
Carolina Corner s.r.o.	-	151
Strašnická realitní a.s.	-	229
SeEnergy PT, s.r.o.	32	66
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	5	-
Stará 19 s.r.o.	153	56
Sirius Property, s.r.o.	168	252
Photon SPV 4 s.r.o.	62	89
UPC Real, s.r.o.	6 277	5 509
Onyx Energy s.r.o.	71	106
Onyx Energy projekt II s.r.o.	67	101
Janus Property, s.r.o.	517	-
Photon SPV 8 s.r.o.	96	142
Merea Property, s.r.o.	48	-
Vlhká 26 s.r.o.	262	-
Opravné položky k pohledávkám za spřízněnými osobami celkem	73 393	56 528

Opravná položka k pohledávce za společností ALT POHLEDY s.r.o. ve výši 44 820 tis. Kč (31. 12. 2019: 41 297 tis. Kč) byla v roce 2019 navýšena z důvodu snížení očekávaných peněžních toků na úhradu pohledávky, ke které je opravná položka tvořena.

Opravná položka za společností Fobos Property, s.r.o. ve výši 11 892 tis. Kč (31. 12. 2019: 282 tis. Kč) byla navýšena z titulu zhoršení platební morálky a tím pádem zhoršeného ratingu a přesunu pohledávky do stupně č. 2 u klienta společnosti Fobos Property, s.r.o. z jehož úhrad leasingových odměn se realizují úhrady úvěru poskytnutého Společností.

6.17. Kladné reálné hodnoty finančních derivátů

Společnost v rámci své činnosti provádí operace s finančními deriváty. Finanční deriváty zahrnují úrokové swapy a forwardy, které slouží pro účely zajištění rizik a minimalizaci jejich dopadů.

Reálná hodnota finančních derivátů vychází z oceňovacích modelů, které zohledňují současnou tržní a smluvní hodnotu podkladového instrumentu stejně jako časovou hodnotu a výnosovou křivku nebo faktory volatility. Finanční deriváty jsou po prvotním zachycení oceněny reálnou hodnotou na úrovni 2. Oceňování IRS a forwardů je založeno na kótovaných výnosových křivkách. Tyto trhy jsou aktivní. Tržní vstupy přímo odpovídají oceňovaným instrumentům.

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Úrokový swap – ekonomické zajištění	1 870	6 920
Měnový forward	-	2 569
Celkem	1 870	9 489

6.18. Majetkové účasti v dceřiných společnostech

31. 12. 2020

v tis. Kč	Podíl	Vlastní kapitál k 31. 12. 2020	Hodnota podílu na vlastním kapitálu	Výsledek hospodaření za účetní období do 31. 12. 2020 po zdanění	Účetní hodnota k 31. 12. 2020
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	100 %	572 138	572 138	2 746	451 588
Létó Property, s.r.o.	77 %	5 210	4 012	-191	3 064
Orchideus Property, s.r.o.	100 %	-6 621	-	-1 646	200
Luna Property, s.r.o.	100 %	6 908	6 908	-120	200
Kalypso Property, s.r.o.	100 %	39	39	-5	200
Viktor Property, s.r.o.	100 %	103 963	103 963	33 452	200
RESIDENCE PARK TŘEBEŠ, s.r.o.	100 %	9 674	9 674	15	200
RLRE Ypsilon Property, s.r.o.	100 %	-296	-	-13	200
RLRE Carina Property, s.r.o.	100 %	40 392	40 392	-5 043	198
Appolon Property, s.r.o.	90 %	-16 220	-	29 609	180
Janus Property, s.r.o.	100 %	31 767	31 767	7 693	50
Médea Property, s.r.o.	100 %	210	210	106	50
Hestia Property, s.r.o.	100 %	16 854	16 854	18 042	50
Ananké Property, s.r.o.	100 %	26	26	-8	50

v tis. Kč	Podíl	Vlastní kapitál k 31. 12. 2020	Hodnota podílu na vlastním kapitálu	Výsledek hospodaření za účetní období do 31. 12. 2020 po zdanění	Účetní hodnota k 31. 12. 2020
Raiffeisen Direct Investments CZ s.r.o.	100 %	159 017	159 017	157 871	50
Theseus Property, s.r.o.	100 %	26	26	-9	50
Argos Property, s.r.o.	100 %	30	30	-7	50
Aglaia Property, s.r.o.	100 %	28	28	-22	50
Hefaistos Property, s.r.o.	100 %	28	28	-22	50
Plutos Property, s.r.o.	100 %	30	30	-20	50
Thaumas Property, s.r.o.	100 %	29	29	-21	50
Ligea Property, s.r.o.	100 %	29	29	-21	50
Dero Property, s.r.o.	100 %	32	32	-18	50
Cranto Property, s.r.o.	100 %	30	30	-20	50
Beroe Property, s.r.o.	100 %	28	28	-22	50
Celkem					456 980

Podíl ve společnostech je uveden na základě ekonomického vlastnictví dceřiných společností, které se může lišit od právního vlastnictví podílů v dceřiných společnostech. Liší se u společností, kde Společnost uzavřela svěřenecké smlouvy na obchodní podíly dceřiných společností se společnostmi Raiffeisen - Leasing International G.m.b.H. a RLKG Raiffeisen - Leasing Gesellschaft m.b.H. Společnosti, kde je uzavřena svěřenecká smlouva, jsou uvedeny v tabulce:

Obchodní firma	Vlastnický podíl vlastněný na základě svěřenecké smlouvy v % ve společnosti
Luna Property, s.r.o.	90 %
Kalypso Property, s.r.o.	90 %
Viktor Property, s.r.o.	90 %

31. 12. 2019

v tis. Kč	Podíl	Vlastní kapitál k 31. 12. 2019	Hodnota podílu na vlastním kapitálu	Výsledek hospodaření za účetní období do 31. 12. 2019 po zdanění	Účetní hodnota k 31. 12. 2019
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	100 %	693 860	693 860	13 468	451 588
Létó Property s.r.o.	77 %	5 425	4 177	245	3 064
Fidurock Residential a.s.	100 %	571	571	-29	600
Gaia Property, s.r.o.	100 %	21 760	21 760	5 114	200
Orchideus Property, s.r.o.	100 %	-4 795	-	-724	200
Luna Property, s.r.o.	100 %	9 224	9 224	10 930	200
Kalypso Property, s.r.o.	100 %	44	44	-3	200
Viktor Property, s.r.o.	100 %	70 512	70 512	29 346	200
RESIDENCE PARK TŘEBEŠ, s.r.o.	100 %	9 659	9 659	87	200
Hermes Property, s.r.o.	100 %	9 817	9 817	8 883	200
RLRE Ypsilon Property, s.r.o.	100 %	-327	-	-399	200
RLRE Carina Property, s.r.o.	100 %	45 435	45 435	-2 749	198

v tis. Kč	Podíl	Vlastní kapitál k 31. 12. 2019	Hodnota podílu na vlastním kapitálu	Výsledek hospodaření za účetní období do 31. 12. 2019 po zdanění	Účetní hodnota k 31. 12. 2019
Appolon Property, s.r.o.	90 %	-45 829	-	31 300	180
Janus Property, s.r.o.	100 %	28	28	-3	50
Médea Property, s.r.o.	100 %	104	104	105	50
Hestia Property, s.r.o.	100 %	-1 188	-	-65	50
Ananké Property, s.r.o.	100 %	35	35	-15	50
Démétér Property, s.r.o.	100 %	38	38	-12	50
Raiffeisen Direct Investments CZ s.r.o.	100 %	946	946	1 669	50
Theseus Property, s.r.o.	100 %	36	36	-14	50
Kétó Property, s.r.o.	100 %	34	34	-16	50
Folos Property, s.r.o.	100 %	37	37	-13	50
Argos Property, s.r.o.	100 %	37	37	-13	50
Aglaia Property, s.r.o.	100 %	36	36	-14	50
Hefaistos Property, s.r.o.	100 %	36	36	-14	50
Plutos Property, s.r.o.	100 %	36	36	-14	50
Thaumas Property, s.r.o.	100 %	36	36	-14	50
Ligea Property, s.r.o.	100 %	37	37	-13	50
Dero Property, s.r.o.	100 %	38	38	-12	50
Cranto Property, s.r.o.	100 %	38	38	-12	50
Beroe Property, s.r.o.	100 %	37	37	-13	50
Celkem					458 130

Společnost vlastní podíly zejména ve společnostech realizujících obchody s nemovitostmi a ve společnostech provozujících výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů. Většina dceřiných společností byla pro tento účel založena.

Všechny majetkové účasti jsou ve společnostech se sídlem na území České republiky.

Statutární účetnictví dceřiných společností je vedeno dle českých účetních standardů. Údaje o hodnotě vlastního kapitálu k 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 a o výsledku hospodaření za rok 2020 a 2019 jsou uvedeny na základě předběžných účetních závěrek uvedených společností.

Podíl ve společnostech je uveden na základě ekonomického vlastnictví dceřiných společností, které se může lišit od právního vlastnictví podílů v dceřiných společnostech. Liší se u společností, kde společnost uzavřela svěřenecké smlouvy na obchodní podíly dceřiných společností se společnostmi Raiffeisen - Leasing International G.m.b.H. a RLKG Raiffeisen - Leasing Gesellschaft m.b.H. Společnosti, kde je uzavřena svěřenecká smlouva, jsou uvedeny v tabulce:

Obchodní firma	Vlastnický podíl vlastněný na základě svěřenecké smlouvy v % ve společnosti
Luna Property, s.r.o.	90 %
Kalypso Property, s.r.o.	90 %
Viktor Property, s.r.o.	90 %

6.19. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetekPořizovací cena

v tis. Kč	Stav k 31. 12. 2019	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31. 12. 2020
DNM – core systém	50 946	7 721	-	58 667
Software	21 460	20 059	-	41 519
Ocenitelná práva	105	-	-	105
DNM – nedokončený	23 933	29 525	-28 708	24 750
Nehmotný majetek	96 444	57 305	-28 708	125 041
Ostatní budovy a pozemky	2 728	-	-	2 728
Dopravní technika	42 972	9 408	-5 540	46 840
Právo k užívání nemovitostí	53 216	2 297	-8 116	47 397
Stroje a zařízení	7 829	404	-	8 233
Drobný majetek	1 604	-	-	1 604
Předměty operativní leasing	1 258 001	314 503	-256 488	1 316 016
DM – nedokončený	-	8 431	-6 477	1 954
Ostatní	2 016	-	-147	1 869
Hmotný majetek	1 368 366	335 043	-276 768	1 426 641
Budovy v operativním leasingu	189 453	-	-189 453	-
Pozemky v operativním leasingu	15 000	-	-15 000	-
Investice do nemovitostí	204 453	-	-204 453	-
Celkem	1 669 263	392 348	-509 929	1 551 682

Právo k užívání nemovitostí je tvořeno zejména právem k užívání pronajatých prostor sídla Společnosti.

Investice do nemovitostí byly součástí jmění Společnosti, které přešlo v rámci rozdělení Společnosti odštěpením sloučením na nástupnickou společnost Janus Property, s.r.o.

Oprávky a opravné položky

v tis. Kč	Stav k 31. 12. 2019	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31. 12. 2020
DNM – core systém	-45 221	-3 190	-	-48 411
Software	-9 584	-3 907	-	-13 491
DNM – nedokončený	-690	-	690	-
Nehmotný majetek	-55 495	-7 097	690	-61 902
Ostatní budovy a pozemky	-2 006	-101	-	-2 107
Dopravní technika	-21 615	-11 394	5 540	-27 469
Právo k užívání nemovitostí	-8 147	-8 043	98	-16 092
Stroje a zařízení	-5 472	-1 029	-	-6 501
Drobný majetek	-1 604	-	-	-1 604
Předměty operativní leasing	-313 611	-185 140	125 296	-373 455
Ostatní	-465	-142	147	-460
Hmotný majetek	-352 920	-205 849	131 081	-427 688
Budovy v operativním leasingu	-58 504	-	58 504	-
Investice do nemovitostí	-58 504	-	58 504	-
Celkem	-466 919	-212 946	190 275	-489 590

Zůstatková cena

v tis. Kč	Stav k 31. 12. 2020	Stav k 31. 12. 2019
DNM – core systém	10 256	5 725
Software	28 028	11 876
Ocenitelná práva	105	105
DNM – nedokončený	24 750	23 243
Nehmotný majetek	63 139	40 949
Ostatní budovy a pozemky	621	722
Dopravní technika	19 371	21 357
Právo k užívání nemovitostí	31 305	45 069
Stroje a zařízení	1 732	2 357
DM – nedokončený	1 954	-
Předměty operativní leasing	942 561	944 390
Ostatní	1 409	1 551
Hmotný majetek	998 953	1 015 446
Budovy v operativním leasingu	-	130 949
Pozemky v operativním leasingu	-	15 000
Investice do nemovitostí	-	145 949
Celkem	1 062 092	1 202 344

Odpisy a opravné položky

v tis. Kč	Stav k 31. 12. 2020	Stav k 31. 12. 2019
DNM – core systém	3 190	2 628
Software	3 907	902
Nehmotný majetek	7 097	3 530
Ostatní budovy a pozemky	101	101
Dopravní technika	8 413	7 762
Stroje a zařízení	1 029	1 008
Právo k užívání nemovitostí	8 043	8 430
Předměty operativní leasing	185 140	164 454
Ostatní	142	141
Hmotný majetek	202 868	181 896
Budovy v operativním leasingu	-	3 897
Investice do nemovitostí	-	3 897
Celkem	209 965	189 323

Drobný nehmotný a hmotný majetek

Hodnota drobného hmotného majetku pořízeného v běžném účetním období a účtovaného přímo do nákladů v roce 2020 činila 3 252 tis. Kč (2019: 4 467 tis. Kč).

6.20. Pohledávky ze splatné daně

Pohledávka ze splatné daně ve výši 19 723 tis. Kč (2019: 17 027 tis. Kč) představuje kladný rozdíl mezi zaplacenými zálohami na daň z příjmů za běžné dané období a odhadem výše daňové povinnosti za dané období.

6.21. Ostatní aktiva

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Pohledávky provozní	51 158	65 168
Poskytnuté zálohy na hmotný majetek – předměty leasingu	8 724	-
Pořízení hmotných investic – předměty leasingu	46 990	57 347
Majetkové podíly ve společnostech	50 368	51 243
Ceniny	339	2 344
Poskytnuté provozní zálohy	2 773	3 578
Dohadné účty – pojištění	3 782	4 814
DPH nárok za prosinec	-	15 448
Ostatní aktiva	9 181	14 738
Celkem	173 315	214 680

V položce „Pohledávky provozní“ jsou k 31. 12. 2020 zahrnuty pohledávky za společnostmi ve skupině ve výši 30 976 tis. Kč (31. 12. 2019: 43 602 tis. Kč) za služby spojené se zajištěním chodu těchto společností.

Dále jsou v položce „Majetkové podíly ve společnostech“ k 31. 12. 2020 vykázány majetkové podíly na nekontrolovaných společnostech ve výši 50 368 tis. Kč (31. 12. 2019: 51 243 tis. Kč).

6.22. Závazky vůči bankám

Závazky vůči bankám představují přijaté úvěry, které slouží především k financování obchodů Společnosti. Úvěry jsou poskytnuty jak v Kč, tak v EUR a USD.

Jako krátkodobé úvěry slouží rovněž kontokorentní účty.

Závazky vůči bankám ve výši 20 513 386 tis. Kč (31. 12. 2019: 20 433 083 tis. Kč) jsou poskytnuté spřízněnou osobou Raiffeisenbank a.s.

6.22.1. Závazky vůči bankám dle splatnosti

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
do 3 měsíců	2 296 273	1 609 097
od 3 měsíců do 1 roku	4 938 095	4 603 548
od 1 roku do 5 let	11 995 857	12 794 006
nad 5 let	1 283 161	1 426 432
Celkem	20 513 386	20 433 083

6.23. Závazky vůči klientům

Závazky vůči klientům ve výši 66 880 tis. Kč (31. 12. 2019: 194 732 tis. Kč) zahrnují:

- › nerozpuštěnou část mimořádné leasingové splátky u smluv operativního leasingu ve výši 6 094 tis. Kč (31. 12. 2019: 6 722 tis. Kč);
- › mimořádné leasingové splátky k neaktivním smlouvám finančního leasingu ve výši 0 tis. Kč (31. 12. 2019: 3 138 tis. Kč);
- › přijatý úvěr od společnosti ve skupině ve výši 0 tis. Kč (31. 12. 2019: 130 036 tis. Kč);
- › a přijaté zálohy na zůstatkovou cenu, přijaté kauce a předčasné platby na nevyfakturované splátky ve výši 60 786 tis. Kč (31. 12. 2019: 54 836 tis. Kč).

6.24. Záporné reálné hodnoty finančních derivátů

Reálná hodnota finančních derivátů vychází z oceňovacích modelů, které zohledňují současnou tržní a smluvní hodnotu podkladového instrumentu stejně jako časovou hodnotu a výnosovou křivku nebo faktory volatility. Finanční deriváty jsou po prvotním zachycení oceněny reálnou hodnotou na úrovni 2. Oceňování IRS je založeno na kótovaných výnosových křivkách. Tyto trhy jsou aktivní. Tržní vstupy přímo odpovídají oceňovaným instrumentům.

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
úrokový swap IRS – ekonomické zajištění	303	867
Celkem	303	867

Společnost využívá úrokové deriváty pro zajištění úrokového rizika, které souvisí s čerpanými úvěry.

6.25. Odložený daňový závazek

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Odložený daňový závazek	225 212	159 197

Přehled dočasných rozdílů, ze kterých je vypočten odložený daňový závazek a odložená daňová pohledávka, je uveden v následující tabulce:

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Odložený daňový závazek	-333 989	-168 398
Dočasné rozdíly související s finančním leasingem	-289 090	-141 058
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotu dlouhodobého majetku	-44 899	-27 340
Odložená daňová pohledávka	108 777	9 201
Rozdíl mezi účetními a daňovými opravnými položkami	17 947	1 678
Rezervy	6 219	6 130
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	279	1 393
Daňová ztráta použitelná v dalších obdobích	84 332	-
Odložený daňový závazek (-) / odložená daňová pohledávka (+) celkem	-225 212	-159 197

Odložená daň k 31. 12. 2020 je vypočtena s použitím očekávané daňové sazby ve výši 19 % (31. 12. 2019: 19 %).

6.26. Rezervy

2020

v tis. Kč	Stav k 1. 1. 2020	Tvorba rezervy	Použití rezervy	Rozpuštění rezervy	Stav k 31. 12. 2020
rezerva na bonusy	26 075	34 703	-30 706	-5 071	25 001
rezerva na dovolenou	6 492	-	-1 687	-	4 805
rezerva na poskytnuté přísliby a finanční záruky	3 094	5 931	-2 440	-	6 585
rezerva na odstupné	2 152	-	-2 152	-	-
ostatní rezervy	2 962	-	-34	-	2 928
	40 775	40 634	-37 019	-5 071	39 319

2019

v tis. Kč	Stav k 1. 1. 2019	Tvorba rezervy	Použití rezervy	Rozpuštění rezervy	Stav k 31. 12. 2019
rezerva na bonusy	21 905	35 269	-26 550	-4 549	26 075
rezerva na dovolenou	4 634	1 858	-	-	6 492
rezerva na poskytnuté přísliby a finanční záruky	3 491	3 017	-	-3 414	3 094
rezerva na odstupné	-	2 152	-	-	2 152
ostatní rezervy	871	2 876	-35	-750	2 962
	30 901	45 172	-26 585	-8 713	40 775

6.26.1. Rozpad rezerv na poskytnuté přísliby a finanční záruky dle stupňů znehodnocení31. 12. 2020

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Rezerva na poskytnuté přísliby a finanční záruky	-6 245	-340	-	-6 585

31. 12. 2019

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Rezerva na poskytnuté přísliby a finanční záruky	-2 851	-243	-	-3 094

Celková výše úvěrových příslibů, které představují již uzavřené, ale dosud nenačerpané poskytnuté úvěry a finanční leasingy, byla k 31. 12. 2020 ve výši 1 426 557 tis. Kč (31. 12. 2019: 659 216 tis. Kč).

Společnost poskytla k 31. 12. 2020 společnosti ve skupině záruku za úvěr ve výši 164 241 tis. Kč (31. 12. 2019: 246 419 tis. Kč).

6.26.2. Změny v rezervách na poskytnuté přísliby a finanční záruky2020

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Rezerva na poskytnuté přísliby a finanční záruky k 1. 1. 2020	-2 851	-243	-	-3 094
Zvýšení z důvodu vzniku a akvizice	-5 571	-340	-	-5 911
Snížení z důvodu odúčtování	1 873	243	-	2 116
Změny z důvodu změny v úvěrovém riziku (netto)	304	-	-	304
Rezerva na poskytnuté přísliby a finanční záruky k 31. 12. 2020	-6 245	-340	-	-6 585

2019

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Rezerva na poskytnuté přísliby a finanční záruky k 1. 1. 2019	-3 452	-39	-	-3 491
Změny z důvodu změny v úvěrovém riziku (netto)	601	-204	-	397
Rezerva na poskytnuté přísliby a finanční záruky k 31. 12. 2019	-2 851	-243	-	-3 094

6.27. Ostatní pasiva

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
závazky vůči dodavatelům	41 530	37 042
závazky vůči finančnímu úřadu – DPH prosinec	36 976	-
závazek z leasingu	31 810	44 479
dohadné položky na mzdy, sociální a zdravotní pojištění	15 274	14 034
dohadné účty na pojištění	18 793	18 748
dohadné účty na provoz	14 674	19 018
výnosy příštích období – předlůžně placené úroky	1 553	1 666
výnosy příštích období – ostatní	11 753	118
ostatní	21 542	19 179
Celkem	193 905	154 284

6.28. Vlastní kapitálZákladní kapitál

Základní kapitál byl k 31. 12. 2020 ve výši 450 000 tis. Kč (31. 12. 2019: 450 000 tis. Kč) a je plně splacen.

Oceňovací rozdíly ze zajištění peněžních toků

V roce 2019 bylo zajištění peněžních toků zrušeno z důvodu zániku zajišťovacího vztahu a z ostatního úplného výsledku hospodaření byl převeden kladný oceňovací rozdíl ve výši 11 729 tis. Kč (tj. před vlivem odložené daně ve výši 2 229 tis. Kč) do výkazu zisku a ztráty.

Dividendy

V roce 2020 byla vyplacena dividendy jedinému společníkovi Společnosti ve výši 257 000 tis. Kč (2019: 175 000 tis. Kč).

6.29. Reálné hodnoty finančních aktiv a pasiv – úroveň 3

Úroveň 3 (level 3) představuje kategorii finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou stanovenou pomocí technik vycházejících ze vstupních informací nezaložených na datech zjistitelných na trhu.

Společnost při zveřejněných odhadech reálných hodnot finančních aktiv a pasiv použila následující metody a odhady:

Pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání

Vykázané hodnoty hotovosti a vklady u bank splatné na požádání odpovídají jejich reálným hodnotám.

Pohledávky za klienty

U pohledávek s proměnlivou úrokovou sazbou, které jsou často přeceňovány, nebo u pohledávek s konečnou splatností do jednoho roku, u kterých je změna kreditního rizika nevýznamná, reálné hodnoty v zásadě odpovídají vykazovaným hodnotám.

Reálné hodnoty u úvěrů s pevnou úrokovou sazbou jsou odhadnuty na základě diskontovaných peněžních toků s použitím diskontní úrokové sazby ve výši úrokové míry běžné u úvěrů s podobnými podmínkami a poskytované dlužníkům s obdobným rizikovým hodnocením včetně vlivu zajištění.

Reálné hodnoty nesplacených pohledávek jsou odhadnuty na základě diskontovaných peněžních toků včetně případné realizace zajištění.

Závazky vůči bankám a závazky vůči klientům

Reálné hodnoty závazků splatných na požádání jsou k datu účetní závěrky shodné s částkami splatnými na požádání (tzn. s jejich vykazovanými hodnotami).

Účetní hodnoty závazků s proměnlivou sazbou jsou v zásadě shodné s jejich reálnými hodnotami k datu účetní závěrky.

Reálné hodnoty u závazků s pevnou úrokovou mírou jsou odhadnuty na základě diskontování peněžních toků s použitím tržních úrokových sazeb.

31. 12. 2020

v tis. Kč	Účetní hodnoty	Reálné hodnoty	Rozdíl
Pokladní hotovost a vklady u bank	415 609	415 609	-
Pohledávky za klienty	21 267 645	21 652 339	384 694
Závazky vůči bankám a klientům	20 580 266	20 834 371	254 105

31. 12. 2019

v tis. Kč	Účetní hodnoty	Reálné hodnoty	Rozdíl
Pokladní hotovost a vklady u bank	400 533	400 533	-
Pohledávky za klienty	20 916 116	21 324 682	408 566
Závazky vůči bankám a klientům	20 627 815	20 929 262	301 447

6.30. Finanční deriváty

V podrozvahové evidenci jsou sledovány finanční deriváty v nominálních hodnotách:

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
úrokový swap – ekonomické zajištění	439 440	856 067
Celkem úrokový swap	439 440	856 067
měnový forward pohledávky – ekonomické zajištění	-	70 000
měnový forward závazek – ekonomické zajištění	-	-67 431
Celkem měnový forward	-	2 569

Zbytková splatnost finančních derivátů dle smluvních nediskontovaných peněžních toků:

31. 12. 2020

v tis. Kč	do 1 roku	1 rok až 5 let	nad 5 let	celkem
úrokový swap – ekonomické zajištění	100 000	339 440	-	439 440
Celkem úrokový swap	100 000	339 440	-	439 440

31. 12. 2019

v tis. Kč	do 1 roku	1 rok až 5 let	nad 5 let	celkem
úrokový swap – ekonomické zajištění	-	856 067	-	856 067
Celkem úrokový swap	-	856 067	-	856 067
měnový forward pohledávky – ekonomické zajištění	70 000	-	-	70 000
měnový forward závazek – ekonomické zajištění	-67 431	-	-	-67 431
Celkem měnový forward	2 569	-	-	2 569

6.31. Časová struktura pohledávek z finančního leasingu

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Hrubé investice do finančního leasingu	8 699 193	9 284 468
do 3 měsíců	858 797	700 927
od 3 měsíců do 1 roku	2 123 657	2 189 531
od 1 roku do 5 let	5 231 672	5 920 230
nad 5 let	485 067	473 780
Nerealizovaný finanční výnos	445 591	542 990
do 3 měsíců	54 628	63 987
od 3 měsíců do 1 roku	131 736	160 456
od 1 roku do 5 let	230 712	285 486
nad 5 let	28 515	33 061
Čisté investice do finančního leasingu	8 253 602	8 741 478

6.32. Struktura aktiv, která se pronajímají formou finančního leasingu

v tis. Kč	2020	2019
Leasing motorových vozidel	6 119 588	6 433 803
Leasing nemovitostí	129 567	151 279
Leasing zařízení	2 004 447	2 156 396
Celkem	8 253 602	8 741 478

6.33. Budoucí splátky operativního leasingu pronajímatele

v tis. Kč	2020	2019
do 1 roku	279 449	273 827
od 1 roku do 5 let	307 118	338 864
nad 5 let	291	-
Celkem	586 858	612 691

7. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Transakce se spřízněnými osobami představují operace realizované se společnostmi ze skupiny Raiffeisen.

7.1. Pohledávky a závazky z obchodního styku

V obchodních pohledávkách a závazcích popsaných výše jsou obsaženy i následující zůstatky účtů týkající se vztahů k podnikům ve skupině:

v tis. Kč	Pohledávky k 31. 12.		Závazky k 31. 12.	
	2020	2019	2020	2019
Raiffeisenbank a.s.	238	261	38 452	46 653
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	96	124	-	-
Aglaia Property, s.r.o.	1	1	-	-
Ananke Property, s.r.o.	1	1	-	-
Astra Property, s.r.o.	-	114	-	-
Argos Property, s.r.o.	1	-	-	-
Ares Property, s.r.o.	110	205	-	-
ALT POHLEDY s.r.o.	123	140	-	-
Beroe Property, s.r.o.	1	1	-	-
Boreas Property, s.r.o.	1 783	661	-	-
Carolina Corner s.r.o.	-	1 313	-	-
Cranto Property, s.r.o.	1	-	-	-
CRISTAL PALACE Property, s.r.o.	351	380	-	-
Antonínská 2 s.r.o.	-	267	-	-
Dafné Property, s.r.o.	-	267	-	-
Eunomia Property, s.r.o.	1	1 242	-	-
Dolní náměstí 34 s.r.o.	-	123	-	-
Chodská 12 s.r.o.	-	226	-	-
Fidurock Residential a.s.	-	29	-	-
GEONE Holešovice Two s.r.o.	1	307	-	-
Grainulos s.r.o.	2	172	-	-
Halie Property, s.r.o.	2	-	-	-
Harmonia Property, s.r.o.	1	-	-	-
Hefaistos Property, s.r.o.	-	1	-	-
Hypnos Property, s.r.o.	-	625	-	-
Holečkova Property, s.r.o.	297	362	-	-
Chronos Property, s.r.o.	233	232	-	-
Iris Property, s.r.o.	-	179	-	-
Janus Property, s.r.o.	248	-	-	-

v tis. Kč	Pohledávky k 31. 12.		Závazky k 31. 12.	
	2020	2019	2020	2019
Kaliope Property, s.r.o.	-	99	-	-
Kappa Estates, s.r.o.	1 662	1 691	-	-
KARAT, s.r.o.	-	31	-	-
Keto Property, s.r.o.	455	6	-	-
Kleió Property, s.r.o.	369	354	-	-
Létó Property, s.r.o.	163	-	-	-
Ligea Property, s.r.o.	1	1	-	-
Photon SPV 3, s.r.o.	125	204	-	-
UPC Real, s.r.o.	851	1 223	-	-
Appolon Property, s.r.o.	7	3	-	-
Photon SPV 8 s.r.o.	282	426	-	-
Exit 90 SPV s.r.o.	321	473	-	-
Gaia Property, s.r.o.	44	160	-	-
Hermes Property, s.r.o.	-	541	-	-
Photon Energie s.r.o.	15			
Photon SPV 10 s.r.o.	15	384	-	-
Na Stárce, s.r.o.	-	134	-	-
Melpomené Property, s.r.o.	1 173	1 231	-	-
Merea Property, s.r.o.	424	-	-	-
Nyx Property, s.r.o.	7	-	113	-
Ofión Property, s.r.o.	187	274	-	-
Onyx Energy Projekt II s.r.o.	230	595	-	-
Onyx Energy s.r.o.	205	316	-	-
Palace Holding s.r.o.	452	429	-	-
PILSENINVEST SICAV, a.s.	-	10	-	-
Plutos Property, s.r.o.	1	1	-	-
Photon SPV 6 s.r.o.	193	273	-	-
Photon SPV 4 s.r.o.	189	267	-	-
KAPMC s.r.o.	3	481	-	-
Pontos Property, s.r.o.	6 819	6 841	-	-
cube ventures, s.r.o.	308	-	-	-
RESIDENCE PARK TŘEBEŠ, s.r.o.	15	19	-	-
RDI Czech 1 s.r.o.	1	-	-	-
RDI Management s.r.o.	1	-	-	-

v tis. Kč	Pohledávky k 31. 12.		Závazky k 31. 12.	
	2020	2019	2020	2019
RDI Czech 3 s.r.o.	1	-	-	-
RDI Czech 4 s.r.o.	13	-	-	-
RDI Czech 5 s.r.o.	1	-	-	-
RDI Czech 6 s.r.o.	37	-	-	-
RLRE Beta Property, s.r.o.	126	220	-	-
RLRE Carina Property, s.r.o.	3 932	544	-	-
RLRE Eta Property, s.r.o.	-	191	-	-
RUBY Place s.r.o.	-	1 656	-	-
Sázavská 826 s.r.o.	1	-	-	-
Selene Property s.r.o.	4 458	4 538	-	-
SeEnergy PT, s.r.o.	136	165	-	-
Sirius Property, s.r.o.	1 600	2 818	-	-
Stará 19 s.r.o.	-	1	-	-
Strašnická realitní a.s.	37	611	-	-
Thaumas Property, s.r.o.	1	1	-	-
Theia Property, s.r.o.	1	-	-	-
Viktor Property, s.r.o.	116	106	-	-
Vlhká 26 s.r.o.	-	1	-	-
Zátiší Rokytka s.r.o.	-	1 769	-	-
Credibilis a.s.	392	546	-	-
Hébé Property, s.r.o.	21	23	-	-
Luna Property, s.r.o.	39	108	-	-
Orchideus Property, s.r.o.	945	3	-	-
Áté Property, s.r.o.	5	-	-	-
Apaté Property, s.r.o.	116	120	-	-
Fobos Property, s.r.o.	-	1 511	-	-
GRENA REAL s.r.o.	-	468	-	-
Hestia Property, s.r.o.	39	207	-	-
Terasa LAVANDE s.r.o.	-	1 246	-	-
Logistický areál Hostivař, s.r.o.	-	1 286	-	-
Médea Property, s.r.o.	9	13	-	-
Nereus Property, s.r.o.	595	-	-	-
JFD Real s.r.o.	346	352	-	-
SIGMA PLAZA s.r.o.	-	1 398	-	-
Celkem	30 976	43 602	38 565	46 653

Společnost dále eviduje z titulu uzavřených derivátů se společností Raiffeisenbank a.s. závazek ve výši 10 tis. Kč (31. 12. 2019: 867 tis. Kč) a pohledávku ve výši 1 870 tis. Kč (31. 12. 2019: 2 572 tis. Kč).

Společnost má k 31. 12. 2020 zůstatek na bankovních účtech vedených u Raiffeisenbank a.s. ve výši 361 155 tis. Kč (31. 12. 2019: 316 164 tis. Kč). Společnost má k 31. 12. 2020 zůstatek na bankovním účtu vedeným u Raiffeisen Bank International AG ve výši 2 425 tis. Kč (31. 12. 2019: 2 581 tis. Kč).

7.2. Tržby a nákupy

v tis. Kč	Tržby za rok		Nákupy za rok	
	2020	2019	2020	2019
Raiffeisenbank a.s.	27 935	30 727	81 739	102 994
Raiffeisen Bank International AG	-	-	2 711	2 601
RLRE Beta Property, s.r.o.	411	881	-	-
RLRE Eta Property, s.r.o.	1 699	2 332	-	-
Selene Property s.r.o.	15 655	15 653	-	-
Sirius Property, s.r.o.	7 443	9 486	-	-
Gaia Property, s.r.o.	6 389	3 220	-	-
Dafné Property, s.r.o.	2 393	1 934	-	-
Carolina Corner s.r.o.	-	4 249	-	-
CRISTAL PALACE Property, s.r.o.	1 186	1 779	-	-
Credibilis a.s.	2 678	3 357	-	-
FVE Cihelna s.r.o.	1 963	3 066	-	-
RLRE Carina Property, s.r.o.	3 273	2 695	-	-
Appolon Property, s.r.o.	15	24	-	-
Ares Property, s.r.o.	509	281	-	-
Antonínská 2 s.r.o.	2 064	781	-	-
Boreas Property, s.r.o.	1 096	513	-	-
Dolní náměstí 34 s.r.o.	832	263	-	-
Iris Property, s.r.o.	-	104	-	-
Orchideus Property, s.r.o.	926	1 327	-	-
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	674	4 254	-	-
Chronos Property, s.r.o.	695	801	-	-
Chodská 12 s.r.o.	2 218	597	-	-
UPC Real, s.r.o.	2 912	3 684	-	-
ALT POHLEDY s.r.o.	8 248	11 377	-	-

v tis. Kč	Tržby za rok		Nákupy za rok	
	2020	2019	2020	2019
Photon SPV 3 s.r.o.	1 722	2 231	-	-
Photon Energie s.r.o.	951	1 484	-	-
Halie Property, s.r.o.	1 128	-	-	-
Hermes Property, s.r.o.	-	1 391	-	9
Holečkova Property, s.r.o.	1 080	729	-	-
Kappa Estates, s.r.o.	5 874	5 806	-	-
KARAT, s.r.o.	1 675	1 016	-	-
Kétó Property, s.r.o.	981	-	-	-
Kleio Property, s.r.o.	1 351	1 223	-	-
Křížkovského 3 s.r.o.	1 388	-	-	-
Hypnós Property, s.r.o.	1 657	2 055	-	-
Luna Property, s.r.o.	50	700	-	-
Erató Property, s.r.o.	-	229	-	-
Eunomia Property, s.r.o.	3 871	4 662	-	-
Evarne Property, s.r.o.	110	-	-	-
Exit 90 SPV s.r.o.	3 846	4 968	-	-
GEONE Holešovice Two s.r.o.	2 100	1 253	-	-
Inó Property, s.r.o.	-	1	-	-
Janus Property, s.r.o.	617	-	-	-
Grainulos s.r.o.	598	573	-	-
GS55 Sazovice s.r.o.	1 699	2 415	-	-
Médea Property, s.r.o.	240	259	-	-
Melpomené Property, s.r.o.	4 409	5 667	-	-
Merea Property, s.r.o.	517	-	-	-
Nyx Property, s.r.o.	120	91	-	-
Ofión Property, s.r.o.	780	943	-	-
Onyx Energy projekt II s.r.o.	2 478	3 212	-	-
Onyx Energy s.r.o.	2 587	3 374	-	-
Palace Holding s.r.o.	1 584	1 573	-	-
Photon SPV 10 s.r.o.	3 107	4 027	-	-
Photon SPV 6 s.r.o.	2 251	2 905	-	-
Photon SPV 8 s.r.o.	3 429	4 466	-	-
Photon SPV 4 s.r.o.	2 211	2 851	-	-
PILSENINVEST SICAV, a.s.	-	120	-	-

v tis. Kč	Tržby za rok		Nákupy za rok	
	2020	2019	2020	2019
cube ventures, s.r.o.	308	-	-	-
Viktor Property, s.r.o.	5 934	8 235	-	-
Rheia Property, s.r.o.	2 728	3 934	-	-
Theia Property, s.r.o.	260	348	-	-
RESIDENCE PARK TŘEBEŠ, s.r.o.	29	74	-	-
RDI Czech 4 s.r.o.	1 623	-	-	-
RDI Czech 6 s.r.o.	178	-	-	-
RUBY Place s.r.o.	-	5 852	-	-
SeEnergy PT, s.r.o.	808	1 055	-	-
Spio Property, s.r.o.	254	-	-	-
Stará 19 s.r.o.	849	117	-	-
Strašnická realitní a.s.	3 277	4 375	-	-
Vlhká 26 s.r.o.	1 299	-	-	-
Zátiší Rokytka s.r.o.	-	17 379	-	-
Astra Property, s.r.o.	578	403	-	-
Hébé Property, s.r.o.	70	88	-	-
Na Stárce, s.r.o.	-	915	-	-
KAPMC s.r.o.	3 017	4 244	-	-
Áté Property, s.r.o.	120	-350	-	-
Apaté Property, s.r.o.	475	492	-	-
Fobos Property, s.r.o.	3 709	5 492	-	-
GRENA REAL s.r.o.	2 375	2 760	-	-
Hestia Property, s.r.o.	800	1 940	-	-
Terasa LAVANDE s.r.o.	-	5 629	-	-
Logistický areál Hostivař, s.r.o.	-	4 452	-	-
Nereus Property, s.r.o.	2 469	1 195	-	-
JFD Real s.r.o.	2 627	2 719	-	-
SIGMA PLAZA s.r.o.	-	6 693	-	-
Niobé Property, s.r.o.	-	2	-	-
Celkem	179 412	241 652	84 450	105 604

Tržby představují zejména úrokové výnosy z bankovních účtů, derivátů a poskytnutých úvěrů a z poplatků za správu spřízněných osob.

Nákupy představují zejména poskytnuté služby v oblasti treasury (náklady na poskytnuté garance k přijatým úvěrům, úrokové náklady, bankovní poplatky), náklady související s deriváty, s řízením rizik a nájemným vč. služeb souvisejících s pronájmem kancelářských prostor.

Vztah ke společnostem Raiffeisenbank a.s. je popsán v bodě 1.2. V případě společnosti Raiffeisen Bank International AG se jedná o společnost ve skupině (akcionář Raiffeisenbank a.s.).

7.3. Přijaté úvěry a půjčky

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Raiffeisenbank a.s.	20 513 386	20 433 083
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	-	130 036
Celkem	20 513 386	20 563 119

Půjčky jsou poskytnuty jako nezajištěné.

7.4. Poskytnuté půjčky

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
RLRE Carina Property, s.r.o.	83 029	25 860
Orchideus Property, s.r.o.	73 713	53 377
UPC Real, s.r.o.	61 273	65 154
Inó Property, s.r.o.	-	39
Viktor Property, s.r.o.	91 956	111 899
Rheia Property, s.r.o.	61 045	65 366
RLRE Beta Property, s.r.o.	799	800
Ares Property, s.r.o.	14 168	14 528
ALT POHLEDY s.r.o.	162 562	190 913
Astra Property, s.r.o.	42 743	
Carolina Corner s.r.o.	-	91 683
FVE Cihelna s.r.o.	35 113	41 158
Antonínská 2 s.r.o.	80 078	73 774
Eunomia Property, s.r.o.	80 005	80 078
Evarne Property, s.r.o.	26 165	-
Exit 90 SPV s.r.o.	68 892	80 737
Dolní náměstí 34 s.r.o.	30 760	29 842
Chodská 12 s.r.o.	81 146	81 146
GEONE Holešovice Two s.r.o.	30 947	28 871
Grainulos s.r.o.	16 755	17 231
Niobé Property, s.r.o.	-	111
Halie Property, s.r.o.	70 705	-
Holečkova Property, s.r.o.	42 540	43 927
Hypnos Property, s.r.o.	58 582	51 012
Iris Property, s.r.o.	-	4 385

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Janus Property, s.r.o.	130 025	-
Kappa Estates, s.r.o.	164 617	172 179
KARAT, s.r.o.	60 109	60 201
Kétó Property, s.r.o.	58 877	-
Kleió Property, s.r.o.	56 022	59 513
Křížkovského 3 s.r.o.	79 644	-
Merea Property, s.r.o.	31 547	-
Na Stárce, s.r.o.	-	20 084
Onyx Energy projekt II s.r.o.	44 227	51 367
Onyx Energy s.r.o.	46 275	53 746
OfiÓN Property, s.r.o.	19 812	20 921
Palace Holding s.r.o.	53 630	54 572
Photon Energie s.r.o.	18 726	25 166
Photon SPV 10 s.r.o.	56 147	65 212
Photon SPV 6 s.r.o.	39 895	46 336
Photon SPV 8 s.r.o.	62 247	72 296
Photon SPV 4 s.r.o.	39 123	45 439
Photon SPV 3 s.r.o.	29 911	34 740
RDI Czech 4 s.r.o.	42 785	45 667
RLRE Eta Property, s.r.o.	39 404	46 837
RUBY Place s.r.o.	-	115 540
Selene Property s.r.o.	300 347	309 477
Sirius Property, s.r.o.	210 331	231 105
Spio Property, s.r.o.	60 158	-
Stará 19 s.r.o.	48 875	48 807
Theia Property, s.r.o.	157	-
Vlhká 26 s.r.o.	83 871	-
Credibilis a.s.	74 531	77 057
Hestia Property, s.r.o.	-	82 020
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	133 126	-
Apaté Property, s.r.o.	17 560	18 031
CRISTAL PALACE Property, s.r.o.	50 955	54 309
Dafné Property, s.r.o.	119 118	28 143
Fobos Property, s.r.o.	114 380	116 391

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Gaia Property, s.r.o.	150 022	146 422
GRENA REAL s.r.o.	81 746	81 122
Terasa LAVANDE s.r.o.	-	108 900
Logistický areál Hostivař, s.r.o.	-	158 097
Melpomené Property, s.r.o.	49 550	50 453
Nereus Property, s.r.o.	68 195	65 844
JFD Real s.r.o.	66 198	67 169
KAPMC s.r.o.	32 888	94 660
SIGMA PLAZA s.r.o.	-	123 367
GS55 Sazovice s.r.o.	36 396	47 320
Strašnická realitní a.s.	-	97 359
SeEnergy PT, s.r.o.	23 493	29 370
Zátiší Rokytka s.r.o.	-	237 855
Celkem půjčky a úvěry	4 007 896	4 414 985
Přecenění zajištěné půjčky	-586	-762
Celkem	4 007 310	4 414 223

8. SOUDNÍ SPORY

Spory na peněžitá plnění

K 31. 12. 2020 vedla společnost Raiffeisen - Leasing, s.r.o. před obecnými a rozhodčími soudy aktivní spory o peněžitá plnění v částce 5 632 tis. Kč (31. 12. 2019: 3 783 tis. Kč).

Vedení Společnosti k 31. 12. 2020 posoudilo všechny další spory vedené proti Společnosti. Na základě posouzení těchto sporů z hlediska rizika možné prohry a částek, které jsou předmětem sporů, Společnost nevykázala k 31. 12. 2020 žádnou rezervu v souvislosti s pasivními spory.

Ostatní spory

Společnost se v září 2014 stala další stranou žalovanou v řízení o neúčinnosti právních úkonů, a to konkrétně smlouvy o převodu obchodního podílu na společnost ALT POHLEDY s.r.o., která byla uzavřena mezi společnostmi ALTENERGIE DEVELOP s.r.o. jako převodcem a Společností jako nabyvatelem. Žaloba byla podána k Okresnímu soudu ve Svitavách společností RR-Inkasní, s.r.o., a to nejprve proti společnosti ALT POHLEDY s.r.o. a následně i proti společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o. (viz výše). Řízení bylo přerušeno do rozhodnutí v jiném sporu, který je vedený mezi společnostmi RR-Inkasní s.r.o. a ALTENERGIE DEVELOP s.r.o. Společnost nepředpokládá, že toto řízení bude obnoveno dříve než za několik let. Na základě posouzení tohoto soudního sporu z hlediska rizika možné prohry Společnost nevykázala k 31. 12. 2020 žádnou rezervu v souvislosti s tímto soudním sporem.

9. INFORMACE O ŘÍZENÍ RIZIK

9.1. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko Společnosti souvisí především s pohledávkami ze smluv o financování (leasingové smlouvy, úvěrové smlouvy, smlouvy o splátkovém prodeji). Riziko leasingových a úvěrových pohledávek je z převážné části pokryto zajištěním. Společnost vyžaduje zajištění poskytnutých pohledávek před jejich poskytnutím. Za akceptovatelné zajištění snižující hrubou úvěrovou angažovanost považuje Společnost zajištění nemovitostmi, stroji a zařízeními a bankovní zárukou. Při stanovení realizovatelné hodnoty zajištění pro účely výpočtu opravných položek vychází Společnost z vnitřního hodnocení připraveného zvláštním útvarům Společnosti, případně ze znaleckých posudků. Realizovatelná hodnota zajištění je pak stanovena z této hodnoty aplikací korekčního koeficientu, který odráží schopnost realizovat zajištění. Hodnota zajištění a výše korekčních koeficientů je pravidelně přehodnocována.

Zajištění je při výpočtu opravných položek zohledněno pouze tehdy, pokud je prokazatelný a vymahatelný právní nárok k realizaci zajištění, rozsah zajištění je jasný a nesporný a zajišťovací závazek je řádně zdokumentován. Společnost bez ohledu na zohledňované zajištění nadále provádí plné posuzování úvěrového rizika spojeného s dotčenou expozicí.

Úvěrové riziko u likvidních prostředků je omezeno, neboť protistranami jsou banky s vysokým ratingovým hodnocením stanoveným mezinárodními ratingovými agenturami.

Společnost nevykazuje žádnou výraznou koncentraci úvěrových rizik, protože její angažovanosti jsou rozděleny mezi vysoký počet protistran a klientů.

Úvěrové riziko je měsíčně monitorováno při sledování vývoje výše pohledávek, opravných položek, míry defaultů a struktury portfolia dle ratingu. Hodnocení probíhá prostřednictvím Pohledávkové komise, která schvaluje výši opravných položek. Členy komise jsou jednatelé, vedoucí oddělení riziku, oddělení workoutu, vedoucí administrativního oddělení, vedoucí účetního oddělení a vedoucí controllingového oddělení.

Dále je zřízena Komise pro problémové půjčky, která se schází nejméně jednou měsíčně a která přijímá rozhodnutí s cílem dosáhnout nejvyšší čisté současné hodnoty pohledávek souvisejících s expozicemi Společnosti s přihlédnutím k rizikům spojeným s každou alternativní Workout strategií.

31. 12. 2020

v tis. Kč	Rozvahová expozice (účetní hodnota)	Podrozvahová expozice (účetní hodnota)	Celková expozice (účetní hodnota)	Celkové zajištění
AKTIVA				
Pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání	415 609	-	415 609	-
Pohledávky za klienty	21 583 791	1 590 798	23 174 589	12 829 599
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-316 146	-	-316 146	-
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	1 870	-	1 870	-
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	456 980	-	456 980	-
Dlouhodobý nehmotný majetek	63 139	-	63 139	-
Dlouhodobý hmotný majetek	998 953	-	998 953	-
Pohledávky ze splatné daně	19 723	-	19 723	-
Ostatní aktiva	173 315	-	173 315	-
AKTIVA CELKEM	23 397 234	1 590 798	24 988 032	12 829 599

31. 12. 2019

v tis. Kč	Rozvahová expozice (účetní hodnota)	Podrozvahová expozice (účetní hodnota)	Celková expozice (účetní hodnota)	Celkové zajištění
AKTIVA				
Pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání	400 533	-	400 533	-
Pohledávky za klienty	21 131 838	905 635	22 037 473	13 719 119
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-215 722	-	-215 722	-
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	9 489	-	9 489	-
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	458 130	-	458 130	-
Dlouhodobý nehmotný majetek	40 949	-	40 949	-
Dlouhodobý hmotný majetek	1 015 446	-	1 015 446	-
Investice do nemovitostí	145 949	-	145 949	-
Pohledávky ze splatné daně	17 027	-	17 027	-
Ostatní aktiva	214 680	-	214 680	-
AKTIVA CELKEM	23 218 319	905 635	24 123 954	13 719 119

9.2. Úrokové riziko

Jedná se o riziko ztráty z rozdílu úrokových výdajů a úrokových příjmů, tj. riziko, že se úroková sazba pohledávek ze smluv o financování může měnit jinak než úroková sazba, na základě které jsou tyto pohledávky refinancovány (fixní a floatové sazby). Smlouvy, které jsou financovány na fixních sazbách, jsou zajišťovány úrokovými swapy nebo je na ně čerpáno financování na fixní sazbě. Na základě smluv o úrokových swapech se protistrana zavazuje směnít rozdíl mezi výší fixních a variabilních úroků vypočítaných z dohodnutých jistin.

Vykazování a řízení finančních rizik ve Společnosti podléhá Rámcové smlouvě o poskytování služeb mezi Společností a Raiffeisenbank a. s. (dále jen RBCZ) a principům Raiffeisen Bank International Capital Markets Rule Book. V rámci této smlouvy jsou za ALM činnosti zodpovědné pověřené osoby z oddělení HO Asset & Liability Management, RBCZ. Záměrem není spekulace s pohyby trhu a vystavování se tržnímu riziku. Je možné na sebe brát tržní riziko pouze v takových případech a v takovém množství, jak to bude nutné pro usnadnění běžné správy refinancování. Aby se zabránilo tržním rizikům, jsou vykazovány a sledovány likvidní, devizové a úrokové limity, a to oddělením HO Market Risk, RBCZ.

Dle výpočtů úrokové senzitivity by nárůst sazeb o 1 p.b. způsobil snížení zisku Společnosti o 120 tis. Kč (2019: 92 tis. Kč).

V tabulce k 31. 12. 2020 (resp. k 31. 12. 2019) jsou uvedena aktiva a pasiva v rozdělení dle rizika změny úrokové sazby.

31. 12. 2020

v tis. Kč	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Na požádání	Nespecifik.	Celkem
AKTIVA							
Pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání	-	-	-	-	415 609	-	415 609
Pohledávky za klienty	4 154 322	61 633	13 739 845	3 627 991	-	-	21 583 791
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-73 967	-147	-188 760	-53 272	-	-	-316 146
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	1 870	-	-	-	-	-	1 870
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	-	-	-	-	-	456 980	456 980
Dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-	63 139	63 139
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	998 953	998 953
Pohledávky ze splatné daně	-	-	-	-	-	19 723	19 723
Ostatní aktiva	-	-	-	-	-	173 315	173 315
AKTIVA CELKEM	4 082 225	61 486	13 551 085	3 574 719	415 609	1 712 110	23 397 234
PASIVA							
Závazky vůči bankám	2 744 894	-	5 865 028	11 903 464	-	-	20 513 386
Závazky vůči klientům	66 880	-	-	-	-	-	66 880
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	303	-	-	-	-	-	303
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	-	225 212	225 212
Rezervy	-	-	-	-	-	39 319	39 319
Ostatní pasiva	-	-	-	-	-	193 905	193 905
Základní kapitál	-	-	-	-	-	450 000	450 000
Nerozdělený zisk/ztráta	-	-	-	-	-	1 508 688	1 508 688
Zisk za účetní období	-	-	-	-	-	399 541	399 541
PASIVA CELKEM	2 812 077	-	5 865 028	11 903 464	-	2 816 665	23 397 234
PODROZVAHA							
úrokový swap – ekonomické zajištění	-	100 000	399 440	-	-	-	439 440
PODROZVAHA CELKEM	-	100 000	399 440	-	-	-	439 440

31. 12. 2019

v tis. Kč	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Na požádání	Nespecifik.	Celkem
AKTIVA							
Pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání	-	-	-	-	400 533	-	400 533
Pohledávky za klienty	4 273 410	53 917	13 773 993	3 030 518	-	-	21 131 838
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-59 596	-40	-109 163	-46 923	-	-	-215 722
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	9 489	-	-	-	-	-	9 489
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	-	-	-	-	-	458 130	458 130
Dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-	40 949	40 949
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	1 015 446	1 015 446
Investice do nemovitostí	-	-	-	-	-	145 949	145 949
Pohledávky ze splatné daně	-	-	-	-	-	17 027	17 027
Ostatní aktiva	-	-	-	-	-	214 680	214 680
AKTIVA CELKEM	4 223 303	53 877	13 664 830	2 983 595	400 533	1 892 181	23 218 319
PASIVA							
Závazky vůči bankám	3 738 699	246 108	8 191 435	8 256 841	-	-	20 433 083
Závazky vůči klientům	194 732	-	-	-	-	-	194 732
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	867	-	-	-	-	-	867
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	-	159 197	159 197
Rezervy	-	-	-	-	-	40 775	40 775
Ostatní pasiva	-	-	-	-	-	154 284	154 284
Základní kapitál	-	-	-	-	-	450 000	450 000
Nerozdělený zisk/ztráta	-	-	-	-	-	1 437 166	1 437 166
Zisk za účetní období	-	-	-	-	-	348 215	348 215
PASIVA CELKEM	3 934 298	246 108	8 191 435	8 256 841	-	2 589 637	23 218 319
PODROZVAHA							
úrokový swap – ekonomické zajištění	-	-	824 915	31 152	-	-	856 067
PODROZVAHA CELKEM	-	-	824 915	31 152	-	-	856 067

Společnost má ke konci roku sjednané IRS v celkové nominální výši 439 440 tis. Kč (31. 12. 2019: 856 067 tis. Kč), které jsou popsány v bodě 6.30 přílohy a které zajišťují nesoulad mezi závazky vůči bankám s citlivostí na úrokové riziko „do 3 měsíců“ a pohledávkami s citlivostí na úrokové riziko v kategoriích „do 1 roku“ a „od 1 roku do 5 let“.

9.3. Měnové riziko

Společnost s odkazem na svou strategii řízení rizik obecně aplikuje pravidlo, v rámci kterého jsou všechny obchodní aktivity v dané měně refinancovány bankovními úvěry ve shodné měně.

V tabulce k 31. 12. 2020 (resp. 31. 12. 2019) je uvedena měnová pozice Společnosti v realizovaných měnách (uvedené částky v tabulce jsou po konverzi do CZK).

Dle analýzy senzitivity na měnové riziko by vychýlení měnového kurzu o 5 % (směr s negativním dopadem v obou měnách) způsobilo snížení zisku Společnosti o 1 008 tis. Kč (2019: o 870 tis. Kč).

31. 12. 2020

v tis. Kč	Celkem	CZK	EUR	USD
AKTIVA				
Pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání	415 609	287 087	112 798	15 724
Pohledávky za klienty	21 583 791	13 716 778	7 620 393	246 620
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-316 146	-214 056	-99 976	-2 114
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	1 870	1 870	-	-
Majetkové účasti v dceřiných společnost	456 980	456 980	-	-
Dlouhodobý nehmotný majetek	63 139	63 139	-	-
Dlouhodobý hmotný majetek	998 953	998 953	-	-
Pohledávky ze splatné daně	19 723	19 723	-	-
Ostatní aktiva	173 315	127 869	45 446	-
AKTIVA CELKEM	23 397 234	15 458 343	7 678 661	260 230
PASIVA				
Závazky vůči bankám	20 513 386	12 617 511	7 641 791	254 084
Závazky vůči klientům	66 880	46 060	20 820	-
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	303	303	-	-
Odložený daňový závazek	225 212	225 212	-	-
Rezervy	39 319	38 015	1 304	-
Ostatní pasiva	193 905	130 408	61 709	1 788
Základní kapitál	450 000	450 000	-	-
Nerozdělený zisk/ztráta	1 508 688	1 508 688	-	-
Zisk za účetní období	399 541	399 541	-	-
PASIVA CELKEM	23 397 234	15 415 738	7 725 624	255 872
Celkem devizová pozice k 31. 12. 2020		42 605	-46 963	4 358

31. 12. 2019

v tis. Kč	Celkem	CZK	EUR	USD
AKTIVA				
Pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání	400 533	335 922	62 277	2 334
Pohledávky za klienty	21 131 838	14 024 620	6 823 700	283 518
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-215 722	-150 763	-63 824	-1 135
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	9 489	9 489	-	-
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	458 130	458 130	-	-
Dlouhodobý nehmotný majetek	40 949	40 949	-	-
Dlouhodobý hmotný majetek	1 015 446	1 015 446	-	-
Investice do nemovitostí	145 949	145 949	-	-
Pohledávky ze splatné daně	17 027	17 027	-	-
Ostatní aktiva	214 680	168 446	46 234	-
AKTIVA CELKEM	23 218 319	16 065 215	6 868 387	284 717
PASIVA				
Závazky vůči bankám	20 433 083	13 276 664	6 880 388	276 031
Závazky vůči klientům	194 732	184 857	9 794	81
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	867	867	-	-
Odložený daňový závazek	159 197	159 197	-	-
Rezervy	40 775	38 792	1 983	-
Ostatní pasiva	154 284	86 701	67 583	-
Základní kapitál	450 000	450 000	-	-
Nerozdělený zisk/ztráta	1 437 166	1 437 166	-	-
Zisk za účetní období	348 215	348 215	-	-
PASIVA CELKEM	23 218 319	15 982 459	6 959 748	276 112
Celkem devizová pozice k 31. 12. 2019		82 756	-91 361	8 605

9.4. Likvidní riziko

Riziko likvidity představuje riziko, že Společnost nebude mít dostatek pohotových zdrojů ke splnění závazků vyplývajících z finančních kontraktů. Zahrnuje jak riziko schopnosti financovat aktiva nástroji s vhodnou splatností, tak i schopnost prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném horizontu.

Účelem řízení likvidity je zajistit, že Společnost bude mít k dispozici dostatečné prostředky pro poskytování financování svým klientům. Úvěrové tranše od banky čerpá Společnost na základě informace o klientských úvěrech s cílem zajistit na účtech Společnosti dostatečné prostředky pro provádění plateb. V praxi dochází k odchylkám od předpokládaného čerpání a splácení klientských úvěrů, proto je potřeba udržovat na bankovních účtech dostatečnou rezervu likvidity.

Klientské úvěry movitostního financování jsou od banky financovány buď na portfoliové bázi, v případě větších obchodů a nemovitostního financování pak na bázi back-to-back (1:1, matched funding).

Krátkodobá likvidita Společnosti se sleduje na klíčových bankovních běžných účtech pro každou měnu CZK, EUR a USD zvlášť. V CZK a EUR je také stanoven komfortní a nutný limit celkové volné likvidity na bankovních účtech, které tvoří základ pravidelného měsíčního financování pro portfoliové čerpání tranší. V případě poklesu

pod nutný limit dojde k okamžitému dočerpání finančních prostředků na úroveň komfortního limitu. V případě přebytku financování výrazně nad komfortní limit se přebytný funding splácí. Typicky jednou měsíčně se vyhodnocují portfoliová čerpání v příslušné měně a načerpá se funding se splácející strukturou odpovídající danému balíku, aby došlo k uzavření likviditního rizika.

Níže uvedená tabulka obsahuje aktiva a pasiva rozdělená dle zbytkové splatnosti, tzn. do doby od data účetní závěrky do data smluvní splatnosti. Aktiva a pasiva bez smluvně upraveného data splatnosti jsou uváděna ve sloupci „nespecifikováno“.

31. 12. 2020

v tis. Kč	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Na požádání	Nespecifik.	Celkem
AKTIVA							
Pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání	-	-	-	-	415 609	-	415 609
Pohledávky za klienty	1 952 455	5 299 760	12 866 534	1 308 962	156 080	-	21 583 791
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-984	-22 053	-243 873	-49 236	-	-	-316 146
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	-	-	1 870	-	-	-	1 870
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	-	-	-	-	-	456 980	456 980
Dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-	63 139	63 139
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	998 953	998 953
Pohledávky ze splatné daně	-	19 723	-	-	-	-	19 723
Ostatní aktiva	104 915	17 187	845	-	-	50 368	173 315
AKTIVA CELKEM	2 056 386	5 314 617	12 625 376	1 259 726	571 689	1 569 440	23 397 234
PASIVA							
Závazky vůči bankám	2 296 275	4 938 095	11 995 857	1 283 159	-	-	20 513 386
Závazky vůči klientům	43 823	-	20 179	-	2 878	-	66 880
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	-	142	161	-	-	-	303
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	-	225 212	225 212
Rezervy	-	-	-	-	-	39 319	39 319
Ostatní pasiva	109 230	51 259	1 606	-	-	-	162 095
Závazek z leasingu	1 793	5 392	24 625	-	-	-	31 810
Základní kapitál	-	-	-	-	-	450 000	450 000
Nerozdělený zisk/ztráta	-	-	-	-	-	1 508 688	1 508 688
Zisk za účetní období	-	-	-	-	-	399 541	399 541
PASIVA CELKEM	2 451 121	4 994 888	12 042 428	1 283 159	2 878	2 622 760	23 397 234

31. 12. 2019

v tis. Kč	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Na požádání	Nespecifik.	Celkem
AKTIVA							
Pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání	-		-	-	400 533	-	400 533
Pohledávky za klienty	1 593 020	4 860 096	13 277 292	1 280 585	120 845	-	21 131 838
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-1 559	-9 164	-149 121	-55 878	-	-	-215 722
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	-	2 569	6 920	-	-	-	9 489
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	-	-	-	-	-	458 130	458 130
Dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-	40 949	40 949
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	1 015 446	1 015 446
Investice do nemovitosti	-	-	-	-	-	145 949	145 949
Pohledávky ze splatné daně	-	17 027	-	-	-	-	17 027
Ostatní aktiva	140 338	21 140	1 959	-	-	51 243	214 680
AKTIVA CELKEM	1 731 799	4 891 668	13 137 050	1 224 707	521 378	1 711 717	23 218 319
PASIVA							
Závazky vůči bankám	1 609 097	4 603 548	12 794 006	1 426 432	-	-	20 433 083
Závazky vůči klientům	176 159	3 138	12 431	-	3 004	-	194 732
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	-	-	867	-	-	-	867
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	-	159 197	159 197
Rezervy	-	-	-	-	-	40 775	40 775
Ostatní pasiva	65 461	41 852	2 492	-	-	-	109 805
Závazek z leasingu	2 142	6 427	35 910				44 479
Základní kapitál	-	-	-	-	-	450 000	450 000
Nerozdělený zisk/ztráta	-	-	-	-	-	1 437 166	1 437 166
Zisk za účetní období	-	-	-	-	-	348 215	348 215
PASIVA CELKEM	1 852 859	4 654 965	12 845 706	1 426 432	3 004	2 435 353	23 218 319

9.4.1. Finanční závazky včetně budoucích smluvních úroků

31. 12. 2020

v tis. Kč	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Na požádání	Celkem smluvní závazky	Účetní hodnota
Závazky vůči bankám	2 308 506	4 960 398	12 037 187	1 289 124	-	20 595 215	20 513 386
Závazky vůči klientům	43 823	-	20 179	-	2 878	66 880	66 880
Vydané úvěrové přísliby	66 475	20 366	929 183	410 533	-	1 426 557	1 426 557
Poskytnuté záruky	-	164 241	-	-	-	164 241	164 241
Celkem nederivátové finanční závazky	2 418 804	5 145 005	12 986 549	1 699 657	2 878	22 252 893	22 171 064

31. 12. 2019

v tis. Kč	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Na požádání	Celkem smluvní závazky	Účetní hodnota
Závazky vůči bankám	1 625 817	4 650 011	12 907 302	1 437 843	-	20 620 973	20 433 083
Závazky vůči klientům	176 159	3 138	12 431	-	3 004	194 732	194 732
Vydané úvěrové přísliby	187 122	212 494	176 346	83 254	-	659 216	659 216
Poskytnuté záruky	-	214 376	32 043	-	-	246 419	246 419
Celkem nederivátové finanční závazky	1 989 098	5 080 019	13 128 122	1 521 097	3 004	21 721 340	21 533 450

Nediskontované budoucí peněžní toky pro derivátové operace jsou prezentovány v bodě 6.30. této účetní závěrky.

10. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení Společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

Zpráva o vztazích s propojenými osobami



Zpráva o vztazích

podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních společnostech a družstev v platném znění (dále jen „Zákon o obchodních korporacích“)

Statutární orgán společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o., se sídlem na adrese Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4, IČO: 61467863, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 29553 (dále jen „Společnost“), vyhotovil tuto zprávu o vztazích mezi propojenými osobami podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., a to rovněž s přihlédnutím k právní úpravě obchodního tajemství podle §504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Statutární orgán Společnosti vycházel při identifikaci ovládajících osob z údajů uvedených v obchodním rejstříku.

1. Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými ovládající osobou (dále jen „propojené osoby“)

1.1 Společnost je ovládána společností Raiffeisenbank a.s., IČ: 492 40 901, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 2051 (dále jen „Mateřská společnost“ a „ovládající osoba“), jejíž podíl na Společnosti činí 100 %.

1.2 Propojenými osobami jsou následující společnosti:

a) společnosti, které jsou ekonomicky kontrolovány Společností a jsou považovány za dceřiné společnosti dle pravidel Mezinárodních standardů finančního výkaznictví (IFRS) přijatých EU:

Přímé vlastnictví
Raiffeisen FinCorp, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
Orchideus Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
RESIDENCE PARK TŘEBEŠ, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
RLRE Ypsilon Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
RLRE Carina Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
Appolon Property, s.r.o., která je z 90 % vlastněna Společností.
Janus Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
Médea Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
Hestia Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
Ananké Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
Raiffeisen Direct Investments CZ s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
Theseus Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
Argos Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
Aglaia Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.
Hefaistos Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Přímé vlastnictví

Plutos Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Thaumas Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Ligea Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Dero Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Cranto Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Beroe Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Létó Property, s.r.o., která je ze 77 % vlastněna Společností a kde zbylých 23 % vlastní RUHL FVE s.r.o.

Vlastnictví na základě svěřenecké smlouvy

Luna Property, s.r.o., která je z 10 % vlastněna Společností a kde zbylých 90 % vlastní Raiffeisen - Leasing International Gesellschaft m.b.H.

Kalypso Property, s.r.o., která je z 10 % vlastněna Společností a kde zbylých 90 % vlastní Raiffeisen - Leasing International Gesellschaft m.b.H.

Viktor Property, s. r. o., která je z 10 % vlastněna Společností kde zbylých 90 % vlastní RLKG Raiffeisen - Leasing Gesellschaft m.b.H

Výše uvedené společnosti jsou ekonomicky kontrolovány Společností na základě svěřenecké smlouvy.

b) společnosti, které nejsou ekonomicky kontrolovány Společností a nejsou považovány za dceřiné společnosti dle pravidel Mezinárodních standardů finančního výkaznictví (IFRS) přijatých EU:

Společnost na základě uzavřených smluv nemá moc ovládat a řídit relevantní aktivity níže uvedených společností a Společnost není vystavena rizikům souvisejícím s danými subjekty. Tyto společnosti tedy nepředstavují ovládané nebo společně ovládané společnosti, ani společnosti s podstatným vlivem. Převážné většině těchto společností byly poskytnuty úvěry.

Přímé vlastnictví

RLRE Beta Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

RLRE Eta Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Kaliopé Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

JFD Real s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

CRISTAL PALACE Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Sirius Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Hypnos Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Chronos Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Holečkova Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Pontos Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Přímé vlastnictví

Dike Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

UPC Real, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Photon SPV 3 s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Photon Energie s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Photon SPV 8 s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Exit 90 SPV s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Onyx Energy s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Onyx Energy projekt II s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Photon SPV 4 s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Photon SPV 6 s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Photon SPV 10 s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Selene Property s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

ALT POHLEDY s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

SeEnergy PT, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

FVE Cihelna s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Credibilis a.s., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Morfeus Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Zefyros Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Astra Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Kleió Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Dafné Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Áté Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Harmonia Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Ofión Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Grainulos s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

GRENA REAL s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Melpomené Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Éós Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Boreas Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Apaté Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Fobos Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Nereus Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Nyx Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Přímé vlastnictví

Eunomia Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Kappa Estates, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Ares Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Foibe Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

GEONE Holešovice Two s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Belos Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Démétér Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Kétó Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Folos Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Halie Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Spio Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Merea Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností.

Evarne Property, s.r.o., která je z 90 % vlastněna Společností a kde zbylých 10 % vlastní NF Property, s.r.o.

GS55 Sazovice s.r.o., která je z 90 % vlastněna Společností a kde zbylých 10 % vlastní GS5 s.r.o.

Palace Holding s.r.o., která je z 90 % vlastněna Společností, kde zbylých 6 % vlastní pan Petr Skrla a zbylé 4 % pan Milan Hagan.

Hébé Property, s.r.o., která je z 95 % vlastněna Společností a kde zbylých 5 % vlastní pan Pavel Diviš.

Rheia Property, s.r.o., která je z 95 % vlastněna Společností a kde zbylých 5 % vlastní Snow-How ČR, s.r.o.

Fidurock Residential a.s., která je z 90 % vlastněna Společností a kde zbylých 10 % vlastní Fidurock Core Assets a.s.

Nepřímé vlastnictví

Sky Solar Distribuce s.r.o., která je ze 77 % vlastněna Společností nepřímo přes společnost Létó Property, s.r.o., zbylých 23 % vlastní RUHL FVE s.r.o.

Appolon Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností nepřímo přes Společnost a Raiffeisen FinCorp, s.r.o.

KAPMC s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností nepřímo přes Dike Property, s.r.o.

Theia Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností nepřímo přes Dike Property, s.r.o.

Antonínská 2 s.r.o., která je z 90 % vlastněna Společností nepřímo přes Fidurock Residential a.s.

Dolní náměstí 34 s.r.o., která je z 90 % vlastněna Společností nepřímo přes Fidurock Residential a.s.

Stará 19 s.r.o., která je z 90 % vlastněna Společností nepřímo přes Fidurock Residential a.s.

Vlhká 26 s.r.o., která je z 90 % vlastněna Společností nepřímo přes Fidurock Residential a.s.

Chodská 12 s.r.o., která je z 90 % vlastněna Společností nepřímo přes Fidurock Residential a.s.

Křížkovského 3 s.r.o., která je z 90 % vlastněna Společností nepřímo přes Fidurock Residential a.s.

cube ventures, s.r.o., která je z 90 % vlastněna Společností nepřímo přes Fidurock Residential a.s.

KARAT, s.r.o., která je z 90 % vlastněna Společností nepřímo přes Fidurock Residential a.s.

Gaia Property, s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností nepřímo přes Folos Property, s.r.o.

Strašnická realitní a.s., která je ze 100 % vlastněna Společností nepřímo přes Harmonia Property, s.r.o.

Nepřímé vlastnictví

RDI Czech 1 s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností nepřímo přes Raiffeisen Direct Investments CZ, s.r.o.

RDI Czech 3 s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností nepřímo přes Raiffeisen Direct Investments CZ, s.r.o.

RDI Czech 4 s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností nepřímo přes Raiffeisen Direct Investments CZ, s.r.o.

RDI Czech 5 s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností nepřímo přes Raiffeisen Direct Investments CZ, s.r.o.

RDI Czech 6 s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností nepřímo přes Raiffeisen Direct Investments CZ, s.r.o.

RDI Management s.r.o., která je ze 100 % vlastněna Společností nepřímo přes Raiffeisen Direct Investments CZ, s.r.o.

2. Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů propojených osob

- 2.1 Společnost je dceřinou společností Mateřské společnosti vyvíjející samostatně a nezávisle na Mateřské společnosti vlastní podnikatelskou činnost v oblasti nebankovního financování movitých a nemovitých věcí.

3. Způsob a prostředky ovládnání

- 3.1 Společnost je ovládaná prostřednictvím rozhodování Mateřské společnosti při výkonu působnosti valné hromady v záležitostech, které zákon svěřuje do působnosti valné hromady, resp. jediného společníka. Společnost nepodléhá jednotnému řízení ve smyslu ustanovení § 79 a násl. zákona o obchodních korporacích.
- 3.2 Rozhodování ve Společnosti jsou přijímána na úrovni statutárního orgánu, přičemž nikdo není oprávněn udělovat statutárnímu orgánu Společnosti závazné pokyny do obchodního vedení Společnosti.

4. Přehled jednání učiněných v účetním období na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, která se týkala majetku, který přesahuje deset procent vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

Takové jednání nebylo učiněno.

5. Výčet smluv uzavřených ve zdaňovacím období s některou z propojených osob

Označení smlouvy (změny smlouvy)	Protistrana	Datum uzavření
Leasingová smlouva č. 5019004649	Raiffeisenbank a.s.	08. 01. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004692	Raiffeisenbank a.s.	20. 01. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004694	Raiffeisenbank a.s.	20. 01. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004695	Raiffeisenbank a.s.	20. 01. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004696	Raiffeisenbank a.s.	20. 01. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004697	Raiffeisenbank a.s.	20. 01. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004698	Raiffeisenbank a.s.	20. 01. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004699	Raiffeisenbank a.s.	20. 01. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004608	Raiffeisenbank a.s.	20. 01. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004609	Raiffeisenbank a.s.	20. 01. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004610	Raiffeisenbank a.s.	20. 01. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004611	Raiffeisenbank a.s.	20. 01. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004612	Raiffeisenbank a.s.	20. 01. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004613	Raiffeisenbank a.s.	20. 01. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004614	Raiffeisenbank a.s.	20. 01. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004615	Raiffeisenbank a.s.	20. 01. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004616	Raiffeisenbank a.s.	20. 01. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004617	Raiffeisenbank a.s.	20. 01. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004689	Raiffeisenbank a.s.	20. 01. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004690	Raiffeisenbank a.s.	20. 01. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004691	Raiffeisenbank a.s.	20. 01. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004693	Raiffeisenbank a.s.	20. 01. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004700	Raiffeisenbank a.s.	20. 01. 2020
Dodatek č. 29 k Úvěrové smlouvě č. 110157/2012/01	Raiffeisenbank a.s.	21. 01. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě č. 5019003355	Raiffeisenbank a.s.	24. 01. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019003354	Raiffeisenbank a.s.	24. 01. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019003352	Raiffeisenbank a.s.	24. 01. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019003351	Raiffeisenbank a.s.	24. 01. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019003731	Raiffeisenbank a.s.	24. 01. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019004065	Raiffeisenbank a.s.	24. 01. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019004191	Raiffeisenbank a.s.	24. 01. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019004267	Raiffeisenbank a.s.	24. 01. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019002624	Raiffeisenbank a.s.	24. 01. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019002955	Raiffeisenbank a.s.	24. 01. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019002672	Raiffeisenbank a.s.	24. 01. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019002671	Raiffeisenbank a.s.	24. 01. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019002484	Raiffeisenbank a.s.	24. 01. 2020

Označení smlouvy (změny smlouvy)	Protistrana	Datum uzavření
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019002625	Raiffeisenbank a.s.	24. 01. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019002482	Raiffeisenbank a.s.	24. 01. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019002481	Raiffeisenbank a.s.	24. 01. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019002478	Raiffeisenbank a.s.	24. 01. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019001273 (ukončeno k 30.4.2020)	Raiffeisenbank a.s.	24. 01. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019001270 (ukončeno k 30.4.2020)	Raiffeisenbank a.s.	24. 01. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019000646	Raiffeisenbank a.s.	24. 01. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019002669	Raiffeisenbank a.s.	24. 01. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004701	Raiffeisenbank a.s.	06. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004702	Raiffeisenbank a.s.	06. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004703	Raiffeisenbank a.s.	06. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004704	Raiffeisenbank a.s.	06. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004705	Raiffeisenbank a.s.	06. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004706	Raiffeisenbank a.s.	06. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004707	Raiffeisenbank a.s.	06. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004708	Raiffeisenbank a.s.	06. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004709	Raiffeisenbank a.s.	06. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005106	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005107	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005108	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005109	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005110	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005111	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005112	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005095	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005136	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005096	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005097	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005098	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005099	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005100	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005101	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005102	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005103	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005104	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005105	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005113	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020

Označení smlouvy (změny smlouvy)	Protistrana	Datum uzavření
Leasingová smlouva č. 5019005114	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005115	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005116	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005117	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005118	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005119	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005120	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005121	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005122	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005123	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005124	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005125	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005126	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005127	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005128	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005129	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005130	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005131	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005132	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005133	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005134	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Leasingová smlouva č. 5019005135	Raiffeisenbank a.s.	14. 02. 2020
Příloha č. 7 Rámcové smlouvy o poskytování služeb mezi Raiffeisenbank a.s. a Raiffeisen - Leasing, s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	31. 03. 2020
Smlouva o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru reg. číslo 7168000018	Raiffeisenbank a.s.	08. 04. 2020
Dohoda o ukončení Leasingové smlouvy č. 5019001268 - 5019001269	Raiffeisenbank a.s.	21. 04. 2020
Dohoda o ukončení Leasingové smlouvy č. 5019000632	Raiffeisenbank a.s.	21. 04. 2020
Dohoda o ukončení Leasingové smlouvy č. 5019000525, 526, 532	Raiffeisenbank a.s.	21. 04. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019000488	Raiffeisenbank a.s.	21. 04. 2020
Dohoda o ukončení Leasingové smlouvy č. 5019001273	Raiffeisenbank a.s.	21. 04. 2020
Dohoda o ukončení Leasingové smlouvy č. 5019001270	Raiffeisenbank a.s.	21. 04. 2020
Dohoda o ukončení Leasingové smlouvy č. 5019001271	Raiffeisenbank a.s.	21. 04. 2020
Dohoda o ukončení Leasingové smlouvy č. 5019001272	Raiffeisenbank a.s.	21. 04. 2020
Smlouva o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru reg. číslo 7168000037	Raiffeisenbank a.s.	11. 05. 2020
Smlouva o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru reg. číslo 7168000038	Raiffeisenbank a.s.	11. 05. 2020
Smlouva o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru reg. číslo 7168000052	Raiffeisenbank a.s.	11. 05. 2020

Označení smlouvy (změny smlouvy)	Protistrana	Datum uzavření
Dodatek č. 3 k Rámcové smlouvě o poskytování služeb S/2017/00498	Raiffeisenbank a.s.	12. 05. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004920	Raiffeisenbank a.s.	09. 06. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004921	Raiffeisenbank a.s.	10. 06. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004924	Raiffeisenbank a.s.	10. 06. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004925	Raiffeisenbank a.s.	10. 06. 2020
Dodatek č. 1 Smlouvy o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru	Raiffeisenbank a.s.	15. 06. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004923	Raiffeisenbank a.s.	18. 06. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004926	Raiffeisenbank a.s.	19. 06. 2020
Dodatek č. 2 ke Smlouvě o spolupráci v oblasti výměny klientských dat S/2012/02973	Raiffeisenbank a.s.	24. 06. 2020
Dodatek č. 2 k Rámcové smlouvě o poskytování služeb S/2017/00498	Raiffeisenbank a.s.	07. 07. 2020
Dodatek č. 30 k Úvěrové smlouvě č. 110157/20212/01	Raiffeisenbank a.s.	16. 07. 2020
Leasingová smlouva č. 5019004922	Raiffeisenbank a.s.	21. 07. 2020
Dohoda o ukončení Leasingové smlouvy č. 5019002706	Raiffeisenbank a.s.	30. 07. 2020
Dohoda o ukončení Leasingové smlouvy č. 5019002668	Raiffeisenbank a.s.	30. 07. 2020
Smlouva o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru reg. číslo 7004003612	Raiffeisenbank a.s.	12. 08. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019003846	Raiffeisenbank a.s.	31. 08. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019002360	Raiffeisenbank a.s.	31. 08. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019002365	Raiffeisenbank a.s.	31. 08. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019002362	Raiffeisenbank a.s.	31. 08. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019002418	Raiffeisenbank a.s.	31. 08. 2020
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě 5019002419	Raiffeisenbank a.s.	31. 08. 2020
Dodatek č. 10 ke Smlouvě o podnájmu nebytových prostor	Raiffeisenbank a.s.	08. 09. 2020
Dodatek č. 31 k Úvěrové smlouvě č. 110157/20212/01	Raiffeisenbank a.s.	09. 09. 2020
Smlouva o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru	Raiffeisenbank a.s.	22. 09. 2020
Dohoda o ukončení Leasingové smlouvy č. 5019000466	Raiffeisenbank a.s.	21. 10. 2020
Dohoda o ukončení Leasingové smlouvy č. 5019000456	Raiffeisenbank a.s.	21. 10. 2020
Dohoda o ukončení Leasingové smlouvy č. 5019000468	Raiffeisenbank a.s.	21. 10. 2020
Dohoda o ukončení Leasingové smlouvy č. 5019000454	Raiffeisenbank a.s.	21. 10. 2020
Dohoda o ukončení Leasingové smlouvy č. 5019000463	Raiffeisenbank a.s.	21. 10. 2020
Dohoda o ukončení Leasingové smlouvy č. 5019000472	Raiffeisenbank a.s.	21. 10. 2020
Dohoda o ukončení Leasingové smlouvy č. 5019000494	Raiffeisenbank a.s.	21. 10. 2020
Smlouva o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru	Raiffeisenbank a.s.	04. 11. 2020
Příloha č. 15 Rámcové smlouvy o poskytování služeb mezi Raiffeisenbank a.s. a Raiffeisen - Leasing s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	26. 11. 2020
Dohoda o ukončení Leasingové smlouvy č. 5019002667	Raiffeisenbank a.s.	30. 11. 2020
Smlouva o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru	Raiffeisenbank a.s.	30. 11. 2020
Smlouva o úvěru na financování	Ares Property, s.r.o.	30. 11. 2020

Označení smlouvy (změny smlouvy)	Protistrana	Datum uzavření
Smlouva o úvěru na financování	Astra Property, s.r.o.	29. 09. 2020
Smlouva o úvěru na financování	Astra Property, s.r.o.	29. 09. 2020
Smlouva o úvěru na financování	Astra Property, s.r.o.	01. 10. 2020
Smlouva o úvěru na financování	Credibilis a.s.	22. 05. 2020
Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru na financování	CRISTAL PALACE Property, s.r.o.	22. 06. 2020
Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru na financování	CRISTAL PALACE Property, s.r.o.	22. 06. 2020
Smlouva o úvěru na financování	cube ventures, s.r.o.	23. 12. 2020
Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru na financování	Antoniská 2, s.r.o.	14. 12. 2020
Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru na financování	Eunomia Property, s.r.o.	28. 02. 2020
Smlouva o úvěru na financování	Eunomia Property, s.r.o.	18. 12. 2020
Smlouva o úvěru na financování	Evarne Property, s.r.o.	19. 11. 2020
Smlouva o úvěru na financování	Fidurock Projekt 17, s.r.o.	28. 04. 2020
Smlouva o úvěru na financování	Křížkovského 3, s.r.o.	01. 12. 2020
Smlouva o úvěru na financování	Dolní náměstí 34, s.r.o.	01. 12. 2020
Smlouva o úvěru na financování	Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	12. 03. 2020
Smlouva o úvěru na financování	Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	15. 04. 2020
Smlouva o úvěru na financování	Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	16. 10. 2020
Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru na financování	Fobos Property, s.r.o.	15. 06. 2020
Smlouva o úvěru na financování	Gaia Property, s.r.o.	18. 12. 2020
Smlouva o úvěru na financování	GRENA REAL s.r.o.	29. 06. 2020
Smlouva o úvěru na financování	Halie Property, s.r.o.	31. 08. 2020
Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru na financování	Hypnos Property, s.r.o.	27. 01. 2020
Smlouva o úvěru na financování	Janus Property, s.r.o.	13. 01. 2020
Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru na financování	JFD Real, s.r.o.	16. 06. 2020
Smlouva o úvěru na financování	KAPMC, s.r.o.	23. 09. 2020
Smlouva o úvěru na financování	Kétó Property, s.r.o.	25. 06. 2020
Smlouva o úvěru na financování	Merea Property, s.r.o.	31. 08. 2020
Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru na financování	Nereus Property, s.r.o.	22. 05. 2020
Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru na financování	Orchideus Property, s.r.o.	02. 01. 2020
Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru na financování	Orchideus Property, s.r.o.	31. 10. 2020
Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru na financování	Palace Holding, s.r.o.	13. 01. 2020
Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru na financování	Carolina Corner, s.r.o.	02. 07. 2020
Smlouva o úvěru na financování	Spio Property, s.r.o.	06. 11. 2020
Smlouva o úvěru na financování	Theia Property, s.r.o.	30. 11. 2020
Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru	UPC Real, s.r.o.	29. 05. 2020
Smlouva o úvěru na financování	Vlhká 26, s.r.o.	12. 03. 2020
Dodatek č. 3 k Rámcové smlouvě o financování úvodní fáze developerského projektu Bubenská	Eunomia Property, s.r.o.	21. 12. 2020
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	RDI Czech 4, s.r.o.	01. 01. 2020

Označení smlouvy (změny smlouvy)	Protistrana	Datum uzavření
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	RDI Czech 6, s.r.o.	01. 01. 2020
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Janus Property, s.r.o.	01. 01. 2020
Dodatek č. 7 ke Smlouvě o finančním leasingu s opcí příjemce leasingu na koupi předmětu leasingu č. 100	Holečkova Property, s.r.o., klienti	29. 09. 2020
Dodatek č. 3 k dohodě o vzájemném provázání smluv o financování	Raiffeisen FinCorp, s.r.o., Dafné Property, s.r.o., Chronos Property, s.r.o., Holečkova Property, s.r.o., Credibilis, a.s., Hypnos Property, s.r.o., Nereus Property, s.r.o., klienti	29. 09. 2020
Dodatek č. 6 ke Smlouvě o finančním leasingu s opcí příjemce leasingu na koupi předmětu leasingu č. 110	Chronos Property, s.r.o., klienti	29. 09. 2020
Dodatek č. 1 ke smlouvě o seniorním úvěru	Astra Property, s.r.o.	29. 09. 2020
Smlouva o developerské činnosti pro zajištění výstavby projektu „Rezidenční projekt Farářství – III. Etapa (Bytový dům F)“	KAPMC, s.r.o., klient	14. 10. 2020
Dodatek č. 3 k RÁMCOVÉ DOHODĚ O SPOLUPRÁCI při financování developerského projektu Farářství „1. etapa rezidenčního projektu Farářství“, který doplňuje Rámcovou dohodu o podmínky financování „3. etapy rezidenčního projektu Farářství“	KAPMC, s.r.o., klient	22. 09. 2020
Dodatek č. 4 k RÁMCOVÉ DOHODĚ O SPOLUPRÁCI při financování developerského projektu Farářství „1., 2. a 3. etapa“	KAPMC, s.r.o., klient	30. 11. 2020
Dodatek č. 5 k RÁMCOVÉ DOHODĚ O SPOLUPRÁCI při financování developerského projektu Farářství „1., 2. a 3. etapa“	KAPMC, s.r.o., klient	30. 11. 2020
Dohoda o postoupení práv a povinností souvisejících s projektem	FVE Cihelna, s.r.o., klienti	08. 01. 2020
Smlouva o developerské činnosti pro zajištění výstavby projektu „Rezidenční projekt SMILOVA“	Theia Property, s.r.o., klient	03. 12. 2020
Smlouva o převodu podílu	Dike Property, s.r.o.	01. 10. 2020
Dodatek č. 2 k RÁMCOVÉ DOHODĚ O SPOLUPRÁCI	Áté Property, s.r.o., klient	11. 06. 2020
Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zřízení zástavního práva k nemovitosti	Áté Property, s.r.o.	11. 06. 2020
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Gaia Property, s.r.o.	18. 12. 2020
Smlouva o budoucím převodu podílu	Gaia Property, s.r.o., Folos Property, s.r.o., klienti	18. 12. 2020
Rámcová smlouva	Folos Property, s.r.o., klient	18. 12. 2020
Smlouva o převodu obchodního podílu	Folos Property, s.r.o.	18. 12. 2020
Smlouva o převodu podílu	Fidurock Residential a.s.	28. 04. 2020
Dodatek č. 1 k rámcové smlouvě o financování projektu Chodská	Fidurock Residential a.s., klient	28. 04. 2020
Smlouva o převodu podílu	Fidurock Residential a.s.	25. 05. 2020
Dodatek č. 1 k Rámcové smlouvě o financování projektu Antonínská	Fidurock Residential a.s., klient	25. 05. 2020
Dodatek č. 2 k Rámcové smlouvě o financování projektu Antonínská	Fidurock Residential a.s., klient	14. 12. 2020

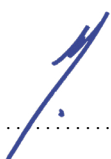
Označení smlouvy (změny smlouvy)	Protistrana	Datum uzavření
Smlouva o převodu podílu	Fidurock Residential a.s.	25. 05. 2020
Dodatek č. 1 k Rámcové smlouvě o financování projektu Dolní náměstí	Fidurock Residential a.s., klient	25. 05. 2020
Smlouva o převodu podílu	Fidurock Residential a.s.	25. 05. 2020
Dodatek č. 1 k Rámcové smlouvě o financování projektu Veletržní	Fidurock Residential a.s., klient	25. 05. 2020
Smlouva o převodu podílu	Fidurock Residential a.s.	25. 05. 2020
Dodatek č. 1 k Rámcové smlouvě o financování projektu Vlhká	Fidurock Residential a.s., klient	25. 05. 2020
Smlouva o převodu podílu	Fidurock Residential a.s.	25. 05. 2020
Dodatek č. 1 k Rámcové smlouvě o financování projektu Stará	Fidurock Residential a.s., klient	25. 05. 2020
Rámcová smlouva o financování projektu Křížkovského	Fidurock Residential a.s., klient	28. 04. 2020
Dodatek č. 1 k Rámcové smlouvě o financování projektu Křížkovského	Fidurock Residential a.s., klient	24. 11. 2020
Rámcová smlouva o financování projektu Provazníkova	Fidurock Residential a.s., klient	23. 12. 2020
Smlouva o podřízení a zástavě pohledávek	Raiffeisen FinCorp, s.r.o., cube ventures, s.r.o., klient	23. 12. 2020
Rámcová smlouva o financování developerského projektu „Zahrada snů“	Halie Property, s.r.o., klient	27. 08. 2020
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory	Halie Property, s.r.o.	27. 08. 2020
Rámcová smlouva o financování developerského projektu „Nad Šáreckým údolím“	Merea Property, s.r.o., klient	27. 08. 2020
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory	Merea Property, s.r.o.	27. 08. 2020
Smlouva o úvěru	Kétó Property, s.r.o.	21. 07. 2020
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory	Kétó Property, s.r.o.	25. 06. 2020

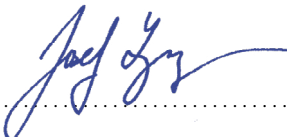
6. V účetním období nevznikla osobě ovládané žádná újma.

7. Výhody a nevýhody plynoucí pro osobu ovládanou ze vztahů mezi propojenými osobami.

7.1 Žádné výhody ani nevýhody nevyplývají.

V Praze dne 31. 3. 2021


Mag. Alois Lanegger
jedenatel


Josef Langmayer
jedenatel

