



Raiffeisen
LEASING

VÝROČNÍ ZPRÁVA
2017

Obsah

O společnosti	3
Vedení společnosti	4
Základní informace o společnosti platné k 31. 12. 2017	4
Postavení Raiffeisen - Leasing na českém trhu	5
Hlavní směry činnosti	5
Kapitálová účast	6
Přílohy:	
1. Výrok auditora	
2. Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2017	
Rozvaha	
Výkaz o úplném výsledku	
Výkaz změn vlastního kapitálu	
Výkaz o peněžních tocích	
Příloha Individuální účetní závěrky	
3. Zpráva o vztazích s propojenými osobami	

O společnosti

Raiffeisen – Leasing patří již 24 let mezi přední leasingové společnosti poskytující nebankovní finanční služby na českém trhu.

Podle objemu aktiv patří Raiffeisen - Leasing čtvrté místo na českém leasingovém trhu a v nebankovním financování nemovitostí jsme dlouhodobě jedničkou na trhu.

Společnost patří do finanční skupiny Raiffeisen, jediným společníkem Raiffeisen – Leasing je od 4. 10. 2017 Raiffeisenbank a.s., která je podle aktiv pátou největší bankou na tuzemském trhu.

Raiffeisen - Leasing je členem České leasingové a finanční asociace, Česko-německé obchodní a průmyslové komory a Americké obchodní komory v České republice. Společenská odpovědnost je základní součástí filozofie společnosti.

Raiffeisen - Leasing nabízí firmám i jednotlivcům financování jejich investičních potřeb. Na tuzemském trhu poskytuje Raiffeisen - Leasing zcela unikátní spektrum financování fixních aktiv počínaje nemovitostmi a developerským financováním, přes financování strojů, zařízení, technologií, nákladních vozů a tahačů, lokomotiv, lodí a letadel až po financování a fleet management osobních a užitkových vozů.

Rok 2017 byl pro Raiffeisen - Leasing nejúspěšnějším rokem v historii společnosti a dalším pokračováním mimořádně silného růstu společnosti zahájeného již v roce 2013. Pozitivně se vyvíjely ekonomické výsledky, uzavřeli jsme více než 7 800 smluv. Objem nově uzavřených obchodů vzrostl na více než 8 miliard korun, z toho 23 % tvořily nemovitostní projekty (1,9 miliardy Kč), 53 % tvořily dopravní prostředky (4,3 miliardy Kč), zbývající část tvořily financované stroje, zařízení a technologie. Hodnota konsolidovaných aktiv činila na konci roku 2017 celkem 19 miliard korun. Hlavní část klientského portfolia tvoří firmy a podnikatelé. Dlouhodobý růst Raiffeisen – Leasing vychází ze schopnosti společnosti pružně reagovat na požadavky trhu a nabízet kvalitní služby a inovativní produkty (jako byl například Operativní full service leasing spuštěný v roce 2015).

Raiffeisen - Leasing získává nové obchodní případy především prostřednictvím vlastní obchodní sítě, která z Prahy a z regionálních poboček dokáže obslužit klienty ve všech regionech ČR. Obchodní síť je složena ze zkušených obchodních týmů vlastních zaměstnanců Raiffeisen - Leasing. Stejně jako v předešlých letech byla také významná část obchodních případů získána prostřednictvím Raiffeisenbank. V roce 2017 tak pokračovala úspěšná spolupráce s Raiffeisenbank, a to jak v nabídce leasingových produktů pro střední a korporátní společnosti, tak i v přímé nabídce financování aut pro podnikatele a malé firmy prostřednictvím bankovní pobočkové sítě.

Rádi bychom touto cestou poděkovali našim klientům za důvěru a přízeň. Zároveň děkujeme našim obchodním partnerům za úsilí, které jsme společně vynaložili, abychom poskytli našim klientům produkty a služby na co nejvyšší úrovni.

Více informací najdete na www.rl.cz.

Vedení společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o. k 31. 12. 2017



Tomáš Gürtler
Generální ředitel



Alois Lanegger
Jednatel společnosti odpovědný
za Front Office



Jiří Krunc
Jednatel společnosti odpovědný
za Back Office

Základní informace o společnosti

platné k 31. 12. 2017

Obchodní jméno:	Raiffeisen - Leasing, s.r.o.
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Zápis do obchodního rejstříku:	22. června 1994
Identifikační číslo:	61467863
Sídlo společnosti:	Praha 4, Hvězdova 2b
Základní kapitál:	450 000 000 Kč
Společník:	Raiffeisenbank, a.s. (100%; od 4. 10. 2017)
Jednatel:	<p>Tomáš Gürtler</p> <p>Alois Lanegger</p> <p>Jiří Krunc</p>
Pobočky a obchodní zastoupení:	Brno, Ostrava, Pardubice, Teplice
Podíly v jiných společnostech:	Viz. níže Kapitálová účast
Pracovněprávní vztahy:	V souladu se zákoníkem práce a souvisejícími předpisy
Předmět podnikání	<ul style="list-style-type: none">> výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona> poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru> oceňování majetku pro věci nemovité> činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
Internetová adresa:	www.rl.cz

Postavení Raiffeisen - Leasing na českém trhu

Raiffeisen - Leasing patří mezi TOP leasingové společnosti, v roce 2017 mu patřila podle objemu pohledávek z aktivních smluv 4. příčka mezi členy České leasingové a finanční asociace s tržním podílem 7,7 %.

Podle žebříčků zveřejňovaných Českou leasingovou a finanční asociací si Raiffeisen - Leasing drží dlouhodobě první místo v nebankovním financování nemovitostí s tržním podílem ve výši 62 % v objemu nově uzavřených obchodních případů v roce 2017. Jedná se o jednu z našich nejúspěšnějších obchodních aktivit. Raiffeisen - Leasing se v loňském roce podílel mimo jiné na výstavbě zimního stadionu v Praze Strašnicích, na výstavbě hotelů a rezidenčních projektů v Praze. Na konci roku 2017 jsme úspěšně prodali první část obchodního centra H-Park v Brně, což je vlastní projekt, který disponuje retailovými obchodními jednotkami.

Podle objemu nových obchodních případů jsme se ve financování těžké dopravní techniky (27,8% tržní podíl), letadel a kolejové techniky (13,9% tržní podíl), IT (15,4% tržní podíl) i zdravotnické techniky (40,2% tržní podíl) v roce 2017 řadili mezi TOP 5 leasingových společností. Raiffeisen - Leasing je silný především v segmentu malých a středních podniků, v našem portfoliu má rovněž významné zastoupení korporátní klientela. Naopak soukromé osoby tvoří jen malou část klientského portfolia.

Hlavní směry činnosti

Poskytujeme finanční leasing, operativní leasing včetně full service operativního leasingu a úvěry, které nabízíme s ohledem na případné využití dotační podpory. Na předměty financování poskytujeme širokou škálu pojistných produktů od předních pojišťoven působících na českém trhu.

Hlavní roli v portfoliu aktivních smluv hraje financování určené pro firmy a podnikatele. Soukromé osoby tvoří jen malou část portfolia, i tak je pro nás tento segment důležitý a věnujeme mu paříčnou pozornost, jsme držitelem licence pro poskytování spotřebitelských úvěrů.

Prostřednictvím projektů a iniciativ navazujeme na strategii skupiny Raiffeisen, podporujeme skupinové firemní hodnoty. Naším cílem je primárně orientace na zákazníka, na první místo klademe kvalitu poskytovaných produktů a služeb. Snažíme se nabízet zákazníkům atraktivní produkty, zároveň se snažíme mít pod kontrolou míru kreditního rizika a profitabilitu obchodních případů. Raiffeisen - Leasing si dlouhodobě udržuje velmi dobrou kvalitu portfolia smluv.

Soustředíme se na ziskovost, objemy nových obchodních případů, odpovědnost, důvěryhodnost a spolehlivost při poskytování našich služeb.

Cíleně se zaměřujeme na aktivity, které vedou k vyšší produktivitě a efektivitě, proto optimalizujeme procesy napříč celou firmou, soustředíme se na vývoj informačních technologií.

Využíváme synergie s Raiffeisenbank a to nejen při nabízení finančních produktů, ale čím dál více i v rámci zefektivňování interního chodu společnosti.

Důležitá je pro nás i podpora zaměstnanců, kteří jsou pro úspěšný chod firmy klíčoví. Uvědomujeme si, jak důležitý je pro nás každý zaměstnanec, a proto rozvíjíme motivační systém s ohledem na výkony jednotlivců i týmů. Vzdělávání považujeme za základní pilíř, proto rozvíjíme systém školení pro nově příchozí i stávající zaměstnance. Posilujeme způsob interní komunikace a sdílení informací napříč celou společností.

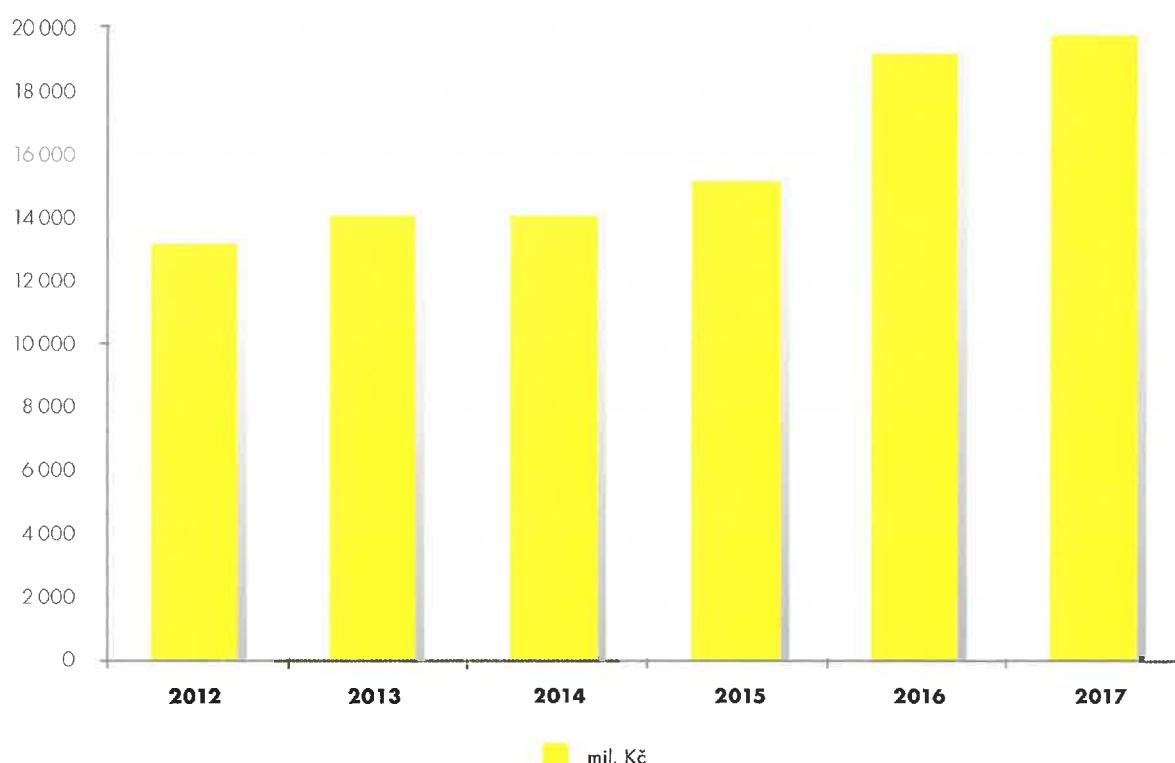
Soustředíme se na možnosti osobního a kariérního růstu našich zaměstnanců s cílem podpořit jejich potenciál a kvalitu práce. Důležité jsou pro nás mezilidské vztahy na pracovišti, i díky tomu máme velmi nízkou fluktuaci zaměstnanců.

Stejně jako v předešlých letech jsme i v roce 2017 podpořili neziskové organizace. V září 2017 jsme Oblastní charitě Pardubice věnovali vůz Škoda Octavia, který jim umožní snáze se dostat ke svým klientům. Jako každý rok jsme i v roce 2017 podpořili vydání kalendáře Tichý svět, díky jehož prodeji organizace Tichý svět získává prostředky určené na činnost organizace a na služby pro neslyšící. V prosinci jsme podpořili konání adventního trhu, který pořádá Nadační fond

Act for Others. Kromě charitativních akcí jsme podpořili i řadu vzdělávacích a kulturních aktivit.

V roce 2018 plánujeme další posílení svého tržního postavení. Prostřednictvím vlastní obchodní sítě budeme nadále upevňovat dlouhodobě silné postavení ve financování dopravní techniky, strojů, zařízení i nemovitostí. Nadále budeme podporovat svůj akviziční a retention program, budeme pokračovat v úspěšně nastavené spolupráci s Raiffeisenbank, zaměříme se na zefektivnění interních procesů, na vývoj informačních technologií i na pokračující zlepšování produktů a služeb tak, aby zkušenosti klientů se službami Raiffeisen - Leasing byly co nejpřívětivější.

Portfolio



Kapitálová účast

Společnost Raiffeisen - Leasing, s.r.o. k 31.12. 2017 vlastnila 82 projektových společností, v nichž má přímo či nepřímo 100%-ní vlastnictví, kromě toho

- › ve dvou projektových společnostech Luna Property, s.r.o. a Kalypso Property, s.r.o. vlastní 10%, 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
- › z 50% vlastní projektovou společnost RLRE Ypsilon Property, s.r.o., kde zbylých 50% vlastní Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m. b. H.
- › ze 77% vlastní Létó Property, s.r.o., kde zbylých 23% vlastní RUHR FVE s.r.o.
- › nepřímo přes společnost Létó Property, s.r.o. vlastní ze 77% projektovou společnost Sky Solar Distribuce s.r.o., zbylých 23% vlastní RUHR FVE s.r.o.
- › 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 5% vlastní Petr Skrla a zbylé 4% vlastní pan Milan Hagan
- › z 90% vlastní projektovou společnost FORZA SOLE s.r.o., kde zbylých 10% vlastní Eques Fotovoltaica Fundusz Inwestycyjny Zamkniety

- > z 95% vlastní projektovou společnost Hebe Property, s.r.o., kde zbylých 5% vlastní pan Pavel Diviš
- > z 95% vlastní projektovou společnost Rheia Property, kde zbylých 5% vlastní Snow-How ČR, s.r.o.
- > ostatní vztahy jsou popsány v příloze k účetní závěrce

Informace o cenových, úvěrových a likvidních rizicích, které hrozí účetní jednotce, a 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.

Roční účetní závěrka za běžné účetní období

Roční účetní závěrka za běžné účetní období je přiložena k této výroční zprávě v příloze číslo 2 této výroční zprávy. Přehled o stavu majetku společnosti je patrný z výkazů uvedených v roční účetní závěrce společnosti, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

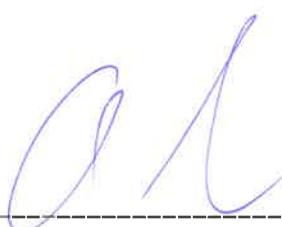
Údaje o důležitých skutečnostech, které nastaly až po konci rozvahového dne

Žádné nenastaly.

Výrok auditora k výroční zprávě

Výrok auditora je přílohou číslo 1 této výroční zprávy.

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



Tomáš Gürler
jednatel



Alois Lanegger
jednatel



Josef Langmayer
jednatel

Příloha č. 1

Zpráva auditora

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pro společníky společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o.

Se sídlem: Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4 - Nusle

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o. (dále také „společnost“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2017, výkazu zisku a ztráty, výkazu úplného výsledku, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o. k 31. prosinci 2017 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisů 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 shromázdili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významné (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, jež 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.
- Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost jednatelů společnosti za účetní závěrku

Jednatelé společnosti odpovídají za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství a za takový vnitřní kontrolní systém, který považují za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky jsou jednatelé společnosti povinni posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použít předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy jednatelé plánují zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemají jinou reálnou možnost než tak učinit.

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 podvodu 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, navrhnut 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 navrhnut auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenosť provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti jednatelé společnosti uvedli v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky jednateli 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 jednatelé mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 25. června 2018

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Diana Rádl Rogerová
evidenční číslo 2045



Příloha č. 2

Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2017

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2017

Název společnosti:	Raiffeisen - Leasing, s.r.o.
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, 14078 Praha 4 - Nusle
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
IČ:	614 67 863

Součásti individuální účetní závěrky za rok 2017 sestavené dle IFRS ve znění přijatém EU:

Výkaz o finanční pozici (rozvaha)

Výkaz úplného výsledku

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Přehled o peněžních tocích

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 25. června 2018.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
<p>Josef Langmayer, MSc., MBA jednatel</p> <p>Mag. Alois Lanegger jednatel</p>	

Rozvaha

za rok končící 31. prosince 2017

tis. Kč	poznámka	2017	2016
AKTIVA			
Pokladní hotovost		115	89
Vklady u bank		423 236	331 192
Pohledávky za klienty (netto hodnota)	14,15	14 249 985	11 503 348
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	16	88 510	28
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	17	508 512	509 006
Dlouhodobý nehmotný majetek	18	11 683	10 893
Dlouhodobý hmotný majetek	18	742 305	523 554
Investice do nemovitostí	18	151 702	155 559
Ostatní aktiva	19	190 679	201 015
AKTIVA CELKEM		16 366 727	13 234 684
PASIVA			
Závazky vůči bankám	20	13 936 437	11 137 740
Závazky vůči klientům	21	104 952	49 419
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	22	7 340	47 772
Odložený daňový závazek	23	87 553	87 781
Rezervy	24	78 585	49 435
Ostatní pasiva	25	220 094	167 650
Základní kapitál	26	450 000	450 000
Nerozdělený zisk/ztráta	26	1 183 169	876 215
Zisk za účetní období	26	298 597	368 672
PASIVA CELKEM		16 366 727	13 234 684

Výkaz o úplném výsledku

za rok končící 31. prosince 2017

tis. Kč	poznámka	2017	2016
Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	413 652	362 713
Náklady na úroky a podobné náklady	2	-95 914	-85 281
Čistý úrokový výnos		317 738	277 432
Změna stavu opravných položek na rizika financování smluv	3	60 094	-42 555
Čistý úrokový výnos po opravných položkách		377 832	234 877
Výnosy z poplatků a provizí	4	18 168	21 778
Náklady na poplatky a provize	5	-12 674	-10 923
Čisté výnosy z poplatků a provizí		5 494	10 855
Kurzové rozdíly	6	1 904	533
Výsledek z derivátových operací	7	116 633	-12 231
Výnosy z dividend	8	116	28
Výsledek z investic	9	10 557	278 379
Všeobecné provozní náklady	10	-393 607	-294 659
Ostatní provozní výnosy	11	446 187	233 399
Ostatní provozní náklady	12	-188 779	-54 377
Zisk před daní z příjmu		376 337	396 804
Daň z příjmů	13	-77 740	-28 132
Zisk za účetní období		298 597	368 672
Zajištění peněžních toků očištěné o daň		8 899	-
Ostatní úplný výsledek (po zohlednění daně z příjmů)		8 899	-
Celkový úplný výsledek za účetní období		307 496	368 672

Výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2017

tis. Kč	Základní kapitál	Zákonné rezervní fond	Nerozdelený zisk/ztráta minulých let	Přecenění majetku a závazků	Zisk za běžné účetní období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 31. 12. 2015	450 000	0	693 743		248 602	1 392 345
Dividendy			-66 130			-66 130
Přiděl do rezervních fondů						0
Převod do nerozdeleného zisku			248 602		-248 602	0
Čistý zisk za účetní období					368 672	368 672
Ostatní úplný výsledek, čistý						
Úplný výsledek za období						
Stav k 31. 12. 2016	450 000	0	876 215		368 672	1 694 887
Dividendy			-70 617			-70 617
Převod do nerozdeleného zisku			368 672		-368 672	0
Čistý zisk za účetní období					298 597	298 597
Ostatní úplný výsledek, čistý					8 899	8 899
Úplný výsledek za období						
Stav k 31. 12. 2017	450 000	0	1 174 270	8 899	298 597	1 931 766

Výkaz o peněžních tocích

za rok končící 31. prosince 2017

tis. Kč	2017	2016
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	331 281	433 148
Zisk před zdaněním	376 337	396 804
Úprava o nepeněžní operace	-338 784	-442 879
Saldo tvorba/rozpuštění opravných položek na rizika financování, odpis	-60 094	42 555
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	140 467	69 347
Saldo tvorba/rozpuštění rezerv	29 150	-8 702
Změna reálné hodnoty derivátů	-117 927	11 217
Dividendy přijaté	-116	-28
Zisk/ztráta z prodeje hmotného a nehmotného majetku	-65	-924
Zisk/ztráta z prodeje majetkových účastí	-10 557	-278 379
Přecenění cizoměnových pozic	-1 904	-533
Nákladové a výnosové úroky	-317 738	-277 432
Provozní zisk před změnou provozních aktiv a pasiv	37 553	-46 075
Změna stavu pracovního kapitálu	-2 619 109	-3 424 364
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	-2 679 228	-3 258 109
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasiv	-2 661	-157 381
Změna stavu ostatních aktiv	10 336	-17 599
Změna stavu ostatních pasiv	52 444	8 725
Vyplacené úroky	.91 205	-81 942
Přijaté úroky	408 241	358 806
Čistý peněžní tok z provozních činností před zdaněním	-2 264 520	-3 193 575
Placená daň z příjmů	-26 571	-57 428
Čistý peněžní tok z provozních činností	-2 291 091	-3 251 003
Peněžní tok z investičních činností		
Příjmy z prodeje stálých aktiv	10 622	279 303
Nákup hmotného a nehmotného majetku	-355 657	-396 503
Dividendy přijaté	116	28
Čistý peněžní tok z investičních činností	-344 919	-117 172
Peněžní tok z finančních činností		
Změna stavu závazků z financování	2 798 697	3 332 438
Dopady změn vlastního kapitálu	-70 617	-66 130
Vyplacené dividendy	-70 617	-66 130
Čistý peněžní tok z finančních činností	2 728 080	3 266 308
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	92 070	-101 867
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	423 351	331 281

PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. 12. 2017

Název společnosti:	Raiffeisen – Leasing, s.r.o.
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4 - Nusle
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
IČO:	614 67 863

Obsah

1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY	20
1.1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	20
1.2. OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZÁKLADNÍM KAPITÁLU SPOLEČNOSTI	20
1.3. STATUTÁRNÍ ORGÁN A DOZORČÍ RADA K 31. PROSINCI 2017	20
1.4. ZMĚNY V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU	21
1.5. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	21
1.6. IDENTIFIKACE KONSOLIDACNÍ SKUPINY	21
1.7. OSTATNÍ	21
2. ZMĚNA V POUŽÍVANÍ ÚČETNÍCH STANDARDŮ OD 1. 1. 2011	22
3. ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY	23
3.1. OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU	26
3.2. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETEK	26
3.3. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ	27
3.4. MAJETKOVÉ ÚČASTI	27
3.5. POHLEDÁVKY	28
3.6. REZERVY	29
3.7. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU	29
3.8. ÚVĚRY	29
3.9. FINANČNÍ DERIVÁTY	29
3.10. LEASING	31
3.11. VÝNOSY A NÁKLADY	32
3.12. DANĚ	32
3.12.1. Daň z příjmů splatná	32
3.12.2. Daň z příjmů odložená	32
3.13. PŘEPOČTY CIZÍCH MĚN	32
3.14. POUŽITÍ ODHADŮ	33
3.15. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	33
4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	34
4.1. VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY (POZN. 1)	34
4.2. NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY (POZN. 2)	34
4.3. ZMĚNA STAVU OPRAVNÝCH POLOŽEK NA RIZIKA FINANCOVÁNÍ SMLUV (POZN. 3)	35
4.4. VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ (POZN. 4)	35
4.5. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE (POZN. 5)	35
4.6. KURZOVÉ ROZDÍLY (POZN. 6)	35
4.7. VÝSLEDEK Z DERIVÁTOVÝCH OPERACÍ – PŘECENĚNÍ DERIVÁTŮ (POZN. 7)	36
4.8. VÝNOSY Z DIVIDEND (POZN. 8)	36
4.9. VÝSLEDEK Z INVESTIC (POZN. 9)	37
4.10. VŠEOBECNÉ PROVOZNÍ NÁKLADY (POZN. 10)	38
4.10.1. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci	38
4.11. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY (POZN. 11)	39
4.12. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY (POZN. 12)	39
4.13. DAŇ Z PŘÍJMU (POZN. 13)	40
4.14. POHLEDÁVKY ZA KLIENTY (POZN. 14)	41
4.14.1. Analýza pohledávek dle kategorií financování (brutto)	41
4.14.2. Věková analýza pohledávek za klienty	41
4.14.3. Kvalita portfolia	42

4.14.4. Analýza pohledávek za klienty podle sektorů a podle druhů zajištění	46
4.15. OPRAVNÁ POLOŽKA K POHLEDÁVKÁM ZA KLIENTY (POZN. 15)	47
4.15.1. Opravná položka k pohledávkám za spřízněnými osobami	47
4.16. KLDNÉ HODNOTY FINANČNÍCH DERIVÁTŮ (POZN. 16)	47
4.17. MAJETKOVÉ ÚČASTI V DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTECH (POZN. 17)	48
4.18. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK (POZN. 18)	53
4.19. OSTATNÍ AKTIVA (POZN. 19)	56
4.20. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM – KRÁTKODOBÉ A DLOUHODOBÉ ÚVĚRY (POZN. 20)	56
4.20.1. Závazky vůči bankám dle věřitelů	56
4.20.2. Závazky vůči bankám dle splatnosti	57
4.21. ZÁVAZKY VŮČI KLIENTŮM (POZN. 21)	57
4.22. ZÁPORNÉ REÁLNÉ HODNOTY FINANČNÍCH DERIVÁTŮ (POZN. 22)	57
4.23. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK (POZN. 23)	57
4.24. REZERVY (POZN. 24)	58
4.25. OSTATNÍ PASIVA (POZN. 25)	59
4.26. ZÁKLADNÍ KAPITÁL A KAPITÁLOVÉ FONDY (POZN. 26)	59
4.27. PODROZVAHOVÉ POLOŽKY – ZAJIŠŤOVACÍ FINANČNÍ NÁSTROJE	59
4.28. ČASOVÁ STRUKTURA POHLEDÁVEK Z FINANČNÍHO LEASINGU	60
4.29. STRUKTURA AKTIV, KTERÁ SE PRONAJÍMAJÍ FORMOU FINANČNÍHO LEASINGU	61
4.30. BUDOUCÍ SPLÁTKY OPERATIVNÍHO LEASINGU PRONAJÍMATELE	61
5. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	62
5.1. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU	62
5.2. TRŽBY A NÁKUPY	64
5.3. PŘIJATÉ ÚVĚRY A PŮJČKY	66
5.4. POSKYTNUTÉ PŮJČKY	66
6. SOUDNÍ SPORY	67
7. INFORMACE O ŘÍZENÍ RIZIK	68
7.1. ÚVĚROVÉ RIZIKO	68
7.2. ÚROKOVÉ RIZIKO	69
7.3. MĚNOVÉ RIZIKO	71
7.4. LIKVIDNÍ RIZIKO	73
8. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	75

1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY

1.1. Založení a charakteristika společnosti

Raiffeisen - Leasing, s.r.o. („společnost“) 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.

Na společnost přešlo k 1. lednu 2015 v důsledku fúze sloučením veškeré jmění včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů společnosti Raiffeisen - Leasing Real Estate, s.r.o., IČO 264 92 687, která byla zrušena bez likvidace.

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 záruk 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 jejich zájmů. Společnost může zakládat v tuzemsku a / nebo v zahraničí pobočky a / nebo dceřiné společnosti a podílet se na jejich podnicích v jakékoli možné právní formě.

Společnost realizuje převážnou část svých tržeb v České republice.

Výše splaceného základního kapitálu k 31. 12. 2017 je 450 000 tis. Kč (k 31.12.2016 450 000 tis. Kč).

1.2. Osoby podílející se na základním kapitálu společnosti

Společníci k 31. 12. 2017	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 2017

Statutární orgán	Funkce
Mag. Alois Lanegger	Jednatel společnosti
Ing. Jiří Kruncel	Jednatel společnosti
Tomáš Gürtler	Jednatel společnosti

Dozorčí rada	Funkce
Igor Vida	Předseda dozorčí rady
František Ježek	Člen dozorčí rady
Tomáš Jelínek	Člen dozorčí rady
Michael Hackl	Člen dozorčí rady
Markus Kirchmair	Člen dozorčí rady
Rudolf Rabiňák	Člen dozorčí rady

1.4. Změny v obchodním rejstříku

Za sledované období byly zapsány do obchodního rejstříku tyto změny:

- › zapsán předseda dozorčí rady, členové dozorčí rady a počet členů dozorčí rady;
- › zapsána změna společníka.

1.5. Organizační struktura

Společnost je interně členěna na obchodní oddělení (financování vozů, financování technologií, financování nemovitostí), správní oddělení, účetní oddělení, oddělení řízení rizika (korporátní klienti a nemovitosti, retailoví klienti), oddělení treasury, oddělení controllingu, oddělení IT, právní oddělení (zahrnuje právní, compliance a personální), fleet management vozů, oddělení marketing a product development, oddělení nemovitostních investic, oddělení sekretariátu a nákupu.

K 31. prosinci 2017 měla společnost pobočky sídlící v Pardubicích, Brně, Teplicích a Ostravě.

1.6. Identifikace konsolidační skupiny

Společnost je součástí dílčího konsolidačního celku společnosti Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4. Společnost je součástí finanční skupiny Raiffeisen, která je řízena společností Raiffeisen Bank International AG, Vídeň. Konsolidované výkazy společnosti sestavuje Raiffeisenbank, a.s.

Za souhlasu obou svých společníků společnost nešestavuje konsolidovanou účetní závěrku. Raiffeisen Bank International AG (vyšší mateřský podnik společnosti) sestavuje konsolidovanou účetní závěrku, která je k dispozici pro veřejné využívání a která vyhovuje Mezinárodním standardům účetního výkaznictví.

1.7. Ostatní

Společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o. a Raiffeisen - Leasing Real Estate, s.r.o. připravili projekt fúze sloučením a to dnem 1. ledna 2015. Raiffeisen - Leasing, s.r.o. je nástupnickou společností, zanikající společností je Raiffeisen - Leasing Real Estate, s.r.o.

Projekt fúze byl vypracován jednateli společnosti v souladu s českým zákonem o přeměnách, zákonem o obchodních korporacích a dalšími platnými právními předpisy.

Nástupnická společnost Raiffeisen - Leasing, s.r.o. převzala aktiva a pasiva zanikající společnosti Raiffeisen - Leasing Real Estate, s.r.o. do obsahově odpovídajících položek zahajovací rozvahy. Vyloučeny byly vzájemné transakce ve výši 20 647 tis. Kč a to z položky ostatní aktiva nástupnické společnosti a z položky ostatní pasiva zanikající společnosti.

2. ZMĚNA V POUŽÍVANÍ ÚČETNÍCH STANDARDŮ OD 1. 1. 2011

V souladu s novelou zákona č. 563/1991Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů s platností od 1. 1. 2011, rozhodla volná hromada společnosti sestavovat statutární lokální účetní závěrku dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards - dále jen IFRS) a interpretacemi schválenými Radou pro mezinárodní účetní standardy (International Accounting Standards Board – dále jen IASB), ve znění přijatém Evropskou unií. Důvodem je skutečnost, že IFRS lépe vyjadřují ekonomickou situaci společnosti v oblasti poskytování financování předmětů, zejména pak v oblasti finančního leasingu, než je tomu u Českých účetních standardů.

Strukturu finančních výkazů společnost používá, obdobně jako mateřská společnost Raiffeisenbank, a.s.

3. ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

Společnost používala účetní politiky popsané v kapitole 4 konzistentně po dobu prezentovaného období.

Účetní závěrka obsahuje výkaz o finanční pozici, výkaz o úplném výsledku, výkaz změn ve vlastním kapitálu, výkaz o peněžních tokích a přílohu k finančním výkazům obsahující účetní pravidla a vysvětlující komentář.

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení, tzn., že transakce a další skutečnosti byly 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).

Účetní závěrka včetně přílohy je nekonsolidovaná a nezahrnuje vliv účetních závěrek účastí společnosti ve společně řídících podnicích.

Společnost sestavuje nekonsolidovanou účetní závěrku v souladu s požadavky Zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů.

Účetní závěrka je sestavena k rozvahovému dni 31. 12. 2017.

Účetním obdobím je kalendářní rok.

Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících Kč.

a) Standardy a interpretace v účinnosti v běžném období

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

- › **úpravy standardu IAS 7 – Výkazy peněžních toků** - Iniciativa týkající se zveřejňování informací (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo po tomto datu),
- › **úpravy standardu IAS 12 – Daně z příjmů** - Vykovazování odložených daňových pohledávek z nerealizovaných ztrát (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo po tomto datu),
- › **úpravy standardu IFRS 12 – Zveřejnění účastí v jiných účetních jednotkách** (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo po tomto datu). Úpravy jsou součástí projektu „Zdokonalení IFRS (cyklus 2014 – 2016)“.

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

b) Standardy a interpretace vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné

K datu schválení této účetní závěrky byly vydány následující standardy, úpravy stávajících standardů a nové interpretace přijaté Evropskou unií, které ještě nevstoupily v účinnost:

- › **úpravy standardu IFRS 2 – Úhrady vázané na akcie** - Klasifikace a oceňování transakcí s úhradami vázanými na akcie - přijaté EU dne 26. února 2018 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později),
- › **úpravy standardu IFRS 4 – Pojistné smlouvy** - Použití IFRS 9 Finanční nástroje společně s IFRS 4 Pojistné smlouvy - přijaté EU dne 3. listopadu 2017 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo když je poprvé použit standard IFRS 9 – Finanční nástroje),
- › **IFRS 9 - Finanční nástroje** - přijatý EU dne 22. listopadu 2016 (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu).

IFRS 9 Finanční nástroje, účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu, nahrazuje stávající standard IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování. Standard obsahuje požadavky na účtování a oceňování, snížení hodnoty, odúčtování a obecné zajišťovací účetnictví.

Klasifikace a ocenění – IFRS 9 zavádí nový přístup ke klasifikaci finančních aktiv, jenž vychází z charakteristik peněžních toků a obchodního modelu, na jehož základě je aktivum drženo. Tento jednotný přístup nahrazuje stávající požadavky standardu IAS 39. Tento nový model rovněž vede ke vzniku nového modelu snížení hodnoty, jenž se využívá pro všechny finanční nástroje.

Snížení hodnoty – IFRS 9 zavedl nový model snížení hodnoty založený na očekávaných ztrátách, jenž bude vyžadovat dřívější vykazování očekávaných ztrát v souvislosti s poklesem důvěryhodnosti dlužníka (angl. Expected Credit Loss). Nový standard konkrétně vyžaduje, aby účetní jednotky účtovaly o těchto očekávaných finančních ztrátách od okamžiku, kdy jsou finanční nástroje poprvé vykázány, a aby včasněji vykazovaly očekávané ztráty po celou dobu životnosti finančního nástroje.

Standard zavádí třístupňový model, který zohledňuje změny úvěrové kvality od počátečního zaúčtování:

V úrovni 1 se nachází finanční aktiva, u nichž nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování, nebo mají ke dni závěrky nízké úvěrové riziko. U těchto aktiv jsou zaúčtovány dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty. Úrokový výnos je počítán na základě hrubé účetní hodnoty aktiv.

Úroveň 2 obsahuje takové finanční aktiva, u nichž došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování, ale neexistuje u nich objektivní důkaz znehodnocení.

U těchto aktiv jsou zaúčtovány očekávané úvěrové ztráty po dobu trvání aktiva. Úrokový výnos je stále počítán na základě hrubé účetní hodnoty aktiv.

V úrovni 3 se nachází finanční aktiva, u nichž existuje objektivní důkaz znehodnocení.

U těchto aktiv jsou zaúčtovány očekávané úvěrové ztráty po dobu trvání aktiva. Úrokový výnos je počítán na základě čisté účetní hodnoty aktiv.

Zajišťovací účetnictví – Standard IFRS 9 zavádí přepracovaný model zajišťovacího účetnictví, včetně přesnějšího zveřejnění činností v oblasti řízení rizik. Nový model je významnou revizí zajišťovacího účetnictví, díky něž dochází k přiblížení účetních postupů a činností v oblasti řízení rizik.

Vlastní úvěrové riziko – IFRS 9 odstraňuje volatilitu v oblasti hospodářského výsledku, jež pramenila z měnícího se úvěrového rizika u závazků, které byly vybrány pro ocenění reálnou hodnotou. Tato změna v účtování znamená, že zisky vyplývající z zhoršení vlastního úvěrového rizika těchto závazků daná účetní jednotka již nevykazuje ve výsledku hospodaření.

Společnost přijala IFRS 9 s datem účinnosti 1. ledna 2018. Při prvočním zachycení k 1. lednu 2018 byl efekt ze změny znehodnocení finančních aktiv jednorázově zaúčtován proti účtům vlastního kapitálu. Průběžné změny po 1. lednu 2018 z důvodu nových požadavků na tvorbu opravných položek se budou již vykazovat v rámci výkazu o úplném výsledku hospodaření.

Celkový dopad prvoční aplikace standardu IFRS 9 na vlastní kapitál Společnosti k 1. lednu 2018 z důvodu metodologických změn výpočtu opravných položek a rezerv na úvěrová rizika se očekává ve výši 36 - 40 mil. Kč bez zohlednění efektu daně.

- › **úpravy standardu IFRS 9 – Finanční nástroje** – Předčasné splacení s negativní kompenzací – přijaté EU dne 22. března 2018 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později),

- > **IFRS 15 – Výnosy ze smluv se zákazníky a úpravy IFRS 15** – přijaté EU dne 22. září 2016 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu),
- > **úpravy standardu IFRS 15 – Výnosy ze smluv se zákazníky** – Vyjasnění IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky - přijaté EU dne 31. října 2017 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později).

IFRS 15 – Výnosy ze smluv se zákazníky byl zveřejněn IASB dne 28. května 2014 (dne 11. září 2015 posunula IASB datum účinnosti IFRS 15 na 1. ledna 2018 a dne 12. dubna 2016 vydala IASB úpravy standardu – Vyjasnění IFRS 15). Standard specifikuje, jak a kdy jsou vykazovány výnosy a vyžaduje více zveřejňovaných informací. Standard nahrazuje IAS 18 Výnosy, IAS 11 Smlouvy o zhotovení a několik interpretací souvisejících s výnosy. IFRS 15 se vztahuje téměř na všechny smlouvy se zákazníky (hlavními výjimkami jsou leasingy, finanční nástroje a pojíšťovací smlouvy). Základním principem nového standardu je vykázat výnosy s cílem zachytit převod zboží nebo služeb zákazníkům v částce vyjadřující protiplnění (tj. úhradu), na něž bude mít účetní jednotka dle očekávání právo výměnu za toto zboží či služby. Standard také poskytuje pokyny k transakcím, které dříve nebyly komplexně upraveny (například výnosy za služby a změny smluv) a upřesňuje pokyny pro vícesložkové smlouvy.

Dle odhadu vedení Společnosti nebude mít aplikace standardu IFRS 15 od 1. 1. 2018 významný dopad na účetní závěrku Společnosti, neboť se neočekává, že by Společnost měla výnosy, které spadají do rozsahu působnosti standardu IFRS 15.

- > **IFRS 16 – Leasingy** - přijatý EU dne 31. října 2017 (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu).
- > **IFRS 16 – Leasingy** byl zveřejněn IASB dne 13. ledna 2016. Podle IFRS 16 nájemce vykazuje aktivum práva užívání a závazek z leasingu. Aktivum práva užívání se účtuje podobně jako ostatní nefinanční aktiva a odpovídajícím způsobem se odepisuje. Závazek z leasingu se při prvním zachycení oceňuje současnou hodnotou závazků plynoucích z leasingových splátek během trvání leasingu, diskontovanou implicitní sazbou leasingu, je-li možné ji snadno určit. Není-li možné tuto sazbu snadno určit, nájemce použije svou přírůstkovou výpůjční úrokovou sazbu. Stejně jako v případě IAS 17, předchůdce IFRS 16, pronajímatelé klasifikují leasingy podle povahy jako operativní nebo finanční. Leasing je klasifikován jako finanční, pokud převádí všechna podstatná rizika a odměny spojené s vlastnictvím příslušného aktiva. V opačném případě je leasing klasifikován jako operativní. V současné době Společnost vyhodnocuje dopady aplikace standardu na svou účetní závěrku od 1. ledna 2019.
- > **úpravy standardu IAS 40 – Investice do nemovitostí** - Převody investic do nemovitostí – přijaté EU dne 14. března 2018 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu),
- > **úpravy různých standardů „Zdokonalení IFRS (cyklus 2014 – 2016)“** – přijaté EU dne 7. února 2018. Úpravy vyplývají z projektu ročního zdokonalení IFRS (IFRS 1, IFRS 12 a IAS 28), jejichž cílem je odstranit nesrovnalosti mezi jednotlivými standardy a vyjasnit jejich znění (úpravy IFRS 12 jsou účinné pro období začínající 1. ledna 2017 nebo po tomto datu – viz bod (a)), úpravy IFRS 1 a IAS 28 jsou účinné pro období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu),
- > **IFRIC 22 - Transakce v cizích měnách a předem hrazená protihodnota** (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu).

Společnost se rozhodla neaplikovat tyto standardy, úpravy standardů a nové interpretace přijaté Evropskou unií, které ještě nevstoupily v účinnost, před datem jejich účinnosti. Dle odhadů Společnosti nebude mít dodržování těchto standardů a novelizací (s výjimkou standardu IFRS 9) v období, kdy budou použity poprvé, žádný významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Společnosti.

c) 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 individuální účetní závěrky schváleny k používání v EU (data účinnosti uvedená níže jsou pro IFRS vydané radou IASB):

- › **IFRS 14 – Časové rozlišení při cenové regulaci** (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo po tomto datu) – Evropská komise se rozhodla nezahajovat schvalovací proces tohoto prozatímního standardu a počkat na finální standard,
- › **IFRS 17 – Pojistné smlouvy** (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo po tomto datu),
- › **úpravy standardů IFRS 10 – Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků** – Prodej aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem (datum účinnosti bylo odloženo do doby, než bude dokončen projekt na ekvivalentní metodu),
- › **úpravy standardu IAS 19 – Zaměstnanecké požitky** - Změny plánu, krácení a vypořádání (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu),
- › **úpravy standardu IAS 28 – Investice do přidružených a společných podniků** - Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu),
- › **úpravy různých standardů „Zdokonalení IFRS (cyklus 2015 – 2017)“** vyplývající z projektu ročního zdokonalení IFRS (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 a IAS 23), jejichž cílem je odstranit nesrovnalosti mezi jednotlivými standardy a vyjasnit jejich znění (jsou účinné pro období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu),
- › **IFRIC 23 - Účtování o nejistotě u daní z příjmu** (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo po tomto datu),
- › **Úpravy odkazů na Koncepční rámc IFRS** (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo po tomto datu).

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

Přehled významných účetních pravidel, postupů a způsobu 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 příjetí 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. účetní jednotka má k dispozici potřebné doklady tyto skutečnosti dokumentující.

3.2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí interní 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 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, 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 odepsiván ve výkazu o úplném výsledku v položce „Všeobecné provozní náklady“ od okamžiku, kdy je připraven k použití, rovnoměrně po předpokládanou dobu životnosti.

Účetní odpisy

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

Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek	Metoda	Doba odpisování
Software - Core systém	Lineární	4-5 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
Technické zhodnocení pronajatých prostor	Lineární	72 měsíců (dle délky nájemní smlouvy)

Použitelnost majetku společnost periodicky prozkoumává a pravidelně testuje na znehodnocení.

Běžné opravy a údržby jsou vykázány ve výkazu o úplném výsledku 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 a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitosti ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitosti). Investice do nemovitostí se oceňuje na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti. Investice do nemovitostí jsou odepsívány. Investice do nemovitostí jsou vykazovány po odpočtu veškerých oprávek 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 užitky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnutы do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

Investice do obchodně – administrativních nemovitostí jsou odepsívány rovnoměrně 50 let.

3.4. Majetkové účasti

Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem a ve společně řízených podnicích se účtuji 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 získatelnou hodnotou investice. Zpětně získatelná hodnota investice je vyšší z částek bud' reálné hodnoty, nebo hodnoty užívání zjištěné jako souhrn diskontovaných očekávaných peněžních toků. Snížení hodnoty účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem je zachyceno prostřednictvím opravných položek.

3.5. Pohledávky

Ocenění

Pohledávky se oceňují zůstatkovou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry po odečtení ztrát ze snížení hodnoty.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty dluhového nástroje a alokace úrokového výnosu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje předpokládanou výši budoucích peněžních příjmů (včetně všech poplatků zaplacencích nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a dalších prémii nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání dluhového nástroje, nebo případně po kratší období, na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvního vykázání.

Pohledávky vzniklé na základě finančního vyrovnaní předčasně ukončených smluv se oprávkuji přímo, tzn. fakticky negují hodnotu pohledávky v pozici „Pohledávky za klienty“. Hospodářský výsledek je ovlivněn až okamžikem uhrazení pohledávky z finančního vyrovnaní.

Způsob stanovení opravných položek a rezerv

Společnost stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků s uplatněním metodiky finanční skupiny Raiffeisen tak, aby opravné položky zohlednily pokrytí rizika vyplývající ze smlouvy o financování jako celku. Na pohledávky předčasně ukončených smluv nebo smluv tendujících k předčasnemu ukončení tvoří opravnou položku dle individuálního pohledu na klienta s anticipací formy zajištění financovaného obchodu a přeprodejnosti zajištěného aktiva.

Kalkulace probíhá podle vzorce:

vyfakturované a nezaplacené pohledávky na základě dané smlouvy o financování + současná hodnota budoucích leasingových splátek nebo zůstatek jistiny úvěru – hodnota předmětu financování oceněná dle vnitroskupinové směrnice – hodnota ostatního zajištění dané smlouvy stanovená dle vnitroskupinové směrnice = účetní opravná položka.

Kromě toho společnost vytváří portfoliové opravné položky na aktivní smlouvy o financování. Pro segmenty fyzické osoby a malé a střední podniky používá společnost výpočtový model Flow-rate zohledňující na bázi ročního průměru statistickou pravděpodobnost předčasného ukončení smlouvy z důvodu neplacení v daných segmentech a očekávanou výši návratnosti.

Pro segmenty korporátních klientů je výpočet založený na pravděpodobnosti defaultu klienta na základě jeho ratingu, migračních tabulek ratingu počítaných centrálně skupinou Raiffeisen, dále váženého zajištění collateral a také pravděpodobnou návratnosti nezajištěné části portfolia (opět počítáno centrálně).

Společnost tvoří opravné položky netto způsobem, tj. na vrub nebo ve prospěch nákladů se účtuje částka ve výši rozdílu stavu opravných položek na počátku a konci účetního období.

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.

Rezervy tvoří společnost brutto způsobem, tj. stávající rezervy se zúčtují ve prospěch příslušného účtu nákladů a vytvoří se ve výši stavu rezerv na konci účetního období.

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

3.7. Závazky z obchodního styku

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

3.8. Úvěry

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

K ekonomickému zajištění části svých úrokových a měnových rizik společnost uzavírá úrokové swapy a měnové swapy. Toto úrokové a měnové riziko vyplývá z rozdílného úročení aktiv a pasiv nebo z rozdílně denominovaných aktiv a pasiv.

Deriváty zajišťovací a deriváty k obchodování

Zajišťovací deriváty jsou sjednány za účelem zajištění reálné hodnoty nebo za účelem zajištění peněžních toků.

Derivát je určen jako zajišťovací, pouze pokud k datu klasifikace splňuje současně tyto podmínky:

- › odpovídají strategii v oblasti řízení rizik,
- › na počátku zajištění je zajišťovací vztah formálně zdokumentován,
- › dokumentace obsahuje identifikace zajišťovaných a zajišťovacích nástrojů, vymezení rizika, které je předmětem zajištění, přístup k zjišťování a doložení efektivnosti zajištění,
- › očekává se, že zajištění je vysoce efektivní na počátku a po celé vykazované období,
- › aktuální změny reálných hodnot, resp. peněžních toků, zajišťovaných
- › a zajišťovacích nástrojů jsou téměř vyrovnaný (v rozmezí 80 – 125 %).

V ostatních případech se jedná o deriváty k obchodování.

Ocenění

K datu pořízení jsou úrokové nebo měnové swapy oceněny pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

K datu účetní závěrky jsou úrokové nebo měnové swapy, přeceněny na reálnou hodnotu, která je stanovena na základě kvalifikovaného ocenění reálné hodnoty všech očekávaných peněžních toků.

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 ostatního úplného výsledku 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 v ostatním úplném výsledku zahrnutы v položce „Výsledek z derivátových operací“. Reálná hodnota finančních derivátů vychází z kótovaných tržních cen nebo oceňovacích modelů, které zohledňují současnou tržní a smluvní hodnotu podkladového instrumentu stejně jako časovou hodnotu a výnosovou křivku nebo faktory volatility, vztahující se k daným pozicím.

U úrokových swapů společnost dále účtuje časově rozlišené úrokové výnosy a náklady, které jsou vykázány jako čistý úrokový výnos nebo náklad v položce výnosové úroky nebo nákladové úroky ve Výkazu o úplném výsledku.

U měnových swapů společnost účtuje o přecenění na reálnou hodnotu prostřednictvím kurzových rozdílů.

Společnost k zajištění rizik využívá derivátové nástroje. Společnost nepoužívá zajišťovací účetnictví.

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 má uzavřený derivát v podobě úrokového swapu, kterým má zajištěnou poskytnutou půjčku. Z důvodu zábranění výkyvů hospodářského výsledku způsobených přečlenováním derivátu na reálnou hodnotu výsledkově použila společnost metodu zajištění reálné hodnoty.

Derivát splňuje následující podmínky:

- › Na počátku zajištění bylo rozhodnuto o zajišťované položce, nástroji použitém k zajištění, rizicích, která jsou předmětem a zajištění a o způsobu výpočtu a doložení efektivnosti zajištění, zajišťovací vztah je formálně zdokumentován,
- › zajištění je vysoko 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 je oceněn reálnou hodnotou. V souladu s účetními předpisy jsou 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 jsou účtovány spolu s úrokovým nákladem a zajištěné poskytnuté půjčky do úrokových nákladů.

Zajištění peněžních toků

Společnost má uzavřené úrokové swapy, kterými zajišťuje cash flow přijatých úvěrů. Společnost se rozhodla aplikovat zajišťovací účetnictví k překlenutí účetního nesouladu dle IAS 39 a CUS 110 pro finanční instituce. 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 a 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.

3.10. Leasing

Společnost poskytuje pouze financování formou finančního leasingu a formou operativního 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 o úplném výsledku v pozici „Výnosy z úroků a podobné výnosy“. Výnos z finančního leasingu je alokován do účetních období tak, aby odrázel 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 náklady jsou náklady, které u pronajímatele přímo souvisejí se vstupem do leasingu. Tyto náklady se rozpouštějí po celou dobu leasingu.

V případě předčasného ukončení smlouvy se zpoplatní pohledávky ve výši zbývajících leasingových splátek upravené o pojištění a diskont finanční služby a zaúčtuje se odpovídající opravná položka.

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 vykázány v položce „Ostatní provozní výnosy“.

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

3.11. Výnosy a náklady

Výnosy a náklady společnost zachycuje do období, s nímž časově a věcně souvisí, tzn. účtuje je na příslušných účtech nákladových druhů a výnosových položek v zásadě časově rozlišené.

Náklady a výdaje, které se týkají budoucích období, jsou časově rozlišovány ve formě nákladů a výdajů příštích období.

Výnosy a příjmy, které se týkají budoucích období, se časově rozlišují ve formě výnosů a příjmů příštích období.

3.12. Daň

3.12.1. Daň z příjmů splatná

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

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 výši 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.

Odložená daň je zaúčtována do Výkazu o úplném výsledku 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 prováděně během roku jsou účtovány kurzem České národní banky stanoveným ke dni předcházejícímu den 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 a 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 účtuje 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 4.15.

3.15. Přehled o peněžních tocích

Přehled 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:

(údaje v tis. Kč)

	31.12.2017	31.12.2016
Pokladní hotovost a peníze na cestě	115	89
Účty v bankách	423 236	331 192
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	423 351	331 281

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

V položce Opravy o ostatní nepeněžní operace je uvedena hodnota nákladů souvisejících s úbytky dlouhodobých aktiv z důvodu předčasně ukončených smluv o financování a hodnota nákladů souvisejících s odpisem nedobytných pohledávek.

4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

4.1. Výnosy z úroků a podobné výnosy (pozn. 1)

v tis. Kč	2017	2016
z pohledávek za bankami	1	30
z pohledávek za bankami z finančních derivátů	1 765	3 512
z pohledávek za klienty	411 886	359 171
z toho: úroky ze znehodnocených aktiv	5 086	17 586
z toho: úroky z prodlení ze znehodnocených aktiv	3 944	929
Výnosy z úroků a podobné výnosy celkem	413 652	362 713

Převážná většina výnosů společnosti souvisí s poskytováním smluv o financování (leasing, spotřebitelský úvěr a splátkový prodej) a navazujících služeb poskytnutých klientům. Společnost realizovala veškeré tržby z hlavní činnosti v letech 2017 a 2016 v České republice.

4.2. Náklady na úroky a podobné náklady (pozn. 2)

v tis. Kč	2017	2016
z úvěrů u bank	-74 803	-59 437
z úvěrů od klientů	-	-216
z finančních derivátů	-21 111	-25 628
Náklady na úroky a podobné náklady celkem	-95 914	-85 281

4.3. Změna stavu opravných položek na rizika financování smluv (pozn. 3)

v tis. Kč	2017	2016
tvorba opravných položek	-20 380	-66 438
z toho: Orchideus Property, s.r.o.	-934	-620
PZ Projekt a.s.	-3 160	-
rozpuštění opravných položek	86 042	23 100
z toho: PZ Projekt a.s.	-	1 202
odpis pohledávek	-35 107	-851
výnos z odepsaných pohledávek	1 742	1 929
výnos z prodeje zabavených předmětů	2 797	6 505
Změna hodnoty opravných položek celkem	35 094	-35 755
Rezervy na podrozvahová úvěrová rizika		
tvorba rezerv	-	-6 800
z toho: RLRE Carina Property, s.r.o.	-	-6 800
rozpuštění rezervy	25 000	-
z toho: RLRE Carina Property, s.r.o.	25 000	-
Změna rezervy na podrozvahová úvěrová rizika celkem	25 000	-6 800
Změna hodnoty rezerv a opravných položek na rizika financování smluv	60 094	-42 555

4.4. Výnosy z poplatků a provizí (pozn. 4)

v tis. Kč	2017	2016
poplatky z poskytování služeb klientům	6 055	11 079
bonus ze zprostředkování pojištění	7 437	5 194
poplatek za poskytnutí ručení	4 676	5 505
Výnosy z poplatků a provizí celkem	18 168	21 778

Položka poplatky z poskytování služeb klientům zahrnuje například poplatky za přípravu leasingových a úvěrových smluv, za změnu splátkového kalendáře či za cesi smlouvy či variabilní leasingové odměny.

4.5. Náklady na poplatky a provize (pozn. 5)

V položce náklady na poplatky a provize jsou vykazovány náklady za správu bankovních účtů vedených u bankovních domů ve výši -4 042 tis. Kč (2016: -2 741 tis. Kč), poplatky za přijaté bankovní garance ve výši -7 749 tis. Kč (2016: -6 539 tis. Kč) a ostatní provize a náklady spojené s poplatky z poskytování služeb klientům -883 tis. Kč (2016: -1 643 tis. Kč).

4.6. Kurzové rozdíly (pozn. 6)

Položka kurzové rozdíly představuje realizované a nerealizované kurzové rozdíly z přecenění aktiv a pasiv vedených v cizí měně ve výši 1 904 tis. Kč (2016: 533 tis. Kč).

4.7. Výsledek z derivátových operací – přecenění derivátů (pozn. 7)

v tis. Kč	2017	2016
přecenění swapů – IRS	118 104	-12 587
z toho IRS použité pro zajištění reálné hodnoty	1 677	-110
přecenění swapů – CCS	-	242
přecenění zajišťované položky	-1 471	114
Přecenění swapů celkem	116 633	-12 231

V této položce je vykázán dopad do hospodářského výsledku ze zajištění úrokové a cizoměnové likvidity.

Společnost má uzavřené deriváty v podobě úrokových swapů, kterými má zajištěné poskytnuté půjčky. Ve vybraném případě, z důvodu zabránění výkyvů hospodářského výsledku způsobených změnou variabilní úrokové sazby poskytnuté půjčky a přečerpáním derivátu na reálnou hodnotu výsledkově, použila společnost zajištění reálné hodnoty. Jednotlivé položky vykázané v tabulce výše jsou vykazovány v netto hodnotách.

4.8. Výnosy z dividend (pozn. 8)

Společnosti byly vyplaceny dividendy ve výši 39 tis. Kč (2016: 8 tis. Kč) z podílu vlastněného ve společnosti GS55 Sazovice s.r.o., dividendy ve výši 0 tis. Kč (2016: 20 tis. Kč) z podílu vlastněného ve společnosti Dione Property, s.r.o. a dividendy ve výši 77 tis. Kč (2016: 0 tis. Kč) z podílu vlastněného ve společnosti FORZA SOLE s.r.o.

4.9. Výsledek z investic (pozn. 9)

2017

Prodané investice	Prodejní cena	Zůstatková hodnota	Výsledek z prodaných investic
FORZA SOLE s.r.o.	20	20	0
Afrodíté Property, s.r.o.	50	50	0
RLRE Dorado Property, s.r.o.	0	181	-181
Easy Develop s.r.o.	200	200	0
Eris Property, s.r.o.	200	200	0
Lysithea a.s.	100	100	0
Nike Property, s.r.o.	200	200	0
REF HP1 s.r.o.	10 740	2	10 738
VILLA STRIUM BUBENEČ s.r.o.	200	200	0
Zelený Zlonín s.r.o.	50	50	0
Celkem z prodeje investic	11 760	1 203	10 557

2016

Prodané investice	Prodejní cena	Zůstatková hodnota	Výsledek z prodaných investic
RLRE Orion Property, s.r.o.	8 991	-8 991	0
Gala Property, s.r.o.	50	-50	0
FORZA SOLE s.r.o.	200	-200	0
EUDOXUS s.r.o.	200	-200	0
Dione Property, s.r.o.	200	-200	0
Maharal Hotels, s.r.o.	200	-200	0
T.L.S. building construction s.r.o.	200	-200	0
Raines Property, s.r.o.	200	-200	0
Bondy Centrum s.r.o.	279 499	-1 120	278 379
Celkem z prodeje investic	289 740	-11 361	278 379

4.10. Všeobecné provozní náklady (pozn. 10)

v tis. Kč	2017	2016
Mzdové náklady	-176 883	-155 032
mzdy a platy	-130 910	-115 771
sociální a zdravotní pojištění	-41 326	-35 780
ostatní náklady na zaměstnance	-3 768	-3 481
tvorba rezervy odstupné	-879	-
Provozní náklady	-76 257	-70 280
nájemné, opravy a ostatní služby spojené s provozem kanceláří	-14 301	-14 733
marketingové náklady	-7 912	-8 588
audit	-841	-917
daňové poradenství	-348	-34
ostatní poradenství	-23 894	-20 065
náklady spojené s IT podporou	-13 350	-9 442
telekomunikace, poštovné a ostatní služby	-4 442	-3 509
pojištění majetku	-1 146	-898
náklady na školení	-1 293	-1 116
cestovní náklady	-434	-1 099
pohonné hmoty, opravy a udržování	-3 274	-3 123
kancelářské potřeby	-1 311	-1 696
ostatní provozní náklady	-3 711	-5 060
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	-140 467	-69 347
Celkem všeobecné provozní náklady	-393 607	-294 659

4.10.1. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci

2017

v tis. Kč	počet zaměstnanců	mzdové náklady	náklady na sociální zabezpečení
Zaměstnanci	125	-98 338	-30 252
vedoucí pracovníci	14	-32 572	-11 074
Celkem	139	-130 910	-41 326

2016

v tis. Kč	počet zaměstnanců	mzdové náklady	náklady na sociální zabezpečení
Zaměstnanci	97	-82 774	-25 583
vedoucí pracovníci	14	-32 997	-10 197
Celkem	111	-115 771	-35 780

Členům statutárního a poradního orgánu byly v roce 2017 vyplaceny odměny ve výši 2 381 tis. Kč (2016: 2 113 tis. Kč).

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

V roce 2017 ani v roce 2016 neobdrželi členové statutárních orgánů žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a další výhody, ani nevlastní žádné podíly ve společnosti.

Položka sociální náklady zahrnuje zejména náklady na stravenky a občerstvení poskytované všem zaměstnancům společnosti.

4.11. Ostatní provozní výnosy (pozn. 11)

v tis. Kč	2017	2016
tržby z krátkodobého pronájmu předmětů financování	-	88
ostatní výnosy z předmětů financování	1 078	611
tržby za poskytnuté služby v rámci skupiny Raiffeisen	90	67
tržby z prodeje interního majetku	6 202	1 333
tržby z prodeje majetku z fleet managementu	116 218	24 110
tržby z operativního leasingu nemovitostí (investice do nemovitostí)	16 776	17 013
fleet management	209 897	93 367
tržby z poplatků za správu	94 393	93 553
tržby z rozpuštění ostatních rezerv	-	1 955
výnos z pojištění předmětů financování	7	-
ostatní výnosy	1 526	1 302
Celkem ostatní provozní výnosy	446 187	233 399

4.12. Ostatní provozní náklady (pozn. 12)

v tis. Kč	2017	2016
náklady na pojištění předmětů financování	-	-218
ostatní náklady na předměty financování	-346	-371
náklady na vyřazení interního majetku	-6 385	-171
náklady na vyřazení majetku operativní leasingu	-115 970	-24 348
daně a poplatky	-4 571	-2 146
nemovitostní daně a poplatky	-1 193	-1 176
náklady fleet managementu	-48 098	-19 371
tržby z poplatků za správu	94 393	93 553
tržby z rozpuštění ostatních rezerv	-	1 955
výnos z pojištění předmětů financování	7	-
ostatní výnosy	1 526	1 302
Celkem ostatní provozní výnosy	446 187	233 399

4.13. Daň z příjmu (pozn. 13)

Změna stavu daně splatné a daně odložené za rok 2017, resp. 2016 se skládá z následujících položek:

v tis. Kč	2017	2016
výnos/náklad z titulu splatné daně	-80 055	-4 059
výnos/náklad z titulu odložené daně	2 315	-24 073
Daň z příjmu celkem	-77 740	-28 132

Splatná daň z příjmů se počítá za pomocí platné daňové sazby z účetního zisku dle českých účetních standardů zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově uznatelné náklady a nezdaňované výnosy. Sazba daně z příjmu právnických osob za rok 2017 i za rok 2016 je 19%.

Obecný daňový základ vychází z účetnictví dle českých účetních standardů (dále CAS) a je dále upraven o připočitelné a odepčitelné položky v souladu se zákonem o dani z příjmu a zákona o rezervách. Postup účtování dle IFRS a CAS v oblasti finančního leasingu je velmi odlišný. Základní účtování u pronajímatele je následující:

- > IFRS: aktiva držená v rámci finančního leasingu jsou vykázána formou pohledávky ve výši čisté investice do leasingu, CAS: aktiva jsou vykázána ve formě odepisovaného dlouhodobého hmotného majetku;
- > IFRS: výnosy jsou tvořeny finančním úrokem z poskytnutého financování na anuitní bázi, CAS: výnosy jsou tvořeny leasingovou splátkou, která má v čase lineární vývoj.

Při srovnání výsledků podle CAS a IFRS se celkový zisk za celou dobu financování z financované smlouvy rovná. Značně rozdílný je však průběh realizace zisku v čase. Podle CAS zisk roste po dobu smlouvy a svého vrcholu dosahuje až na jejím konci. Naproti tomu zisk podle IFRS je největší na počátku smlouvy a postupně klesá v jejím průběhu.

Výše splatné daně za rok může být porovnána s výsledkem dle Výkazu o úplném výsledku následovně:

v tis. Kč	2017	2016
zisk před zdaněním	376 337	396 804
teoretická výše daně vypočítaná daň. sazbou	-71 504	-75 393
rozdíly z IFRS úprav	156 697	-2 896
zisk před zdaněním podle CAS	533 034	393 908
připočitelné položky	115 209	67 448
odpočitelné položky	-238 489	-439 992
daňový základ	409 754	21 364
daň z příjmu pro daný rok	-77 853	-4 059
daň z příjmu vztažující se k minulému účetnímu období	-2 202	-

Efektivní daňová sazba k 31.12.2017 činí 20,66 % (31.12.2016: 7,09 %). Výše efektivní daňové sazby v roce 2016 byla ovlivněna zejména dopadem odpočitelné položky z titulu nezdanitelného výnosu z prodeje majetkové účasti v dceřiné společnosti ve výši 278 379 tis. Kč. Bez tohoto vlivu by efektivní daňová sazba k 31.12.2016 činila 23,76 %.

4.14. Pohledávky za klienty (pozn. 14)

4.14.1. Analýza pohledávek dle kategorií financování (brutto)

v tis. Kč	2017	2016
pohledávky z finančního leasingu	7 241 849	6 676 795
pohledávky z poskytnutých úvěrů	7 152 956	5 026 029
pohledávky ze splátkového prodeje	16 671	27 243
pohledávky z předčasně ukončených smluv	-	557
ostatní pohledávky	375	387
Celkem pohledávky za klienty	14 411 851	11 731 011

V rámci pohledávek z finančního leasingu jsou uváděny jak pohledávky popsané dále v bodě 4.28. a 4.29., tak vyfakturované a dosud nezaplatené splátky ze smluv o finančním leasingu.

4.14.2. Věková analýza pohledávek za klienty

2017

v tis. Kč	Do splatnosti	Do 1 měsíce	1 – 3 měsíce	3 – 6 měsíců	6 – 12 měsíců	Nad 1 rok	Celkem
pohledávky bez selhání	14 033 316	28 361	6 006	0	0	0	14 067 683
pohledávky se selháním	233 955	63 865	13 020	15 123	15 039	3 166	344 168
Brutto	14 267 271	92 226	19 026	15 123	15 039	3 166	14 411 851
Opravné položky	-144 911	-409	-5 756	-1 128	-6 604	-3 058	-161 866
Netto	14 122 360	91 817	13 270	13 995	8 435	108	14 249 985

2016

v tis. Kč	Do splatnosti	Do 1 měsíce	1 – 3 měsíce	3 – 6 měsíců	6 – 12 měsíců	Nad 1 rok	Celkem
pohledávky bez selhání	11 389 660	21 458	1 868	30	-	-	11 413 016
pohledávky se selháním	276 592	38	873	1 994	8 650	29 848	317 995
Brutto	11 666 252	21 496	2 741	2 024	8 650	29 848	11 731 011
Opravné položky	-187 581	-	-873	-1 450	-8 452	-29 307	-227 663
Netto	11 478 671	21 496	1 868	574	198	541	11 503 348

Pohledávkami „bez selhání“ se rozumí pohledávky, u nichž je individuální opravná položka nulová. Ostatní pohledávky jsou vykázány v položce se selháním. Pohledávky „se selháním“ jsou kryty buď opravnými položkami, nebo jsou kryty zajištěním (např. zástavou nemovitostí).

Společnost eviduje pohledávky po splatnosti zejména z titulu neuhraných splátek leasingovými nájemci a finančních vyrovná předčasně ukončených smluv o financování. Pohledávky, které nemají sníženou hodnotu (bez selhání): zejména neuhrané smluvní pokuty a penále vystavené na základě pozdních úhrad splátek, nezaplatené poplatky za administrativní úkony nebo pohledávky ze smluv o financování, které jsou dostatečně kryty financovaným aktivem nebo jinou formou zajištění.

4.14.3. Kvalita portfolia

Kvalita portfolia Rating, který vyjadřuje kvalitu portfolia, představuje interní rating používaný v rámci Raiffeisen Group. V rámci rozlišení kategorie ratingu je bráno označení „A“ jako nejlepší v dané kategorii a „C“ jako nejhorší v dané kategorii.

Celkové pohledávky brutto - 2017

v tis. Kč	Rating	2017
Segment korporátní a segment malých a středních podniků		7 065 880
Minimální riziko	1C	
	2A	14 873
Výborný úvěrový rating	2B	
	2C	
	3A	737 292
Veľmi dobrý úvěrový rating	3B	
	3C	345 097
	4A	92 254
Dobrý úvěrový rating	4B	98 661
	4C	514 395
	5A	243 688
Zdravý úvěrový rating	5B	613 810
	5C	462 790
	6A	769 571
Akceptovatelný úvěrový rating	6B	516 399
	6C	629 330
	7A	797 237
Mezní úvěrový rating	7B	335 609
	7C	264 941
	8A	182 003
Slabý úvěrový rating	8B	148 986
	8C	77 632
	9A	16 275
Velmi slabý úvěrový rating/sledovaný	9B	53 849
	9C	2
Nesplácení	10	151 186
Projektové Financování		1 826 699
Výborný projektový profil - velmi nízké riziko	6,1	601 080
Dobrý projektový profil - nízké riziko	6,2	956 013
Akceptovatelný projektový profil - průměrné riziko	6,3	7 916
Špatný projektový profil - vysoké riziko	6,4	79 937
Nesplácení	6,5	181 753
Ostatní bez ratingu (mikro segment, fyzické osoby atd.)		5 519 272
Celkem pohledávky brutto		14 411 851

Pohledávky bez selhání do splatnosti - 2017

v tis. Kč	Rating	2017
Segment korporátní a segment malých a středních podniků		6 986 124
Minimální riziko	1C	-
	2A	14 873
Výborný úvěrový rating	2B	-
	2C	-
	3A	737 292
Velmi dobrý úvěrový rating	3B	-
	3C	345 098
	4A	92 254
Dobrý úvěrový rating	4B	98 661
	4C	514 395
	5A	243 688
Zdravý úvěrový rating	5B	613 810
	5C	462 790
	6A	769 571
Akceptovatelný úvěrový rating	6B	516 399
	6C	629 330
	7A	797 237
Mezní úvěrový rating	7B	335 609
	7C	264 941
	8A	182 002
Slabý úvěrový rating	8B	148 986
	8C	77 632
	9A	16 275
Velmi slabý úvěrový rating/sledovaný	9B	53 849
	9C	2
Nesplácení	10	71 430
Projektové Financování		1 674 921
Výborný projektový profil – velmi nízké riziko	6,1	601 080
Dobrý projektový profil – nízké riziko	6,2	956 013
Akceptovatelný projektový profil – průměrné riziko	6,3	7 916
Špatný projektový profil – vysoké riziko	6,4	79 937
Nesplácení	6,5	29 975
Ostatní bez ratingu (mikro segment, fyzické osoby atd.)		5 406 638
Celkem pohledávky brutto		14 067 683

Celkové pohledávky brutto - 2016

v tis. Kč	Rating	2016
Segment korporátní a segment malých a středních podniků		5 606 963
Minimální riziko	1C	-
	2A	11 818
Výborný úvěrový rating	2B	-
	2C	-
	3A	268
Velmi dobrý úvěrový rating	3B	-
	3C	317 664
	4A	161 584
Dobrý úvěrový rating	4B	255 746
	4C	148 596
	5A	416 992
Zdravý úvěrový rating	5B	378 382
	5C	397 697
	6A	691 264
Akceptovatelný úvěrový rating	6B	565 305
	6C	572 529
	7A	707 386
Mezní úvěrový rating	7B	181 908
	7C	242 858
	8A	130 942
Slabý úvěrový rating	8B	56 520
	8C	136 560
	9A	-
Velmi slabý úvěrový rating/sledovaný	9B	37 197
	9C	33 576
Nesplácení	10	162 171
Projektové Financování		2 287 612
Výborný projektový profil - velmi nízké riziko	6,1	795 867
Dobrý projektový profil - nízké riziko	6,2	1 158 991
Akceptovatelný projektový profil - průměrné riziko	6,3	146 501
Špatný projektový profil - vysoké riziko	6,4	117 980
Nesplácení	6,5	68 273
Ostatní bez ratingu (mikro segment, fyzické osoby atd.)		3 836 436
Celkem pohledávky brutto		11 731 011

Pohledávky bez selhání do splatnosti – 2016

v tis. Kč	Rating	2017
Segment korporátní a segment malých a středních podniků		5 492 673
Minimální riziko	1C	-
	2A	11 818
Výborný úvěrový rating	2B	-
	2C	-
	3A	268
Velmi dobrý úvěrový rating	3B	-
	3C	317 664
	4A	161 533
Dobrý úvěrový rating	4B	255 569
	4C	148 424
	5A	416 972
Zdravý úvěrový rating	5B	376 734
	5C	397 697
	6A	690 831
Akceptovatelný úvěrový rating	6B	565 276
	6C	568 987
	7A	706 226
Mezní úvěrový rating	7B	181 748
	7C	242 163
	8A	130 591
Slabý úvěrový rating	8B	55 499
	8C	136 152
	9A	-
Velmi slabý úvěrový rating/sledovaný	9B	36 384
	9C	33 576
Nesplácení	10	58 561
Projektové Financování		2 100 921
Výborný projektový profil – velmi nízké riziko	6,1	795 867
Dobrý projektový profil – nízké riziko	6,2	1 156 799
Akceptovatelný projektový profil – průměrné riziko	6,3	9 481
Špatný projektový profil – vysoké riziko	6,4	117 980
Nesplácení	6,5	20 794
Ostatní bez ratingu (mikro segment, fyzické osoby atd.)		3 796 066
Celkem pohledávky brutto		11 389 660

4.14.4. Analýza pohledávek za klienty podle sektorů a podle druhů zajištění

2017

v tis. Kč	Pohledávky zajištěné nemovitostmi	Pohledávky zajištěné movitým majetkem	Celkem
Zemědělství, myslivost, lesnictví, rybolov	-	379 041	379 041
Těžba nerostných surovin	-	81 847	81 847
Výrobní sektor	152 391	1 922 409	2 074 800
Výroba a rozvod elektřiny, plynu a vody	854 843	1 084 963	1 939 806
Stavebnictví	52 845	671 278	724 123
Velkoobchod a maloobchod; oprava motorových vozidel, motocyklů	13 100	2 001 475	2 014 575
Ubytování a veřejné stravování	-	143 063	143 063
Doprava, skladování a spoje	-	3 471 608	3 471 608
Činnosti v oblasti nemovitostí a pronájmu, ostatní podnikatelské činnosti	255 760	610 733	866 493
Veřejná správa; povinné sociální zabezpečení	-	8 871	8 871
Vzdělávání	266 255	11 612	277 867
Zdravotnictví a sociální péče	-	343 947	343 947
Ostatní veřejné, sociální a osobní služby	148 596	1 801 493	1 950 089
Činnosti domácností	-	135 721	135 721
Celkem	1 743 790	12 668 061	14 411 851

2016

v tis. Kč	Pohledávky zajištěné nemovitostmi	Pohledávky zajištěné movitým majetkem	Celkem
Zemědělství, myslivost, lesnictví, rybolov	-	293 698	293 698
Těžba nerostných surovin	-	40 292	40 292
Výrobní sektor	175 281	1 728 019	1 903 300
Výroba a rozvod elektřiny, plynu a vody	843 149	1 175 764	2 018 913
Stavebnictví	55 873	434 862	490 735
Velkoobchod a maloobchod; oprava motorových vozidel, motocyklů	199 432	1 392 278	1 591 710
Ubytování a veřejné stravování	-	87 135	87 135
Doprava, skladování a spoje	-	2 828 885	2 828 885
Činnosti v oblasti nemovitostí a pronájmu, ostatní podnikatelské činnosti	206 655	625 738	832 393
Veřejná správa; povinné sociální zabezpečení	-	787	787
Vzdělávání	298 564	8 545	307 109
Zdravotnictví a sociální péče	-	203 850	203 850
Ostatní veřejné, sociální a osobní služby	162 130	758 594	920 724
Činnosti domácností	-	211 480	211 480
Celkem	1 941 084	9 789 927	11 731 011

4.15. Opravná položka k pohledávkám za klienty (pozn. 15)

Opravné položky k pohledávkám ve výši 161 866 tis. Kč (2016: 227 663 tis. Kč) jsou tvořeny individuálními opravnými položkami ve výši 143 437 tis. Kč (2016: 200 649 tis. Kč), které se tvoří zejména v případě pohledávek u předčasně ukončených smluv z důvodu neplacení a u pohledávek, kde se zhoršila platební morálka klienta a kdy zajištění přijaté k dané pohledávce není dostatečně vysoké a portfoliovými opravnými položkami popsanými v bodě 3.5. ve výši 18 429 tis. Kč (2016: 27 014 tis. Kč).

4.15.1. Opravná položka k pohledávkám za sprízněnými osobami

v tis. Kč	2017	2016
Orchideus Property, s.r.o.	43 364	42 431
PZ Projekt a.s.	36 250	33 090
Celkem	79 614	75 521

4.16. Kladné hodnoty finančních derivátů (pozn. 16)

Společnost v rámci své činnosti provádí operace s finančními deriváty. Finanční deriváty zahrnují úrokové swapy a 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 nástroje, které jsou následně po prvním zachycení oceněny reálnou hodnotou na úrovni 2. Oceňování IRS a CCS je založeno na kotovaných výnosových křivkách. Tyto trhy jsou aktivní. Tržní vstupy přímo odpovídají oceňovaným instrumentům.

Finanční deriváty nakupuje společnost převážně od Raiffeisenbank, a.s., která provádí rovněž jejich měsíční přecenění na reálnou hodnotu.

v tis. Kč	2017	2016
Úrokový swap - IRS	88 510	28

4.17. Majetkové účasti v dceřiných společnostech (pozn. 17)

2017

	Podíl	Vlastní kapitál k 31. 12. 2017	Hodnota podílu na vlastním kapitálu	Výsledek hospodaření za účetní období do 31. 12. 2017 po zdanění	Účetní hodnota k 31. 12. 2017
RLRE Beta Property, s.r.o.	100 %	-43	-43	712	200
RLRE HOTEL ELLEN, s.r.o.	100 %	-35 959	-35 959	-3 549	100
RLRE Eta Property, s.r.o.	100 %	154	154	-322	200
RLRE Jota Property, s.r.o.	100 %	-340	-340	-41	200
Palace Holding, s.r.o.	90 %	8 415	7 574	-1 835	90
RLRE Carina Property, s.r.o.	100 %	51 272	51 272	-5 364	198
Kaliopé Property, s.r.o.	100 %	47	47	-3	50
Polymnia Property, s.r.o.	100 %	47	47	-3	50
CRISTAL PALACE Property, s.r.o.	100 %	36 564	36 564	-77	27 418
Iris Property, s.r.o.	100 %	-443	-443	3 794	200
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	100 %	637 506	637 506	96 770	451 588
Sirius Property, s.r.o.	100 %	-220 427	-220 427	119	400
Hypnos Property, s.r.o.	100 %	-50 066	-50 066	0	50
Gaia Property, s.r.o.	100 %	21 711	21 711	4 967	200
Orchideus Property, s.r.o.	100 %	-46 060	-46 060	-6 148	200
Luna Property, s.r.o.	100 %	-799	-799	34 865	200
Kalypso Property, s.r.o.	100 %	48	48	-5	200
Zatiší Rokytká	100 %	14 664	14 664	-1 227	200
Chronos Property, s.r.o.	100 %	97	97	-127	200
Viktor Property, s.r.o.	100 %	15 017	15 017	38 722	200
Appolon Property, s.r.o.	90 %	-89 735	-80 762	550	180
Holečkova Property, s.r.o.	100 %	-13 789	-13 789	-2 200	210
RESIDENCE PARK TŘEBEŠ, s.r.o.	100 %	9 671	9 671	-166	200
Euros Property, s.r.o.	100%	157 759	157 759	15 703	200
Pontos Property, s.r.o.	100%	15 966	15 966	-894	200
Dike Property, s.r.o.	100%	164	164	-3	200
Hermes Property, s.r.o.	100%	4 612	4 612	6 684	200
Hémerá Property, s.r.o.	100%	50	50	0	50
Rheia Property, s.r.o.	95%	52 614	49 983	10 752	190
UPC Real, s.r.o.	100%	-28 494	-28 494	-708	200
Photon SPV 3 s.r.o.	100%	20 624	20 624	1 901	200
Photon Energie s.r.o.	100%	26 214	26 214	1 717	200
Photon SPV 8 s.r.o.	100%	49 249	49 249	5 913	200
FORZA SOLE s.r.o.	90%	89 565	80 609	18 877	180
Exit 90 SPV s.r.o.	100%	56 538	56 538	5 974	200
Michalka - Sun s.r.o.	100%	266 672	266 672	35 013	200
GS55 Sazovice s.r.o.	90%	36 230	32 607	6 997	180

	Podíl	Vlastní kapitál k 31. 12. 2017	Hodnota podílu na vlastním kapitálu	Výsledek hospodaření za účetní období do 31. 12. 2017 po zdanění	Účetní hodnota k 31. 12. 2017
Onyx Energy s.r.o.	100%	38 152	38 152	4 741	200
Onyx Energy projekt II s.r.o.	100%	32 317	32 317	3 998	200
Photon SPV 4 s.r.o.	100%	23 045	23 045	3 450	200
Photon SPV 6 s.r.o.	100%	20 263	20 263	1 586	200
Photon SPV 10 s.r.o.	100%	33 943	33 943	3 291	200
Photon SPV 11 s.r.o.	100%	58 675	58 675	9 347	200
Selene Property s.r.o.	100%	8 986	8 986	22 066	200
ALT POHLEDY s.r.o.	100%	222 588	222 588	31 604	200
PZ PROJEKT a.s.	100%	-112 397	-112 397	4 818	20
SeEnergy PT, s.r.o.	100%	-32 270	-32 270	2 506	50
FVE Cihelna s.r.o.	100%	134 130	134 130	19 489	200
Credibilis a.s.	100%	-10 960	-10 960	-1 763	2 000
Morfeus Property, s.r.o.	100%	46	46	-112	50
Zefyros Property, s.r.o.	100%	134	134	-6	200
Tmólos Property, s.r.o.	100%	-2 329	-2 329	-2 379	50
Létó Property s.r.o.	77%	5 116	3 939	293	3 064
Rezidence Pod Skálou s.r.o.	100%	-2 068	-2 068	-1 887	200
Hébé Property s.r.o.	95%	2 734	2 597	713	180
GHERKIN, s.r.o.	100%	-31 113	-31 113	-1 651	50
NC Ivančice, s.r.o.	100%	3 717	3 717	-324	200
Astra Property, s.r.o.	100%	5 532	5 532	1 498	50
Kleió Property, s.r.o.	100%	769	769	375	50
Inó Property, s.r.o.	100%	27	27	-10	50
Niobé Property, s.r.o.	100%	11	11	-26	50
Na Stárce, s.r.o.	100%	335	335	-42	200
RLRE Ypsilon Property, s.r.o.	50%	-11	-6	37	100
Urania Property, s.r.o.	100%	64	64	17	50
Janus Property, s.r.o.	100%	34	34	-3	50
Dafné Property, s.r.o.	100%	-2 114	-2 114	-1 784	50
Médea Property, s.r.o.	100%	241	241	204	50
Amfión Property, s.r.o.	100%	782	782	833	50
Nemesis Property, s.r.o.	100%	-2 162	-2 162	-2 212	50
Áté Property, s.r.o.	100%	49	49	-1	50
Theia Property, s.r.o.	100%	16	16	82	50
RIOBAU s.r.o.	100%	-179	-179	-579	10
Neptun Property, s.r.o.	100%	-583	-583	-184	50
Erató Property, s.r.o.	100%	-498	-498	-436	50
Harmonia Property, s.r.o.	100%	31	31	-3	50
Oflón Property, s.r.o.	100%	156	156	29	50
Hyperion Property, s.r.o.	100%	-884	-884	-2 011	50
Don Giovanni Properties, s.r.o.	100%	61 827	61 827	-2 054	50
Grainulos s.r.o.	100%	1 584	1 584	1 509	10

	Podíl	Vlastní kapitál k 31. 12. 2017	Hodnota podílu na vlastním kapitálu	Výsledek hospodaření za účetní období do 31. 12. 2017 po zdanění	Účetní hodnota k 31. 12. 2017
Meleté Property, s.r.o.	100%	46	46	-3	50
Melpomené Property, s.r.o.	100%	176	176	125	50
Peitó Property, s.r.o.	100%	33	33	-17	50
Éós Property, s.r.o.	100%	30	30	-6	50
Boreas Property, s.r.o.	100%	-350	-350	-356	50
Hestia Property, s.r.o.	100%	40	40	-4	50
Kappa Estates, s.r.o.	100%	-60 248	-60 248	-4 473	13 794
Celkem					508 512

2016

	Podíl	Vlastní kapitál k 31. 12. 2016	Hodnota podílu na vlastním kapitálu	Výsledek hospodaření za účetní období do 31. 12. 2016 po zdanění	Účetní hodnota k 31. 12. 2016
RLRE Beta Property, s.r.o.	100%	-4 886	-4 886	1 097	200
RLRE HOTEL ELLEN, s.r.o.	100%	-32 410	-32 410	-5 053	100
RLRE Eta Property, s.r.o.	100%	476	476	-129	200
RLRE Jota Property, s.r.o.	100%	-1 268	-1 268	-483	200
Palace Holding, s.r.o.	90%	10 251	9 226	-671	90
RLRE Carina Property, s.r.o.	100%	-11 701	-11 701	4 689	200
RLRE Dorado Property, s.r.o.	90%	-7 603	-6 843	-1 315	181
Lysithea a.s.	100%	-915	-915	-2 915	100
CRISTAL PALACE Property, s.r.o.	100%	33 281	33 281	172	27 418
Iris Property, s.r.o.	100%	-4 237	-4 237	2 306	200
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	100%	540 736	540 736	107 462	451 588
Sirius Property, s.r.o.	100%	-221 637	-221 637	-510	400
Hypnos Property, s.r.o.	100%	50 066	50 066	39	50
Gaia Property, s.r.o.	100%	16 745	16 745	166	200
Orchideus Property, s.r.o.	100%	-39 912	-39 912	-1 185	200
Luna Property, s.r.o.	100%	-35 664	-35 664	5 388	200
Kalypso Property, s.r.o.	100%	53	53	-3	200
Athena Property, s.r.o. v likvidaci	90%	-106	-95	-581	1 840
Chronos Property, s.r.o.	100%	224	224	-12	200
Viktor Property, s.r.o.	100%	-23 705	-23 705	29 962	200
Appolon Property, s.r.o.	90%	-90 285	-81 257	251	180
Holečkova Property, s.r.o.	100%	-14 658	-14 658	-1 549	210
RESIDENCE PARK TŘEBEŠ, s.r.o.	100%	9 837	9 837	-284	200
Euros Property, s.r.o.	100%	142 055	142 055	15 042	200
Pontos Property, s.r.o.	100%	-301	-301	-640	200
Dike Property, s.r.o.	100%	167	167	-3	200
Hermes Property, s.r.o.	100%	-2 073	-2 073	2 851	200

	Podíl	Vlastní kapitál k 31. 12. 2017	Hodnota podílu na vlastním kapitálu	Výsledek hospodaření za účetní období do 31. 12. 2017 po zdanění	Účetní hodnota k 31. 12. 2017
Nike Property, s.r.o.	100%	-2 038	-2 038	303	200
Rheia Property, s.r.o.	95%	41 862	39 769	9 556	190
UPC Real, s.r.o.	100%	-27 786	-27 786	-446	200
Photon SPV 3 s.r.o.	100%	18 724	18 724	-2 353	200
Photon Energie s.r.o.	100%	24 497	24 497	4 660	200
Photon SPV 8 s.r.o.	100%	43 336	43 336	-3 355	200
FORZA SOLE s.r.o.	100%	78 335	78 335	15 314	200
Exit 90 SPV s.r.o.	100%	50 565	50 565	-671	200
Michalka – Sun s.r.o.	100%	231 659	231 659	29 324	200
GS55 Sazovice s.r.o.	90%	33 173	29 856	6 856	180
Onyx Energy s.r.o.	100%	33 411	33 411	-2 892	200
Onyx Energy projekt II s.r.o.	100%	28 319	28 319	-3 005	200
Photon SPV 4 s.r.o.	100%	19 595	19 595	143	200
Photon SPV 6 s.r.o.	100%	18 676	18 676	-3 822	200
Photon SPV 10 s.r.o.	100%	30 652	30 652	-3 053	200
Photon SPV 11 s.r.o.	100%	49 328	49 328	-2 543	200
Selene Property s.r.o.	100%	-24 072	-24 072	-462	200
ALT POHLEDY s.r.o.	100%	190 984	190 984	29 598	200
PZ PROJEKT a.s.	100%	-116 980	-116 980	-4 896	20
VILLA ATRIUM BUBENEČ s.r.o.	100%	6 851	6 851	-3 288	200
FVE Cihelna s.r.o.	100%	114 641	114 641	18 209	200
Credibilis a.s.	100%	.9 197	.9 197	-2 058	2 000
Morfeus Property, s.r.o.	100%	158	158	108	50
Zefyros Property, s.r.o.	100%	140	140	21	200
Triton Property, s.r.o.	100%	48	48	-2	50
Létó Property s.r.o.	77%	-11 701	-9 010	4 689	3 064
Eris Property s.r.o.	100%	-457	-457	-446	200
Hébé Property s.r.o.	95%	2 021	1 920	1 018	180
Euterpe Property, s.r.o.	100%	-29 462	-29 462	-171	50
NC Ivančice, s.r.o.	100%	-1 510	-1 510	-1 877	200
Afrodíté Property, s.r.o.	100%	11	11	1	50
Astra Property, s.r.o.	100%	4 034	4 034	2 411	50
Kleió Property, s.r.o.	100%	394	394	344	50
Inó Property, s.r.o.	100%	-37	-37	-3	50
Niobé Property, s.r.o.	100%	-37	-37	-3	50
Na Stárce, s.r.o.	100%	451	451	176	200
RLRE Ypsilon Property, s.r.o.	50%	-48	-24	31	100
Urania Property, s.r.o.	100%	47	47	-3	50
Janus Property, s.r.o.	100%	37	37	-3	50
Dafné Property, s.r.o.	100%	-330	-330	-369	50
Médea Property, s.r.o.	100%	37	37	-3	50
Amfión Property, s.r.o.	100%	-51	-51	-67	50

	Podíl	Vlastní kapitál k 31. 12. 2017	Hodnota podílu na vlastním kapitálu	Výsledek hospodaření za účetní období do 31. 12. 2017 po zdanění	Účetní hodnota k 31. 12. 2017
Theia Property, s.r.o.	100%	-66	-66	-102	50
Zelený Zlonín s.r.o.	100%	-190	-190	-230	50
Neptun Property, s.r.o.	100%	-398	-398	-286	50
Erató Property, s.r.o.	100%	-62	-62	-112	50
Harmonia Property, s.r.o.	100%	34	34	16	50
Ofión Property, s.r.o.	100%	126	126	5	50
Hyperion Property, s.r.o.	100%	-1 128	-1 128	-1 178	50
Don Giovanni Properties, s.r.o.	100%	44 610	44 610	-3 866	50
Grainulos s.r.o.	100%	53	53	47	10
Meleté Property, s.r.o.	100%	49	49	-1	50
Melpomené Property, s.r.o.	100%	471	471	421	50
Peitó Property, s.r.o.	100%	49	49	-1	50
Éós Property, s.r.o.	100%	36	36	-6	50
Boreas Property, s.r.o.	100%	6	6	-41	50
Hestia Property, s.r.o.	100%	44	44	-3	50
Kappa Estates, s.r.o.	100%	-47 743	-47 743	7 307	13 795
Easy Develop s.r.o.	100%	-338	-338	-227	200
Celkem					510 846

Opravná položka k podílům**Výše opravné položky k 31.12.2016**

Athena Property, s.r.o. v likvidaci	-1 840
Celkem výše opravných položek	-1 840
Netto účetní hodnota	509 006

Statutární účetnictví dceřiných společností je vedeno dle českých účetních standardů. Údaje o hodnotě vlastního kapitálu a o výsledku hospodaření za rok 2017 a 2016 byly získány z předběžných účetních závěrek uvedených společností.

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.

Společnost nemá uzavřenou ovládací smlouvu ani smlouvu o převodu zisku s dceřinými společnostmi.

Podíl ve společnostech je uveden na základě ekonomického vlastnictví dceřiných společností, které se může lišit od právního vlastnictví podílů dceřiných společností. Liší se u společností, kde společnost uzavřela svěřenecké smlouvy na obchodní podíly dceřiných společností se společností 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%

4.18. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek (pozn. 18)

Pořizovací cena

v tis. Kč	Stav k 31.12.2015	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31. 12. 2016
DNM - core systém	40 860	2 638	-	43 498
Software	7 101	2 728	-	9 829
Ocenitelná práva	105	-	-	105
DM - nedokončený	1 557	14 239	-13 815	1 981
Ostatní budovy a pozemky	7 097	55	-	7 152
Dopravní technika	23 315	8 716	-3 317	28 714
Stroje a zařízení	3 555	273	-	3 828
Drobny majetek	1 704	-	-53	1 651
Předměty FM	178 741	417 468	-30 761	565 448
Ostatní	806	-	-	806
Budovy v operativním leasingu	187 300	141	-	187 441
Pozemky v operativním leasingu	15 000	-	-	15 000
Celkem	467 141	446 258	-47 946	865 453

v tis. Kč	Stav k 31.12.2016	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31. 12. 2017
DNM - core systém	43 498	3 041	-	46 539
Software	9 829	125	-	9 954
Ocenitelná práva	105	-	-	105
DM - nedokončený	1 981	17 603	-16 870	2 714
Ostatní budovy a pozemky	7 152	-	-5 100	2 052
Dopravní technika	28 714	13 016	-7 406	34 324
Stroje a zařízení	3 828	2 044	-	5 872
Drobny majetek	1 651	-	-47	1 604
Předměty FM	565 448	462 856	-150 345	877 959
Ostatní	806	1 238	-	2 044
Budovy v operativním leasingu	187 441	-	-	187 441
Pozemky v operativním leasingu	15 000	-	-	15 000
Celkem	865 453	499 923	-179 768	1 185 608

Oprávky a opravné položky

v tis. Kč	Stav k 31.12.2015	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2016
DNM - core systém	-34 988	-2 473	-	-37 461
Software	-4 150	-1 374	-	-5 524
DNM - nedokončený	-690	-	-	-690
Ostatní budovy a pozemky	-3 672	-426	-	-4 098
Dopravní technika	-10 456	-5 035	3 317	-12 174
Stroje a zařízení	-2 285	-462	-	-2 747
Drobný majetek	-1 695	-9	53	-1 651
Předměty FM	-13 586	-80 307	29 848	-64 045
Ostatní	-175	-	-	-175
Budovy v operativním leasingu	-43 025	-3 857	-	-46 882
Celkem	-114 722	-93 943	33 218	-175 447

v tis. Kč	Stav k 31.12.2016	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2017
DNM - core systém	-37 461	-2 361	-	-39 822
Software	-5 524	-1 593	-	-7 117
DNM - nedokončený	-690	-	-	-690
Ostatní budovy a pozemky	-4 098	-4 501	6 905	-1 694
Dopravní technika	-12 174	-8 264	7 406	-13 032
Stroje a zařízení	-2 747	-776	-	-3 523
Drobný majetek	-1 651	-	47	-1 604
Předměty FM	-64 045	-251 482	154 040	-161 487
Ostatní	-175	-35	-	-210
Budovy v operativním leasingu	-46 882	-3 857	-	-50 739
Celkem	-175 447	-272 869	168 398	-279 918

Zůstatková cena

v tis. Kč	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
DNM - core systém	6 717	6 037
Software	2 837	4 305
Ocenitelná práva	105	105
DM - nedokončený	2 024	1 291
Ostatní budovy a pozemky	358	3 054
Dopravní technika	21 292	16 540
Stroje a zařízení	2 349	1 081
Drobný majetek	0	0
Předměty FM	716 472	501 403
Ostatní	1 834	631
Budovy v operativním leasingu	136 702	140 559
Pozemky v operativním leasingu	15 000	15 000
Celkem	905 690	690 006

Odpisy a opravné položky

v tis. Kč	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
DNM - core systém	2 361	2 473
Software	1 593	1 374
Ostatní budovy a pozemky	3 857	426
Dopravní technika	6 324	4 864
Stroje a zařízení	776	462
Drobný majetek	-	9
Předměty FM	127 333	55 613
Ostatní	35	-
Budovy v operativním leasingu	-1 812	3 857
Celkem	140 467	69 078

Reálná hodnota budovy a pozemku v operativním leasingu, která byla stanovena interním znalcem v oboru nemovitostí, je 155 000 tis. Kč.

Drobný nehmotný a hmotný majetek

Hodnota drobného hmotného majetku pořízeného v daném roce a účtovaného přímo do nákladů v roce 2017 činila 2 615 tis. Kč (2016: 2 713 tis. Kč).

4.19. Ostatní aktiva (pozn. 19)

v tis. Kč	2017	2016
Pohledávky provozní	72 614	50 259
Poskytnuté zálohy na hmotný majetek – předměty leasingu	-	2 027
Pořízení hmotných investic – předměty leasingu	80 378	38 454
Ceníny	161	412
Poskytnuté provozní zálohy	2 819	2 686
Dohadné účty – pojistění	1 392	760
Náklady příštích období – nájemné	580	1 739
DPH nárok za prosinec	24 328	54 944
Záloha na daň z příjmu	-	32 556
Ostatní aktiva	8 407	17 178
Celkem	190 679	201 015

V položce pohledávky provozní jsou k 31.12.2017 zahrnuty pohledávky za společnostmi ve skupině ve výši 38 412 tis. Kč (2016: 29 705 tis. Kč) za služby spojené se zajištěním chodu společnosti.

4.20. Závazky vůči bankám – krátkodobé a dlouhodobé úvěry (pozn. 20)

Úvěry jsou zajištěny bankovní garancí od zahraniční spřízněné banky ve výši 888 932 tis. Kč (2016: 804 000 tis. Kč) a od lokální spřízněné banky bankovní garanci ve výši 2 204 500 tis. Kč (2016: 1 959 000 tis. Kč). Čerpané úvěry slouží především k financování obchodů společnosti. Úvěry jsou poskytnuty jak v Kč, tak v cizí měně (EUR, USD). Jako krátkodobé úvěry slouží rovněž kontokorentní účty u vybraných bankovních domů.

4.20.1. Závazky vůči bankám dle věřitelů

v tis. Kč	2017	2016
věřitel A	948 692	921 180
věřitel B	10 432 107	7 906 001
věřitel C	22 481	48 451
věřitel D	-	1 714
věřitel E	810 656	500 000
věřitel F	275 166	375 141
věřitel G	1 447 335	1 385 253
Celkem	13 936 437	11 137 740

4.20.2. Závazky vůči bankám dle splatnosti

v tis. Kč	2017	2016
do 3 měsíců	882 921	601 798
od 3 měsíců do 1 roku	2 542 247	1 709 312
od 1 roku do 5 let	9 282 136	7 375 792
nad 5 let	1 229 133	1 450 838
Celkem	13 936 437	11 137 740

4.21. Závazky vůči klientům (pozn. 21)

Závazky vůči klientům ve výši 104 952 tis. Kč (2016: 49 419 tis. Kč) zahrnují nerozpuštěnou část mimořádné leasingové splátky u smluv operativního leasingu ve výši 23 658 tis. Kč (2016: 12 692 tis. Kč), mimořádné leasingové smlouvy k neaktivním smlouvám finančního leasingu ve výši 26 065 tis. Kč (2016: 0 tis. Kč) a přijaté zálohy na zůstatkovou cenu, přijaté kauce a předčasné platby na nevyfakturované splátky ve výši 55 229 tis. Kč (2016: 36 727 tis. Kč).

4.22. Záporné reálné hodnoty finančních derivátů (pozn. 22)

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 nástroje, které jsou následně po prvotním zachycení oceněny reálnou hodnotou na úrovni 2. Oceňování IRS a CCS je založeno na kotonovaných výnosových křivkách. Tyto trhy jsou aktivní. Tržní vstupy přímo odpovídají oceňovaným instrumentům.

Finanční deriváty nakupuje společnost téměř výhradně od Raiffeisenbank, a.s., která provádí rovněž jejich měsíční přečtení na reálnou hodnotu ve svém systému Midas a Crafos.

v tis. Kč	2017	2016
Úrokový swap – IRS	7 340	47 772
Celkem	7 340	47 772

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

4.23. Odložený daňový závazek (pozn. 23)

v tis. Kč	2017	2016
Odložený daňový závazek	87 553	87 781

Účelem odložené daně je zohlednit rozdíl mezi účetním a daňovým vykazováním hospodářského výsledku. Základem výpočtu odložené daně je daň vypočtená dle CAS, která je v souladu s IAS 17 upravena.

Přehled pohybů dočasných rozdílů vyplývajících z rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, z rozdílu mezi pohledávkami dle CAS a IFRS, z rozdílu mezi časovým rozlišením výnosů dle CAS a IFRS, z rozdílů mezi účetními a daňovými opravnými položkami k pohledávkám po promítnutí úspěšnosti jejich vymáhání, z rozdílů mezi účetními a daňovými opravnými položkami k majetku, rezervami a z v budoucnosti využitelných daňových ztrát je uveden v následující tabulce:

v tis. Kč	2017	2016
Odložený daňový závazek	-1 718 641	-1 612 035
Současná hodnota budoucího dluhu	-1 429 231	-1 336 828
Časové rozlišení leasingových splátek	-252 000	-246 654
Rozdíl mezi účetními a daňovými opravnými položkami	-35 323	-28 553
Přecenění derivátů – zajištění peněžních toků	-2 087	-
Odložená daňová pohledávka	1 631 088	1 524 254
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotu dlouhodobého majetku	1 578 838	1 490 020
Rezervy	5 187	4 643
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	3 623	4 738
Ostatní přechodné vlivy	43 440	24 853
Celkem odložená daň	-87 553	-87 781

Odložená daň je propočtena s použitím očekávané daňové sazby v období, kdy dojde k realizaci daňové pohledávky nebo vyrovnaní daňového závazku.

4.24. Rezervy (pozn. 24)

2017

v tis. Kč	Stav k 1.1.2017	Tvorba rezervy	Použití rezervy	Rozpuštění rezervy	Stav k 31.12.2017
rezerva na bonusy	19 035	23 860	-23 754	-2 384	16 757
rezerva na dovolenou	5 071	1 273	-	-	6 344
rezerva na plnění z podrozvahy	25 000	-	-	-25 000	-
rezerva na daň z příjmu	-	77 853	-26 570	-	51 283
rezerva na odstupné	-	879	-	-	879
ostatní rezervy	329	2 993	-	-	3 322
	49 435	106 858	-50 324	-27 384	78 585

2016

v tis. Kč	Stav k 1.1.2016	Tvorba rezervy	Použití rezervy	Rozpuštění rezervy	Stav k 31.12.2016
rezerva na bonusy	12 967	22 260	-16 014	-178	19 035
rezerva na dovolenou	3 873	5071	-3 873	-	5 071
rezerva na plnění z podrozvahy	18 200	6 800	-	-	25 000
rezerva na daň z příjmu	20 813	-	-20 689	-124	-
ostatní rezervy	2 284	-	-	-1 955	329
	58 137	34 131	-40 576	-2 257	49 435

4.25. Ostatní pasiva (pozn. 25)

v tis. Kč	2017	2016
dohadné účty na pojištění	6 066	5 866
dohadné účty na provoz	8 656	6 080
časové rozlišení úroků	2 084	2 299
výnosy příštích období	232	199
závazky vůči dodavatelům	167 090	71 306
závazky vůči zaměstnancům	7 215	6 283
závazky vůči finančnímu úřadu	1 555	1 313
závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	3 483	2 919
ostatní	23 713	71 385
Celkem	220 094	167 650

4.26. Základní kapitál a kapitálové fondy (pozn. 26)

Základní kapitál

Hodnota základního kapitálu byla v roce 2017 450 000 tis. Kč. K 31.12.2017 byl kapitál splacen do výše 450 000 tis. Kč.

Dividenda vyplacená v roce 2017 ve výši 70 617 tis. Kč byla vyplacena ve výši 26 500 tis. Kč na společníka Raiffeisen – Leasing International Gesellschaft m.b.H. a 44 117 tis. Kč na společníka Raiffeisenbank a.s.

Dividenda vyplacená v roce 2016 ve výši 66 130 tis. Kč byla vyplacena ve výši 27 130 tis. Kč na společníka Raiffeisen – Leasing International Gesellschaft m.b.H. a 39 000 tis. Kč na společníka Raiffeisenbank a.s.

4.27. Podrozvahové položky –zajišťovací finanční nástroje

V podrozvahové evidenci je sledován přehled zajišťovacích finančních nástrojů (finančních derivátů) v nominálních hodnotách:

v tis. Kč	2017	2016
úrokový swap – IRS	10 525 811	8 122 110
Celkem	10 525 811	8 122 110

Zbytková splatnost finančních derivátů – nominální hodnoty.

2017

v tis. Kč	do 1 roku	od 1 roku do 5 let	nad 5 let	celkem
úrokový swap - IRS	26 327	6 731 139	3 768 345	10 525 811
Celkem	26 327	6 731 139	3 768 345	10 525 811

2016

v tis. Kč	do 1 roku	od 1 roku do 5 let	nad 5 let	celkem
úrokový swap - IRS	77 778	5 455 645	2 588 687	8 122 110
Celkem	77 778	5 455 645	2 588 687	8 122 110

Celková výše úvěrových příslibů k 31.12.2017 činila 1 354 415 tis. Kč (31.12.2016: 1 157 155 tis. Kč).

Společnost poskytla společnosti ve skupině záruku za úvěr ve výši 3 917 640 tis. Kč (31.12.2016: 5 376 428 tis. Kč).

Přijaté zajištění dle typu:

v tis. Kč	2017	2016
nemovitosti zajišťující úvěrovou pohledávku	2 238 435	1 534 319
nemovitost jako předmět leasingu	225 199	261 569
movité věci jako předmět leasingu	7 278 949	5 979 444
přijaté garance	265 554	298 564
Celkem	10 008 137	8 073 896

4.28. Časová struktura pohledávek z finančního leasingu

v tis. Kč	2017	2016
Hrubé investice do finančního leasingu	7 622 436	7 240 439
do 3 měsíců	599 583	462 618
od 3 měsíců do 1 roku	1 639 139	1 377 299
od 1 roku do 5 let	5 010 631	4 888 225
nad 5 let	373 083	512 297
Nerealizovaný finanční výnos	549 710	619 933
do 3 měsíců	59 833	60 790
od 3 měsíců do 1 roku	151 362	158 638
od 1 roku do 5 let	316 783	366 857
nad 5 let	21 732	33 648
Čisté investice do finančního leasingu	7 072 726	6 620 506

4.29. Struktura aktiv, která se pronajímají formou finančního leasingu

v tis. Kč	2017	2016
Leasing motorových vozidel	4 425 133	3 543 475
Leasing nemovitostí	238 281	314 776
Leasing zařízení	2 409 312	2 762 255
Celkem	7 072 726	6 620 506

4.30. Budoucí splátky operativního leasingu pronajímatele

v tis. Kč	2017	2016
do 1 roku	207 275	131 949
od 1 roku do 5 let	286 182	204 413
nad 5 let	50	386
Celkem	493 507	336 748

5. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

5.1. 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.

	Pohledávky k 31. 12.		Závazky k 31.12.	
	2017	2016	2017	2016
Raiffeisenbank, a.s.	159	144	3 569	-
Raiffeisen Bank International AG	-	-	1 283	-
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	329	41	-	-
Amfián Property, s.r.o.	132	21	-	-
Maloja Investment SICAV a.s.	-	110	-	-
Astra Property, s.r.o.	135	136	-	-
ALT POHLEDY s.r.o.	8	3	-	-
Boreas Property, s.r.o.	-	58	-	-
CRISTAL PALACE Property, s.r.o.	-	261	-	-
Dafné Property, s.r.o.	297	346	-	-
Don Giovanni Properties, s.r.o.	3 085	1 587	-	-
Erató Property, s.r.o.	190	57	-	-
FVE Cihelna s.r.o.	12	-	-	-
Grainulos s.r.o.	176	176	-	-
Hypnos Property, s.r.o.	153	164	-	-
Hyperion Property, s.r.o.	1	-	-	-
Holečkova Property, s.r.o.	200	-	-	-
Chronos Property, s.r.o.	435	-	-	-
Iris Property, s.r.o.	104	-	-	-
Kappa Estates, s.r.o.	1 090	-	-	-
Kleió Property, s.r.o.	225	438	-	-
Photon SPV 3, s.r.o.	158	185	-	-
UPC Real, s.r.o.	1 057	-	-	-
RLRE Ypsilon Property, s.r.o.	11	56	-	-
Appolon Property, s.r.o.	40	-	-	-
Photon SPV 8 s.r.o.	316	384	-	-
Exit 90 SPV s.r.o.	373	436	-	-
Gaia Property, s.r.o.	401	1 620	-	-
GHERKIN, s.r.o.	122	152	-	-
Hermes Property, s.r.o.	406	3	-	-
Photon SPV 10 s.r.o.	289	338	-	-
Photon SPV 11 s.r.o.	381	456	-	-
Na Stárce, s.r.o.	91	-	-	-
Nemesis Property, s.r.o.	1 025	-	-	-
Neptun Property, s.r.o.	66	-	-	-

	Pohledávky k 31. 12.		Závazky k 31.12.	
	2017	2016	2017	2016
Melpomené Property, s.r.o.	946	-	-	-
Ofión Property, s.r.o.	89	-	-	-
Onyx Energy Projekt II s.r.o.	238	278	-	-
Onyx Energy s.r.o.	242	286	-	-
Palace Holding, s.r.o.	236	-	-	-
PILSENINVEST SICAV, a.s.	225	238	-	-
Photon SPV 6 s.r.o.	205	240	-	-
Photon SPV 4 s.r.o.	204	239	-	-
KAPMC s.r.o.	408	-	-	-
Pontos Property, s.r.o.	6 805	6 805	-	-
PZ Projekt a.s.	1 601	6 515	-	-
RIOBAU s.r.o.	183	-	-	-
RESIDENCE PARK TŘEBEŠ, s.r.o.	13	-	-	-
Rezidence Pod Skálou s.r.o.	1 459	-	-	-
RLRE Beta Property, s.r.o.	797	-	-	-
RLRE Carina Property, s.r.o.	1 538	356	-	-
RLRE Eta Property, s.r.o.	362	-	-	-
RLRE Jota Property, s.r.o.	685	-	-	-
Selene Property, s.r.o.	7 145	-	-	-
SeEnergy PT s.r.o.	73	-	-	-
Sirius Property, s.r.o.	795	-	-	-
Strašnická realitní a.s.	236	-	-	-
Theia Property, s.r.o.	5	-	-	-
Tmólos Property, s.r.o.	1 369	-	-	-
Viktor Property, s.r.o.	216	12	-	-
Urania Property, s.r.o.	1	-	-	-
Zátiší Rokytna s.r.o.	892	-	-	-
Credibilis a.s.	637	688	-	-
FORZA SOLE s.r.o.	422	-	-	-
Photon Energie s.r.o.	435	-	-	-
Hébé Property, s.r.o.	36	38	-	-
Luna Property, s.r.o.	976	-	-	-
NC Ivančice, s.r.o.	369	-	-	-
Orchideus Property, s.r.o.	2 997	1 809	-	-
Celkem	44 307	24 676	4 852	-

Společnost dále eviduje z titulu uzavřených zajišťovacích derivátů se společností Raiffeisenbank a.s. závazek ve výši 7 340 tis. Kč (2016: 46 627 tis. Kč) a pohledávku ve výši 77 167 tis. Kč (2016: 28 tis. Kč).

Společnost má k 31.12.2017 zůstatek na bankovních účtech vedených u Raiffeisenbank, a.s. ve výši 284 369 tis. Kč (31.12.2016: 251 024 tis. Kč). Společnost má k 31.12.2017 zůstatek na bankovním účtu vedeném u Raiffeisen Bank International AG ve výši 3 637 tis. Kč (31.12.2016: 4 599 tis. Kč).

Společnost eviduje na nákladech příštích období nájemné kancelářských prostor zaplacené dopředu společnosti Raiffeisenbank a.s. ve výši 580 tis. Kč (2016: 1 739 tis. Kč).

K pohledávkám za společností Orchideus Property, s.r.o. byla vytvořena opravná položka ve výši 2 929 tis. Kč (2016: 0 tis. Kč).

5.2. Tržby a nákupy

	Tržby za rok		Nákupy za rok	
	2017	2016	2017	2016
Raiffeisenbank a.s.	139 320	25 767	90 059	98 715
Raiffeisen – Leasing International GmbH	-	-	-	1 353
Raiffeisen Bank International AG	-	-	6 099	5 900
RLRE Beta Property, s.r.o.	2 172	2 224	-	98
RLRE HOTEL ELLEN, s.r.o.	292	951	-	86
RLRE Eta Property, s.r.o.	1 234	1 359	-	-
RLRE Jota Property, s.r.o.	2 099	2 959	-	5
RLRE Ypsilon Property, s.r.o.	132	227	-	-
Selene Property, s.r.o.	12 660	12 225	-	-
Sirius Property, s.r.o.	2 417	2 334	-	-
Gaia Property, s.r.o.	1 402	1 815	-	-
Dafné Property, s.r.o.	598	286	-	-
CRISTAL PALACE Property, s.r.o.	546	1 115	-	-
Credibilis a.s.	2 346	2 392	-	-
FVE Cihelna s.r.o.	3 740	4 332	-	-
RLRE Carina Property, s.r.o.	3 732	2 559	-	-
Amfión Property, s.r.o.	207	41	-	-
Appolon Property, s.r.o.	-11	209	-	6
Boreas Property, s.r.o.	367	48	-	-
Iris Property, s.r.o.	1 102	1 188	-	-
Orchideus Property, s.r.o.	1 313	1 692	-	-
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	2 382	752	-	7
Chronos Property, s.r.o.	1 011	897	-	-
UPC Real, s.r.o.	3 355	3 466	-	-
ALT POHLEDY s.r.o.	9 797	10 762	-	-
Photon SPV 3 s.r.o.	1 740	3 403	-	-
Photon Energie s.r.o.	2 416	1 594	-	-
Don Giovanni Properties,, s.r.o.	6 195	5 611	-	-
Hermes Property, s.r.o.	1 632	1 656	6	6
Holečkova Property, s.r.o.	559	569	-	-
Hyperion Property, s.r.o.	163	550	-	-
Kappa Estates, s.r.o.	3 025	2 998	-	-
Kleio Property, s.r.o.	344	362	-	-
Hypnós Property, s.r.o.	375	135	-	-
Luna Property, s.r.o.	2 148	1 173	-	-
Erató Property, s.r.o.	206	66	-	-
GHERKIN, s.r.o.	367	125	-	-
Euros Property, s.r.o.	5 439	6 438	-	-
Exit 90 SPV s.r.o.	3 873	7 701	-	-

	Tržby za rok		Nákupy za rok	
	2017	2016	2017	2016
FORZA SOLE s.r.o.	1 139	4 581	-	-
Maloja Investment SICAV a.s.	9	21	-	-
Grainulos s.r.o.	318	146	-	-
GS55 Sazovice s.r.o.	81	112	-	-
Médea Property, s.r.o.	100	-	-	-
Melpomené Property, s.r.o.	3 991	-	-	-
Michalka - Sun s.r.o.	11 923	14 211	-	-
Nemesis Property, s.r.o.	1 559	-	-	-
Neptun Property, s.r.o.	102	409	-	-
Olión Property, s.r.o.	264	274	-	-
Onyx Energy projekt II s.r.o.	2 532	5 023	-	-
Onyx Energy s.r.o.	2 606	5 116	-	-
Palace Holding, s.r.o.	800	819	-	-
Photon SPV 10 s.r.o.	3 056	5 951	-	-
Photon SPV 11 s.r.o.	4 042	8 035	-	-
Photon SPV 6 s.r.o.	2 215	4 424	-	-
Photon SPV 8 s.r.o.	3 439	6 861	-	-
Photon SPV 4 s.r.o.	2 193	4 345	-	-
PILSENINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.	640	144	-	-
PZ Projekt a.s.	6 591	4 799	1 103	1 079
Viktor Property, s.r.o.	8 270	10 945	-	-
Rheia Property, s.r.o.	3 567	3 984	-	-
Theia Property, s.r.o.	36	36	-	-
RESIDENCE PARK TŘEBEŠ, s.r.o.	-	543	-	13
Rezidence Pod Skálou s.r.o.	1 641	-	-	-
SeEnergy PT s.r.o.	188	-	-	-
Strašnická realitní a.s.	187	-	-	-
Tmólos Property, s.r.o.	1 941	-	-	-
Zátiší Rokytká s.r.o.	1 009	-	-	-
Astra Property, s.r.o.	466	234	-	-
RIOBAU s.r.o.	199	-	-	-
Hébé Property, s.r.o.	123	121	-	-
NC Ivančice, s.r.o.	1 322	1 195	-	-
Na Stárce, s.r.o.	469	626	-	-
KAPMC s.r.o.	690	220	-	-
Celkem	288 403	195 156	97 267	107 268

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

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

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

5.3. Přijaté úvěry a půjčky

	2017	2016
Raiffeisenbank a.s.	10 432 107	7 906 015
Raiffeisen Bank International AG	22 481	48 451
Celkem	10 454 588	7 954 466

Úroková sazba na přijatých úvěrech od spřízněných osob odpovídá pravidlům převodových cen. Půjčky jsou poskytnuty jako nezajištěné.

5.4. Poskytnuté půjčky

	2017	2016
RLRE Carina Property, s.r.o.	12 072	-
Orchideus Property, s.r.o.	59 908	58 931
UPC Real, s.r.o.	79 937	86 978
Ino Property, s.r.o.	38	38
Michalka – Sun, s.r.o.	189 171	220 956
Euros Property, s.r.o.	96 747	112 687
Viktor Property, s.r.o.	147 744	198 718
Rheia Property, s.r.o.	96 453	106 086
RLRE Beta Property, s.r.o.	804	2 300
PZ Projekt a.s.	78 020	78 090
ALT POHLEDY s.r.o.	211 742	237 479
FVE Cihelna s.r.o.	76 301	92 808
Niobé Property, s.r.o.	58	38
Photon Energie s.r.o.	36 685	39 823
Selene Property, s.r.o.	19 572	21 770
Credibilis a.s.	85 258	-
Hestia Property, s.r.o.	463	-
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	737 292	-
Celkem půjčky a úvěry	1 928 265	1 256 702
Přecenění zajištěné půjčky	-1 470	-175
Celkem	1 926 795	1 256 527

Úroková sazba na poskytnutých půjčkách spřízněným osobám odpovídá pravidlům převodových cen.

6. SOUDNÍ SPORY

Spory na peněžitá plnění

V roce 2017 vedla společnost Raiffeisen - Leasing, s.r.o. před obecnými a rozhodčími soudy spory o peněžitá plnění ve výši 1.064.845 tis. Kč Kč, přičemž na aktivní spory připadá částka 7.731 tis. Kč a na pasivní spory částka 1.057.114 tis. Kč (výše uvedené částky jsou uváděny bez příslušenství).

Ostatní spory

Proti společnosti podala společnost PORTA BRNO plus a.s. žalobu, kterou se domáhá určení, že zástavní právo, zřízené ve prospěch společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o. váznoucí na nemovitostech v katastrálním území Brno Město, obec Brno, LV 896 neexistuje, neboť platně nevzniklo. Spor je přerušen do pravomocného skončení řízení o určení vlastnictví k dotčeným nemovitostem. V tomto hlavním řízení, které musí být ukončeno, aby mohlo pokračovat řízení o této žalobě o existenci zástavního práva, proběhla dosud tři ústní jednání. Společnost nepředpokládá skončení tohoto sporu dříve než v roce 2019.

Společnost se v září 2014 stala další stranou žalovanou v řízení o neúčinnost právních úkonů, a to konkrétně smlouvy o převodu obchodního podílu na společnost ALT POHLEDY s.r.o., která byla uzavřená mezi společností ALTENERGIE DEVELOP s.r.o. jako převodcem a společností jako nabyvatelem. Žaloba byla podána k Okresnímu soudu ve Svitavách společnosti 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 společností RR-Inkasní s.r.o. a ALTENERGIE DEVELOP s.r.o. Společnost nepředpokládá, že toto řízení bude obnoveno dříve, než za několik let.

7. INFORMACE O ŘÍZENÍ RIZIK

7.1. 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 majetkem, který je v případě nesplacení nájemci odebrán a následně zpeněžen.

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, struktury portfolia dle ratingu. Hodnocení probíhá prostřednictvím Pohledávkové komise, která schvaluje výši opravných položek. Členy komise jsou jednatelé, vedoucí oddělení riziku, vedoucí administrativního oddělení, vedoucí účetního oddělení a vedoucí controllingového oddělení.

2017	Rozvahová expozice (účetní hodnota)	Podrozvahová expozice (účetní hodnota)	Celková expozice (účetní hodnota)	Celkové zajištění
AKTIVA				
Pokladní hotovost	115	-	115	-
Vklady u bank	423 236	-	423 236	-
Pohledávky za klienty	14 411 851	5 272 055	19 683 906	10 008 137
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-161 866	-	-161 866	-
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	88 510	-	88 510	-
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	508 512	-	508 512	-
Dlouhodobý nehmotný majetek	11 683	-	11 683	-
Dlouhodobý hmotný majetek	742 305	-	742 305	-
Investice do nemovitostí	151 702	-	151 702	-
Ostatní aktiva	190 679	-	190 679	-
AKTIVA CELKEM	16 366 727	5 272 055	21 638 782	10 008 137

2016	Rozvahová expozice (účetní hodnota)	Podrozvahová expozice (účetní hodnota)	Celková expozice (účetní hodnota)	Celkové zajištění
AKTIVA				
Pokladní hotovost	89	-	89	-
Vklady u bank	331 192	-	331 192	-
Pohledávky za klienty	11 731 011	6 533 583	18 264 594	8 073 896
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-227 663	-	-227 663	-
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	28	-	28	-
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	509 006	-	509 006	-
Dlouhodobý nehmotný majetek	10 893	-	10 893	-
Dlouhodobý hmotný majetek	523 554	-	523 554	-
Investice do nemovitostí	155 559	-	155 559	-
Ostatní aktiva	201 015	-	201 015	-
AKTIVA CELKEM	13 234 684	6 533 583	19 768 267	8 073 896

7.2. Úrokové riziko

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). Jedná se o riziko ztráty z rozdílu úrokových výdajů a úrokových příjmů. Smlouvy, které jsou financovány na fixních sazbách, jsou zajišťovány úrokovými swapy nebo je na ně čerpáno financování na fixní sazbu. Na základě smluv o úrokových swapech se banka zavazuje směnit rozdíl mezi výši fixních a variabilních úroků vypočítaných z dohodnutých jistin.

Finanční rizika ve společnosti jsou řízena na základě principů směrnice Raiffeisen Leasing International Market Risk Guidelines for Raiffeisen Leasing International Subsidiaries. Záměrem společnosti není spekulace s pohyby trhu a vystavování se tržnímu riziku. Společnost může na sebe brát tržní riziko pouze v takových případech a v takovém množství, jak to bude nutné pro usnadnění každodenní správy refinancování. Aby se zabránilo tržním rizikům, jsou, dle směrnice Raiffeisen Leasing International, stanoveny, vykazovány a sledovány likvidní, devizové a úrokové limity.

V tabulce za rok 2017 (resp. 2016) jsou uvedena aktiva a pasiva v rozdělení dle rizika změny úrokové sazby.

2017	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Na požádání	Nespecifik.	Celkem
AKTIVA	-	-	-	-	115	-	115
Pokladní hotovost							
Vklady u bank	-	-	-	-	423 236	-	423 236
Pohledávky za klienty	2 297 482	258 596	10 234 756	1 621 017	-	-	14 411 851
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-102 662	-	-32 401	-26 803	-	-	-161 866
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	88 510	-	-	-	-	-	88 510
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	-	-	-	-	-	508 512	508 512
Dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-	11 683	11 683
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	742 305	742 305
Investice do nemovitostí	-	-	-	-	-	151 702	151 702
Ostatní aktiva	190 679	-	-	-	-	-	190 679
AKTIVA CELKEM	2 474 009	258 596	10 202 355	1 594 214	423 351	1 414 202	16 366 727
<hr/>							
PASIVA							
Závazky vůči bankám	11 724 422	229 682	1 272 628	705 064	-	4 641	13 936 437
Závazky vůči klientům	104 952	-	-	-	-	-	104 952
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	7 340	-	-	-	-	-	7 340
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	-	87 553	87 553
Rezervy	-	-	-	-	-	78 585	78 585
Ostatní pasiva	220 094	-	-	-	-	-	220 094
Základní kapitál	-	-	-	-	-	450 000	450 000
Nerozdělený zisk/ztráta	-	-	-	-	-	1 183 169	1 183 169
Zisk za účetní období	-	-	-	-	-	298 597	298 597
PASIVA CELKEM	12 056 808	229 682	1 272 628	705 064	-	2 102 545	16 366 727

2016	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	-	-	-	-	89	-	89
Vklady u bank	-	-	-	-	331 192	-	331 192
Pohledávky za klienty	2 191 526	44 354	8 064 198	1 430	-	-	11 731 011
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-110 578	-1 410	-90 026	-25 649	-	-	-227 663
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	28	-	-	-	-	-	28
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	-	-	-	-	509 006	509 006	
Dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-	10 893	10 893
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	523 554	523 554
Investice do nemovitostí	-	-	-	-	-	155 559	155 559
Ostatní aktiva	201 015	-	-	-	-	-	201 015
AKTIVA CELKEM	2 281 991	42 944	7 974 172	1 405	331 281	1 199 012	13 234 684
PASIVA							
Závazky vůči bankám	10 031 472	-	752 947	353 321	-	-	11 137 740
Závazky vůči klientům	49 419	-	-	-	-	-	49 419
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	47 772	-	-	-	-	-	47 772
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	-	87 781	87 781
Rezervy	-	-	-	-	-	49 435	49 435
Ostatní pasiva	167 650	-	-	-	-	-	167 650
Základní kapitál	-	-	-	-	-	450 000	450 000
Nerozdělený zisk/ztráta	-	-	-	-	-	876 215	876 215
Zisk za účetní období	-	-	-	-	-	368 672	368 672
PASIVA CELKEM	10 296 313	-	752 947	353 321	-	1 832 103	13 234 684

Společnost má ke konci roku sjednané IRS v celkové nominální výši 10 525 811 tis. Kč (2016: 8 122 110 tis. Kč), které jsou popsány v bodě 4.27 přílohy.

7.3. 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 za rok 2017 (resp. 2016) je uvedena měnová pozice společnosti v realizovaných měnách (uvedené částky v tabulce jsou po konverzi do CZK).

2017

v tis. Kč	Celkem	CZK	EUR	USD
AKTIVA				
Pokladní hotovost	115	83	32	-
Vklady u bank	423 236	361 985	57 317	3 934
Pohledávky za klienty	14 411 851	10 155 307	3 881 207	375 337
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-161 866	-157 860	-4 006	-
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	88 510	88 510	-	-
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	508 512	508 512	-	-
Dlouhodobý nehmotný majetek	11 683	11 683	-	-
Dlouhodobý hmotný majetek	742 305	742 305	-	-
Investice do nemovitostí	151 702	151 702	-	-
Ostatní aktiva	190 679	108 397	82 282	-
AKTIVA CELKEM	16 366 727	11 970 624	4 016 832	379 271
PASIVA				
Závazky vůči bankám	13 936 437	9 619 761	3 944 338	372 338
Závazky vůči klientům	104 952	73 314	27 359	4 279
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	7 340	7 340	-	-
Odložený daňový závazek	87 553	87 553	-	-
Rezervy	78 585	78 585	-	-
Ostatní pasiva	220 094	172 440	47 654	-
Základní kapitál	450 000	450 000	-	-
Nerozdělený zisk/ztráta	1 183 169	1 183 169	-	-
Zisk za účetní období	298 597	298 597	-	-
PASIVA CELKEM	16 366 727	11 970 759	4 019 351	376 617
Celkem devizová pozice k 31. 12. 2017		-135	-2 519	2 654

2016

v tis. Kč	Celkem	CZK	EUR	USD
AKTIVA				
Pokladní hotovost	89	86	3	-
Vklady u bank	331 192	111 149	211 780	8 263
Pohledávky za klienty	11 731 011	8 237 245	3 018 863	474 903
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-227 663	-221 533	-6 130	-
Kladné reálne hodnoty finančných derivátov	28	28	-	-
Majetkové účasti v dcériných spoločnostiach	509 006	509 006	-	-
Dlouhodobý nehmotný majetek	10 893	10 893	-	-
Dlouhodobý hmotný majetek	523 554	523 554	-	-
Investice do nemovitostí	155 559	155 559	-	-
Ostatní aktiva	201 015	173 213	27 802	-
AKTIVA CELKEM	13 234 684	9 499 200	3 252 318	483 166
PASIVA				
Závazky vůči bankám	11 137 740	7 522 548	3 133 931	481 261
Závazky vůči klientům	49 419	41 922	2 436	5 061
Záporné reálne hodnoty finančných derivátorov	47 772	47 772	-	-
Odložený daňový závazek	87 781	87 781	-	-
Rezervy	49 435	49 435	-	-
Ostatní pasiva	167 650	64 866	102 774	10
Základní kapitál	450 000	450 000	-	-
Nerozdelený zisk/ztráta	876 215	876 215	-	-
Zisk za účetní období	368 672	368 672	-	-
PASIVA CELKEM	13 234 684	9 509 211	3 239 141	486 332
Celkem devizová pozice k 31. 12. 2016		-10 011	13 177	-3 166

7.4. 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.

Níže uvedená tabulka obsahuje aktiva a pasiva rozdelené 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“.

Závazky jsou uvedeny jako smluvní zahrnující budoucí úroky.

2017	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	-	-	-	-	115	-	115
Vklady u bank	-	-	-	-	423 236	-	423 236
Pohledávky za klienty	1 073 164	2 882 646	9 125 549	1 187	142 736	-	14 411 851
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-17 220	-36 845	-62 740	-26 632	-	-18 429	-161 866
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	3	4	61 723	26 780	-	-	88 510
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	-	-	-	-	-	508 512	508 512
Dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-	11 683	11 683
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	742 305	742 305
Investice do nemovitosti	-	-	-	-	-	151 702	151 702
Ostatní aktiva	190 389	290	-	-	-	-	190 679
AKTIVA CELKEM	1 246 336	2 846 095	9 124 532	1 187	566 087	1 395 773	16 366 727
PASIVA							
Závazky vůči bankám	910 695	2 614 264	9 445 242	1 256	-	-	14 226 993
Závazky vůči klientům	99 329	-	-	5 623	-	-	104 952
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	-	33	4 039	3 268	-	-	7 340
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	-	87 553	87 553
Rezervy	-	-	-	-	-	78 585	78 585
Ostatní pasiva	207 091	-	-	13 003	-	-	220 094
Základní kapitál	-	-	-	-	-	450 000	450 000
Nerozdělený zisk/ztráta	-	-	-	-	-	1 183 169	1 183 169
Zisk za účetní období	-	-	-	-	-	298 597	298 597
PASIVA CELKEM	1 217 115	2 614 297	9 449 281	1 278		2 097 904	16 657 283

2016	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	-	-	-	-	89	-	89
Vklady u bank	-	-	-	-	331 192	-	331 192
Pohledávky za klienty	740 056	2 119 929	7 722 296	1 094	53 954	-	11 731 011
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-35 100	-50 820	-60 263	-54 466	-	-27 014	-227 663
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	-	-	28	-	-	-	28
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	-	-	-	-	-	509 006	509 006
Dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-	10 893	10 893
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	523 554	523 554
Investice do nemovitosti	-	-	-	-	-	155 559	155 559
Ostatní aktiva	167 009	33 426	580	-	-	-	201 015
AKTIVA CELKEM	871 965	2 102 535	7 662 641	1 040	385 235	1 171 998	13 234 684
PASIVA							
Závazky vůči bankám	616 782	1 750 322	7 486 671	1 477	-	-	11 331 496
Závazky vůči klientům	40 559	-	-	8 860	-	-	49 419
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	4	253	20 792	26 723	-	-	47 772
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	-	87 781	87 781
Rezervy	-	-	-	-	-	49 435	49 435
Ostatní pasiva	167 650	-	-	-	-	-	167 650
Základní kapitál	-	-	-	-	-	450 000	450 000
Nerozdělený zisk/ztráta	-	-	-	-	-	876 215	876 215
Zisk za účetní období	-	-	-	-	-	368 672	368 672
PASIVA CELKEM	824 995	1 750 575	7 507 463	1 513	-	1 832 103	13 428 440

8. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2017.

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“)

1.1 Statutární orgán společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o., se sídlem na adrese Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČ: 61467863 zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 29553 (dále jen „Společnost“) vyhotobil 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.

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

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

2.1 Společnost je ovládána společností Raiffeisenbank a.s., IČ: 492 40 901, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 2051, jejíž podíl na Společnosti činí 100%.

3. Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů propojených osob

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

4. Způsob a prostředky ovládání

4.1 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 následně Zákona o obchodních korporacích.

4.2 Rozhodování ve Společnosti jsou přijímána na úrovni statutárního orgánu, přičemž nikdo není oprávněn udělovat statutárnímu orgánu Společnosti závazné pokyny do obchodního vedení Společnosti.

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

Takové jednání nebylo učiněno.

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

Označení smlouvy (změny smlouvy)	Protistrana	Datum uzavření
Smlouva o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru	Raiffeisenbank a.s.	17.8.2017
Smlouva o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru	Raiffeisenbank a.s.	11.8.2017
Smlouva o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru	Raiffeisenbank a.s.	28.12.2017
Dodatek č. 1 smlouvy o poskytnutí komplexní podpory projektu	Photon SPV 8 s.r.o.	21.12.2017
Dodatek č. 1 smlouvy o poskytnutí komplexní podpory projektu	Photon SPV 6 s.r.o.	21.12.2017
Dodatek č. 1 smlouvy o poskytnutí komplexní podpory projektu	Photon SPV 4 s.r.o.	21.12.2017
Dodatek č. 1 smlouvy o poskytnutí komplexní podpory projektu	Photon SPV 3 s.r.o.	21.12.2017
Dodatek č. 1 smlouvy o poskytnutí komplexní podpory projektu	Photon SPV 11 s.r.o.	21.12.2017
Dodatek č. 1 smlouvy o poskytnutí komplexní podpory projektu	Photon SPV 10 s.r.o.	21.12.2017
Dodatek č. 1 smlouvy o poskytnutí komplexní podpory projektu	Onyx Energy projekt II s.r.o.	21.12.2017
Dodatek č. 1 smlouvy o poskytnutí komplexní podpory projektu	Onyx Energy s.r.o.	21.12.2017
Dodatek č. 1 smlouvy o poskytnutí komplexní podpory projektu	Exit 90 SPV s.r.o.	21.12.2017
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	RLRE Eta Property, s.r.o.	10.3.2017
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	UPC Real, s.r.o.	10.3.2017
Dohoda o započtení pohledávek	Na Stárce, s.r.o., klient	15.11.2017
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Na Stárce, s.r.o.	23.1.2017
Dodatek číslo II k rámcové dohodě o spolupráci při financování developerského projektu „Obytný park Šmukýřka“	Na Stárce, s.r.o., klient	22.8.2017
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Neptun Property, s.r.o.	6.1.2017
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Strašnická realitní a.s.	5.6.2017
Dohoda o úhradě nákladů	Zátiší Rokytká s.r.o., klient	31.3.2017
Rámcová dohoda o spolupráci při financování developerského projektu „CODECO – Zátiší Nad Rokytkou“	Zátiší Rokytká s.r.o., klient	22.8.2017
Smlouva o developerské činnosti pro zajištění výstavby projektu „Zátiší Nad Rokytkou“	Zátiší Rokytká s.r.o., klient	22.8.2017
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Zátiší Rokytká s.r.o.	29.8.2017
Smlouva o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru	Raiffeisenbank a.s.	29.12.2017
Dodatek č. 1 k Rámcové dohodě o spolupráci při financování developerského projektu „Pekařka – Rezidence Pod Skálou“	Rezidence Pod Skálou s.r.o., klient	31.3.2017
Dodatek č. 1 k Smlouvě o developerské činnosti pro zajištění výstavby projektu „Pekařka – Rezidence Pod Skálou“	Rezidence Pod Skálou s.r.o., klient	3.4.2017
Dohoda o úhradě nákladů	Rezidence Pod Skálou s.r.o., klient	28.2.2017
Smlouva o developerské činnosti pro zajištění výstavby projektu „Pekařka – Rezidence Pod Skálou“	Rezidence Pod Skálou s.r.o., klient	31.3.2017
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Rezidence Pod Skálou s.r.o.	3.4.2017
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Hyperion Property, s.r.o.	18.1.2017
Dodatek č. 2 k Rámcové dohodě o spolupráci	Gala Property, s.r.o., Peitó Property, klient	30.3.2017
Dodatek č. 3 k Rámcové dohodě o spolupráci	MALOJA INVESTMENT SICAV a.s., Peitó Property, s.r.o., klient	12.7.2017
Smlouva o úvěru 03/2017	Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	3.4.2017

Označení smlouvy (změny smlouvy)	Protistrana	Datum uzavření
Smlouva o úvěru	Melpomené Property, s.r.o.	20.12.2017
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	CRISTAL PALACE Property, s.r.o.	23.6.2017
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Selene Property, s.r.o.	12.6.2017
Rámcová dohoda o spolupráci	PILSENINVEST SICAV, a.s.	28.6.2017
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Kappa Property, s.r.o.	12.6.2017
Smlouva o úvěru	Hestia Property, s.r.o.	21.11.2017
Smlouva o úvěru	RLRE Carina Property, s.r.o.	1.11.2017
Dodatek č. 14 ke smlouvě o úvěru ze dne 27.12.2007	Orchideus Property, s.r.o.	31.3.2017
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Orchideus Property, s.r.o.	14.3.2017
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Luna Property, s.r.o.	14.3.2017
Smlouva o úvěru	RLRE Carina Property, s.r.o.	31.8.2017
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	RLRE Carina Property, s.r.o.	14.3.2017
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	ALT POHLEDY, s.r.o.	10.2.2017
Dodatek č. 4 k Rámcové smlouvě o spolupráci	ALT POHLEDY, s.r.o., klient	13.9.2017
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Hypnos Property, s.r.o.	18.1.2017
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Dafné Property, s.r.o.	18.1.2017
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Tmólos Property, s.r.o.	26.4.2017
Smlouva o developerské činnosti pro zajištění výstavby projektu „Příčná 4“	Tmólos Property, s.r.o., FORINOPA, s.r.o., klient	26.6.2017
Dodatek č. 1 k Rámcové smlouvě o spolupráci	Tmólos Property, s.r.o., klienti	21.7.2017
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Erató Property, s.r.o.	10.3.2017
Dodatek č. 1 k Rámcové smlouvě o spolupráci při financování developerského projektu „Vila Černošice“	Erató Property, s.r.o., klient	29.11.2017
Dodatek č. 1 ke Smlouvě o podřízenosti pohledávek klienta	Erató Property, s.r.o., klient	29.11.2017
Rámcová dohoda o spolupráci	Nemesis Property, s.r.o., klient	15.8.2017
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Nemesis Property, s.r.o.	15.8.2017
Rámcová dohoda o spolupráci	RIOBAU s.r.o.	6.3.2017
Smlouva o developerské činnosti pro zajištění výstavby projektu „Slunečný vrch Milovice – 3. fáze“	RIOBAU s.r.o., klient	8.8.2017
Dodatek č. 1 k Rámcové dohodě o spolupráci	RIOBAU s.r.o., klient	9.8.2017
Dodatek č. 1 Smlouva o developerské činnosti pro zajištění výstavby projektu „Slunečný vrch Milovice – 3. fáze“	RIOBAU s.r.o., klient	7.9.2017
Dodatek č. 2 k Rámcové dohodě o spolupráci	RIOBAU s.r.o., klient	2.10.2017
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	RIOBAU s.r.o.	6.3.2017
Leasingová smlouva č. 5019002346	Raiffeisenbank a.s.	1.9.2017
Leasingová smlouva č. 5019002360 - 5019002367	Raiffeisenbank a.s.	5.9.2017
Leasingová smlouva č. 5019002411 - 5019002415	Raiffeisenbank a.s.	6.10.2017
Leasingová smlouva č. 5019002416 - 5019002419	Raiffeisenbank a.s.	10.10.2017

Označení smlouvy (změny smlouvy)	Protistrana	Datum uzavření
Leasingová smlouva č. 5019002420	Raiffeisenbank a.s.	13.10.2017
Leasingová smlouva č. 5019002421 - 5019002422	Raiffeisenbank a.s.	10.10.2017
Leasingová smlouva č. 5019002423	Raiffeisenbank a.s.	2.10.2017
Leasingová smlouva č. 5019002478 - 5019002484	Raiffeisenbank a.s.	31.10.2017
Leasingová smlouva č. 5019002594	Raiffeisenbank a.s.	5.12.2017
Leasingová smlouva č. 5019002624	Raiffeisenbank a.s.	21.12.2017
Leasingová smlouva č. 5019002625	Raiffeisenbank a.s.	20.12.2017
Leasingová smlouva č. 5019002626	Raiffeisenbank a.s.	21.12.2017

7. V účetním období nevznikla osobě ovládané žádná újma.

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

8.1 Žádné výhody ani nevýhody nevyplývají.

V Praze dne 31. 3. 2018

Alois Lanegger

Josef Langmayer

