

Obsah

Základní informace o společnosti platné k 31. 12. 2018	2
O společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o.	3
Obchodní aktivity roku 2018 a plány na rok 2019	4
Aktivity v pracovněprávních vztazích	6
Principy společenské odpovědnosti	7
Kapitálová účast	7
Výrok auditora	9
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2018	14
Rozvaha	16
Výkaz o úplném výsledku	17
Výkaz změn vlastního kapitálu	18
Výkaz o peněžních tocích	19
Příloha Individuální účetní závěrky	20
Zpráva o vztazích s propojenými osobami	90

Základní informace o společnosti

platné k 31. 12. 2018

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)
Vedení společnosti:	Tomáš Gürtler, generální ředitel
	Alois Lanegger, jednatel společnosti odpovědný za Front Office
	Josef Langmayer, jednatel společnosti odpovědný za Back Office
Internetová adresa:	www.rl.cz

O společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o.

Patříme mezi TOP hráče na českém leasingovém trhu, v roce 2018 nám patřila podle objemu pohledávek z aktivních smluv **4. příčka** mezi členy České leasingové a finanční asociace **s celkovým tržním podílem 8,4 %**.

Na českém trhu působíme již od roku 1994 a od samého začátku svého působení si držíme stabilní roli spolehlivého a zodpovědného financujícího partnera.

Patříme do finanční skupiny Raiffeisen. Naší mateřskou společností je Raiffeisenbank a.s., která je podle aktiv pátou největší bankou na tuzemském trhu.

Nabízíme firmám i jednotlivcům unikátní škálu financování investičních potřeb. Firmám i podnikatelům financujeme auta, těžší dopravní techniku, stroje, zařízení nebo technologie. Korporátní klientele financujeme často i specifická aktiva, jakými jsou letadla nebo lokomotivy. Máme unikátní znalost v oblasti nebankovního financování nemovitostí. Díky tomu máme širokou a spokojenou klientelu, která využívá naše financování k výstavbě nebo rekonstrukci hotelů, obchodních center, rezidenčních čtvrtí a podobných projektů. Soukromým osobám, jejichž podíl v našem portfoliu úspěšně roste, financujeme osobní a užitkové vozy. Univerzálnost našich služeb je jedním z klíčových parametrů našeho úspěchu. Snažíme se optimálně využívat synergií s naší mateřskou společností a nabízet tak klientům propojení bankovních a leasingových služeb a produktů.

Dalším důležitým faktorem našeho úspěšného růstu je zkušený a profesionální tým zaměstnanců. Jsme rádi, že si držíme pozici vyhledávaného zaměstnavatele.

Neustále se snažíme optimalizovat a zefektivňovat naše produkty a procesy tak, abychom plnili co nejlépe očekávání našich klientů a aby měli co nejpřívětivější zkušenosti se službami a produkty naší společnosti.

Naším primárním cílem je orientace na zákazníka, na první místo klademe kvalitu poskytovaných produktů a služeb. Pro naše zákazníky sestavujeme co nejatraktivnější produkty, zároveň se snažíme mít pod kontrolou míru kreditního rizika a profitabilitu obchodních případů. Raiffeisen - Leasing si dlouhodobě udržuje velmi dobrou kvalitu portfolia smluv.

Raiffeisen - Leasing je dlouholetým členem České leasingové a finanční asociace, Česko-německé obchodní a průmyslové komory a Americké obchodní komory v České republice.

Disponujeme všemi platnými oprávněními a licencemi, které potřebujeme k provozování naší činnosti. Jsme držitelem licence ČNB, která nás opravňuje k poskytování spotřebitelských úvěrů.

Součástí základní filozofie naší společnosti je společenská odpovědnost, kterou rozvíjíme jak v celostátním měřítku, tak na regionální úrovni.

Prostřednictvím různých projektů a iniciativ navazujeme na strategii skupiny Raiffeisen, podporujeme skupinové firemní hodnoty. Spolehlivost, vysoká kvalita a vstřícnost vůči klientovi – to jsou hodnoty, které nás inspirují.

Obchodní aktivity roku 2018 a plány na rok 2019

Máme za sebou velmi úspěšný rok. V souladu s naší strategií **jsme se soustředili na kvalitu našich produktů a služeb, zároveň na férový přístup k našim klientům i k obchodním partnerům.** Snažíme se pružně reagovat na požadavky trhu a přicházet s inovativními nápady. Náš pokračující rychlý růst spojený s dalším posílením našeho tržního postavení jasně potvrdil, že jsme zvolili správnou strategii. V roce 2018 Raiffeisen – Leasing rostl v objemu nově uzavřených obchodních případů výrazně rychleji, než rostl český leasingový trh ve svém celku; a také rychleji než rostly konkurenční společnosti, jež se umístily v první desítce žebříčku, který pravidelně sestavuje Česká leasingová a finanční asociace.

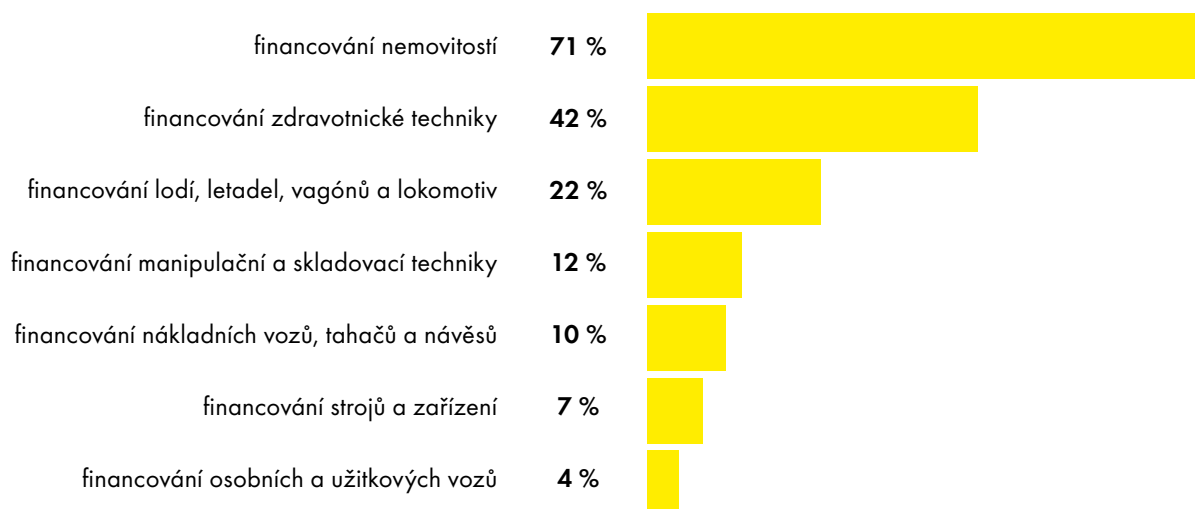
V objemu souhrnných **aktiv** po vyloučení vzájemných transakcí, které dosahovaly na konci roku 2018 kolem 22 miliard Kč, **nám patřila 4. příčka na leasingovém trhu** s 8,4 % tržního podílu. Výše aktiv samotné společnosti Raiffeisen – Leasing činila 17,9 miliard Kč.

V roce 2018 jsme s klienty uzavřeli celkem 8 477 nových smluv o financování, kterými jsme profinancovali **komodity a nemovitosti v celkovém objemu souhrnné financované hodnoty Raiffeisen – Leasing včetně jeho dceřiných společností ve výši 9 978 miliard Kč**, což představuje **meziroční nárůst o 24 %**.

Podle žebříčků zveřejňovaných Českou leasingovou a finanční asociací si Raiffeisen - Leasing v roce 2018 udržel **první místo v nebankovním financování nemovitostí s tržním podílem ve výši 71 %** v objemu nově uzavřených obchodních případů. Financování nemovitostí je dlouhodobě jednou z nejúspěšnějších obchodních aktivit naší společnosti. V roce 2018 jsme se podíleli na realizaci mnoha významných nemovitostních projektů našich klientů. V rámci vlastní developerské činnosti jsme mimo jiné úspěšně dokončili v Plzni výstavbu první etapy rezidenčního projektu Bydlení Studentská a začali jsme realizovat jeho druhou etapu.

Významnou tržní pozici si držíme i v dalších komoditách. **Ve financování manipulační a skladovací techniky** nám v roce 2018 **náleželo 12 % leasingového trhu**, ve financování nákladních automobilů, návěsů a přívěsů činil náš tržní podíl 10 %, ve financování strojů a zařízení jsme dosáhli tržního podílu ve výši 7 %. Významná tržní pozice nám stabilně náleží ve **financování zdravotnické techniky**, kde náš tržní podíl činil v roce 2018 **42 %** a v kategorii financování lodí, letadel, vagónů a lokomotiv nám patřilo 22 % leasingového trhu.

Podíly Raiffeisen - Leasing na trhu (dle objemu nově uzavřených obchodních případů)*



*Zdroj dat uvedených v grafu: Statistiky ČLFA za rok 2018

Hlavní roli v našem portfoliu aktivních smluv hraje financování pro podnikatele a pro malé a střední firmy. Významné zastoupení má rovněž korporátní klientela, postupně také narůstá podíl spotřebitelů.

Raiffeisen - Leasing získává nové obchodní případy především prostřednictvím vlastní obchodní sítě, která z Prahy a z regionálních poboček dokáže obsloužit klienty ve všech regionech České republiky. Zakládáme si na tom, že obchodní síť tvoří zkušení a profesionální vlastní zaměstnanci Raiffeisen - Leasing. Důležitým distribučním kanálem je tradičně Raiffeisenbank, která nám přináší významný objem nově uzavřených obchodních případů.

V rámci cross-sellových aktivit s mateřskou Raiffeisenbank mohou bankovní klienti jednoduše využívat i leasingové produkty. Spolupráce mezi Raiffeisenbank a Raiffeisen - Leasing funguje stabilně v oblasti korporátních transakcí. Klientům předkládáme společné nabídky a v některých případech společně tvoříme strukturu korporátních transakcí. Klientům ze segmentu malých firem a podnikatelů je u nás již několik let k dispozici přímá nabídka financování aut prostřednictvím pobočkové sítě banky. Nově začala bankovní síť na podzim roku 2018 nabízet úvěry na auta i nepodnikajícím fyzickým osobám. Raiffeisen - Leasing takto významně navýšil počet prodejních míst, kde si klienti mohou jednoduše sjednat úvěr na auto. Tímto krokem se ještě více přiblížil spotřebitelům, kterým se snaží nabízet stejně kvalitní služby, jaké již tradičně poskytuje firemní klientele.

V roce 2018 uzavřel Raiffeisen - Leasing smlouvu o spolupráci s Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou v rámci programů Expanze a Úspory energie. Své produkty připravujeme tak, aby naši zákazníci mohli čerpat výhody z dostupných dotačních programů.

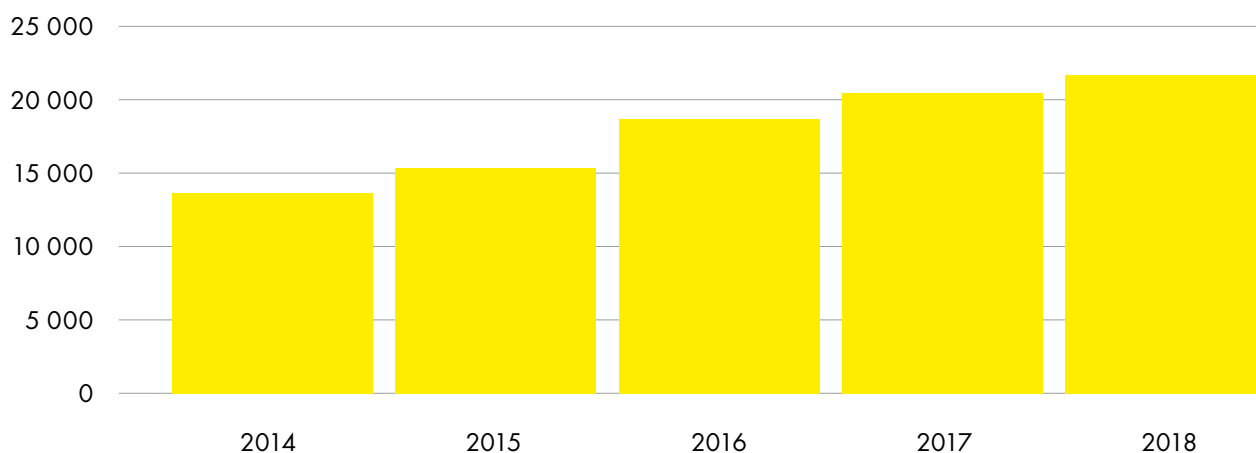
V druhé polovině roku 2018 jsme intenzivně pracovali na implementaci nových pravidel, která přinesl nový zákon o distribuci pojištění a zajištění (Zákon č. 170/2018 Sb., v. z. p. p.), který začal v České republice platit s účinností od 1. 12. 2018. Při pojišťování financovaných aktiv spolupracujeme s renomovanými pojišťovnami a s vybranými pojišťovacími makléři.

Raiffeisen - Leasing obdržel v roce 2018 **ocenění v prestižní soutěži Zlatá koruna 2018**, ve které se **v kategorii Leasing pro podnikatele umístil na 2. místě** s produktem **Financování vozu on-line**.

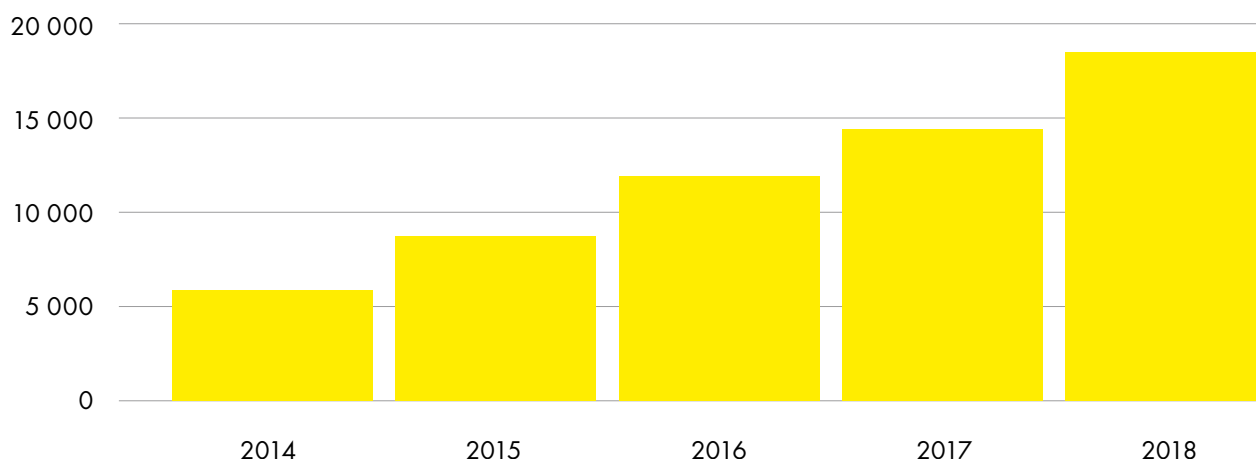
V roce 2019 má Raiffeisen - Leasing ambice udržet růstovou trajektorii. Očekáváme meziroční nárůst bilanční sumy o 13,8% a růst výnosů o 22%. Předpokládáme udržení čisté marže z aktiv na úrovni roku 2018 a zachování stávající nákladovosti. Zaměříme se na další posílení našeho tržního postavení v oblasti financování osobních a užitkových vozů i zemědělské techniky. Nadále budeme upevňovat své dlouhodobě silné postavení ve financování nemovitostí, strojů a zařízení, zdravotnické i manipulační techniky a dopravní techniky. Dokončíme vývoj nového front-endového systému, budeme se soustředit na další optimalizaci a zefektivnění procesů. V popředí našeho zájmu bude spuštění nového klientského centra. To vše s cílem kontinuálně zvyšovat úroveň služeb, které našim klientům poskytujeme. V neposlední řadě budeme pokračovat v úspěšně nastavené spolupráci s Raiffeisenbank, a.s.

Pohledávky z aktivních smluv

(souhrně za Raiffeisen - Leasing a dceřinné společnosti) v mil. Kč

**Pohledávky z aktivních smluv**

(Raiffeisen - Leasing bez dceřiných společností) v mil. Kč

**Aktivity v pracovněprávních vztazích**

Podpora zaměstnanců je pro nás velmi důležitá, protože právě oni jsou klíčoví pro úspěšný chod naší společnosti. Uvědomujeme si, jak důležitý je pro nás každý náš zaměstnanec, a rozvíjíme proto motivační systém, který zohledňuje výkony jednotlivců i týmů. Vzdělávání považujeme za základní pilíř profesního růstu, a proto jsme v roce 2018 zrevidovali a vytvořili nový systém školení pro nově příchozí zaměstnance. Postupně rozvíjíme i systém školení pro naše stávající spolupracovníky. Za důležitou součást považujeme systém interní komunikace a sdílení informací napříč celou naší společností. Tomu přizpůsobujeme komunikační nástroje, které naši zaměstnanci mohou využívat. Zavedli jsme on-line videokonference na vybraných pobočkách, abychom eliminovali nutnost cestovat kvůli schůzkám, které lze vyřešit na dálku.

Soustředíme se na možnosti osobního a kariérního růstu našich zaměstnanců s cílem podpořit jejich potenciál a kvalitu práce. Zakládáme si na mezilidských vztazích na pracovišti.

Podporujeme zkrácené úvazky a tam, kde to charakter činnosti dovoluje, umožňujeme práci z domova.

Rovné pracovní příležitosti, rozvíjení talentů a spokojenost našich zaměstnanců jsou pro nás mimořádně důležité. Pracovně-právní vztahy nastavujeme v souladu se zákoníkem práce a souvisejícími předpisy.

Principy společenské odpovědnosti

V rámci své činnosti se snažíme pozitivně působit na životní prostředí, například cestou paperless (bezpapírového) přístupu. Při běžné činnosti tak efektivně eliminujeme objem vytištěných dokumentů.

Stejně jako v předešlých letech jsme i v roce 2018 podpořili aktivity řady neziskových organizací. Každoročně přispíváme na vydání kalendáře Tichý svět, díky jehož prodeji organizace Tichý svět, o.p.s. získává prostředky určené zejména na služby pro neslyšící. Kromě charitativních akcí jsme aktivní i na poli vzdělávacích a kulturních aktivit.

Kapitálová účast

Společnost Raiffeisen - Leasing, s. r. o. k 31. 12. 2018 vlastnila přímý či nepřímý podíl v celkem 95 projektových společnostech následovně:

- › ve dvou projektových společnostech Luna Property, s.r.o. a Kalypso Property, s.r.o. vlastní 10 %, zbylých 90 % vlastní Raiffeisen - Leasing International Gesellschaft mbH;
- › z 10 % vlastní projektovou společnost Viktor Property, s. r. o., kde zbylých 90 % vlastní RLKG Raiffeisen - Leasing Gesellschaft mbH;
- › z 50 % vlastní projektovou společnost RLRE Ypsilon Property, s.r.o., kde zbylých 50 % vlastní Raiffeisen-Leasing Gesellschaft mbH;
- › 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 Hébé 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.

Společnost Raiffeisen - Leasing, s. r. o. k 31. 12. 2018 vlastnila nepřímo 100% v následujících 7 společnostech z celkových 95 společností:

- › KAPMC s.r.o. (100% Dike Property, s.r.o.)
- › Maloja Investment SICAV a.s. (100% Peitó Property, s.r.o.)
- › PILSENINVEST, uzavřený investiční fond, a.s. (1,4% Inó Property, s.r.o., 98,6% Niobé Property, s.r.o.)
- › SIGMA PLAZA s.r.o. (100% Polyxo Property, s.r.o.)
- › Sky Solar Distribuce s.r.o. (100% Létó Property, s.r.o.)
- › Strašnická realitní a.s. (100% Harmonia Property, s.r.o.)
- › Terasa LAVANDE s.r.o. (100% Hémerá Property, s.r.o.)

Ostatní vztahy jsou popsány v příloze k účetní závěrce.

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

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

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Raiffeisen – Leasing nevykázal v roce 2018 žádnou činnost v oblasti výzkumu a vývoje.

Roční účetní závěrka za běžné účetní období

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

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

Po konci rozvahového dne došlo k prodeji společnosti PZ PROJEKT a.s.

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

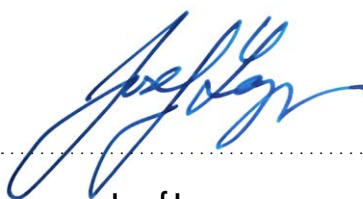
V Praze, dne 25. 6. 2019



Tomáš Görtler
jednatel



Alois Lanegger
jednatel



Josef Langmayer
jednatel





KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

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

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Raiffeisen – Leasing, s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2018, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2018 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

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

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

Odpovědnost statutárního orgánu, dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

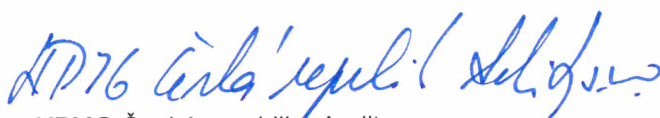
Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.



Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Milan Bláha je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti Raiffeisen – Leasing, s.r.o. k 31. prosinci 2018, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 25. června 2019



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



Ing. Milan Bláha
Partner
Evidenční číslo 2007

**Individuální účetní
závěrka k 31. 12. 2018**



INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2018

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

Součástí individuální účetní závěrky za rok 2018 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 2019.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
jednatel Alois Lanegger jednatel Josef Langmayer	

Individuální účetní závěrka

Rozvaha

za rok končící 31. prosince 2018

tis. Kč	poznámka	2018	2017
AKTIVA			
Pokladní hotovost		86	115
Vklady u bank		315 136	423 236
Pohledávky za klienty (netto hodnota)	14,15	17 681 197	14 346 624
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	16	89 362	88 510
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	17	508 502	508 512
Dlouhodobý nehmotný majetek	18	19 294	11 683
Dlouhodobý hmotný majetek	18	762 716	642 044
Investice do nemovitostí	18	148 400	151 702
Ostatní aktiva	19	403 136	190 661
AKTIVA CELKEM		19 927 829	16 363 087
PASIVA			
Závazky vůči bankám	20	17 462 562	13 936 437
Závazky vůči klientům	21	80 962	101 896
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	22	6 160	7 340
Odložený daňový závazek	23	94 817	87 553
Rezervy	24	30 901	78 585
Ostatní pasíva	25	180 761	220 094
Základní kapitál	26	450 000	450 000
Nerozdělený zisk/ztráta	26	1 444 010	1 183 169
Zisk za účetní období	26	177 656	298 013
PASIVA CELKEM		19 927 829	16 363 087

Individuální účetní závěrka

Výkaz o úplném výsledku

za rok končící 31. prosince 2018

tis. Kč	poznámka	2018	2017
Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	508 865	414 792
Náklady na úroky a podobné náklady	2	-167 633	-95 914
Čistý úrokový výnos		341 232	318 878
Změna stavu opravných položek na rizika financování smluv	3	4 656	60 094
Čistý úrokový výnos po opravných položkách		345 888	378 972
Výnosy z poplatků a provizí	4	29 122	18 168
Náklady na poplatky a provize	5	-12 500	-12 674
Čisté výnosy z poplatků a provizí		16 622	5 494
Kurzové rozdíly	6	2 355	1 904
Výsledek z derivátových operací	7	1 510	116 633
Výnosy z dividend	8	37	116
Výsledek z investic	9	0	10 557
Všeobecné provozní náklady	10	-439 428	-372 317
Ostatní provozní výnosy	11	484 106	423 173
Ostatní provozní náklady	12	-208 590	-188 779
Zisk před daní z příjmu		202 500	375 753
Daň z příjmů	13	-24 844	-77 740
Zisk za účetní období		177 656	298 013
Zajištění peněžních toků očištěné o daň		601	8 899
Ostatní úplný výsledek (po zohlednění daně z příjmů)		601	8 899
Celkový úplný výsledek za účetní období		178 257	306 912

Individuální účetní závěrka

Výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2018

tis. Kč	Základní kapitál	Zákonný rezervní fond	Nerozdělený zisk/ztráta minulých let	Přecenění majetku a závazků	Zisk za běžné účetní období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 31. 12. 2016	450 000	0	876 215		368 672	1 694 887
Dividendy			-70 617			-70 617
Převod do nerozděleného zisku			368 672		-368 672	0
Čistý zisk za účetní období					298 013	298 013
Ostatní úplný výsledek, čistý				8 899		8 899
Stav k 31. 12. 2017	450 000	0	1 174 270	8 899	298 013	1 931 182
Dopad přechodu na IFRS 9			-37 773			-37 773
Stav k 1. 1. 2018	450 000	0	1 136 497	8 899	298 013	1 893 409
Převod do nerozděleného zisku			298 013		-298 013	0
Čistý zisk za účetní období					177 656	177 656
Ostatní úplný výsledek, čistý				601		601
Stav k 31. 12. 2018	450 000	0	1 434 510	9 500	177 656	2 071 666

Individuální účetní závěrka

Výkaz o peněžních tocích

za rok končící 31. prosince 2018

tis. Kč	2018	2017
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	423 351	331 281
Zisk před zdaněním	202 500	375 753
Úprava o nepeněžní operace	-161 558	-361 214
Saldo tvorba/rozpouštění opravných položek na rizika financování, odpis pohledávek	33 117	-60 094
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	148 741	119 177
Saldo tvorba/rozpouštění rezerv	3 599	29 150
Změna reálné hodnoty derivátů	-1 289	-117 927
Dividendy přijaté	-37	-116
Zisk/ztráta z prodeje hmotného a nehmotného majetku	-2 102	-65
Zisk/ztráta z prodeje majetkových účastí	-	-10 557
Přecenění cizoměnových pozic	-2 355	-1 904
Nákladové a výnosové úroky	-341 232	-318 878
Provozní zisk před změnou provozních aktiv a pasív	40 942	14 539
Změna stavu pracovního kapitálu	-3 603 537	-2 637 930
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	-3 353 636	-2 695 011
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív	-23 347	-5 717
Změna stavu ostatních aktiv	-187 221	10 354
Změna stavu ostatní pasív	-39 333	52 444
Vyplacené úroky	-165 220	-91 205
Přijaté úroky	497 166	409 381
Čistý peněžní tok z provozních činností před zdaněním	-3 230 649	-2 305 215
Placená daň z příjmů	-94 259	-26 571
Čistý peněžní tok z provozních činností	-3 324 908	-2 331 786
Peněžní tok z investičních činností		
Příjmy z prodeje stálých aktiv	2 102	10 622
Nákup hmotného a nehmotného majetku	-273 712	-314 962
Dividendy přijaté	37	116
Čistý peněžní tok z investičních činností	-271 573	-304 224
Peněžní tok z finančních činností		
Změna stavu závazků z financování	3 526 125	2 798 697
Dopady změn vlastního kapitálu	-37 773	-70 617
Vyplacené dividendy	-	-70 617
Změna účetní metodiky	-37 773	
Čistý peněžní tok z finančních činností	3 488 352	2 728 080
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-108 129	92 070
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	315 222	423 351

PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. 12. 2018

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	24
1.1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	24
1.2. OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZÁKLADNÍM KAPITÁLU SPOLEČNOSTI	24
1.3. STATUTÁRNÍ ORGÁN A DOZORČÍ RADA K 31. PROSINCI 2018	24
1.4. ZMĚNY V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU	25
1.5. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	25
1.6. IDENTIFIKACE KONSOLIDAČNÍ SKUPINY	25
1.7. OSTATNÍ	25
2. ZMĚNA V POUŽÍVÁNÍ ÚČETNÍCH STANDARDŮ OD 1. 1. 2011	26
3. ÚČETNÍ METODY, OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY A ZMĚNY PRAVIDEL ÚČETNICTVÍ	27
3.1. ZMĚNY PRAVIDEL ÚČETNICTVÍ V ROCE 2018	27
(A) NOVĚ POUŽITÉ STANDARDY A INTERPRETACE, JEJICHŽ APLIKACE MĚLA VÝZNAMNÝ VLIV NA ÚČETNÍ ZÁVĚRKU	27
(B) NOVĚ POUŽITÉ STANDARDY A INTERPRETACE, JEJICHŽ APLIKACE NEMĚLA VÝZNAMNÝ VLIV NA ÚČETNÍ ZÁVĚRKU	28
(C) STANDARDY A INTERPRETACE, KTERÉ JEŠTĚ NEVSTOUPILY V ÚČINNOST	29
(D) STANDARDY A INTERPRETACE VYDANÉ RADOU IASB, ALE DOSUD NEPŘIJATÉ EVROPSKOU UNIÍ	29
4. PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL, POSTUPŮ A ZPŮSOBU OCEŇOVÁNÍ	31
4.1. OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU	31
4.2. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETEK	31
4.3. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ	32
4.4. MAJETKOVÉ ÚČASTI	32
4.5. POHLEDÁVKY	32
4.5.1. Metody účinné do 31. 12. 2017	32
4.5.2. Metody účinné od 1. 1. 2018	33
4.6. REZERVY	36
4.7. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU	37
4.8. ÚVĚRY	37
4.9. FINANČNÍ DERIVÁTY	37
4.10. LEASING	39
4.11. VÝNOSY A NÁKLADY	40
4.12. DANĚ	40
4.12.1. Daň z příjmů splatná	40
4.12.2. Daň z příjmů odložená	40
4.13. PŘEPOČTY CIZÍCH MĚN	41
4.14. POUŽITÍ ODHADŮ	41
4.15. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	41

5. OPRAVY CHYB	42
6. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	43
6.1. VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY (POZN. 1)	43
6.2. NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY (POZN. 2)	43
6.3. ZMĚNA STAVU OPRAVNÝCH POLOŽEK NA RIZIKA FINANCOVÁNÍ SMLUV (POZN. 3)	44
6.3.1. Změna stavu opravných položek na rizika financování smluv ve skupině (netto)	45
6.4. VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ (POZN. 4)	46
6.5. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE (POZN. 5)	46
6.6. KURZOVÉ ROZDÍLY (POZN. 6)	46
6.7. VÝSLEDEK Z DERIVÁTOVÝCH OPERACÍ – PŘECENĚNÍ DERIVÁTŮ (POZN. 7)	47
6.8. VÝNOSY Z DIVIDEND (POZN. 8)	47
6.9. VÝSLEDEK Z INVESTIC (POZN. 9)	48
6.10. VŠEOBECNÉ PROVOZNÍ NÁKLADY (POZN. 10)	49
6.10.1. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci	49
6.11. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY (POZN. 11)	50
6.12. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY (POZN. 12)	50
6.13. DAŇ Z PŘÍJMU (POZN. 13)	51
6.14. POHLEDÁVKY ZA KLIENTY (POZN. 14)	51
6.14.1. Analýza pohledávek dle kategorií financování (brutto)	51
6.14.2. Věková analýza pohledávek za klienty	52
6.14.3. Kvalita portfolia	52
6.14.4. Analýza pohledávek za klienty podle sektorů a podle druhů zajištění	57
6.14.5. Pohledávky za klienty v naběhlé hodnotě podle segmentů	58
6.14.6. Pohledávky za klienty v naběhlé hodnotě podle druhu	58
6.14.7. Rozpad pohledávek za klienty v naběhlé hodnotě dle segmentů a stupňů znehodnocení	58
6.14.8. Změny v hrubé účetní hodnotě pohledávek za klienty v naběhlé hodnotě	59
6.14.9. Participační úvěry	59
6.15. OPRAVNÁ POLOŽKA K POHLEDÁVKÁM ZA KLIENTY (POZN. 15)	59
6.16. OPRAVNÉ POLOŽKY K 31. 12. 2017	59
6.17. OPRAVNÉ POLOŽKY K 31. 12. 2018	60
6.17.1. Rozpad opravných položek k finančním aktivům v naběhlé hodnotě dle segmentů a stupňů znehodnocení	60
6.17.2. Kvantitativní informace o kolaterálu pro znehodnocená finanční aktiva	60
6.17.3. Změny v opravných položkách dle stupňů znehodnocení	60
6.17.4. Opravná položka k pohledávkám za spřízněnými osobami	61
6.18. Kladné reálné hodnoty finančních derivátů (POZN. 16)	62
6.19. Majetkové účasti v dceřiných společnostech (POZN. 17)	62
6.20. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek (POZN. 18)	67
6.21. OSTATNÍ AKTIVA (POZN. 19)	69
6.22. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM – KRÁTKODOBÉ A DLOUHODOBÉ ÚVĚRY (POZN. 20)	70
6.22.1. Závazky vůči bankám dle věřitelů	70
6.22.2. Závazky vůči bankám dle splatnosti	70

6.23. ZÁVAZKY VŮČI KLIENTŮM (POZN. 21)	70
6.24. ZÁPORNÉ REÁLNÉ HODNOTY FINANČNÍCH DERIVÁTŮ (POZN. 22)	70
6.25. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK (POZN. 23)	71
6.26. REZERVY (POZN. 24)	71
6.26.1. Rozpad rezerv k plnění z podrozvahy (rezervy k poskytnutým příslibům a finančním zárukám) dle segmentů a stupňů znehodnocení	72
6.26.2. Změny v rezervách k plnění z podrozvahy (rezervy k poskytnutým příslibům a finančním zárukám)	72
6.27. OSTATNÍ PASIVA (POZN. 25)	72
6.28. ZÁKLADNÍ KAPITÁL A KAPITÁLOVÉ FONDY (POZN. 26)	73
6.29. REÁLNÉ HODNOTY VYBRANÝCH POLOŽEK AKTIV A PASIV OCENĚNÝCH V LEVEL 3	73
6.30. PODROZVAHOVÉ POLOŽKY – ZAJIŠŤOVACÍ FINANČNÍ NÁSTROJE	73
6.31. ČASOVÁ STRUKTURA POHLEDÁVEK Z FINANČNÍHO LEASINGU	75
6.32. STRUKTURA AKTIV, KTERÁ SE PRONAJÍMAJÍ FORMOU FINANČNÍHO LEASINGU	75
6.33. BUDOUCÍ SPLÁTKY OPERATIVNÍHO LEASINGU PRONAJÍMATELE	75
7. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	75
7.1. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU	75
7.2. TRŽBY A NÁKUPY	78
7.3. PŘIJATÉ ÚVĚRY A PŮJČKY	80
7.4. POSKYTNUTÉ PŮJČKY	80
8. SOUDNÍ SPORY	82
9. INFORMACE O ŘÍZENÍ RIZIK	82
9.1. ÚVĚROVÉ RIZIKO	82
9.2. ÚROKOVÉ RIZIKO	83
9.3. MĚNOVÉ RIZIKO	85
9.4. LIKVIDNÍ RIZIKO	87
9.4.1. Závazky vůči bankám včetně budoucích smluvních úroků	89
10. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	89

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 zápůjček a úvěrů, služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy;
- › činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence.

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

Společnost realizuje převážnou část svých tržeb v České republice.

Výše splaceného základního kapitálu k 31. 12. 2018 je 450 000 tis. Kč (k 31. 12. 2017 450 000 tis. Kč).

1.2. Osoby podílející se na základním kapitálu společnosti

Společníci k 31. 12. 2018	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 2018

Statutární orgán	Funkce
Mag. Alois Lanegger	Jednatel společnosti
Josef Langmayer	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
Mag. iur. Dr. iur. Martin Stotter	Člen dozorčí rady

1.4. Změny v obchodním rejstříku

Za sledované období byly zapsány do obchodního rejstříku tyto změny:

- › zapsána změna člena dozorčí rady: mag. iur. Dr. iur. Martin Stotter, den vzniku členství 31. května 2018;
- › zapsána změna jednatele: Josef Langmayer, den vzniku funkce 1. ledna 2018, Ing. Jiří Kruncl, den zániku funkce 1. ledna 2018

1.5. Organizační struktura

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

K 31. prosinci 2018 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 zastřešena společností Raiffeisen Bank International AG, Vídeň. Konsolidované výkazy společnosti sestavuje Raiffeisenbank, a.s.

Společnost nesestavuje 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 jednatelem 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 POUŽÍVÁNÍ 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 valná 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, OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY A ZMĚNY PRAVIDEL ÚČETNICTVÍ

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 tocích 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 řízených 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. 2018.

Účetním obdobím je kalendářní rok.

Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících Kč.

3.1. Změny pravidel účetnictví v roce 2018

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

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

IFRS 9 zavedl nový přístup ke klasifikaci finančních aktiv a k vyčíslení úvěrových ztrát.

Pro účely klasifikace dle IFRS 9 společnost jednotlivá finanční aktiva nově posuzuje z hlediska:

- › obchodního modelu pro řízení finančních aktiv
- › a charakteristiky smluvních peněžních toků plynoucích z finančních aktiv.

Pro účely vyčíslení úvěrových ztrát (tj. opravných položek) společnost rozdělila finanční aktiva na základě kvantitativních a kvalitativních kritérií na pohledávky:

- › bez selhání (tzv. „stupeň 1“),
- › se zvýšenou mírou úvěrového rizika (tzv. „stupeň 2“),
- › v selhání (tzv. „stupeň 3“).

Vzhledem k opožděné aplikaci části standardu IFRS 9 pro makro zajišťovací účetnictví („macro hedge accounting“) je možné do data účinnosti doplnění standardu IFRS 9 v této oblasti postupovat v oblasti zajišťovacího účetnictví dle standardů IAS 39. Společnost se rozhodla od 1. ledna 2018 i nadále přistupovat k zajišťovacímu účetnictví podle IAS 39, nikoli podle aktuální úpravy v IFRS 9.

Nové účetní metody pro finanční nástroje jsou popsány v bodě 4 této přílohy.

Vliv dané změny na vlastní kapitál k 1. lednu 2018 je uveden níže.

Rekonciliace finančních aktiv a závazků a ztrát ze znehodnocení finančních nástrojů

v tis. Kč Finanční aktiva	Model ocenění IAS 39	IAS 39 31. 12. 2017	Reklasifikace	Přecenění – ztráty ze znehodnocení	Model ocenění IFRS 9	IFRS 9 1. 1. 2018
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě (Pohledávky za klienty)	L&R	14 249 985	-	-34 140	AC	14 215 845
Pohledávky za bankami	L&R	423 236	-	-	AC	423 236
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	FVTPL	89 362	-	-	FVTPL	89 362
Závazky vůči bankám	OFL	13 936 437	-	-	OFL	13 936 437
Závazky vůči klientům	OFL	101 896	-	-	OFL	101 896
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	FVTPL	7 340	-	-	FVTPL	7 340
Rezervy (rezervy k poskytnutým příslibům a finančním zárukám)	AC	0	-	-3 633	AC	3 633
Celkem				-37 773		

(b) Nově použité standardy a interpretace, jejichž aplikace neměla významný vliv na účetní závěrku

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

- › **úpravy standardu IFRS 2 – Úhrady vázané na akcie** – Klasifikace a oceňování transakcí s úhradami vázanými na akcie (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu),
- › **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 15 – Výnosy ze smluv se zákazníky**, standard 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 pojišťovací 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 výměnou 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.
- › **úpravy různých standardů „Zdokonalení IFRS (cyklus 2014 – 2016)“** – přijatý EU dne 7. února 2018. Úpravy vyplývají z projektu ročního zdokonalení IFRS (IFRS 1 a IAS 28), jejichž cílem je odstranit nesrovnalosti mezi jednotlivými standardy a vyjasnit jejich znění (účinné pro období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu),

- › **úpravy standardu IAS 40 – Investice do nemovitostí** - Převody investic do nemovitostí (účinné pro účetní 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).

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

(c) Standardy a interpretace, které ještě nevstoupily v účinnost

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

- › **IFRS 16 – Leasingy** (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno, pokud účetní jednotka rovněž aplikuje standard IFRS 15),
- › **IFRS 16 – Leasingy**, standard 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 prvotním 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. Předpokládaný dopad standardu IFRS 16 na rozvahu společnosti z důvodu vykazování nových aktiv práv k užívání a závazků z leasingu je ve výši přibližně 51 600 tis. Kč.
- › **IFRIC 23 – Účtování o nejistotě u daní z příjmů** (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno),
- › **novelizace IFRS 9 - Předčasné splacení s negativní kompenzací** (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později).

Společnost se rozhodla neaplikovat tyto standardy a novelizace přijaté Evropskou unií, které ještě nevstoupily v účinnost, před datem jejich účinnosti. Dle odhadů společnosti nebude mít dodržování těchto standardů a novelizací v období, kdy budou použity poprvé, žádný významný dopad na účetní závěrku společnosti.

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

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

- › **novelizace IFRS 10 a IAS 28 – Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem** (Evropská komise rozhodla o odložení schválení na neurčito),
- › **IFRS 17 – Pojistné smlouvy** (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2021 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno),
- › **novelizace IAS 28 – Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích** (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později),
- › **roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2015-2017** (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později),
- › **novelizace IAS 19 – Zaměstnanecké požitky** (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později),
- › **novelizace IFRS 3 – Podnikové kombinace** (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později),
- › **novelizace IAS 1 – Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8 – Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby** (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později).

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

4. PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL, POSTUPŮ A ZPŮSOBU OCEŇOVÁNÍ

4.1. Okamžik uskutečnění účetního případu

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

4.2. 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 odepisován 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.

4.3. Investice do nemovitostí

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

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

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

4.4. Majetkové účasti

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

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

4.5. Pohledávky

4.5.1. Metody účinné do 31. 12. 2017

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 zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a dalších premií nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání dluhového nástroje, nebo případně po kratší období, na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

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

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 předčasnému 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 collateralem a také pravděpodobnou návratností 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.

4.5.2. Metody účinné od 1. 1. 2018**Klasifikace a ocenění finančních aktiv a pasiv - metody účinné od 1. 1. 2018**

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

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

Finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě („AC“)

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

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

Naběhlá hodnota je pořizovací cena snižená o splátky jistiny, zvýšená o naběhlý úrok, zvýšená/snížená o případnou amortizaci diskontu/pémie a snižená o očekávané úvěrové ztráty prostřednictvím opravné položky. Pro výpočet naběhlé hodnoty společnost používá metodu efektivní úrokové míry. Nedílnou součástí efektivní úrokové míry jsou poplatky a související transakční náklady. Všechny úvěry a půjčky jsou zaúčtovány v okamžiku poskytnutí finančních prostředků klientům. Výnosy z úroků z finančních aktiv oceňovaných v naběhlé hodnotě jsou vykazovány ve výkazu o úplném výsledku v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“. Ztráty ze snížení hodnoty jsou vykázány ve výkazu o úplném výsledku v položce „Změna stavu opravných položek na rizika financování smluv“.

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

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

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

Finanční aktiva je možné ocenit v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud peněžní toky nesplňují podmínky testu charakteristiky smluvních peněžních toků nebo jsou součástí obchodního modelu, jehož cílem je držení finančních aktiv za účelem realizace jejich hodnoty prodejem. Společnost v současné době neoceňuje žádné finanční aktivum v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření.

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

Analýza charakteristiky smluvních peněžních toků

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

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

- › podmíněné události, které mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků;
- › pákový efekt;
- › předčasné splacení a prodloužení splatnosti;
- › podmínky, které omezují účetní jednotku při inkasu peněžních toků z konkrétních aktiv;
- › podmínky, které modifikují úplatu za časovou hodnotu peněz.

Obchodní model

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

- › stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Společnost zejména bere v úvahu, zda se strategie vedení zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu délky finančních aktiv s délkou závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;

- › způsob hodnocení výkonnosti obchodního modelu a jak je daná výkonnost oznamována klíčovému vedení společnosti;
- › rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a způsob řízení těchto rizik;
- › jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;

Společnost klasifikuje finanční aktiva do následujících dvou typů obchodních modelů:

- (i) „Držet a inkasovat smluvní peněžní toky“;
- (ii) „Deriváty držené z důvodu řízení rizik“

Žádné další obchodní modely společnost nemá.

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

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

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

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

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

Derivátové obchody, které společnost zařazuje do obchodního modelu „Držet a inkasovat smluvní peněžní toky“ jsou zajišťovací derivátové obchody z důvodu řízení úrokového nebo měnového rizika společnosti. Zajišťovací derivátové obchody se používají podle typu zajišťovacího vztahu buď jako zajištění reálné hodnoty, nebo zajištění peněžních toků.

Snížení hodnoty finančních aktiv

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

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

- › Finanční aktiva v naběhlé hodnotě;
- › Finanční záruky a úvěrové přísliby.

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

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

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

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

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

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

Společnost tvoří opravné položky pro Stage 1 a 2 měsíčně brutto způsobem tj. na vrub nákladového účtu účtuje celou částku opravné položky na konci období a zároveň na vrub nákladového účtu zaúčtuje minusem opravnou položku na počátku období, opravné položky pro Stage 3 se účtují netto způsobem, tj. na vrub nebo ve prospěch nákladů se účtuje částka ve výši rozdílu stavu opravných položek na počátku a konci účetního období.

4.6. 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.

4.7. Závazky z obchodního styku

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

4.8. 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.

4.9. 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 vyrovnány (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 zahrnuty 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 zabránění výkyvů hospodářského výsledku způsobených přeceňováním 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 vysoce účinné (tj. v rozmezí od 80% do 125%), efektivita zajištění je spolehlivě měřitelná a je průběžně posuzována k datu počátku zajištění a dále ke konci každého kalendářního měsíce.

Derivát 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 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.

4.10. Leasing

Společnost poskytuje 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 odrážel konstantní periodickou míru návratnosti čisté investice společnosti do finančního leasingu.

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

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

Počáteční přímé 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 4.2.

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“.

4.11. 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.

4.12. Daně

4.12.1. 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.

4.12.2. Daň z příjmů odložená

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

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

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

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

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.

4.13. Přepočty cizích měn

Funkční a prezentační měnou společnosti je česká koruna. Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky stanoveným ke dni předcházejícímu 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 účtují ve prospěch ostatních finančních výnosů, resp. na vrub ostatních finančních nákladů běžného období a jsou vykázány v pozici „Kurzové rozdíly“.

4.14. 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 4.5.

4.15. 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. 2018	31. 12. 2017
Pokladní hotovost a peníze na cestě	86	115
Účty v bankách	315 136	423 236
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	315 222	423 351

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 předčasné ukončení smluv o financování a hodnota nákladů souvisejících s odpisem nedobytných pohledávek.

5. OPRAVY CHYB

V roce 2017 byly chybně klasifikovány některé leasingové smlouvy jako operativní leasing. Správně měly být tyto smlouvy vykázány jako finanční leasing. Chyba byla opravena v rámci všech výkazů pro předchozí období. Následující tabulky shrnují dopad na finanční výkazy.

Rozvaha 31. 12. 2017 – dopad opravy

v tis. Kč	Původně vykázáno	Úprava	Opravené
Pohledávky za klienty (netto hodnota)	14 249 985	96 639	14 346 624
Dlouhodobý hmotný majetek	742 305	-100 261	642 044
Ostatní aktiva	190 679	-18	190 661
Ostatní	1 183 758	-	1 183 758
Aktiva celkem	16 366 727	-3 640	16 363 087
Závazky vůči klientům	104 952	-3 056	101 896
Ostatní	14 330 009	-	14 330 009
Závazky celkem	14 434 961	-3 056	14 431 905
Zisk za účetní období	298 597	-584	298 013
Ostatní	1 633 169	-	1 633 169
Vlastní kapitál	1 931 766	-584	1 931 182

Výkaz o úplném výsledku 31. 12. 2017 – dopad opravy

v tis. Kč	Původně vykázáno	Úprava	Opravené
Výnosy z úroků a podobné výnosy	413 652	1 140	414 792
Všeobecné provozní náklady	-393 607	21 290	-372 317
Ostatní provozní výnosy	446 187	-23 014	423 173
Ostatní	-167 635	-	-167 635
Zisk za účetní období	298 597	-584	298 013
Ostatní úplný výsledek	8 899	-	8 899
Celkový úplný výsledek za účetní období	307 496	-584	306 912

6. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

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

v tis. Kč	2018	2017
z pohledávek za bankami	-	1
z pohledávek za bankami z finančních derivátů	33 379	1 765
z pohledávek za klienty	475 486	413 026
z toho: úroky ze znehodnocených aktiv	10 840	5 086
z toho: úroky z prodlení ze znehodnocených aktiv	2 199	3 944
Výnosy z úroků a podobné výnosy celkem	508 865	414 792

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 2018 a 2017 v tuzemsku.

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

v tis. Kč	2018	2017
z úvěrů u bank	-156 596	-74 803
z finančních derivátů	-11 037	-21 111
Náklady na úroky a podobné náklady celkem	-167 633	-95 914

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

v tis. Kč	2018	2017
tvorba opravných položek	-108 985	-20 380
rozpouštění opravných položek	107 643	86 042
odpis pohledávek	-106	-35 107
výnos z odepsaných pohledávek	1 125	1 742
výnos z prodeje zabavených předmětů	4 838	2 797
Změna hodnoty opravných položek celkem	4 515	35 094
Rezervy na podrozvahová úvěrová rizika		
tvorba rezerv	-2 432	-
z toho: RLRE Carina Property, s.r.o.		-
rozpouštění rezervy	2 573	25 000
z toho: RLRE Carina Property, s.r.o.		25 000
Změna rezervy na podrozvahová úvěrová rizika celkem	141	25 000
Změna hodnoty rezerv a opravných položek na rizika financování smluv	4 656	60 094

6.3.1. Změna stavu opravných položek na rizika financování smluv ve skupině (netto)

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

v tis. Kč	2018	2017
Orchideus Property, s.r.o.	43 241	-934
Steffany's Court s.r.o.	-99	-
Viktor Property, s.r.o.	1	-
Landia – Jordánská, s.r.o.	-73	-
Áté Property, s.r.o.	-92	-
ALT POHLEDY s.r.o.	2 395	-
RLRE Carina Property, s.r.o.	-742	-
FVE Cihelna s.r.o.	-15	-
CRISTAL PALACE Property, s.r.o.	-659	-
Credibilis a.s.	-83	-
Dafné Property, s.r.o.	-673	-
Euros Property, s.r.o.	-22	-
GHERKIN, s.r.o.	-12	-
Fobos Property, s.r.o.	-203	-
Gaia Property, s.r.o.	-20	-
Meleté Property, s.r.o.	-484	-
Hestia Property, s.r.o.	-68	-
Hémerá Property, s.r.o.	-87	-
Inó Property, s.r.o.	1	-
Don Giovanni Properties, s.r.o.	-55	-
Logistický areál Hostivař, s.r.o.	-34	-
Luna Property, s.r.o.	-147	-
Melpomené Property, s.r.o.	-39	-
NATUM Alfa s.r.o.	-6	-
Nereus Property, s.r.o.	-3	-
JFD Real, s.r.o.	-61	-
KAPMC s.r.o.	-181	-
Photon Energie s.r.o.	1	-
Polyxo Property, s.r.o.	-136	-
Rheia Property, s.r.o.	-27	-
Selene Property s.r.o.	1	-

v tis. Kč	2018	2017
Strašnická realitní a.s.	-327	-
SeEnergy PT, s.r.o.	-134	-
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	7	-
UPC Real, s.r.o.	-1 252	-
Zatiší Rokytka s.r.o.	-462	-
PZ Projekt a.s.	36 250	-3 160
Celkem	75 701	-4 094

Rozpuštění opravné položky za společností PZ Projekt a.s. ve výši 36 250 tis. Kč v roce 2018 bylo z důvodu plného splacení pohledávky, ke které byla opravná položka tvořena.

Rozpuštění opravné položky za společností Orchideus Property, s.r.o. ve výši 43 241 v roce 2018 bylo z důvodu zhodnocení zajištění pohledávky.

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

v tis. Kč	2018	2017
poplatky z poskytování služeb klientům	17 247	6 055
bonus ze zprostředkování pojištění	10 773	7 437
poplatek za poskytnutí ručení	1 102	4 676
Výnosy z poplatků a provizí celkem	29 122	18 168

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.

6.5. 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 -7 352 tis. Kč (2017: -4 042 tis. Kč), poplatky za přijaté bankovní garance ve výši -4 469 tis. Kč (2017: -7 749 tis. Kč) a ostatní provize a náklady spojené s poplatky z poskytování služeb klientům -679 tis. Kč (2017: -883 tis. Kč).

6.6. Kurzové rozdíly (pozn. 6)

Položka kurzové rozdíly představuje realizované a nerealizované kurzové rozdíly z přecenění aktiv a pasiv vedených v cizí měně ve výši 2 355 tis. Kč (2017: 1 904 tis. Kč).

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

v tis. Kč	2018	2017
přecenění swapů – IRS	919	118 104
z toho IRS použité pro zajištění reálné hodnoty	203	1 677
přecenění zajišťované položky	49	-1 471
přecenění forwardů	542	-
Přecenění swapů celkem	1 510	116 633

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

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

6.8. Výnosy z dividend (pozn. 8)

Společnosti byly vyplaceny dividendy ve výši 37 tis. Kč (2017: 39 tis. Kč) z podílu vlastněného ve společnosti GS55 Sazovice s.r.o. a dividendy ve výši 0 tis. Kč (2017: 77 tis. Kč) z podílu vlastněného ve společnosti FORZA SOLE s.r.o.

6.9. Výsledek z investic (pozn. 9)2018

Prodané investice	Prodejní cena	Zůstatková hodnota	Výsledek z prodaných investic
Amfión Property, s.r.o.	50	50	0
RLRE HOTEL ELLEN, s.r.o.	100	100	0
Áté Property, s.r.o.	50	50	0
Polymnia Property, s.r.o.	50	50	0
NC Ivančice, s.r.o.	200	200	0
Michalka – Sun s.r.o.	200	200	0
Rezidence Pod Skálou s.r.o.	200	200	0
Nereus Property, s.r.o.	50	50	0
RIOBAU s.r.o.	10	10	0
FERDINAND Palace s.r.o.	50	50	0
Celkem z prodeje investic	960	960	0

2017

Prodané investice	Prodejní cena	Zůstatková hodnota	Výsledek z prodaných investic
FORZA SOLE s.r.o.	20	20	0
Afrodité 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 ATRIUM 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

6.10. Všeobecné provozní náklady (pozn. 10)

v tis. Kč	2018	2017
Mzdové náklady	-208 434	-176 883
mzdy a platy	-152 358	-130 910
sociální a zdravotní pojištění	-49 815	-41 326
ostatní náklady na zaměstnance	-7 140	-3 768
tvorba/rozpuštění rezervy odstupné	879	-879
Provozní náklady	-82 253	-76 257
nájemné, opravy a ostatní služby spojené s provozem kanceláří	-13 743	-14 301
marketingové náklady	-9 674	-7 912
náklady hrazené statutárnímu auditorovi	-931	-820
ostatní náklady na audity	-275	-21
daňové poradenství	-714	-348
ostatní poradenství	-28 010	-23 894
náklady spojené s IT podporou	-13 320	-13 350
telekomunikace, poštovné a ostatní služby	-4 536	-4 442
pojištění majetku	-1 109	-1 146
náklady na školení	-1 217	-1 293
cestovní náklady	-739	-434
pohonné hmoty, opravy a udržování	-3 772	-3 274
kancelářské potřeby	-1 330	-1 311
ostatní provozní náklady	-2 883	-3 711
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	-148 741	-119 177
Celkem všeobecné provozní náklady	-439 428	-372 317

6.10.1. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci2018

v tis. Kč	počet zaměstnanců	mzdové náklady	náklady na sociální zabezpečení
Zaměstnanci	175	-121 622	-42 153
vedoucí pracovníci	15	-30 736	-7 662
Celkem	190	-152 358	-49 815

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

Členům statutárního a poradního orgánu byly v roce 2018 vyplaceny odměny ve výši 2 152 tis. Kč (2017: 2 381 tis. Kč).

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

V roce 2018 ani v roce 2017 neobdrželi členové statutárních orgánů žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a další výhody, ani nevlastní žádné podíly ve společnosti.

Položka sociální náklady zahrnuje zejména náklady benefitní systém zaměstnanců a občerstvení poskytované všem zaměstnancům společnosti.

6.11. Ostatní provozní výnosy (pozn. 11)

v tis. Kč	2018	2017
ostatní výnosy z předmětů financování	2 408	1 078
tržby za poskytnuté služby v rámci skupiny Raiffeisen	-	90
tržby z prodeje interního majetku	1 478	6 202
tržby z prodeje majetku z fleet managementu	121 953	116 218
tržby z operativního leasingu nemovitostí (investice do nemovitostí)	17 307	16 776
fleet management	240 754	186 883
tržby z poplatků za správu	92 685	94 393
tržby z rozpuštění ostatních rezerv	2 451	-
výnos z pojištění předmětů financování	-	7
výnos ze služeb k operativnímu pronájmu	4 351	-
ostatní výnosy	719	1 526
Celkem ostatní provozní výnosy	484 106	423 173

6.12. Ostatní provozní náklady (pozn. 12)

v tis. Kč	2018	2017
náklady na pojištění předmětů financování	-1 434	-
ostatní náklady na předměty financování	-3 204	-346
náklady na vyřazení interního majetku	-790	-6 385
náklady na vyřazení majetku operativní leasingu	-120 540	-115 970
daně a poplatky	-6 871	-4 571
nemovitostní daně a poplatky	-662	-1 193
náklady fleet managementu	-69 574	-48 098
náklady na operativní leasing nemovitostí (investice do nemovitostí)	-723	-433
náklady ze služeb k operativnímu pronájmu	-	-53
náklady na tvorbu ostatních rezerv	-	-2 993
ostatní náklady	-4 792	-8 737
Celkem ostatní provozní výnosy	-208 590	-188 779

6.13. Daň z příjmu (pozn. 13)

Změna stavu daně splatné a daně odložené za rok 2018, resp. 2017 se skládá z následujících položek:

v tis. Kč	2018	2017
výnos/náklad z titulu splatné daně	-17 722	-80 055
výnos/náklad z titulu odložené daně	-7 122	2 315
Daň z příjmů celkem	-24 844	-77 740

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

v tis. Kč	2018	2017
zisk před zdaněním	202 500	375 753
teoretická výše daně vypočítaná daň. sazbou	-38 475	-71 393
daňově neodčitatelné náklady (daňový efekt)	-17 961	-21 890
výnosy nepodléhající zdanění (daňový efekt)	32 163	17 745
daň z příjmu pro daný rok	-24 273	-75 538
daň z příjmu vztahující se k minulému účetnímu období	-571	-2 202
daň z příjmů celkem	-24 844	-77 740
Efektivní sazba daně	12,27%	20,69%

Nižší efektivní daňová sazba v roce 2018 je způsobena zejména rozpouštěním opravných položek na pohledávkách ve skupině.

6.14. Pohledávky za klienty (pozn. 14)**6.14.1. Analýza pohledávek dle kategorií financování (brutto)**

v tis. Kč	2018	2017
pohledávky z finančního leasingu	8 171 737	7 338 488
pohledávky z poskytnutých úvěrů	9 696 091	7 152 956
pohledávky ze splátkového prodeje	10 718	16 671
ostatní pohledávky	-	375
Celkem pohledávky za klienty	17 878 546	14 508 490

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

6.14.2. Věková analýza pohledávek za klienty2018

v tis. Kč	Do splatnosti	Do 1 měsíce	1 – 3 měsíce	3 – 6 měsíců	6 – 12 měsíců	Nad 1 rok	Celkem
Stupeň 1	15 391 791	852 613	656	-	-	-	16 245 060
Stupeň 2	1 153 733	96 458	62 945	-	-	-	1 313 136
Stupeň 3	33 306	115 673	28 518	14 628	26 165	102 060	320 350
Brutto	16 578 830	1 064 744	92 119	14 628	26 165	102 060	17 878 546
Opravné položky	-112 977	-28 098	-9 672	-10 229	-20 231	-16 142	-197 349
Netto	16 465 853	1 036 646	82 447	4 399	5 934	85 918	17 681 197

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	13 239 697	824 488	100 136	0	0	0	14 164 321
pohledávky se selháním	212 923	14 124	6 562	16 150	90 153	4 257	344 169
Brutto	13 452 620	838 612	106 698	16 150	90 153	4 257	14 508 490
Opravné položky	-139 933	-3 391	-2 656	-5 874	-5 755	-4 257	-161 866
Netto	13 312 687	835 221	104 042	10 276	84 398	0	14 346 624

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 neuhrazených splátek leasingovými nájemci a finančních vyrovnání předčasně ukončených smluv o financování. Pohledávky, které nemají sníženou hodnotu (bez selhání): zejména neuhrazené smluvní pokuty a penále vystavené na základě pozdních úhrad splátek, nezaplacené poplatky za administrativní úkony nebo pohledávky ze smluv o financování, které jsou dostatečně kryty financovaným aktivem nebo jinou formou zajištění.

6.14.3. 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 - 2018

v tis. Kč	Rating	2018
Segment korporátní a segment malých a středních podniků		8 306 653
Minimální riziko	1C	-
Výborný úvěrový rating	2A	263 476
	2B	193 547
	2C	-
Velmi dobrý úvěrový rating	3A	366
	3B	406 303
	3C	77 540
Dobrý úvěrový rating	4A	54 565
	4B	328 468
	4C	348 847
Zdravý úvěrový rating	5A	432 372
	5B	486 126
	5C	609 158
Akceptovatelný úvěrový rating	6A	783 366
	6B	908 238
	6C	969 242
Mezní úvěrový rating	7A	765 532
	7B	566 585
	7C	360 368
Slabý úvěrový rating	8A	296 693
	8B	105 691
	8C	120 089
Velmi slabý úvěrový rating/sledovaný	9A	4 380
	9B	71 443
	9C	5 791
Nesplácení	10	148 467
Projektové Financování		3 158 000
Výborný projektový profil – velmi nízké riziko	6,1	1 858 306
Dobrý projektový profil – nízké riziko	6,2	980 511
Akceptovatelný projektový profil – průměrné riziko	6,3	213 988
Špatný projektový profil – vysoké riziko	6,4	92 054
Nesplácení	6,5	13 141
Ostatní bez ratingu (mikro segment, fyzické osoby atd.)		6 413 893
Celkem pohledávky brutto		17 878 546

Pohledávky bez selhání do splatnosti – 2018

v tis. Kč	Rating	2018
Segment korporátní a segment malých a středních podniků		7 572 202
Minimální riziko	1C	-
Výborný úvěrový rating	2A	263 634
	2B	193 547
	2C	-
Velmi dobrý úvěrový rating	3A	366
	3B	406 303
	3C	63 938
Dobrý úvěrový rating	4A	49 933
	4B	319 059
	4C	348 791
Zdravý úvěrový rating	5A	409 255
	5B	466 669
	5C	602 123
Akceptovatelný úvěrový rating	6A	753 711
	6B	847 824
	6C	793 444
Mezní úvěrový rating	7A	701 064
	7B	536 875
	7C	316 886
Slabý úvěrový rating	8A	249 012
	8B	96 945
	8C	92 398
Velmi slabý úvěrový rating/sledovaný	9A	4 380
	9B	54 210
	9C	-
Nesplácení	10	1 835
Projektové Financování		3 122 714
Výborný projektový profil – velmi nízké riziko	6,1	1 858 306
Dobrý projektový profil – nízké riziko	6,2	958 366
Akceptovatelný projektový profil – průměrné riziko	6,3	213 988
Špatný projektový profil – vysoké riziko	6,4	92 054
Nesplácení	6,5	-
Ostatní bez ratingu (mikro segment, fyzické osoby atd.)		5 850 608
Celkem pohledávky brutto		16 545 524

Celkové pohledávky brutto - 2017

v tis. Kč	Rating	2017
Segment korporátní a segment malých a středních podniků		7 065 880
Minimální riziko	1C	-
Výborný úvěrový rating	2A	14 873
	2B	-
	2C	-
Velmi dobrý úvěrový rating	3A	737 292
	3B	-
	3C	345 097
Dobrý úvěrový rating	4A	92 254
	4B	98 661
	4C	514 395
Zdravý úvěrový rating	5A	243 688
	5B	613 810
	5C	462 790
Akceptovatelný úvěrový rating	6A	769 571
	6B	516 399
	6C	629 330
Mezní úvěrový rating	7A	797 237
	7B	335 609
	7C	264 941
Slabý úvěrový rating	8A	182 003
	8B	148 986
	8C	77 632
Velmi slabý úvěrový rating/sledovaný	9A	16 275
	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.)		5 615 911
Celkem pohledávky brutto		14 508 490

Pohledávky bez selhání do splatnosti – 2017

v tis. Kč	Rating	2017
Segment korporátní a segment malých a středních podniků		6 542 887
Minimální riziko	1C	-
Výborný úvěrový rating	2A	14 873
	2B	-
	2C	-
Velmi dobrý úvěrový rating	3A	737 292
	3B	-
	3C	343 219
Dobrý úvěrový rating	4A	91 839
	4B	94 168
	4C	507 036
Zdravý úvěrový rating	5A	240 540
	5B	578 563
	5C	455 566
Akceptovatelný úvěrový rating	6A	610 682
	6B	458 853
	6C	587 328
Mezní úvěrový rating	7A	762 736
	7B	313 536
	7C	252 804
Slabý úvěrový rating	8A	179 497
	8B	126 873
	8C	62 837
Velmi slabý úvěrový rating/sledovaný	9A	11 957
	9B	42 489
	9C	2
Nesplácení	10	70 197
Projektové Financování		1 654 475
Výborný projektový profil – velmi nízké riziko	6,1	601 0780
Dobrý projektový profil – nízké riziko	6,2	935 568
Akceptovatelný projektový profil – průměrné riziko	6,3	7 915
Špatný projektový profil – vysoké riziko	6,4	79 937
Nesplácení	6,5	29 975
Ostatní bez ratingu (mikro segment, fyzické osoby atd.)		5 042 335
Celkem pohledávky brutto		13 239 697

6.14.4. Analýza pohledávek za klienty podle sektorů a podle druhů zajištění2018

v tis. Kč	Pohledávky zajištěné nemovitostmi	Pohledávky zajištěné movitým majetkem	Celkem
Zemědělství, myslivost, lesnictví, rybolov	-	457 968	457 968
Těžba nerostných surovin	-	81 963	81 963
Výrobní sektor	157 911	2 340 651	2 498 562
Výroba a rozvod elektřiny, plynu a vody	-	1 422 621	1 422 621
Stavebnictví	52 172	815 004	867 176
Velkoobchod a maloobchod; oprava motorových vozidel, motocyklů	-	2 609 209	2 609 209
Ubytování a veřejné stravování	-	175 829	175 829
Doprava, skladování a spoje	-	4 273 362	4 273 362
Činnosti v oblasti nemovitostí a pronájmu, ostatní podnikatelské činnosti	1 645 046	831 399	2 476 445
Veřejná správa; povinné sociální zabezpečení	-	7 213	7 213
Vzdělávání	-	266 158	266 158
Zdravotnictví a sociální péče	-	465 043	465 043
Ostatní veřejné, sociální a osobní služby	616 552	1 532 931	2 149 483
Činnosti domácností	-	127 514	127 514
Celkem	2 471 681	15 406 865	17 878 546

2017

v tis. Kč	Pohledávky zajištěné nemovitostmi	Pohledávky zajištěné movitým majetkem	Celkem
Zemědělství, myslivost, lesnictví, rybolov	-	382 017	382 017
Těžba nerostných surovin	-	81 847	81 847
Výrobní sektor	152 391	1 926 494	2 078 885
Výroba a rozvod elektřiny, plynu a vody	854 843	1 085 842	1 940 685
Stavebnictví	52 845	676 352	729 197
Velkoobchod a maloobchod; oprava motorových vozidel, motocyklů	13 100	2 034 682	2 047 782
Ubytování a veřejné stravování	-	147 288	147 288
Doprava, skladování a spoje	-	3 480 199	3 480 199
Činnosti v oblasti nemovitostí a pronájmu, ostatní podnikatelské činnosti	255 760	617 214	872 974
Veřejná správa; povinné sociální zabezpečení	-	8 871	8 871
Vzdělávání	266 255	11 612	277 867
Zdravotnictví a sociální péče	-	345 328	345 328
Ostatní veřejné, sociální a osobní služby	148 596	1 831 233	1 979 829
Činnosti domácností	-	135 721	135 721
Celkem	1 743 790	12 764 700	14 508 490

6.14.5. Pohledávky za klienty v naběhlé hodnotě podle segmentů

2018

v tis. Kč	Účetní hodnota brutto	Opravné položky	Účetní hodnota netto
Ostatní finanční instituce	193 546	-24	193 522
Nefinanční instituce	17 557 485	-196 987	17 360 498
Domácnosti	127 515	-338	127 177
Celkem pohledávky za klienty	17 878 546	-197 349	17 681 197

6.14.6. Pohledávky za klienty v naběhlé hodnotě podle druhu

v tis. Kč	2018
Pohledávky z finančního leasingu	8 171 737
Pohledávky z termínovaných úvěrů a půjček	9 706 809
Celkem pohledávky za klienty brutto	17 878 546
Opravné položky	-197 349
Celkem pohledávky za klienty netto	17 681 197

6.14.7. Rozpad pohledávek za klienty v naběhlé hodnotě dle segmentů a stupňů znehodnocení

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Ostatní finanční instituce	193 546	-	-	193 546
Nefinanční instituce	15 924 447	1 312 863	320 175	17 557 485
Domácnosti	127 067	273	175	127 515
Celkem pohledávky za klienty brutto	16 245 060	1 313 136	320 350	17 878 546

6.14.8. Změny v hrubé účetní hodnotě pohledávek za klienty v naběhlé hodnotě

2018

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Hrubá účetní hodnota k 1. 1. 2018	12 899 764	1 204 327	307 760	14 411 851
Převody	-642 056	405 808	236 248	0
Zvýšení z důvodu vzniku a akvizice	8 208 920	168 104	17 421	8 394 445
Snížení z důvodu odúčtování a celkového splacení	-1 391 766	-104 600	-134 559	-1 630 925
Částečné splacení	-2 880 225	-364 201	-107 270	-3 351 696
Úpravy o kurzové rozdíly	50 423	3 698	750	54 871
Hrubá účetní hodnota k 31. 12. 2018	16 245 060	1 313 136	320 350	17 878 546

6.14.9. Participační úvěry

Společnost uzavírá za účelem financování některých obchodů účelové participační úvěry s Raiffeisenbank a.s. Smyslem těchto účelových participačních úvěrů je participace na riziku nesplacení dané pohledávky a poskytnuté úvěry klientovi jsou tak vykázány v hodnotě po snížení o výši přijatého participačního úvěru. Jakékoliv jednání vůči dlužníkovi související s realizací zajištění musí být písemně odsouhlaseno poskytovatelem účelového participačního úvěru. Celková výše přijatých participačních úvěrů snižujících hodnotu finančních aktiv je 662 372 tis. Kč (2017: 375 237 tis. Kč).

Přehled poskytnutých pohledávek v hrubé hodnotě před snížením o participační úvěr

v tis. Kč	2018	2017
participace 50%	842 526	575 193
participace 66,67%	248 031	-
participace 100 %	84 932	84 041
Celkem	1 175 489	659 234

Vlivem rozdílného načasování peněžních toků dochází k dočasným rozdílům mezi hodnotou snižující finanční aktiva a výší pohledávek za klienty.

Rozdíl mezi reálnou hodnotou a současnou hodnotu poskytnutých pohledávek je nemateriální.

6.15. Opravná položka k pohledávkám za klienty (pozn. 15)**6.16. Opravné položky k 31. 12. 2017**

Opravné položky k pohledávkám ve výši 161 866 tis. Kč jsou tvořeny individuálními opravnými položkami ve výši 143 437 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 popsány v bodě 4.5.1. ve výši 18 429 tis. Kč.

6.17. Opravné položky k 31. 12. 2018

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 popsány v bodě 3.5. ve výši 18 429 tis. Kč (2016: 27 014 tis. Kč).

6.17.1. Rozpad opravných položek k finančním aktivům v naběhlé hodnotě dle segmentů a stupňů znehodnocení

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Ostatní finanční instituce	-24	-	-	-24
Nefinanční instituce	-40 141	-32 295	-124 551	-196 987
Domácnosti	-293	-9	-36	-338
Opravné položky k pohledávkám za klienty	-40 458	-32 304	-124 587	-197 349

6.17.2. Kvantitativní informace o kolaterálu pro znehodnocená finanční aktiva

v tis. Kč	Hrubá účetní hodnota	Zajištění
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě (Stupeň 3)	320 350	153 941
Celkem	320 350	153 941

Hlavním druhem zajištění jsou movité a nemovité věci.

Rozdíl mezi hrubou účetní hodnotou a výši zajištění ve výši 166 409 tis. Kč je kryt opravnou položkou ve výši 124 587 tis. Kč. Zbylá část ve výši 41 822 tis. Kč je kryta schopností získat peněžní toky z finančních aktiv.

6.17.3. Změny v opravných položkách dle stupňů znehodnocení

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Opravné položky k 1. 1. 2018	-24 966	-27 602	-143 438	-196 006
Zvýšení z důvodu vzniku a akvizice	-21 364	-4 475	-4 839	-30 678
Snížení z důvodu odúčtování	4 024	5 248	45 341	54 613
Změny z důvodu změny v úvěrovém riziku	1 847	-5 474	-21 651	-25 278
Opravné položky k 31. 12. 2018	-40 459	-32 303	-124 587	-197 349

6.17.4. Opravná položka k pohledávkám za spřízněnými osobami

v tis. Kč	2018	2017
Orchideus Property, s.r.o.	113	43 364
Steffany's Court s.r.o.	99	-
Viktor Property, s.r.o.	216	-
Landia – Jordánská, s.r.o.	73	-
Áté Property, s.r.o.	92	-
ALT POHLEDY s.r.o.	4 175	-
RLRE Beta Property, s.r.o.	1	-
RLRE Carina Property, s.r.o.	742	-
FVE Cihelna s.r.o.	96	-
CRISTAL PALACE Property, s.r.o.	659	-
Credibilis a.s.	94	-
Dafné Property, s.r.o.	673	-
Euros Property, s.r.o.	113	-
GHERKIN, s.r.o.	12	-
Fobos Property, s.r.o.	203	-
Gaia Property, s.r.o.	20	-
Meleté Property, s.r.o.	484	-
Hestia Property, s.r.o.	70	-
Hémerá Property, s.r.o.	87	-
Inó Property, s.r.o.	2	-
Don Giovanni Properties, s.r.o.	55	-
Logistický areál Hostivař, s.r.o.	34	-
Luna Property, s.r.o.	147	-
Melpomené Property, s.r.o.	39	-
NATUM Alfa s.r.o.	6	-
Niobé Property, s.r.o.	3	-
Nereus Property, s.r.o.	3	-
JFD Real, s.r.o.	61	-
KAPMC s.r.o.	181	-
Photon Energie s.r.o.	32	-
Polyxo Property, s.r.o.	136	-
Rheia Property, s.r.o.	148	-
Selene Property s.r.o.	21	-
Strašnická realitní a.s.	327	-
SeEnergy PT, s.r.o.	134	-
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	24	-
UPC Real, s.r.o.	7 842	-
Zatiší Rokytka s.r.o.	462	-
PZ Projekt a.s.	-	36 250
Celkem	17 679	79 614

6.18. Kladné reálné 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 deriváty jsou po prvotním 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	2018	2017
Úrokový swap – ekonomické zajištění	76 703	77 167
Úrokový swap – zajištění reálné hodnoty	384	356
Úrokový swap – zajištění peněžních toků	11 729	10 987
Měnový forward	546	-
Celkem	89 362	88 510

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

2018

	Podíl	Vlastní kapitál k 31. 12. 2018	Hodnota podílu na vlastním kapitálu	Výsledek hospodaření za účetní období do 31. 12. 2018 po zdanění	Účetní hodnota k 31. 12. 2018
RLRE Beta Property, s.r.o.	100 %	574	574	618	200
RLRE Eta Property, s.r.o.	100 %	-369	-369	-522	200
RLRE Jota Property, s.r.o.	100 %	107	107	341	200
Palace Holding, s.r.o.	90 %	8 417	7 575	2	90
RLRE Carina Property, s.r.o.	100 %	48 184	48 184	-3 088	198
Kaliopé Property, s.r.o.	100 %	63 165	63 165	1 544	50
JFD Real s.r.o.	100 %	3 106	3 106	-848	50
CRISTAL PALACE Property,s.r.o.	100 %	35 090	35 090	-4 271	27 418
Iris Property, s.r.o.	100 %	1 416	1 416	1 859	200
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	100 %	680 392	680 392	42 886	451 588
Sirius Property, s.r.o.	100 %	-220 414	-220 414	13	400
Hypnos Property, s.r.o.	100 %	-49 750	-49 750	316	50
Gaia Property, s.r.o.	100 %	26 646	26 646	4 934	200
Orchideus Property, s.r.o.	100 %	-4 252	-4 252	41 808	200
Luna Property, s.r.o.	100 %	-71	-71	661	200
Kalypso Property, s.r.o.	100 %	47	47	-1	200
Zatíší Rokytka s.r.o.	100 %	18 298	18 298	3 635	200

	Podíl	Vlastní kapitál k 31. 12. 2018	Hodnota podílu na vlastním kapitálu	Výsledek hospodaření za účetní období do 31. 12. 2018 po zdanění	Účetní hodnota k 31. 12. 2018
Chronos Property, s.r.o.	100 %	101	101	4	200
Viktor Property, s.r.o.	100 %	41 165	41 165	26 148	200
Appolon Property, s.r.o.	90 %	-75 729	-68 156	14 005	180
Holečkova Property, s.r.o.	100 %	-16 677	-16 677	-2 533	210
RESIDENCE PARK TŘEBEŠ, s.r.o.	100 %	9 573	9 573	-97	200
Euros Property, s.r.o.	100 %	177 966	177 966	20 207	200
Pontos Property, s.r.o.	100 %	13 238	13 238	-328	200
Dike Property, s.r.o.	100 %	161	161	-3	200
Hermes Property, s.r.o.	100 %	10 362	10 362	4 412	200
Hémerá Property, s.r.o.	100 %	-3 590	-3 590	-3 640	50
Rheia Property, s.r.o.	95 %	59 150	56 193	11 252	190
UPC Real, s.r.o.	100 %	-28 928	-28 928	-433	200
Photon SPV 3 s.r.o.	100 %	22 129	22 129	1 505	200
Photon Energie s.r.o.	100 %	29 629	29 629	3 415	200
Photon SPV 8 s.r.o.	100 %	37 925	37 925	5 048	200
FORZA SOLE s.r.o.	90 %	106 577	95 919	24 858	180
Exit 90 SPV s.r.o.	100 %	44 742	44 742	5 742	200
GS55 Sazovice s.r.o.	90 %	38 845	34 961	8 555	180
Onyx Energy s.r.o.	100 %	27 749	27 749	4 642	200
Onyx Energy projekt II s.r.o.	100 %	36 365	36 365	8 507	200
Photon SPV 4 s.r.o.	100 %	24 499	24 499	1 454	200
Photon SPV 6 s.r.o.	100 %	20 851	20 851	589	200
Photon SPV 10 s.r.o.	100 %	23 654	23 654	2 329	200
Photon SPV 11 s.r.o.	100 %	70 078	70 078	11 403	200
Selene Property s.r.o.	100 %	-7 516	-7 516	-1 470	200
ALT POHLEDY s.r.o.	100 %	256 575	256 575	33 986	200
PZ PROJEKT a.s.	100 %	-107 223	-107 223	5 174	20
SeEnergy PT, s.r.o.	100 %	-27 756	-27 756	4 513	50
FVE Cihelna s.r.o.	100 %	157 254	157 254	23 124	200
Credibilis a.s.	100 %	-10 722	-10 722	-560	2 000
Morfeus Property, s.r.o.	100 %	43	43	-3	50
Zefyros Property, s.r.o.	100 %	-126	-126	6	200
Létó Property s.r.o.	77 %	-5 230	-4 027	176	3 064
Hébé Property s.r.o.	95 %	3 481	3 307	747	180
GHERKIN, s.r.o.	100 %	-14 913	-14 913	16 200	50
Astra Property, s.r.o.	100 %	6 912	6 912	1 380	50
Kleió Property, s.r.o.	100 %	861	861	92	50
Inó Property, s.r.o.	100 %	22	22	-5	50
Niobé Property, s.r.o.	100 %	-34	-34	-45	50
Na Stárce, s.r.o.	100 %	320	320	-14	200
RLRE Ypsilon Property, s.r.o.	50 %	102	51	113	100
Janus Property, s.r.o.	100 %	31	31	-3	50

	Podíl	Vlastní kapitál k 31. 12. 2018	Hodnota podílu na vlastním kapitálu	Výsledek hospodaření za účetní období do 31. 12. 2018 po zdanění	Účetní hodnota k 31. 12. 2018
Dafné Property, s.r.o.	100 %	-4 017	-4 017	-1 903	50
Médea Property, s.r.o.	100 %	-1	-1	-254	50
Steffany's Court s.r.o.	100 %	-20 962	-20 962	-4 323	50
Áté Property, s.r.o.		100 %	257	257	117
Theia Property, s.r.o.	100 %	18	18	-62	100
Neptun Property, s.r.o.	100 %	-9	-9	573	50
Erató Property, s.r.o.	100 %	-645	-645	-147	50
Harmonia Property, s.r.o.	100 %	28	28	-3	50
Ofión Property, s.r.o.	100 %	173	173	17	50
Hyperion Property, s.r.o.	100 %	-2 117	-2 117	358	50
Don Giovanni Properties, s.r.o.	100 %	48 633	48 633	-11 023	50
Grainulos s.r.o.	100 %	424	424	431	10
Meleté Property, s.r.o.	100 %	240	240	74	50
Melpomené Property, s.r.o.	100 %	912	912	736	50
Peitó Property, s.r.o.	100 %	-65	-65	-98	50
Éós Property, s.r.o.	100 %	-23	-23	-6	50
Boreas Property, s.r.o.	100 %	-245	-245	105	50
Hestia Property, s.r.o.	100 %	-1 123	-1 123	-1 163	50
Logistický areál Hostivař, s.r.o.	100 %	36 602	36 602	-1 700	200
Polyxo Property, s.r.o.	100 %	-2 721	-2 721	-2 772	50
Apaté Property, s.r.o.	100 %	340	340	390	50
Landia – Jordánská, s.r.o.	100 %	-18 179	-18 179	-493	50
NATUM Alfa s.r.o.		100 %	-338	-338	-530
Fobos Property, s.r.o.	100 %	39	39	-11	50
Nereus Property, s.r.o.	100 %	439	439	-261	50
Nyx Property, s.r.o.	100 %	-16	-16	-34	50
Eunomia Property, s.r.o.	100 %	-26	-26	-76	50
Deimos Property, s.r.o.	100 %	49	49	-1	50
Kappa Estates, s.r.o.	100 %	-31 052	-31 052	5 276	13 794
Celkem					508 502

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

	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 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
Zatíší Rokytka	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
Holečková 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
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

	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
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
Ofión 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
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

Statutární účetnictví dceřiných společností je vedeno dle českých účetních standardů. Údaje o hodnotě vlastního kapitálu a o výsledku hospodaření za rok 2018 a 2017 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.

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 %
Kalpso Property, s.r.o.	90 %
Viktor Property, s.r.o.	90 %

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

Pořizovací cena

v tis. Kč	Stav k 31. 12. 2017	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31. 12. 2018
DNM – core systém	46 539	2 274	-	48 813
Software	9 954	945	-	10 899
Ocenitelná práva	105	-	-	105
DM – nedokončený	2 714	23 189	-13 160	12 743
Ostatní budovy a pozemky	2 052	676	-	2 728
Dopravní technika	34 324	9 340	-3 734	39 930
Stroje a zařízení	5 872	395	-	6 267
Drobný majetek	1 604	-	-	1 604
Předměty FM	749 132	379 775	-196 947	931 960
Ostatní	2 044	-	-	2 044
Budovy v operativním leasingu	187 441	566	-	188 007
Pozemky v operativním leasingu	15 000	-	-	15 000
Celkem	1 056 781	417 160	-213 841	1 260 100

Oprávky a opravné položky

v tis. Kč	Stav k 31. 12. 2017	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31. 12. 2018
DNM – core systém	-39 822	-2 771	-	-42 593
Software	-7 117	-1 565	-	-8 682
DNM – nedokončený	-690	-	-	-690
Ostatní budovy a pozemky	-1 694	-211	-	-1 905
Dopravní technika	-13 032	-7 237	2 887	-17 382
Stroje a zařízení	-3 523	-941	-	-4 464
Drobný majetek	-1 604	-	-	-1 604
Předměty FM	-132 921	-132 006	67 516	-197 411
Ostatní	-210	-142	-	-352
Budovy v operativním leasingu	-50 739	-3 868	-	-54 607
Celkem	-251 352	-148 741	70 403	-329 690

Zůstatková cena

v tis. Kč	Stav k 31. 12. 2018	Stav k 31. 12. 2017
DNM – core systém	6 220	6 717
Software	2 217	2 837
Ocenitelná práva	105	105
DM – nedokončený	12 053	2 024
Ostatní budovy a pozemky	823	358
Dopravní technika	22 548	21 292
Stroje a zařízení	1 803	2 349
Drobný majetek	0	0
Předměty FM	734 549	616 211
Ostatní	1 692	1 834
Budovy v operativním leasingu	133 400	136 702
Pozemky v operativním leasingu	15 000	15 000
Celkem	930 410	805 429

Odpisy a opravné položky

v tis. Kč	Stav k 31. 12. 2018	Stav k 31. 12. 2017
DNM – core systém	2 771	2 361
Software	1 565	1 593
Ostatní budovy a pozemky	211	-1 812
Dopravní technika	7 237	6 324
Stroje a zařízení	941	776
Předměty FM	132 006	106 043
Ostatní	142	35
Budovy v operativním leasingu	3 868	3 857
Celkem	148 741	119 177

Reálná hodnota budovy a pozemku v operativním leasingu, která byla stanovena interním znalcem v oboru nemovitostí, je 150 000 tis. Kč.

Drobný nehmotný a hmotný majetek

Hodnota drobného hmotného majetku pořízeného v daném roce a účtovaného přímo do nákladů v roce 2018 činila 2 410 tis. Kč (2017: 2 713 tis. Kč).

6.21. Ostatní aktiva (pozn. 19)

v tis. Kč	2018	2017
Pohledávky provozní	61 219	72 614
Poskytnuté zálohy na hmotný majetek – předměty leasingu	11 260	-
Pořízení hmotných investic – předměty leasingu	220 545	80 360
Ceniny	1 759	161
Poskytnuté provozní zálohy	3 484	2 819
Dohadné účty – pojištění	1 693	1 392
Náklady příštích období – nájemné	-	580
DPH nárok za prosinec	65 973	24 328
Záloha na daň z příjmu	25 254	-
Ostatní aktiva	11 949	8 407
Celkem	403 136	190 661

V položce pohledávky provozní jsou k 31. 12. 2018 zahrnuty pohledávky za společnostmi ve skupině ve výši 44 145 tis. Kč (2017: 38 412 tis. Kč) za služby spojené se zajištěním chodu společností.

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

Úvěry jsou zajištěné bankovní garancí od zahraniční spřízněné banky ve výši 20 000 tis. Kč (2017: 888 932 tis. Kč) a od lokální spřízněné banky bankovní garancí ve výši 1 419 800 tis. Kč (2017: 2 204 500 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.

6.22.1. Závazky vůči bankám dle věřitelů

v tis. Kč	2018	2017
věřitel A	566 752	948 692
věřitel B	15 278 265	10 432 107
věřitel C	-	22 481
věřitel D	786 182	810 656
věřitel E	115 142	275 166
věřitel F	716 221	1 447 335
Celkem	17 462 562	13 936 437

6.22.2. Závazky vůči bankám dle splatnosti

v tis. Kč	2018	2017
do 3 měsíců	1 628 954	882 921
od 3 měsíců do 1 roku	3 320 193	2 542 247
od 1 roku do 5 let	11 332 379	9 282 136
nad 5 let	1 181 036	1 229 133
Celkem	17 462 562	13 936 437

6.23. Závazky vůči klientům (pozn. 21)

Závazky vůči klientům ve výši 80 962 tis. Kč (2017: 101 896 tis. Kč) zahrnují nerozpuštěnou část mimořádné leasingové splátky u smluv operativního leasingu ve výši 7 345 tis. Kč (2017: 20 602 tis. Kč), mimořádné leasingové splátky k neaktivním smlouvám finančního leasingu ve výši 28 469 tis. Kč (2017: 26 065 tis. Kč) a přijaté zálohy na zůstatkovou cenu, přijaté kauce a předčasné platby na nevyfakturované splátky ve výši 45 148 tis. Kč (2017: 55 229 tis. Kč).

6.24. 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 deriváty jsou po prvotním 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 téměř výhradně od Raiffeisenbank, a.s., která provádí rovněž jejich měsíční přecenění na reálnou hodnotu ve svém systému Midas a Crafos.

v tis. Kč	2018	2017
úrokový swap – IRS	6 160	7 340
Celkem	6 160	7 340

6.25. Odložený daňový závazek (pozn. 23)

v tis. Kč	2018	2017
Odložený daňový závazek	94 817	87 553

Účelem odložené daně je zohlednit rozdíl mezi účetním a daňovým vykazováním hospodářského výsledku.

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

v tis. Kč	2018	2017
Odložený daňový závazek	-1 884 933	-1 718 641
Současná hodnota budoucího dluhu	-1 630 342	-1 429 231
Časové rozlišení leasingových splátek	-252 362	-252 000
Rozdíl mezi účetními a daňovými opravnými položkami	-	-35 323
Přecenění derivátů – zajištění peněžních toků	-2 229	-2 087
Odložená daňová pohledávka	1 790 116	1 631 088
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou dlouhodobého majetku	1 729 864	1 578 838
Rozdíl mezi účetními a daňovými opravnými položkami	15 494	-
Rezervy	5 208	5 187
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	2 508	3 623
Ostatní přechodné vlivy	37 042	43 440
Celkem odložená daň	-94 817	-87 553

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

6.26. Rezervy (pozn. 24)

2018

v tis. Kč	Stav k 1. 1. 2018	Tvorba rezervy	Použití rezervy	Rozpuštění rezervy	Stav k 31. 12. 2018
rezerva na bonusy	16 757	36 496	-25 941	-5 407	21 905
rezerva na dovolenou	6 344	-	-	-1 710	4 634
rezerva na plnění z podrozvahy	3 633	-	-	-142	3 491
rezerva na daň z příjmu	51 283	-	-51 283	-	-
rezerva na odstupné	879	-	-879	-	-
ostatní rezervy	3 322	-	-104	-2 347	871
	82 218	36 496	-78 207	-9 606	30 901

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

6.26.1. Rozpad rezerv k plnění z podrozvahy (rezervy k poskytnutým příslibům a finančním zárukám) dle segmentů a stupňů znehodnocení

2018

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Rezervy k podrozvahovým položkám	-3 452	-39	-	-3 491

6.26.2. Změny v rezervách k plnění z podrozvahy (rezervy k poskytnutým příslibům a finančním zárukám)

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Rezervy k podrozvahovým položkám k 1. 1. 2018	-3 187	-446	-	-3 633
Změny z důvodu změny v úvěrovém riziku (netto)	-265	407	-	142
Rezervy k podrozvahovým položkám k 31. 12. 2018	-3 452	-39	-	-3 491

6.27. Ostatní pasiva (pozn. 25)

v tis. Kč	2018	2017
dohadné účty na pojištění	9 358	6 066
dohadné účty na provoz	9 757	8 656
časové rozlišení úroků	1 797	2 084
výnosy příštích období	160	232
závazky vůči dodavatelům	85 102	167 090
závazky vůči zaměstnancům	8 064	7 215
závazky vůči finančnímu úřadu	2 282	1 555
závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	4 099	3 483
ostatní	60 142	23 713
Celkem	180 761	220 094

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

Základní kapitál

Hodnota základního kapitálu byla v roce 2018 450 000 tis. Kč. K 31. 12. 2018 byl kapitál splacen do výše 450 000 tis. Kč.

V roce 2018 nebyla vyplácena dividenda.

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.

6.29. Reálné hodnoty vybraných položek aktiv a pasiv oceněných v Level 3

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

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

Pokladní hotovost a vklady u bank

Vykázané hodnoty hotovosti a pohledávky za bankami splatné do jednoho roku v zásadě odpovídají jejich reálným hodnotám.

Pohledávky za klienty

U pohledávek s proměnlivou úrokovou sazbou, které jsou často přeceňovány nebo u pohledávek s konečnou splatností do jednoho roku, u kterých je změna kreditního rizika nevýznamná, reálné hodnoty v zásadě odpovídají vykazovaným hodnotám. Reálné hodnoty u úvěrů s pevnou úrokovou sazbou jsou odhadnuty na základě diskontovaných peněžních toků s použitím úrokové míry běžné u úvěrů s podobnými podmínkami a termíny a poskytované dlužníkům s obdobným rizikovým hodnocením včetně vlivu zajištění (tz. Discounted rate technique dle IFRS 13). Reálné hodnoty nesplácených pohledávek jsou odhadnuty na základě diskontovaných peněžních toků včetně případné realizace zajištění.

Závazky vůči bankám a klientům

Reálné hodnoty závazků splatných na požádání jsou k datu účetní závěrky shodné s částkami splatnými na požádání (tzn. jejich vykazované hodnoty). Účetní hodnoty závazků s proměnlivou sazbou jsou v zásadě shodné s jejich reálnými hodnotami k datu účetní závěrky. Reálné hodnoty u závazků s pevnou úrokovou mírou jsou odhadnuty na základě diskontování peněžních toků s použitím tržních úrokových sazeb.

2018

v tis. Kč	Účetní hodnoty	Reálné hodnoty	Rozdíl
Pokladní hotovost, vklady u bank	315 222	315 222	0
Pohledávky za klienty	17 681 197	17 792 426	111 229
Závazky vůči bankám a klientům	17 543 524	17 478 577	-64 947

6.30. Podrozvahové položky – zajišťovací finanční nástroje

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

v tis. Kč	2018	2017
úrokový swap – zajištění peněžních toků	611 311	827 268
úrokový swap – zajištění reálné hodnoty	72 351	79 620
úrokový swap – ekonomické zajištění	6 709 243	9 618 923
Celkem úrokový swap	7 392 905	10 525 811
měnový forward pohledávky – ekonomické zajištění	70 000	-
měnový forward závazek – ekonomické zajištění	-67 902	-
Celkem měnový forward	2 098	-

Zbytková splatnost finančních derivátů – nominální hodnoty.

2018

v tis. Kč	do 1 roku	1 rok až 5 let	nad 5 let	celkem
úrokový swap – ekonomické zajištění	123 322	5 554 068	1 031 853	6 709 243
úrokový swap – zajištění peněžních toků	199 344	411 967	-	611 311
úrokový swap – zajištění reálné hodnoty	1 605	70 746	-	72 351
Celkem úrokový swap	324 271	6 036 781	1 031 853	7 392 905
měnový forward pohledávky – ekonomické zajištění	-	70 000	-	70 000
měnový forward závazek – ekonomické zajištění	-	-67 902	-	-67 902
Celkem měnový forward	-	2 098	-	2 098

Z titulu přecenění úrokového swapu zajišťujícího peněžní toky bylo do Ostatního úplného výsledku převedeno 742 tis. Kč (2017: 10 987 tis. Kč).

Celková výše úvěrových příslibů k 31.12.2018 činila 1 357 951 tis. Kč (31.12.2017: 1 354 415 tis. Kč).

Společnost poskytla společnosti ve skupině záruku za úvěr ve výši 2 665 278 tis. Kč (31.12.2017: 3 917 640 tis. Kč).

Přijaté zajištění pro pohledávky za klienty dle typu:

v tis. Kč	2018	2017
nemovitosti zajišťující úvěrovou pohledávku	2 225 894	363 788
nemovitost jako předmět leasingu	173 411	225 199
movité věci jako předmět leasingu	8 964 908	7 278 949
přijaté garance	250 283	265 554
Celkem	11 614 496	8 133 490

6.31. Časová struktura pohledávek z finančního leasingu

v tis. Kč	2018
Hrubé investice do finančního leasingu	8 651 033
do 3 měsíců	616 106
od 3 měsíců do 1 roku	1 983 649
od 1 roku do 5 let	5 667 597
nad 5 let	383 681
Nerealizovaný finanční výnos	532 113
do 3 měsíců	61 823
od 3 měsíců do 1 roku	156 351
od 1 roku do 5 let	292 491
nad 5 let	21 448
Čisté investice do finančního leasingu	8 118 920

6.32. Struktura aktiv, která se pronajímají formou finančního leasingu

v tis. Kč	2018
Leasing motorových vozidel	5 760 486
Leasing nemovitostí	173 416
Leasing zařízení	2 185 018
Celkem	8 118 920

6.33. Budoucí splátky operativního leasingu pronajímatele

v tis. Kč	2018
do 1 roku	213 378
od 1 roku do 5 let	269 587
nad 5 let	-
Celkem	482 965

7. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

7.1. Pohledávky a závazky z obchodního styku

V obchodních pohledávkách a závazcích, popsanych výše jsou obsaženy i následující zůstatky účtů týkající se vztahů k podnikům ve skupině.

	Pohledávky k 31. 12.		Závazky k 31. 12.	
	2018	2017	2018	2017
Raiffeisenbank, a.s.	465	159	3 615	3 569
Raiffeise Bank International AG	-	-	-	1 283
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	30	329	-	-
Amfión Property, s.r.o.	-	132	-	-
Maloja Investment SICAV a.s.	4	-	-	-
Astra Property, s.r.o.	129	135	-	-
ALT POHLEDY s.r.o.	51	8	-	-
Boreas Property, s.r.o.	140	-	-	-
CRISTAL PALACE Property, s.r.o.	319	-	-	-
Dafné Property, s.r.o.	694	297	-	-
Don Giovanni Properties, s.r.o.	1 326	3 085	-	-
Erató Property, s.r.o.	58	190	-	-
FVE Cihelna s.r.o.	12	12	-	-
Grainulos s.r.o.	231	176	-	-
Hypnos Property, s.r.o.	118	153	-	-
Hyperion Property, s.r.o.	108	1	-	-
Holečkova Property, s.r.o.	571	200	-	-
Chronos Property, s.r.o.	248	435	-	-
Iris Property, s.r.o.	786	104	-	-
Kappa Estates, s.r.o.	808	1 090	-	-
Kleió Property, s.r.o.	57	225	-	-
Photon SPV 3, s.r.o.	161	158	-	-
UPC Real, s.r.o.	462	1 057	-	-
RLRE Ypsilon Property, s.r.o.	-	11	-	-
Appolon Property, s.r.o.	17	40	-	-
Photon SPV 8 s.r.o.	305	316	-	-
Exit 90 SPV s.r.o.	376	373	-	-
Gaia Property, s.r.o.	249	401	-	-
GHERKIN, s.r.o.	190	122	-	-
Hermes Property, s.r.o.	930	406	-	-
Photon SPV 10 s.r.o.	302	289	-	-
Photon SPV 11 s.r.o.	336	381	-	-
Na Stárce, s.r.o.	186	91	-	-
Steffany's Court s.r.o.	1 236	1 025	-	-
Neptun Property, s.r.o.	-	66	-	-
Melpomené Property, s.r.o.	660	946	-	-
Ofión Property, s.r.o.	66	89	-	-
Onyx Energy Projekt II s.r.o.	213	238	-	-
Onyx Energy s.r.o.	252	242	-	-
Palace Holding, s.r.o.	123	236	-	-
PILSENINVEST SICAV, a.s.	10	225	-	-
Photon SPV 6 s.r.o.	214	205	-	-
Photon SPV 4 s.r.o.	190	204	-	-

	Pohledávky k 31. 12.		Závazky k 31. 12.	
	2018	2017	2018	2017
KAPMC s.r.o.	868	408	-	-
Pontos Property, s.r.o.	6 805	6 805	-	-
PZ Projekt a.s.	-	1 601	-	-
RIOBAU s.r.o.	-	183	-	-
RESIDENCE PARK TŘEBEŠ, s.r.o.	79	13	-	-
Rezidence Pod Skálou s.r.o.	-	1 459	-	-
RLRE Beta Property, s.r.o.	577	797	-	-
RLRE Carina Property, s.r.o.	2 865	1 538	-	-
RLRE Eta Property, s.r.o.	284	362	-	-
RLRE Jota Property, s.r.o.	271	685	-	-
Selene Property, s.r.o.	5 108	7 145	-	-
SeEnergy PT s.r.o.	122	73	-	-
Sirius Property, s.r.o.	448	795	-	-
Strašnická realitní a.s.	446	236	-	-
Theia Property, s.r.o.	4	5	-	-
Tmólos Property, s.r.o.	-	1 369	-	-
Viktor Property, s.r.o.	85	216	-	-
Urania Property, s.r.o.	-	1	-	-
Zátiší Rokytka s.r.o.	196	892	-	-
Credibilis a.s.	1 181	637	-	-
FORZA SOLE s.r.o.	387	422	-	-
Photon Energie s.r.o.	-	435	-	-
Hébé Property, s.r.o.	26	36	-	-
Luna Property, s.r.o.	474	976	-	-
NC Ivančice, s.r.o.	-	369	-	-
Orchideus Property, s.r.o.	4 320	2 997	-	-
Landia – Jordánská, s.r.o.	185	-	-	-
Áté Property, s.r.o.	1 206	-	-	-
Apaté Property, s.r.o.	129	-	-	-
Fobos Property, s.r.o.	95	-	-	-
Meleté Property, s.r.o.	738	-	-	-
Hestia Property, s.r.o.	530	-	-	-
Hémerá Property, s.r.o.	566	-	-	-
Logistický areál Hostivař, s.r.o.	1 477	-	-	-
Médea Property, s.r.o.	88	-	-	-
NATUM Alfa s.r.o.	428	-	-	-
Nereus Property, s.r.o.	6	-	-	-
JFD Real, s.r.o.	595	-	-	-
Polyxo Property, s.r.o.	1 284	-	-	-
Celkem	44 506	44 307	3 615	4 852

Společnost dále eviduje z titulu uzavřených zajišťovacích derivátů se společností Raiffeisenbank a.s. závazek ve výši 6 160 tis. Kč (2017: 7 340 tis. Kč) a pohledávku ve výši 77 249 tis. Kč (2017: 77 167 tis. Kč).

Společnost má k 31. 12. 2018 zůstatek na bankovních účtech vedených u Raiffeisenbank, a.s. ve výši 247 548 tis. Kč (31. 12. 2017: 284 369 tis. Kč). Společnost má k 31. 12. 2018 zůstatek na bankovním účtu vedeném u Raiffeisen Bank International AG ve výši 2 909 tis. Kč (31. 12. 2017: 3 637 tis. Kč).

K pohledávkám za společností Orchideus Property, s.r.o. byla vytvořena opravná položka ve výši 2 929 tis. Kč (2017: 2 929 tis. Kč).

7.2. Tržby a nákupy

	Tržby za rok		Nákupy za rok	
	2018	2017	2018	2017
Raiffeisenbank a.s.	53 792	139 320	-	90 059
Raiffeisen Bank International AG	-	-	-	6 099
RLRE Beta Property, s.r.o.	1 332	2 172	-	-
RLRE HOTEL ELLEN, s.r.o.	-	292	-	-
RLRE Eta Property, s.r.o.	1 039	1 234	-	-
RLRE Jota Property, s.r.o.	1 589	2 099	-	-
RLRE Ypsilon Property, s.r.o.	9	132	-	-
Selene Property, s.r.o.	9 672	12 660	-	-
Sirius Property, s.r.o.	2 037	2 417	-	-
Gaia Property, s.r.o.	1 760	1 402	-	-
Dafné Property, s.r.o.	1 543	598	-	-
CRISTAL PALACE Property, s.r.o.	931	546	-	-
Credibilis a.s.	3 349	2 346	-	-
FVE Cihelna s.r.o.	3 644	3 740	-	-
RLRE Carina Property, s.r.o.	2 580	3 732	-	-
Amfión Property, s.r.o.	-	207	-	-
Appolon Property, s.r.o.	62	-11	-	-
Boreas Property, s.r.o.	199	367	-	-
Iris Property, s.r.o.	1 179	1 102	-	-
Orchideus Property, s.r.o.	2 033	1 313	-	-
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	10 496	2 382	-	-
Chronos Property, s.r.o.	881	1 011	-	-
UPC Real, s.r.o.	3 056	3 355	-	-
ALT POHLEDY s.r.o.	10 235	9 797	-	-
Photon SPV 3 s.r.o.	1 593	1 740	-	-
Photon Energie s.r.o.	1 361	2 416	22	-
Don Giovanni Properties, s.r.o.	5 297	6 195	-	-
Hermes Property, s.r.o.	2 067	1 632	-	6
Holečkova Property, s.r.o.	865	559	-	-
Hyperion Property, s.r.o.	479	163	-	-
Kappa Estates, s.r.o.	2 663	3 025	-	-
Kleio Property, s.r.o.	201	344	-	-

	Tržby za rok		Nákupy za rok	
	2018	2017	2018	2017
Hypnós Property, s.r.o.	369	375	-	-
Luna Property, s.r.o.	1 816	2 148	-	-
Erató Property, s.r.o.	-61	206	-	-
GHERKIN, s.r.o.	672	367	-	-
Euros Property, s.r.o.	4 931	5 439	-	-
Exit 90 SPV s.r.o.	3 498	3 873	-	-
FORZA SOLE s.r.o.	1 442	1 139	-	-
Maloja Investment SICAV a.s.	624	9	-	-
Grainulos s.r.o.	284	318	-	-
GS55 Sazovice s.r.o.	102	81	-	-
Médea Property, s.r.o.	85	100	-	-
Melpomené Property, s.r.o.	3 614	3 991	-	-
Michalka – Sun s.r.o.	-	11 923	-	-
Steffany's Court s.r.o.	3 440	1 559	-	-
Neptun Property, s.r.o.	24	102	-	-
Ofión Property, s.r.o.	249	264	-	-
Onyx Energy projekt II s.r.o.	2 259	2 532	-	-
Onyx Energy s.r.o.	2 388	2 606	-	-
Palace Holding, s.r.o.	413	800	-	-
Photon SPV 10 s.r.o.	2 826	3 056	-	-
Photon SPV 11 s.r.o.	3 578	4 042	-	-
Photon SPV 6 s.r.o.	2 051	2 215	-	-
Photon SPV 8 s.r.o.	3 116	3 439	-	-
Photon SPV 4 s.r.o.	1 998	2 193	582	-
PILSENINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.	120	640	-	-
PZ Projekt a.s.	5 122	6 591	-	1 103
Viktor Property, s.r.o.	8 082	8 270	-	-
Rheia Property, s.r.o.	3 865	3 567	-	-
Theia Property, s.r.o.	36	36	-	-
RESIDENCE PARK TŘEBEŠ, s.r.o.	172	-	-	-
Rezidence Pod Skálou s.r.o.	-	1 641	-	-
SeEnergy PT s.r.o.	394	188	-	-
Strašnická realitní a.s.	576	187	-	-
Tmólos Property, s.r.o.	-	1 941	-	-
Zátiší Rokytka s.r.o.	2 409	1 009	-	-
Astra Property, s.r.o.	445	466	-	-
RIOBAU s.r.o.	-	199	-	-
Hébé Property, s.r.o.	107	123	-	-
NC Ivančice, s.r.o.	-	1 322	-	-
Na Stárce, s.r.o.	645	469	-	-
KAPMC s.r.o.	2 077	690	-	-
Landia – Jordánská, s.r.o.	359	-	-	-
Áté Property, s.r.o.	1 427	-	-	-

	Tržby za rok		Nákupy za rok	
	2018	2017	2018	2017
Apaté Property, s.r.o.	430	-	-	-
Fobos Property, s.r.o.	194	-	-	-
Meleté Property, s.r.o.	763	-	-	-
Hestia Property, s.r.o.	1 611	-	-	-
Hémerá Property, s.r.o.	2 649	-	-	-
Logistický areál Hostivař, s.r.o.	2 250	-	-	-
NATUM Alfa s.r.o.	356	-	-	-
Nereus Property, s.r.o.	36	-	-	-
JFD Real, s.r.o.	866	-	-	-
Polyxo Property, s.r.o.	4 123	-	-	-
Niobé Property, s.r.o.	1	-	-	-
Celkem	204 777	288 403	158 470	97 267

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 pronájemem kancelářských prostor.

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

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

7.3. Přijaté úvěry a půjčky

	2018	2017
Raiffeisenbank a.s.	15 278 263	10 432 107
Raiffeisen Bank International AG	-	22 481
Celkem	15 278 263	10 454 588

Půjčky jsou poskytnuty jako nezajištěné.

7.4. Poskytnuté půjčky

	2018	2017
RLRE Carina Property, s.r.o.	18 958	12 072
Orchideus Property, s.r.o.	46 239	59 908
UPC Real, s.r.o.	72 620	79 937
Inó Property, s.r.o.	39	38
Michalka – Sun, s.r.o.	-	189 171
Euros Property, s.r.o.	71 091	96 747
Viktor Property, s.r.o.	130 105	147 744

	2017	2016
Rheia Property, s.r.o.	86 564	96 453
RLRE Beta Property, s.r.o.	798	804
PZ Projekt a.s.	-	78 020
ALT POHLEDY s.r.o.	202 476	211 742
FVE Cihelna s.r.o.	68 341	76 301
Niobé Property, s.r.o.	89	58
Photon Energie s.r.o.	31 192	36 685
Selene Property, s.r.o.	18 560	19 572
Credibilis a.s.	81 585	85 258
Hestia Property, s.r.o.	28 335	463
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	193 547	737 292
Maloja Investment SICAV a.s.	106 048	-
Landia – Jordánská, s.r.o.	62 832	-
Áté Property, s.r.o.	77 770	-
Apaté Property, s.r.o.	19 364	-
CRISTAL PALACE Property, s.r.o.	66 954	-
Dafné Property, s.r.o.	74 989	-
GHERKIN, s.r.o.	26 040	-
Fobos Property, s.r.o.	147 730	-
Gaia Property, s.r.o.	146 395	-
Meleté Property, s.r.o.	85 813	-
Hémerá Property, s.r.o.	73 822	-
Don Giovanni Properties, s.r.o.	48 164	-
Logistický areál Hostivař, s.r.o.	29 546	-
Luna Property, s.r.o.	53 087	-
Melpomené Property, s.r.o.	33 863	-
NATUM Alfa s.r.o.	5 025	-
Steffany's Court s.r.o.	134 292	-
Nereus Property, s.r.o.	2 707	-
JFD Real, s.r.o.	70 135	-
KAPMC s.r.o.	157 308	-
Peitó Property, s.r.o.	74	-
Polyxo Property, s.r.o.	115 807	-
GS55 Sazovice s.r.o.	20 013	-
Strašnická realitní a.s.	103 720	-
SeEnergy PT s.r.o.	35 177	-
Zátiší Rokytka s.r.o.	248 031	-
Celkem půjčky a úvěry	2 995 245	1 928 265
Přecenění zajištěné půjčky	-1 245	-1 470
Celkem	2 994 000	1 926 795

8. SOUDNÍ SPORY

Spory na peněžitá plnění

V roce 2018 vedla společnost Raiffeisen – Leasing, s.r.o. před obecnými a rozhodčími soudy spory o peněžitá plnění ve výši 1 063 984 tis. Kč, přičemž na aktivní spory připadá částka 6 870 tis. Kč a na pasivní spory částka 1 057 114 tis. Kč (výše uvedené částky jsou uváděny bez příslušenství). Vedení společnosti k 31. 12. 2018 posoudilo soudní spory vedené proti společnosti. Na základě posouzení jednotlivých sporů z hlediska rizika možné prohry sporů a částek, které jsou předmětem sporů, společnost nevykázala v roce 2018 žádnou rezervu.

Ostatní spory

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 uzavřena mezi společnostmi ALTENERGIE DEVELOP s.r.o. jako převodcem a společností jako nabyvatelem. Žaloba byla podána k Okresnímu soudu ve Svitavách společností RR-Inkasní s.r.o., a to nejprve proti společnosti ALT POHLEDY s.r.o. a následně i proti společnosti Raiffeisen – Leasing, s.r.o. (viz výše). Řízení bylo přerušeno do rozhodnutí v jiném sporu, který je vedený mezi společnostmi RR-Inkasní s.r.o. a ALTENERGIE DEVELOP s.r.o. Společnost nepředpokládá, že toto řízení bude obnoveno dříve, než za několik let.

9. INFORMACE O ŘÍZENÍ RIZIK

9.1. Úvěrové riziko

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

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

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

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

Úvěrové riziko je měsíčně monitorováno při sledování vývoje výše pohledávek, opravných položek, míry defaultů, 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.

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

	Rozvahová expozice (účetní hodnota)	Podrozvahová expozice (účetní hodnota)	Celková expozice (účetní hodnota)	Celkové zajištění
2018				
AKTIVA				
Pokladní hotovost	86	-	86	-
Vklady u bank	315 136	-	315 136	-
Pohledávky za klienty	17 878 546	4 023 229	21 901 775	13 028 567
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-197 349	-	-197 349	-
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	89 362	-	89 362	-
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	508 502	-	508 502	-
Dlouhodobý nehmotný majetek	19 294	-	19 294	-
Dlouhodobý hmotný majetek	762 716	-	762 716	-
Investice do nemovitostí	148 400	-	148 400	-
Ostatní aktiva	403 136	-	403 136	-
AKTIVA CELKEM	19 927 829	4 023 229	23 951 058	13 028 567

	Rozvahová expozice (účetní hodnota)	Podrozvahová expozice (účetní hodnota)	Celková expozice (účetní hodnota)	Celkové zajištění
2017				
AKTIVA				
Pokladní hotovost	115	-	115	-
Vklady u bank	423 236	-	423 236	-
Pohledávky za klienty	14 508 490	5 272 055	19 780 545	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	642 044	-	642 044	-
Investice do nemovitostí	151 702	-	151 702	-
Ostatní aktiva	190 661	-	190 661	-
AKTIVA CELKEM	16 363 087	5 272 055	21 635 142	10 008 137

9.2. 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 sazbě. Na základě smluv o úrokových swapech se banka zavazuje směnit rozdíl mezi výší 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.

Dle výpočtů úrokové senzitivity by nárůst sazeb o 1 bp způsobil snížení zisku společnosti o 377 tis. Kč.

V tabulce za rok 2018 (resp. 2017) jsou uvedena aktiva a pasiva v rozdělení dle rizika změny úrokové sazby.

2018	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	-	-	-	-	86	-	86
Vklady u bank	-	-	-	-	315 136	-	315 136
Pohledávky za klienty	2 941 415	228 960	12 342 953	2 365 218	-	-	17 878 546
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-13 279	-65	-134 653	-49 352	-	-	-197 349
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	89 362	-	-	-	-	-	89 362
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	-	-	-	-	-	508 502	508 502
Dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-	19 294	19 294
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	762 716	762 716
Investice do nemovitostí	-	-	-	-	-	148 400	148 400
Ostatní aktiva	-	-	-	-	-	403 136	403 136
AKTIVA CELKEM	3 017 498	228 895	12 208 300	2 315 866	315 222	1 842 048	19 927 829

PASIVA							
Závazky vůči bankám	9 230 081	175 891	6 860 712	1 195 878	-	-	17 462 562
Závazky vůči klientům	80 962	-	-	-	-	-	80 962
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	6 160	-	-	-	-	-	6 160
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	-	94 817	94 817
Rezervy	-	-	-	-	-	30 901	30 901
Ostatní pasíva	-	-	-	-	-	180 761	180 761
Základní kapitál	-	-	-	-	-	450 000	450 000
Nerozdělený zisk/ztráta	-	-	-	-	-	1 444 010	1 444 010
Zisk za účetní období	-	-	-	-	-	177 656	177 656
PASIVA CELKEM	9 317 203	175 891	6 860 712	1 195 878	-	2 378 145	19 927 829

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	2 297 482	258 596	10 330 247	1 622 165	-	-	14 508 490
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	-	-	-	-	-	642 044	642 044
Investice do nemovitostí	-	-	-	-	-	151 702	151 702
Ostatní aktiva	-	-	-	-	-	190 661	190 661
AKTIVA CELKEM	2 283 330	258 596	10 297 846	1 595 362	423 351	1 504 602	16 363 087

2017	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Na požádání	Nespecifik.	Celkem
PASIVA							
Závazky vůči bankám	11 724 422	229 682	1 272 628	705 064	-	4 641	13 936 437
Závazky vůči klientům	101 896	-	-	-	-	-	101 896
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	7 340	-	-	-	-	-	7 340
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	-	87 553	87 553
Rezervy	-	-	-	-	-	78 585	78 585
Ostatní pasíva	-	-	-	-	-	220 094	220 094
Základní kapitál	-	-	-	-	-	450 000	450 000
Nerozdělený zisk/ztráta	-	-	-	-	-	1 183 169	1 183 169
Zisk za účetní období	-	-	-	-	-	298 013	298 013
PASIVA CELKEM	11 833 658	229 682	1 272 628	705 064	-	2 322 055	16 363 087

Společnost má ke konci roku sjednané IRS v celkové nominální výši 7 392 905 tis. Kč (2017: 10 525 811 tis. Kč), které jsou popsány v bodě 6.30 přílohy, které zajišťují nesoulad mezi závazky vůči bankám s citlivostí na úrokové riziko do 3 měsíců a pohledávkami s citlivostí na úrokové riziko ve všech kategoriích.

9.3. Měnové riziko

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

V tabulce za rok 2018 (resp. 2017) je uvedena měnová pozice společnosti v realizovaných měnách (uvedené částky v tabulce jsou po konverzi do CZK).

2018

v tis. Kč	Celkem	CZK	EUR	USD
AKTIVA				
Pokladní hotovost	86	80	6	-
Vklady u bank	315 136	252 491	59 777	2 868
Pohledávky za klienty	17 878 546	12 312 205	5 241 256	325 085
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-197 349	-168 517	-28 832	-
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	89 362	89 362	-	-
Majetkové účasti v dceřiných společnost	508 502	508 502	-	-
Dlouhodobý nehmotný majetek	19 294	19 294	-	-
Dlouhodobý hmotný majetek	762 716	762 716	-	-
Investice do nemovitostí	148 400	148 400	-	-
Ostatní aktiva	403 136	198 631	204 504	1
AKTIVA CELKEM	19 927 829	14 123 164	5 476 711	327 954

v tis. Kč	Celkem	CZK	EUR	USD
PASIVA				
Závazky vůči bankám	17 462 562	11 686 889	5 458 497	317 176
Závazky vůči klientům	80 962	47 626	33 256	80
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	6 160	6 160	-	-
Odložený daňový závazek	94 817	94 817	-	-
Rezervy	30 901	30 901	-	-
Ostatní pasiva	180 761	149 319	31 442	-
Základní kapitál	450 000	450 000	-	-
Nerozdělený zisk/ztráta	1 444 010	1 444 010	-	-
Zisk za účetní období	177 656	177 656	-	-
PASIVA CELKEM	19 927 829	14 087 378	5 523 195	317 256
Celkem devizová pozice k 31. 12. 2018		35 786	-46 484	10 698

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	14 508 490	10 251 946	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 společnost	508 512	508 512	-	-
Dlouhodobý nehmotný majetek	11 683	11 683	-	-
Dlouhodobý hmotný majetek	642 044	642 044	-	-
Investice do nemovitostí	151 702	151 702	-	-
Ostatní aktiva	190 661	108 379	82 282	-
AKTIVA CELKEM	16 363 087	11 966 984	4 016 832	379 271

PASIVA				
Závazky vůči bankám	13 936 437	9 619 761	3 944 338	372 338
Závazky vůči klientům	101 896	70 258	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	298 013	298 013	-	-
PASIVA CELKEM	16 363 087	11 967 119	4 019 351	376 617
Celkem devizová pozice k 31. 12. 2017		-135	-2 519	2 654

9.4. Likvidní riziko

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

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

Klientské úvěry movitostního financování jsou od banky financovány buď na portfoliové bázi nebo větší obchody a nemovitostní financování na bázi back-to-back (1:1, matched funding).

Krátkodobá likvidita společnosti se sleduje na klíčových bankovních běžných účtech pro každou měnu CZK, EUR a USD zvlášť. V každé měně je také stanoven komfortní limit celkové volné likvidity na bankovních účtech, které tvoří základ pravidelného měsíčního financování pro portfoliové čerpání tranší. Veškeré krátkodobé financování se čerpá na začátku měsíce se splatností 1 měsíc. V případě přebytku financování se přebytkový funding do konce měsíce splatí. Ke konci měsíce se zpětně vyhodnotí skutečná potřeba financování v daném měsíci v příslušné měně. Zesplatněný krátký funding se nahradí novým, který bude rozdělen do menších balíků s příslušným tenorem a splácející strukturou tak, aby likviditní pozice co nejvíce odpovídala přírůstku nových klientských aktiv v příslušném měsíci.

Níže uvedená tabulka obsahuje aktiva a pasiva rozdělené 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“.

2018	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	-	-	-	-	86	-	86
Vklady u bank	-	-	-	-	315 136	-	315 136
Pohledávky za klienty	1 188 533	3 802 201	11 294 738	1 399 348	193 726		17 878 546
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-40	-3 758	-168 280	-25 271	-	-	-197 349
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	385	890	66 116	21 971	-	-	89 362
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	-	-	-	-	-	508 502	508 502
Dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-	19 294	19 294
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	762 716	762 716
Investice do nemovitosti	-	-	-	-	-	148 400	148 400
Ostatní aktiva	360 480	39 594	1 606	-	1 456	-	403 136
AKTIVA CELKEM	1 549 358	3 838 927	11 194 180	1 396 048	510 404	1 438 912	19 927 829

2017	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Na požádání	Nespecifik.	Celkem
PASIVA							
Závazky vůči bankám	1 628 954	3 320 193	11 332 379	1 181 036	-	-	17 462 562
Závazky vůči klientům	34 398	28 469	18 095	-	-	-	80 962
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	-	67	6 093	-	-	-	6 160
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	-	94 817	94 817
Rezervy	-	-	-	-	-	30 901	30 901
Ostatní pasíva	110 130	68 783	1 848	-	-	-	180 761
Základní kapitál	-	-	-	-	-	450 000	450 000
Nerozdělený zisk/ztráta	-	-	-	-	-	1 444 010	1 444 010
Zisk za účetní období	-	-	-	-	-	177 656	177 656
PASIVA CELKEM	1 773 482	3 417 512	11 358 415	1 181 036	-	2 197 384	19 927 829

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	1 080 680	2 906 814	9 190 504	1 187 756	142 736	-	14 508 490
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	-	-	-	-	-	642 044	642 044
Investice do nemovitosti	-	-	-	-	-	151 702	151 702
Ostatní aktiva	190 371	290	-	-	-	-	190 661
AKTIVA CELKEM	1 253 834	2 870 263	9 189 487	1 187 904	566 087	1 295 512	16 363 087

PASIVA							
Závazky vůči bankám	882 921	2 542 247	9 282 136	1 229 133	-	-	13 936 437
Závazky vůči klientům	96 273	-	-	5 623	-	-	101 896
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 pasíva	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	-	-	-	-	-	298 013	298 013
PASIVA CELKEM	1 186 285	2 542 280	9 286 175	1 251 027	-	2 097 320	16 363 087

9.4.1. Závazky vůči bankám včetně budoucích smluvních úroků

2018	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Na požádání	Nespecifik.	Celkem
Závazky vůči bankám	1 681 255	3 457 104	11 601 743	1 216 712	-	-	17 956 814

2017	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Na požádání	Nespecifik.	Celkem
Závazky vůči bankám	910 695	2 614 264	9 445 242	1 256 792	-	-	14 226 993

10. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 1. 1. 2019 došlo k prodeji obchodního podílu společnosti PZ Projekt a. s. za cenu 41 990 tis. Kč.

**Zpráva o vztazích
s propojenými osobami**



Zpráva o vztazích

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

1.1 Statutární orgán společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o., se sídlem na adrese Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČO: 61467863, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 29553 (dále jen „Společnost“), vyhotovil tuto zprávu o vztazích mezi propojenými osobami podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., a to rovněž s přihlédnutím k právní úpravě obchodního tajemství podle §504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

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

2. Struktura vztahů mezi ovládaající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými ovládaající 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, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 2051 (dále jen „Mateřská společnost“), jejíž podíl na Společnosti činí 100 %.

3. Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů propojených osob

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

4. Způsob a prostředky ovládání

4.1 Společnost je ovládána prostřednictvím rozhodování Mateřské společnosti při výkonu působnosti valné hromady v záležitostech, které zákon svěřuje do působnosti valné hromady, resp. jediného společníka. Společnost nepodléhá jednotnému řízení ve smyslu ustanovení § 79 a násl. zákona o obchodních korporacích.

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 ovládaající osoby nebo jí ovládaných osob, která se týkala majetku, který přesahuje deset procent vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

Takové jednání nebylo učiněno.

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

Označení smlouvy (změny smlouvy)	Protistrana	Datum uzavření
Dodatek č. 4 ke Smlouvě o nevýhradním obchodním zastoupení	Raiffeisenbank a.s.	1. 10. 2018
Dodatek č. 3 ke Smlouvě o nevýhradním obchodním zastoupení	Raiffeisenbank a.s.	3. 4. 2018
Dodatek č. 25 k úvěrové smlouvě č. 110157/2012/01	Raiffeisenbank a.s.	18. 10. 2018
Dodatek č. 26 k úvěrové smlouvě č. 110157/2012/01	Raiffeisenbank a.s.	5. 11. 2018
Dodatek č. 27 k úvěrové smlouvě č. 110157/2012/01	Raiffeisenbank a.s.	17. 12. 2018
Dodatek č. 9 ke Smlouvě o podnájmu nebytových prostor	Raiffeisenbank a.s.	1. 7. 2018
Amendment to the Management Service Agreement	Raiffeisen Bank International AG	8. 1. 2018
Rámcová smlouva o poskytování služeb (S/2017/00498)+ přílohy 1-9	Raiffeisenbank a.s.	28. 3. 2018
Příloha č. 10 k rámcové smlouvě o poskytování služeb (S/2017ú00498)	Raiffeisenbank a.s.	7. 12. 2018
Dohoda k rámcové smlouvě o poskytování služeb S/2017/00498	Raiffeisenbank a.s.	28. 3. 2018
Smlouva o zpracování osobních údajů	Raiffeisenbank a.s.	14. 12. 2018
Smlouva o zpracování osobních údajů (2018)	Raiffeisenbank a.s.	14. 12. 2018
Smlouva o účasti na riziku a poskytnutí Účelového úvěru reg. číslo NDP/0002//02/28223152	Raiffeisenbank a.s.	27. 3. 2018
Smlouva o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru reg. č. 7108001801	Raiffeisenbank a.s.	12. 7. 2018
Smlouva o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru reg. č. 7108001800,	Raiffeisenbank a.s.	11. 7. 2018
Smlouva o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru reg. č. 7108001799	Raiffeisenbank a.s.	11. 7. 2018
Smlouva o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru	Raiffeisenbank a.s.	1. 2. 2018
Dodatek č. 1 ke Smlouvě o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru ze dne 29.1.2017	Raiffeisenbank a.s.	29. 1. 2018
Dodatek č. 2 ke Smlouvě o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru	Raiffeisenbank a.s.	19. 9. 2018
Leasingová smlouva č. 5019002659 - 5019002663	Raiffeisenbank a.s.	25. 1. 2018
Leasingová smlouva č. 5019002666	Raiffeisenbank a.s.	30. 4. 2018
Leasingová smlouva č. 5019002667	Raiffeisenbank a.s.	29. 3. 2018
Leasingová smlouva č. 5019002668	Raiffeisenbank a.s.	1. 3. 2018
Leasingová smlouva č. 5019002669	Raiffeisenbank a.s.	15. 5. 2018
Leasingová smlouva č. 5019002671 - 5019002672	Raiffeisenbank a.s.	30. 4. 2018
Leasingová smlouva č. 5019002706	Raiffeisenbank a.s.	30. 4. 2018
Leasingová smlouva č. 5019002900	Raiffeisenbank a.s.	20. 9. 2018
Leasingová smlouva č. 5019002907	Raiffeisenbank a.s.	29. 5. 2018
Leasingová smlouva č. 5019002952	Raiffeisenbank a.s.	20. 7. 2018
Leasingová smlouva č. 5019002955	Raiffeisenbank a.s.	11. 5. 2018
Leasingová smlouva č. 5019003006	Raiffeisenbank a.s.	15. 5. 2018
Leasingová smlouva č. 5019003259	Raiffeisenbank a.s.	1. 11. 2018

Označení smlouvy (změny smlouvy)	Protistrana	Datum uzavření
Leasingová smlouva č. 5019003260	Raiffeisenbank a.s.	28. 8. 2018
Leasingová smlouva č. 5019003351 - 5019003352	Raiffeisenbank a.s.	28. 8. 2018
Leasingová smlouva č. 5019003354 - 5019003355	Raiffeisenbank a.s.	28. 8. 2018
Leasingová smlouva č. 5019003393 - 5019003394	Raiffeisenbank a.s.	1. 10. 2018
Leasingová smlouva č. 5019003395 - 5019003396	Raiffeisenbank a.s.	1. 11. 2018
Leasingová smlouva č. 5019003586	Raiffeisenbank a.s.	13. 12. 2018
Leasingová smlouva č. 5019003613	Raiffeisenbank a.s.	11. 12. 2018
Leasingová smlouva č. 5019003618	Raiffeisenbank a.s.	11. 12. 2018
Smlouva o úvěru	CRISTAL PALACE Property, s.r.o.	7. 2. 2018
Smlouva o úvěru	CRISTAL PALACE Property, s.r.o.	1. 5. 2018
Smlouva o úvěru	Luna Property, s.r.o.	1. 11. 2018
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Hestia Property, s.r.o.	5. 1. 2018
Smlouva o úvěru	JFD Real s.r.o.	26. 10. 2018
Smlouva o úvěru II.	JFD Real s.r.o.	26. 10. 2018
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	JFD Real s.r.o.	26. 10. 2018
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	GRENA REAL s.r.o.	26. 10. 2018
Smlouva o úvěru	GRENA REAL s.r.o.	26. 10. 2018
Smlouva o úvěru	Fobos Property, s.r.o.	20. 12. 2018
Smlouva o úvěru - DPH Linka	Fobos Property, s.r.o.	20. 12. 2018
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Fobos Property, s.r.o.	20. 12. 2018
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Eunomia Property, s.r.o.	21. 12. 2018
Smlouva o úvěru	Gaia Property, s.r.o.	1. 8. 2018
Dodatek č. 1 ke Smlouvě o vedení účetnictví	Hermes Property, s.r.o.	1. 10. 2018
Smlouva o developerské činnosti	Neptun Property, s.r.o., klient	21. 5. 2018
Smlouva o úvěru	SeEnergy PT, s.r.o.	1. 11. 2018
Smlouva o úvěru	KAPMC s.r.o.	1. 11. 2018
Rámcová dohoda o spolupráci	Áté Property, s.r.o., klient	27. 6. 2018
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Áté Property, s.r.o.	27. 6. 2018
Smlouva o úvěru	Áté Property, s.r.o.	18. 7. 2018
Dodatek k Rámcové dohodě o spolupráci	KAPMC s.r.o., klient	21. 8. 2018
Smlouva o developerské činnosti	KAPMC s.r.o., klient	21. 8. 2018
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	KAPMC s.r.o.	21. 8. 2018
Smlouva o úvěru	KAPMC s.r.o.	17. 9. 2018
Smlouva o úvěru	GHERKIN, s.r.o.	31. 7. 2018
Dodatek č. 1 k rámcové dohodě o spolupráci při financování projektu CODECO - Zátíši Nad Rokytkou	Zátíši Rokytka s.r.o., klient	29. 5. 2018
Dodatek č. 2 k rámcové dohodě o spolupráci při financování projektu CODECO - Zátíši Nad Rokytkou	Zátíši Rokytka s.r.o., klient	22. 10. 2018
Dodatek č. 3 k rámcové dohodě o spolupráci při financování projektu "Obytný park Šmukýřka"	Na Stárce, s.r.o.	22. 10. 2018

Označení smlouvy (změny smlouvy)	Protistrana	Datum uzavření
Smlouva o úvěru na financování "Logistického areálu Hostivař"	Logistický areál Hostivař, s.r.o.	13. 3. 2018
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Logistický areál Hostivař, s.r.o.	16. 3. 2018
Dodatek č. 2 k rámcové smlouvě o spolupráci při financování projektu "Pekařka - Rezidence Pod skálou"	Rezidence Pod Skálou s.r.o., klient	23. 4. 2018
Smlouva o úvěru na financování "CODECO - Zátíší Nad Rokytou"	Zátíší Rokytka s.r.o.	1. 10. 2018
Dodatek číslo 3 ke Smlouvě o úvěru	GS55 Sazovice s.r.o.	20. 12. 2018
Dodatek číslo 5 k Rámcové smlouvě o spolupráci	GS55 Sazovice s.r.o.	20. 12. 2018
Dodatek č. 5 k Rámcové smlouvě o spolupráci	ALT POHLEDY s.r.o.	22. 5. 2018
Smlouva o úvěru	ALT POHLEDY s.r.o.	23. 10. 2018
Smlouva o úvěru na financování projektu „Pošta“	Dafné Property, s.r.o.	1. 8. 2018
Dodatek č.1 k RÁMCOVÉ DOHODĚ O SPOLUPRÁCI při financování developerského projektu „Štěpánská“	Steffany´s Court s.r.o., klient	4. 7. 2018
Smlouva o úvěru na financování projektu „byty Štěpánská“	Steffany´s Court s.r.o.	29. 10. 2018
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Credibilis a.s.	27. 2. 2018
Smlouva o úvěru na financování „projektu Opatovická“	Credibilis a.s.	27. 2. 2018
RÁMCOVÁ DOHODA O SPOLUPRÁCI při financování developerského projektu „Záhřebská“	Hémerá Property, s.r.o., klient	17. 4. 2018
Smlouva o developerské činnosti pro zajištění výstavby projektu „Záhřebská 41“	Terasa LAVANDE s.r.o., klient	11. 7. 2018
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Hémerá Property, s.r.o.	17. 4. 2018
Smlouva o úvěru na financování „projektu byty Záhřebská“	Hémerá Property, s.r.o.	17. 4. 2018
RÁMCOVÁ DOHODA O SPOLUPRÁCI při financování projektu „Petrská“	Polyxo Property, s.r.o., klient	22. 5. 2018
Smlouva o developerské činnosti pro zajištění výstavby projektu „Petrská 33“	Polyxo Property, s.r.o., klient	3. 9. 2018
Smlouva o úvěru na financování „projektu byty Záhřebská“	Polyxo Property, s.r.o.	22. 5. 2018
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Polyxo Property, s.r.o.	22. 5. 2018
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Apaté Property, s.r.o.	18. 7. 2018
Smlouva o úvěru na financování „projektu Barcana“	Apaté Property, s.r.o.	18. 7. 2018
Dodatek č.1 k dohodě o vzájemném provázání smluv o financování	Raiffeisen FinCorp, s.r.o. x Dafné Property, s.r.o. x Chronos Property, s.r.o. x Holečkova Property, s.r.o. x Credibilis a.s. x Hypnos Property, s.r.o., klienti	21. 11. 2018
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Nereus Property, s.r.o.	21. 11. 2018
Smlouva o úvěru na financování „projektu Holečkova 19“	Nereus Property, s.r.o.	21. 11. 2018
Smlouva o koordinaci a managementu činností souvisejících s výstavbou inženýrských sítí a komunikací "Landia - Jordánská"	Landia – Jordánská, s.r.o. , klient	8. 11. 2018
Smlouva o úvěru na financování "PADOK Icerink"	Strašnická realitní a.s.	9. 11. 2018
Smlouva o úvěru na financování projektu „NATUM Ořech“	NATUM Alfa s.r.o.	21. 6. 2018
Smlouva o úvěru	Landia – Jordánská, s.r.o.	23. 11. 2018

7. V účetním období nevznikla osobě ovládané žádná újma.

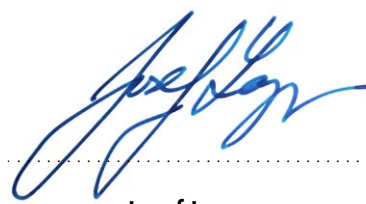
8. Výhody a nevýhody plynoucí pro osobu ovládanou ze vztahů mezi propojenými osobami.

8.1 Žádné výhody ani nevýhody nevyplývají.

V Praze dne 29. 3. 2019



Mag. Alois Lanegger
jednatel



Josef Langmayer
jednatel