



KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI LOG SYMPATIA HOLDING a.s.

ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Od 1. ledna 2024

Do 31. prosince 2024



Přehled společnosti

Název společnosti	Log Sympatia Holding a.s.
Sídlo společnosti	Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno
Právní forma	B 8260 vedená u Krajského soudu v Brně
Identifikační číslo	086 59 630
DIČ	CZ08659630
Předmět podnikání	Log Sympatia Holding a.s. je holdingová akciová společnost, která prostřednictvím svých dceřiných společností vlastní průmyslové budovy v Chorvatsku a ve Slovinsku. Jejím smyslem je management, financování, realizace a pronájem těchto nemovitostí.
Základní kapitál	2 000 000 Kč

Obsah

1.	Obecné informace.....	4
2.	Správa a řízení společnosti	6
3.	Informace o podnikatelské činnosti a přehled za účetní období	9
4.	Očekávaný vývoj v následujícím období	15
5.	Následné události	16
6.	Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje.....	16
7.	Informace o nabývání vlastních akcií.....	16
8.	Informace o činnostech v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů ...	16
9.	Informace o tom, zda má společnost organizační složku v zahraničí	16
10.	Informace požadované podle zvláštního předpisu	17
11.	Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky	17
12.	Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2024 a zpráva auditora	17
13.	Samostatná účetní závěrka k 31. prosinci 2024 a zpráva auditora	17
14.	Zpráva o vztazích	17
15.	Čestné prohlášení osob odpovědných za konsolidovanou výroční FINANČNÍ ZPRÁVU společnosti Log Sympatia Holding a.s. obsahující konsolidovanou účetní závěrku a samostatnou účetní závěrku	18

1. OBECNÉ INFORMACE

1.1 VYKAZUJÍCÍ SUBJEKT

Struktura a identifikace společnosti

Log Sympatia Holding a.s. (dále jen "Společnost") je akciová společnost založená a registrovaná v České republice se sídlem Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, Česká republika.

Společnost byla založena dne 4. listopadu 2019 a zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8260.

IČO: 086 59 630

Registrovaným předmětem podnikání společnosti je výroba, obchod a služby. V současné době společnost spravuje, financuje, realizuje výstavbu a pronájem daných nemovitostí.

Vlastnictví

K 31. prosinci 2024 byla vlastnická struktura Společnosti následující:

- Log Expert Development s.r.l. (se sídlem Lorena 23 Street, místnost 2, ap.11, 300001 Temešvár, Rumunsko, IČO: J35/1135/2011, DIČ: 28470916) - 50 % podílu na vlastnictví Společnosti
- Sympatia Projects, s. r. o. (se sídlem Vajnorská 21 A, 831 03 Bratislava - Nové Mesto, Slovensko, IČO: 54 246 890) - 40 % podílu na vlastnictví Společnosti
- MB Cons Solutions s.r.l. (se sídlem 16 Fargas Street, Dumbravita Village, Timis Country, Rumunsko, IČO: J35/2279/2015, DIČ: 35220793) - 10 % podílu na vlastnictví Společnosti

Konečným skutečným vlastníkem zapsaným u Ministerstva spravedlnosti České republiky je:

- Ecaterina Onica (nepřímý skutečný vlastník)
- Branislav Habán (nepřímý skutečný vlastník).

Statutární orgán

Statutárním orgánem společnosti je představenstvo. Představenstvo je složeno ze dvou členů:

- Ing. Branislav Habán
- Adrian Stanisav.

Oba členové představenstva jednají jménem společnosti společně.

Dozorčí orgán a výbor pro audit

Dozorčí orgán společnosti zastupují:

- Ing. Marek Laššák
- Bogdan Martin
- Člen č. 3.

Počet členů dozorčího orgánu je 3. K 31. prosinci 2024 má dozorčí orgán pouze dva členy.

Výbor pro audit je zastoupen:

- Oana Alexandra Gaspar
- Michal Bañas
- Irenej Denkocy.

Počet členů výboru pro audit je 3. K 31. prosinci 2024 má dozorčí orgán tři členy.

1.2 ZÁKLADNÍ KAPITÁL SPOLEČNOSTI LOG SYMPATIA HOLDING A.S.

Společnost vydala 100 ks akcií na jméno v certifikované podobě ve jmenovité hodnotě 20 000 Kč za jednu akcii. Celková výše základního kapitálu činí 2 000 000 Kč a je plně splacen.

V tomto období nedošlo k žádné změně v počtu vydaných akcií.

Společnost ve vykazovaném období nenabyla žádné vlastní akcie.

1.3 REPORTINGOVÁ SKUPINA ("LOG SYMPATIA HOLDING GROUP" NEBO "LSH GROUP")

Základní informace

Charakter činnosti a hlavní aktivity skupiny LSH se zaměřují na investování vlastních i klientských finančních prostředků primárně do průmyslových a komerčních nemovitostních projektů.

Skupina LSH aktivně vyhledává, důkladně analyzuje a úspěšně realizuje vysoce kvalitní realitní projekty, které zaručují nejlepší poměr návratnosti a rizika. Investiční aktivity podléhají dohledu Národní banky Slovenska a zahraničních regulačních orgánů.

Skupina LSH nabízí stabilní a dlouhodobě udržitelnou návratnost investic podpořenou viditelnými a hmatatelnými projekty v reálné ekonomice.

Struktura skupiny

Skupina LSH měla k 31. prosinci 2024 následující dceřiné společnosti:

Společnost	Sídlo společnosti	Od	Majetková účast	Stát
Log Sympatia Holding a.s.	Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno	4.11.2019	Špičková holdingová společnost	Česká republika
LOG EXPERT ONE d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	1.4.2020	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT TWO d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	26.3.2021	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT THREE d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	10.8.2021	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT FOUR d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	14.10..2021	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT SEVEN d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	21.10.2023	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT EIGHT d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	14.4.2023	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT TEN d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	24.1.2024	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG ONE d.o.o.	Pot za Brdom 102, Lublaň, 1000 Lublaň	22.1.2021	100 % dceřiná společnost	Slovinsko
LOG TWO d.o.o.	Pot za Brdom 102, Lublaň, 1000 Lublaň	27.10.2021	100 % dceřiná společnost	Slovinsko

2. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

Kodex správy a řízení společnosti

Společnost vydala dluhopisy obchodované na Burze cenných papírů v Bratislavě, a.s. (BSSE), a proto je povinna předložit prohlášení o kodexu správy a řízení společnosti. Avšak vzhledem k tomu, že v České republice neexistuje závazný režim správy a řízení společnosti, který by Společnost musela dodržovat, nezavázala se Společnost k datu sestavení konsolidované výroční finanční zprávy k dodržování žádného konkrétního režimu správy a řízení společnosti.

Společnost a skupina jsou nicméně pevně odhodlány udržovat účinný rámec pro kontrolu a řízení podnikání společnosti a skupiny. Společnost klade velký důraz na respektování všech zákonných práv akcionářů. Společnost striktně dodržuje zásadu zveřejňování a transparentnosti. Společnost se řídí zejména zákonem o obchodních korporacích, občanským zákoníkem, zákonem o trestní odpovědnosti právnických osob a zákonem o podnikání na kapitálovém trhu.

Společnost neuplatňuje dobrovolně zásady a postupy, vnitřní kontroly a pravidla rizik ve vztahu k účetnímu procesu nad rámec závazných požadavků zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Orgány společnosti

Společnost Log Sympatia Holding a.s. měla v roce 2024 následující subjekty:

- Valná hromada
- Představenstvo
- Statutární orgán
- Výbor pro audit

Valná hromada

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti. Valná hromada se musí konat nejméně jednou v účetním období společnosti, a to nejpozději do šesti měsíců od posledního dne předchozího účetního období na žádost statutárního orgánu.

V průběhu roku 2024 se ve Společnosti konaly tři řádné valné hromady. Dne 7. června 2024 se konala tato valná hromada, na které byla zejména schválena účetní závěrka Společnosti za rok 2023. Akcionáři schválili návrh statutárního orgánu na rozdělení ztráty vytvořené v roce 2023 na účet nerozděleného zisku minulých let.

Dne 19. prosince 2024 byla valnou hromadou Společnosti schválena změna návrhu změny stanov, v důsledku které byl zřízen Výbor pro audit. Současně došlo k volbě členů dozorčí rady a členů výboru pro audit.

Během roku 2024 valná hromada Společnosti konaná dne 23. prosince 2024 jmenovala společnost BDO Audit s.r.o. statutárním auditorem individuálních a konsolidovaných účetních závěrek za rok 2024.

Představenstvo

Představenstvo společnosti má 2 členy.

Představenstvo je odpovědné za každodenní řízení činnosti společnosti pod dohledem dozorčí rady. Postavení, pravomoci, složení, rozhodování a další základní práva a povinnosti, stejně jako pravidla jednání, jsou zahrnuty ve Stanovách společnosti. Představenstvo je povinno informovat dozorčí radu, konzultovat s ní důležité záležitosti a předkládat jí ke schválení určitá důležitá rozhodnutí, jak je podrobněji popsáno níže. Členy představenstva volí dozorčí rada. Člen představenstva je jmenován na dobu pěti let. Člen představenstva může být jmenován opětovně. Dozorčí rada může rovněž kdykoli odvolat kteréhokoli člena představenstva.

Představenstvo jmenuje ze svých členů předsedu a dva řádné členy.

Představenstvo je usnášeníschopné, pokud je přítomna nebo se jinak účastní schůze většina jeho členů. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů přítomných nebo jinak účastnících se členů. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy. Usnesení představenstva vyžadují schválení valnou hromadou, pokud se týkají důležité změny identity nebo charakteru společnosti či jejího podnikání.

Představenstvo jedná jménem Společnosti vůči třetím osobám, přičemž v takovém případě jednájí předseda představenstva společně s členem představenstva.

Zasedání představenstva jsou svolávána podle potřeby.

Dozorčí orgán

Dozorčí rada odpovídá za dohled nad jednáním představenstva a za poskytování poradenství představenstvu a za dohled nad obchodní činností Společnosti obecně. Dozorčí rada je povinna při plnění svých povinností přihlížet k zájmům podnikání Společnosti. Postavení, působnost, složení, rozhodování a další základní práva a povinnosti, jakož i jednací řád jsou obsaženy ve stanovách společnosti. Členové dozorčí rady nejsou oprávněni zastupovat Společnost při jednání s třetími osobami. Členy dozorčí rady volí valná hromada.

Člen dozorčí rady je jmenován na dobu pěti let. Člen dozorčí rady může být jmenován opakovaně. Valná hromada může zvolit náhradníka/členy na obsazení volných míst členů dozorčí rady podle předem stanoveného pořadí. Nejsou-li náhradníci zvoleni, může dozorčí rada, v níž se počet členů zvolených valnou hromadou nesnížil o více než polovinu, jmenovat náhradního člena až do příští valné hromady. Funkční období náhradního člena dozorčí rady se do funkčního období člena dozorčí rady nezapočítává.

Dozorčí rada se skládá ze dvou nebo ze tří členů. Dozorčí rada jmenuje ze svých členů předsedu. Valná hromada může kdykoli pozastavit nebo odvolat členy dozorčí rady. Dozorčí rada je usnášenischopná, je-li přítomna nebo se jinak účastní schůze nadpoloviční většina členů. Rozhoduje se většinou hlasů přítomných nebo jinak zúčastněných členů. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlasování předsedy. Dozorčí rada může rovněž přijímat rozhodnutí per rollam.

Výbor pro audit

Působnost výboru pro audit je stanovena zákonem. Výbor pro audit je nápomocen při dohledu nad činností statutárního orgánu s ohledem na:

- doporučení vybraného auditora účetní závěrky Společnosti,
- monitorování auditu účetních závěrek Společnosti za předchozí finanční rok; seznámení se s podrobnostmi výsledků těchto auditů v různých fázích,
- předkládá statutárnímu orgánu svá zjištění a doporučení týkající se auditu a hodnocení účetní závěrky za uplynulé účetní období, jakož i návrh statutárního orgánu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty,
- předkládá statutárnímu orgánu svá zjištění a doporučení k udělení absolutoria členovi statutárního orgánu odpovědnému za výkon jeho funkce,
- plnění dalších úkolů stanovených statutárním orgánem v závislosti na potřebách vyplývajících z aktuální situace Společnosti,
- předkládání výročních zpráv o činnosti výboru pro audit statutárnímu orgánu

Společnost nemá žádného interního auditora.

Popis politiky rozmanitosti

Vzhledem k tomu, že v České republice neexistuje závazný režim politiky rozmanitosti, který by Společnost musela dodržovat, nezavázala se k datu vydání výroční zprávy k dodržování žádné konkrétní politiky diversity (jak je definována v § 118.4h zákona o kapitálových trzích). Bez ohledu na věk, pohlaví či jiné ukazatele klade Společnost hlavní důraz na vyhledávání a jmenování nejvhodnějších kandidátů do řídicích orgánů společnosti (statutárního orgánu nebo výboru pro audit), a to s přihlédnutím k jejich zázemí, zkušenostem a kvalifikaci pro výkon funkce člena příslušného řídicího orgánu společnosti. Společnost rovněž posuzuje znalosti uchazečů v oblasti podnikání Společnosti nebo povahu činnosti příslušného orgánu. Všichni lidé vhodní pro pozice ve správních orgánech společnosti jsou vybíráni nediskriminačním způsobem. Dlouhodobou snahou společnosti je budovat kulturu, která je profesně otevřená všem, bez ohledu na pohlaví, rasu, barvu pleti, národnost, etnický původ, světonázor, náboženství, zdravotní stav, věk nebo sexuální orientaci.

Společnost není povinna vypracovat zprávu o udržitelném rozvoji podle § 32f odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

Proces finančního výkaznictví

Subjekty ve skupině LSH vedou své účetnictví především v souladu s místními účetními standardy. Pro účely konsolidace skupiny jsou zpracovávány paralelní hlavní knihy podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví v platném znění přijatém Evropskou unií (účetní standardy IFRS). Vedení skupiny pravidelně vyhodnocuje výsledky zpracované v souladu s účetními standardy IFRS.

Účetní, reportingové nebo jiné finanční procesy jsou řízeny centrálně externí servisní organizací skupiny v České republice.

Účetní informační systémy společností skupiny se liší, protože každý segment/země má svou vlastní externí servisní organizaci pro zajištění účetnictví. Ekonomický software Pohoda je využíván pro společnost Log Sympatia Holding a.s. Nástroj pro konsolidaci dat všech společností skupiny není v žádném účetním systému; Společnost používá tabulkové procesory Excel vyvinuté společností Microsoft. Je součástí sady Microsoft Office a používá se pro organizaci, analýzu a vizualizaci dat. Je široce používán v podnikání, financích a vzdělávání pro různé úkoly, jako je rozpočtování, prognózy a analýza dat. Společnost a Skupina LSH se řídí interními směrnici týkajícími se např. oběhu účetních dokladů, schvalovacích procesů atd. a pravidel konsolidačního účetnictví a výkaznictví. Ve schvalovacích procesech jsou specifikovány transakční limity nebo další podmínky, které mohou jednotliví zaměstnanci schválit. Platby jsou prováděny pouze v případě, že je schválí určený zaměstnanec, funkce treasury je personálně oddělena od funkce účetní. Přístupová práva do informačního systému jsou udělována po schválení osobami uvedenými v interních směrních pouze oprávněným zaměstnancům a pouze omezeným částem systému platným pro pracovní náplň zaměstnance.

Účetnictví je pod dohledem controllingového oddělení, které je odděleno od externích organizací poskytujících účetní služby využívaných skupinou LSH. Proces je oddělen jak personálně, tak z hlediska organizační struktury. Představenstvo a dozorčí orgán pravidelně dohlíží na výsledky Společností a Skupin.

Výsledky společnosti a skupiny jsou pravidelně auditovány externím auditorem. Výbor pro audit dohlíží na proces auditu a zjištění společnosti.

Dividendová politika

Představenstvo Společnosti schválilo dividendovou politiku Společnosti pro dané období. Záměrem představenstva je udržet současný trend a nerozdělovat akcionářům zisk za každý finanční rok, dokud nebude splněna dlouhodobá strategie a Skupina LSH nebude bez externího financování. Za běžné a předchozí období nebyly vyplaceny žádné dividendy.

3. INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A PŘEHLED ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

3.1 INFORMACE O PODNIKATELSKÝCH AKTIVITÁCH

Hlavní činností Společnosti je emise dluhopisů a následné poskytnutí vnitroskupinového financování skupině LSH formou půjčky, úvěru nebo případně jiných forem financování z výnosů emise dluhových cenných papírů. Společnost v současné době nevykonává žádnou jinou podnikatelskou činnost.

Vydané dluhopisy

V průběhu roku 2024 vydala společnost Log Sympatia Holding a.s. dluhopisy na základě prospektu dluhopisu ze dne 26. dubna 2024. Základní prospekt byl schválen dne 13. května 2024 Národní bankou Slovenské republiky, která je příslušným orgánem Slovenské republiky podle § 120 odst. 1 zákona č. 566/2001 Sb., o cenných papírech a investičních službách a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o cenných papírech a investičních službách").

S vydanými dluhopisy se začalo obchodovat na regulovaném trhu v roce 2024.

Informace o obchodování s dluhopisy jsou k dispozici v odkazech na Bratislavskou burzu cenných papírů:

- LSH I.EUR 7 % 12/27 (ISIN: SK4000023255): [Detail CP - Burza cenných papierov](#)
- LSH II.EUR 8 % 12/27 (ISIN: SK4000023248): [Detail CP - Burza cenných papierov](#)
- LSH III.EUR 9% 12/27 (ISIN: SK4000023735): [Detail CP - Burza cenných papierov](#)
- LSH IV.EUR 9,5% 4/27 (ISIN: SK4000026530): [Detail CP - Burza cenných papierov](#).

V průběhu roku 2024 Společnost emitovala nové dluhopisy LSH IV. 9,5 % 4/27 (ISIN: SK4000026530).

3.2 NEJVÝZNAMNĚJŠÍ RIZIKA, KTERÁ JSOU SPECIFICKÁ PRO SPOLEČNOST JAKO EMITENTA DLUHOPISŮ

Nákup a vlastnictví dluhopisů s sebou nese řadu rizik, z nichž nejvýznamnější jsou uvedeny dále v této kapitole. Rizikové faktory uvedené v této kapitole jsou seřazeny podle jejich významnosti, pravděpodobnosti výskytu, závažnosti a předpokládaného rozsahu jejich nepříznivého dopadu na podnikání, resp. účetní závěrku Společnosti. Níže uvedené rizikové faktory jsou kategorizovány podle jejich povahy a jsou uvedeny pouze v omezeném počtu. V rámci každé kategorie jsou nejvýznamnější rizika uvedena jako první. Následující přehled rizikových faktorů není vyčerpávající a nenahrazuje žádnou odbornou analýzu.

3.2.1 Rizikové faktory související se Společností

Podnikání Společnosti je ovlivněno různými rizikovými faktory. Níže uvedené rizikové faktory představují nejvýznamnější riziko, které může nepříznivě ovlivnit finanční a ekonomickou situaci Společnosti, její podnikání a schopnost dostát svým závazkům.

3.2.1.1 Rizika související s finanční situací Společnosti

Riziko závislosti Společnosti na podnikání dceřiných společností

Společnost je bez dlouhé obchodní historie. Společnost byla založena výhradně za účelem řízení a financování svého majetku, nad nímž má vlastnickou a/nebo manažerskou kontrolu. Dceřiné společnosti byly založeny za účelem vývoje, výstavby a pronájmu logistických hal v Chorvatsku a Slovinsku. Účelem Společnosti je tedy poskytovat financování těchto projektů, realizovaných především ve fázi přípravy a výstavby projektu. Hlavními zdroji příjmů Společnosti jsou: a) příjmy z dividend Společnosti, které jsou odvozeny ze zisku z pronájmu logistických center, b) zdroje ze zvýšeného refinancování bankovních úvěrů (refinancování stavebního úvěru na investiční úvěr), c) příjmy z prodeje dceřiných společností po úspěšném dokončení projektů a příjmy z prodeje majetku dceřiných společností. Finanční situace Společnosti a její schopnost plnit své závazky vyplývající z dluhopisů závisí na schopnosti výše uvedených dceřiných společností generovat peněžní tok a zisk. Pokud tedy dané dceřiné společnosti nejsou schopny generovat očekávané výnosy, může být nepříznivě ovlivněna schopnost Společnosti plnit své závazky vyplývající z dluhopisů vůči držitelům dluhopisů. Poskytování financování ze strany Společnosti dceřiným společnostem proto podléhá řadě rizik a nelze zaručit, že dceřiné společnosti budou vždy schopny

generovat dostatečné výnosy a že Společnost bude schopna včas získat prostředky, které jí umožní splatit své závazky vůči držitelům dluhopisů.

Z výše uvedeného důvodu se všechny okolnosti a rizikové faktory vztahují také na jednotlivé dotčené společnosti, což by mohlo nepříznivě ovlivnit podnikání Skupiny, její výsledky hospodaření a finanční situaci a následně schopnost splácet své závazky vyplývající z dluhopisů.

Dceřiné společnosti jsou vystaveny rostoucím cenám stavebních materiálů

Dceřiné společnosti používají při realizaci svých projektů ve výstavbě různé druhy stavebních surovin a materiálů, jejichž ceny mohou být poměrně výrazné, což může mít negativní dopad na vývoj ziskových marží Společnosti a jejích provozních výsledků, přičemž náklady na zajištění fixace cen vstupů od dodavatelů mohou způsobit vznik dodatečných nákladů. Dceřiné společnosti působí v odvětví, které je přímo závislé na cenách stavebních surovin a dodávek, které jsou určovány mezinárodně, a jakékoli zvýšení cen těchto surovin a dodávek může mít vliv na finanční situaci. Obdobně může nedostatek jednoho nebo více materiálů nebo surovin, selhání jednotlivých dodavatelských řetězců nebo zvýšení cen nepříznivě ovlivnit finanční situaci a schopnost plnit své závazky vyplývající z dluhopisů.

Riziko růstu úrokových sazeb

Skupina je vystavena riziku růstu úrokových sazeb, neboť dceřiné společnosti využívají k realizaci svých projektů také bankovní financování. Úrokové sazby z bankovního financování jsou složeny ze základní sazby a marže banky. Dlouhodobý vývoj úrokových sazeb na trhu, na kterém dceřiné společnosti působí, závisí na politice Evropské centrální banky (dále jen "ECB"). V letech 2022 a 2023 jsme byli svědky vysoké inflace a rostoucích úrokových sazeb v Evropské unii, a tedy i v eurozóně, přičemž ECB stabilizovala a snížila inflaci prostřednictvím měnové politiky.

Skupina očekává, že v nadcházejících obdobích ECB změní svou měnovou politiku a úrokové sazby na finančních trzích začnou opět klesat, což se projeví v následném snížení úrokových sazeb, za které dceřiné společnosti získávají peníze od komerčních bank na financování projektů. Zajištění rizika proti růstu úrokových sazeb je realizováno finančními deriváty, které představují dodatečné finanční náklady.

Riziko spojené s obsazením komerčních prostor

Poptávka po komerčních prostorách je silně ovlivněna ekonomickými podmínkami jak lokálně, tak globálně (kvůli rostoucímu podílu mezinárodních nájemců). V souladu s tím by jakýkoli nepříznivý vývoj na makroekonomické úrovni nebo jakékoli jiné příčiny, které by mohly vést ke snížení ekonomické aktivity, mohly mít na Společnost podstatný nepříznivý dopad. Jedná se zejména o změny v nabídce a poptávce po nemovitostech nebo snížení aktivity na trhu nemovitostí v zemích, ve kterých dceřiné společnosti působí, což může nepříznivě ovlivnit obsazenost nebo výši nájemného. Podobně může dojít ke snížení poptávky po pronájmu prostor v nadcházejících projektech dceřiných společností emitenta v důsledku nepříznivých ekonomických podmínek nebo zvýšení nabídky dostupných prostor. To by mohlo vést k nižší obsazenosti, kapitálovým výdajům potřebným k přilákání nebo udržení nájemníků a nižším příjmům.

Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko krátkodobého nedostatku likvidních finančních prostředků k úhradě splatných závazků Společnosti, tj. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv emitenta. Likvidita, tj. snadný přístup k finančním prostředkům, je zásadní pro podnikání, zejména v souvislosti s financováním obchodních aktivit dceřiných společností. Riziko likvidity zahrnuje zejména riziko, že nebude možné financovat aktiva nástroji s odpovídající splatností a úrokovou sazbou, riziko, že nebude možné získat likvidní aktiva dostatečně rychle nebo v dostatečném množství, a související riziko, že nebude možné splácet splatné závazky.

Vzhledem k tomu, že Společnost nebude mít žádné jiné zdroje finančních prostředků než své pohledávky ze svých dluhopisů, nelze vyloučit to, že Společnost bude čelit nedostatku likvidity, který by mohl

nepříznivě ovlivnit jeho podnikání, ekonomické výsledky a finanční situaci, a tím i jeho schopnost dostát svým závazkům vyplývajícím z dluhopisů.

Riziko úpadku (insolence)

Neschopnost dceřiných společností splácet finanční prostředky Společnosti může vést k úpadku (platební neschopnosti) Společnosti, protože Společnost, nemá jiné zdroje finančních prostředků potřebné k plnění svých závazků (včetně závazků z dluhopisů) kromě splatných pohledávek z dluhopisů. Pokud se Společnost dostane do platební neschopnosti, může být proti němu zahájeno konkurzní nebo restrukturalizační řízení.

Riziko podřízenosti pohledávek

Většina pohledávek Společnosti jsou pohledávky vůči osobám, které jsou spřízněnými osobami. V případě bankrotu, restrukturalizace nebo jiných podobných řízení týkajících se majetku těchto dlužníků Společnosti budou pohledávky Společnosti vůči těmto osobám podřízeny pohledávkám ostatních nespojených věřitelů těchto osob, což může vést k tomu, že pohledávky Společnosti budou uspokojeny jen v malé míře nebo vůbec. V takové nepříznivé situaci může být schopnost Společnosti splácet své závazky vyplývající z dluhopisů ohrožena.

Riziko dalšího zadlužení

Přijetí dalšího dluhového financování ze strany Společnosti může v konečném důsledku znamenat, že v případě konkurzu, restrukturalizace, likvidace nebo jiného obdobného řízení vůči Společnosti budou pohledávky z dluhopisů uspokojeny za nižší cenu, než kdyby takové jiné dluhové financování nebylo přijato.

Důvody současné zadluženosti dceřiných společností a Společnosti jsou založeny na objektivních důvodech, neboť Společnost získává peněžní prostředky pro Skupinu výhradně vydáním dluhopisů a následně poskytuje peněžní prostředky ve formě úvěrů dceřiným společnostem na realizaci projektů výstavby a pronájmu logistických hal.

3.2.1.2 Rizika spojená s podnikatelskou činností Společnosti

Měnové riziko

Dceřiné společnosti působí v zemích, kde je platební měnou euro (EUR) a jejich příjmy a výdaje jsou denominovány v eurech. Společnost vydává dluhopisy v EUR a je tak nepřímo vystaven měnovému riziku v případě výrazné volatility směnného kurzu EUR/CZK. Použití zajišťovacích nástrojů může zvýšit nebo snížit expozici vůči CZK, ale nemusí zcela eliminovat expozici vůči tomuto riziku.

Celková ekonomická situace v podnikatelském regionu

Regionem podnikání Skupiny je Česká republika, Slovensko, Chorvatsko a Slovinsko. Celková ekonomická situace ve výše uvedených regionech přímo ovlivňuje hospodářské výsledky dceřiných společností, které v něm mají sídlo nebo v něm podnikají, a tedy i Společnosti. Nelze vyloučit riziko, že se hospodářské výsledky ve větší či menší míře zhorší v důsledku významné negativní změny v ekonomickém vývoji zemí v tomto regionu.

Riziko ztráty klíčových osob

Riziko ztráty klíčových osob představuje riziko, že Společnost a Skupina nebudou schopny dostatečně motivovat a udržet si osoby, které jsou klíčové pro schopnost Skupiny rozvíjet a realizovat klíčové strategie. Mezi klíčové osoby Skupiny patří členové vrcholového vedení Společnosti:

- Gabriel Bitea - zodpovědný za strategii, komunikaci s klienty a řízení a realizaci staveb
- Branislav Habán - statutární orgán, zodpovědný za strategii, financování a komunikaci s investory
- Bogdan Martin - zodpovědný za řízení a realizaci staveb
- Adrian Stanisav - statutární orgán, odpovědný za finanční řízení
- Marek Laššák - zodpovědný za strategii, finanční řízení a komunikaci s bankami a investory

Odchody manažerů nebo klíčových zaměstnanců by mohly nepříznivě ovlivnit podnikání, finanční situaci a výsledky hospodaření Společnosti, což by mohlo nepřímo nepříznivě ovlivnit schopnost Společnosti plnit své závazky vyplývající z dluhopisů. Růst poptávky nad nabídkou kvalifikované pracovní síly může způsobit hromadný odchod klíčových osob a Společnost může být nucena vynaložit větší částku, aby si udržela nebo přilákala zaměstnance. To může mít negativní dopad na zvýšené náklady, a tím i na ziskovost Společnosti.

Riziko změny strategie

Přestože Společnosti nejsou známy žádné plány na změnu investiční strategie, nelze vyloučit, že změna stávající vlastnické struktury bude mít za následek změnu budoucí celkové strategie Společnosti.

Riziko soudních sporů

V případě soudního nebo rozhodčího řízení se Společnost vystavuje potenciálnímu riziku, že by takové řízení mohlo vést ke změně finanční situace. V období 12 měsíců předcházejících datu vydání této Výroční zprávy si Společnost nebyla a není vědoma žádných soudních, správních nebo rozhodčích řízení, které by se jí dotýkaly, a Společnost si není vědoma žádné hrozby takového řízení.

3.2.2 Rizikové faktory týkající se dluhopisů

3.2.2.1 Rizika související s povahou cenných papírů

Inflační riziko

Obecně platí, že inflace znehodnocuje měnu, ve které je dluhopis denominován. Existuje zde riziko, že hodnota dluhopisu bude klesat v závislosti na úrovni inflace a době trvání dluhopisu, což je odrazem citlivosti dluhopisu na změny úrokových sazeb. Čím vyšší je doba trvání dluhopisu, tím více může hodnota

investice do takového nástroje s rostoucí inflací klesat. Pokud míra inflace překročí míru nominálních výnosů z dluhopisů, bude hodnota reálných výnosů z dluhopisů negativní.

Riziko neplnění závazků

Jako každá jiná půjčka, i dluhopisy podléhají riziku nesplacení. Za nepříznivých okolností nemusí být Společnost schopna splatit své závazky vyplývající z dluhopisů a hodnota dluhopisů při jejich prodeji může být nižší než částka původní investice. Krátkodobé závazky Společnosti jsou tvořeny téměř výhradně emisemi dluhopisů. Zdrojem příjmů pro splacení dluhopisů jsou téměř výhradně úvěry poskytnuté Společností dceřiným společnostem odpovídající výši emitovaných dluhopisů, včetně příslušných úroků. Následné splacení závazků vyplývajících z dluhopisů Společnosti je tedy závislé na splacení závazků dceřiných společností vůči Společnosti.

Riziko nízké likvidity trhu

Dluhopisy Společnosti jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, ale vzhledem k nejistotě, zda bude vytvořen dostatečně likvidní sekundární trh, může být obchodování s nimi obecně méně likvidní než obchodování s jinými cennými papíry. Nebo, i když bude vytvořen dostatečně likvidní sekundární trh, zda takový sekundární trh přetrvá. Na potenciálně nelikvidním trhu totiž nemusí být nikdy možné prodat dluhopisy za adekvátní (tj. na dotaz investorů) cenu, což může mít negativní dopad zejména na držitele dluhopisů, kteří investovali do dluhopisů za účelem obchodování s nimi na sekundárním trhu a za účelem dosažení zisku z tohoto obchodování, nebo také na ty, kteří jsou z jiných důvodů nuceni prodat dluhopisy před jejich splatností. Držitelé dluhopisů obecně drží dluhopisy zakoupené od až do jejich splatnosti nebo odkupu emitentem a nevystavují se riziku nízké likvidity. V případě, že je potřeba prodat dluhopisy předčasně, mohou investoři kontaktovat svého dealera, který může jménem svých klientů zajistit prodej dluhopisů. V tomto případě je klient vystaven výše uvedenému riziku, protože obchodník s cennými papíry nemusí být schopen najít klienta, který by měl zájem o koupi dluhopisů. Obchodník s cennými papíry ani banka nebudou tvůrci, a proto nemohou závazně uvádět ceny dluhopisů.

Riziko předčasného splacení

Vzhledem k tomu, že emisní podmínky dluhopisů umožňují jejich předčasné splacení v plné výši, pokud k takovému předčasnému splacení dluhopisů dojde před datem jejich splatnosti, je zde platné riziko nižšího než očekávaného celkového výnosu v důsledku takového předčasného vyplacení, jakož i reinvestiční riziko v případě, že předčasně splacenou částku jistiny nelze reinvestovat se srovnatelnou částkou výnosu za daných tržních podmínek.

Riziko zatížení daní a povinných odvodů

Při posuzování atraktivity investice do dluhopisů je třeba brát v úvahu daňové zákony země zdanění, země, ve které je obchod s dluhopisem vypořádán, nebo jakékoli jiné země, jejíž daňové zákony a obvyklá daňová zátěž mohou ovlivnit výkonnost samotné investice do dluhopisu nebo návratnost investice do dluhopisu. Potenciální kupující nebo prodávající dluhopisů by si měli být vědomi toho, že mohou být odpovědní za daně, odvody nebo jiné nároky nebo poplatky v souladu se zákony a zvyklostmi země, ve které se převod dluhopisů uskutečňuje, nebo jakýmkoli jiným relevantním pro danou situaci. Jakékoli změny v daňových předpisech mohou také způsobit, že výsledný výnos z dluhopisů bude nižší, než se původně očekávalo, a/nebo že může být vyplacena nižší částka při prodeji nebo splatnosti dluhopisů, než se původně očekávalo.

Riziko dluhopisů bez úroků

S dluhopisy je spojeno riziko, že cena těchto dluhopisů na sekundárním trhu klesne v důsledku změn úroků. Ceny těchto dluhopisů jsou volatilnější než ceny dluhopisů s pevnou sazbou a mohou výrazněji reagovat na změny tržních úrokových sazeb ve srovnání s dluhopisy s podobnou splatností.

Riziko poplatků a dalších výdajů

Výše výnosu z investice do dluhopisů může být nepříznivě ovlivněna poplatky, jako jsou poplatky splatné v souvislosti s nákupem, prodejem a účastí dluhopisu v systému vypořádání. Tyto poplatky mohou zahrnovat poplatky za otevření účtu, převody nebo převody finančních prostředků a týkají se především sekundárního obchodování. Výše výnosů (částka, která má být vyplacena) může být také ovlivněna jinými platbami provedenými v souvislosti s dluhopisy (jako jsou například daně a další výdaje).

3.2.2.2 Rizika související s bezpečností dluhopisů

Riziko přímého nároku výhradně vůči Společnosti

Dluhopisy jsou vydávány výhradně Společností, která je jediným dlužníkem za závazky vyplývající z dluhopisů. Žádná jiná osoba neposkytuje žádnou záruku nebo jiné zajištění ve vztahu k dluhopisům, které by držitelům dluhopisů umožňovaly uplatňovat jakýkoli přímý nárok z dluhopisů vůči jakékoli jiné osobě než Společnosti nebo vůči majetku jakékoli jiné osoby než Společnosti.

3.3 ZHODNOCENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 bylo pro skupinu LSH velmi úspěšným. V průběhu roku 2024 se Společnost zaměřila na dokončování již zahájených developerských projektů, akviziční činnost a fundraisingovou činnost pro další plánované projekty.

V průběhu roku se Skupina rozšířila o nový subjekt, Log Expert Ten d.o.o. Skupina LSH plánuje další developerské projekty v Chorvatsku, Slovinsku a České republice.

Přehled klíčových projektů pro rok 2024:

- Dokončení výstavby projektů:
 - DC3 budova v Záhřebu, Velika Gorica pod společností Log Expert One d.o.o
 - DC4 budova v Záhřebu, Velika Gorica pod společností Log Expert Four d.o.o.
 - DC2 budova v Zdenčina pod společností Log Expert Two d.o.o.
- Získání dalších pozemků a zahájení výstavby budovy DC5 + DC6 v Záhřebu, Velika Gorica.
- Získání dalších pozemků v Lublani, oblast Brnik
- Pokročilý povolovací proces a rozvoj projektu na stávajícím půdním fondu.

3.4 ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

Přestože ESMA (Evropský orgán pro cenné papíry a trhy) nevyžaduje odsouhlasení alternativních výkonnostních ukazatelů (APM) s účetními výkazy, pokud lze APM definovat z finančních výkazů, přidáváme odsouhlasení pro lepší porozumění našemu výpočtu ukazatele krytí celkového zisku a dluhové služby (DSCR) a poměru úvěru k hodnotě, tzv. loan to value (LTV).

3.4.1 Celkový zisk

Společnost používá celkový zisk, protože je to důležitý ekonomický ukazatel ukazující provozní efektivitu podniku srovnatelnou s jinými společnostmi, a protože nesouvisí s politikou odpisů a amortizací společnosti (protože projekty jsou vykazovány v reálné hodnotě). Ukazatel celkového zisku je také považován za dobrou aproximaci zbytkového peněžního toku. Navíc je to jeden ze základních ukazatelů, který používají společnosti po celém světě ke stanovení svých klíčových finančních a strategických cílů. Společnost používá ukazatel celkového zisku také v procesu sestavování rozpočtu, ve srovnání se svými konkurenty a jako základ pro odměňování klíčových vedoucích pracovníků. Tento indikátor používají také burzovní a bankovní analytici.

3.4.2 Ukazatel krytí dluhové služby (DSCR)

Společnost používá DSCR, protože se jedná o důležitý ekonomický ukazatel odkazující na jeden ze závazků externího financování.

Skupina se zaměřuje na klíčové finanční ukazatele včetně DSCR pro účely výpočtu kovenantů, Skupina provedla přecenění investičního majetku ve výstavbě na reálnou hodnotu k 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023 a 1. lednu 2023.

DSCR činil k 31. prosinci 2024 1,23 ve srovnání s 1,20 na konci roku 2023 oproti minimálnímu poměru 1,20.

3.4.3 Poměr úvěru k hodnotě (LTV)

Skupina se zaměřuje na klíčové finanční ukazatele včetně LTV pro účely výpočtu kovenantů, Skupina provedla přecenění investičních nemovitostí ve výstavbě na reálnou hodnotu k 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023 a 1. lednu 2023.

LTV (poměr úvěru k hodnotě) finančních podmínek činil k 31. prosinci 2024 51,7 % ve srovnání s 49,1 % na konci roku 2023 oproti maximálnímu poměru 70 %.

4. OČEKÁVANÝ VÝVOJ V NÁSLEDUJÍCÍM OBDOBÍ

Pro rok 2025 Skupina LSH očekává dokončení probíhajících projektů v Záhřebu, Veliké Gorici a Zdenčině a pokračování v práci na akvizici dalších nových projektů pro nadcházející roky. Současně budou dokončeny povolovací a přípravné práce na stávajících projektech pozemkového fondu.

Cílem je překročit v roce 2025 celkovou pronajímatelnou plochu dokončených a připravovaných projektů pozemkového fondu ve výši 500 000 m².

5. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dne 5. března 2025 emitovala společnost dluhopisy pod ISIN: SK4000026951 - LogSymHol/ZERO CPN BD 20271201 s následujícími charakteristikami:

EUR	
ISIN	SK4000026951
Zkratka	LogSymHol/ZERO CPN BD 20271201
Měna nominální hodnoty	EUR
Nominální hodnota [EUR]	10,000.00
Úroková sazba [%]	0.0000
Datum emise	05.03.2025
Počátek obchodování	05.03.2025
Datum splatnosti	01.12.2027
Měna obchodování	EUR

Na základě externích bankovních finančních dohod jednotlivce s příslušnými bankovními subjekty by vlastní kapitál dceřiné společnosti měl být kladný. Společnost Log Sympatia Holding a.s. proto dne 3. ledna 2025 uhradila kapitálový příplatek společnosti Expert One d.o.o. ve výši 1 500 tisíc EUR. Kapitálový příplatek byl také uhrazen v dubnu 2025 společností LOG ONE d.o.o., a to ve výši 1 800 tisíc EUR. Oba kapitálové příplatky byly společností uznány na základě valných hromad konaných v prosinci roku 2024.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným následným událostem, které by měly dopad na tuto konsolidovanou výroční účetní závěrku.

6. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

V oblasti výzkumu a vývoje skupina LSH nevyvíjí žádnou činnost.

7. INFORMACE O NABÝVÁNÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

Společnost ani jednotlivé společnosti v rámci skupiny LSH Group nenabývaly žádné vlastní akcie.

8. INFORMACE O ČINNOSTECH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ

Skupina LSH a její jednotlivé společnosti při své činnosti dodržují příslušné právní předpisy týkající se ochrany životního prostředí.

Skupina LSH nemá žádné zaměstnance.

9. INFORMACE O TOM, ZDA MÁ SPOLEČNOST ORGANIZAČNÍ SLOŽKU V ZAHRANIČÍ

Společnost nebo jednotlivé společnosti v rámci skupiny LSH nemají žádnou organizační jednotku v zahraničí.

10. INFORMACE POŽADOVANÉ PODLE ZVLÁŠTNÍHO PŘEDPISU

Na základě slovenského zákona č. 429/2002 Sb., o burze cenných papírů, ve znění pozdějších předpisů, zveřejňujeme následující informace:

- Společnost nemá žádnou externí bankovní půjčku ani žádné půjčky přijaté od nefinančních institucí.
- Společnost vydala do 4. listopadu 2019 celkem 100 vlastních akcií s nominální hodnotou 20 000 CZK.
- Kmenové akcie Společnosti jsou vydávány na jméno v listinné podobě.
- Dne 6. 6. 2023 Společnost vydala diskontované dluhopisy (LSH I. EUR 7,0% 12/27, ISIN: SK4000023255) s emisním kurzem 73-90 % a nominální hodnotou 1 000 EUR v počtu 582 kusů, splatné 1. 12. 2027.
Dne 6. 6. 2023 Společnost vydala diskontované dluhopisy (LSH II. EUR 8,0% 12/27, ISIN: SK4000023248) s emisním kurzem 70-89 % a nominální hodnotou 100 000 EUR v počtu 2 kusů, splatné 1. 12. 2027.
- Dne 6. 6. 2023 Společnost vydala diskontované dluhopisy (LSH III. EUR 9,0% 12/27, ISIN: SK4000023735) s emisním kurzem 69-88 % a nominální hodnotou 100 000 EUR v počtu 38 kusů, splatné 1. 12. 2027.
- Dne 28. 11. 2024 Společnost vydala diskontované dluhopisy (LSH IV. EUR 9,5% 4/27, ISIN: SK4000023735) s emisním kurzem 81 % a nominální hodnotou 10 000 EUR v počtu 3 468 kusů, splatné 1. 4. 2027.
- Subjekt odpovědný za vedení záznamů: Centrální depozitář cenných papírů Slovenské republiky, a.s., se sídlem ul. 31 338 976, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem Bratislava III, oddíl Sa.
- Společnost nebo skupina LSH nevydala dluhopisy, s nimiž je spojeno právo vyzvat k vydání akcií v době v nich uvedené a postupy pro jejich výměnu za akcie.

11. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

Konsolidovaná roční finanční zpráva za rok končící 31. prosince 2024 byla vypracována za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky.

12. KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024 A ZPRÁVA AUDITORA

Konsolidovaná účetní závěrka je přiložena na straně č. 19.

Konsolidovaná účetní závěrka byla ověřena společností BDO Audit s.r.o. Zpráva auditora následuje po této konsolidované výroční finanční zprávě a je její nedílnou součástí.

13. SAMOSTATNÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024 A ZPRÁVA AUDITORA

Samostatná účetní závěrka je přiložena na straně č. 79.

Samostatná účetní závěrka byla ověřena společností BDO Audit s.r.o. Zpráva auditora následuje po této konsolidované výroční finanční zprávě a je její nedílnou součástí.

14. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Následuje zpráva o vztazích se spřízněnými osobami, která je nedílnou součástí výroční zprávy.

15. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA KONSOLIDOVANOU VÝROČNÍ FINANČNÍ ZPRÁVU SPOLEČNOSTI LOG SYMPATIA HOLDING A.S. OBSAHUJÍCÍ KONSOLIDOVANOU ÚČETNÍ ZÁVĚRKU A SAMOSTATNOU ÚČETNÍ ZÁVĚRKU

Prohlašujeme, že podle našeho nejlepšího vědomí poskytuje konsolidovaná výroční finanční zpráva za rok končící 31. prosince 2024 věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv, finanční situace a výsledků hospodaření emitenta. Zpráva také obsahuje popis významných událostí, které nastaly v průběhu účetního roku 2024, a jejich dopad na účetní závěrku a popis hlavních rizik a nejistot pro následující období, jakož i popis transakcí se spřízněnými stranami, které významně ovlivňují výsledky hospodaření emitenta, a poskytuje věrný přehled těchto požadovaných informací.

Tato konsolidovaná výroční finanční zpráva byla připravena a schválena k vydání dne 30. dubna 2025.

Brno, 30. 4. 2025



.....
Branislav Habán
Předseda představenstva
Log Sympatia Holding a.s.



.....
Adrian Stanisav
Člen představenstva
Log Sympatia Holding a.s.

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024 A ZPRÁVA AUDITORA

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK
KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

V tisících EUR	Poznámky	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Výnosy	9	13 299	8 545
Náklady na výnosy	9	-5 075	-2 506
Hrubý zisk		8 224	6 039
Režijní a administrativní výdaje	9	-962	-677
Odpisy a amortizace	13	-21	-10
Ostatní výnosy/náklady	9	560	635
Čistý výsledek ocenění investic do nemovitostí	12	34 391	-3 080
Zisk z provozu		42 192	2 907
Výnosové úroky	16	16	1
Nákladové úroky	20, 22	-7 087	-5 766
Finanční výnosy	9, 21	442	243
Finanční náklady	9	-266	-383
Kurzové zisky a ztráty		-14	9
Zisk před zdaněním		35 283	-2 989
Daně z příjmů	10, 11	-7 151	76
ZISK ZA DANÉ OBDOBÍ		28 132	-2 913
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK			
Rozdíly v přepočtu cizích měn bez daně	25	0	-1
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA DANÝ ROK, BEZ DANĚ		0	-1
CELKOVÝ ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA DANÉ OBDOBÍ		28 132	-2 914

Nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky je příloha na stranách 25 - 69

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31. PROSINCI
2024

V tisících EUR	Poznámky	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
AKTIVA				
DLOUHODOBÁ AKTIVA				
Investiční nemovitosti	12	256 000	134 700	76 300
Investiční nemovitost ve výstavbě	12	56 512	53 608	69 500
Pozemky, budovy a zařízení	13	248	23	31
Obchodní a jiné pohledávky	16	575	385	909
Derivátová finanční aktiva	21	328	243	0
Odložená daň	11	36	15	21
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM		313 699	188 974	146 761
OBĚŽNÁ AKTIVA				
Obchodní a jiné pohledávky	16	1 063	1 066	2 047
Zálohy a ostatní oběžná aktiva	17	3 467	3 614	2 558
Poskytnuté zápůjčky		50	51	49
Daňové pohledávky	17	1 412	384	1 547
Derivátová finanční aktiva	21	357	0	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	15	5 215	3 370	6 387
OBĚŽNÁ AKTIVA CELKEM		11 564	8 485	12 588
AKTIVA CELKEM		325 263	197 459	159 349

Nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky je příloha na stranách 25 - 69

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31. PROSINCI
2024 (pokračování)

V tisících EUR	Poznámky	31. prosinec 2024	31. prosinec 2023	1. 2023 ledna
VLASTNÍ KAPITÁL				
Základní kapitál	25	83	83	83
Kapitálové fondy	25	36 300	36 300	36 300
Fond z přepočtu cizích měn	25	-2	-2	-1
Nerozdělený zisk	25	29 208	1 076	3 989
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		65 589	37 457	40 371
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY				
Obchodní a jiné závazky	18	1 077	57	0
Zálohy a ostatní dlouhodobé závazky	18	5 410	4 013	2 318
Úvěry	20	153 084	89 383	63 339
Dluhopisy	22	38 574	17 306	30 173
Přijaté zápůjčky	26	15 737	7 511	11
Odložená daňová povinnost	11	16 739	9 610	9 700
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		230 621	127 880	105 541
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY				
Obchodní a jiné závazky	18	10 962	6 173	2 927
Zálohy a ostatní dlouhodobé závazky	18	8 722	476	71
Úvěry	20	4 901	3 191	1 222
Dluhopisy	22	4 043	21 892	7 855
Přijaté zápůjčky	26	0	135	0
Daňová povinnost z příjmů		425	255	1 362
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		29 053	32 122	13 437
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		325 263	197 459	159 349

Nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky je příloha na stranách 25 - 69

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

V tisících Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Kapitálový vklad z přepočtu z cizích měn	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. lednu 2023	83	36 300	-1	3 989	40 371
Čistý zisk za období				-2 913	-2 913
Rozdíly v přepočtech cizích měn			-1		-1
Zůstatek k 31. prosinci 2023	83	36 300	-2	1 076	37 457
Čistý zisk za období				28 132	28 132
Rozdíly v přepočtech cizích měn			0		0
Zůstatek k 31. prosinci 2024	83	36 300	-2	29 208	65 589

Nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky je příloha na stranách 25 - 69

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK
KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

V tisících EUR	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk za rok		28 132	-2 913
Úpravy pro:			
Amortizace a odpisy	13	21	10
Čistý výsledek ocenění investic do nemovitostí	12	-34 391	3 080
Finanční výnosy	9	-442	-252
Finanční náklady	9	280	383
Náklad na daň z příjmů	10	7 151	-76
Ostatní bezhotovostní operace	21	486	115
Provozní zisk před změnami pracovního kapitálu		1 237	347
Snížení/zvýšení obchodních a ostatních pohledávek	16	-1 088	1 599
Derivátová finanční aktiva	21	-442	-243
Zvýšení/(pokles) obchodních a jiných závazků	18	22 751	4 206
Změny v čistém pracovním kapitálu		21 221	5 562
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		22 458	5 909
Investiční činnost			
Pořízení investic do nemovitostí	12	-89 658	-45 743
Pořízení pozemků, budov a zařízení	13	-246	-2
Přijaté úroky	26	16	1
Čisté peněžní prostředky použité na investiční činnosti		-89 888	-45 744
Financování činnosti			
Příjmy z úvěrů a půjček	20	90 937	46 617
Splácení půjček a půjček	20	-10 837	-1 222
Úroky z úvěrů a půjček	9, 20, 26	-14 244	-9 747
Příjmy z dluhopisů	22	39 994	10 117
Splácení dluhopisů	22	-34 183	-7 449
Úroky z dluhopisů	9, 22	-2 392	-1 498
Čisté peněžní prostředky (použitá v)/z finančních činností		69 275	36 818
Čistý nárůst peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		1 845	-3 017
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku		3 370	6 387
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ke konci roku		5 215	3 370

Nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky je příloha na stranách 25 - 69

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Obsah

1.	OBECNÉ INFORMACE	27
2.	ZÁSADA TRVÁNÍ PODNIKU	29
3.	ZÁKLAD PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	29
4.	ZÁKLAD ZÁSADY SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	30
5.	PRVNÍ PŘIJETÍ MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ.....	31
6.	VÝZNAMNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA.....	33
7.	VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY	41
8.	NOVÉ A NOVELIZOVANÉ NORMY PŘIJATÉ SPOLEČNOSTÍ.....	43
9.	ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	45
10.	DAŇ Z PŘÍJMU	47
11.	ODLOŽENÁ DAŇ	48
12.	INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ.....	49
13.	OSTATNÍ POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ.....	51
14.	REÁLNÁ HODNOTA A HIERARCHIE REÁLNÝCH HODNOT FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ	52
15.	PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENT	54
16.	FINANČNÍ AKTIVA V NABĚHLÉ HODNOTĚ	54
17.	ZÁLOHY A OSTATNÍ OBĚŽNÁ AKTIVA.....	55
18.	FINANČNÍ ZÁVAZKY - OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY	56
19.	LEASINGY	56
20.	PŮJČKY A ÚVĚRY	57
21.	DERIVÁTOVÉ FINANČNÍ NÁSTROJE	58
22.	EMITOVANÉ DLUHOPISY	60
23.	REZERVY	61
24.	STÁTNÍ GRANTY.....	61
25.	VLASTNÍ KAPITÁL	62

26.	ZVEŘEJNĚNÍ SPŘÍZNĚNÝCH STRAN.....	62
27.	VYDANÉ ZÁRUKY	64
28.	ZÁSTAVY	65
29.	ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK	65
30.	INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH.....	68
31.	ODMĚNY AUDITORŮM	68
32.	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	69
33.	PROHLÁŠENÍ MANAGEMENTU	69

1. OBECNÉ INFORMACE

Podnikání společnosti

Hlavní činností společnosti Log Sympatia Holding a.s. (dále jen "Společnost") a jejích dceřiných společností (dále jen "Skupina") jsou investice do výstavby a pronájmu průmyslových nemovitostí ve střední a východní Evropě. Pokud jde o lidské zdroje, skupina je obsluhována dceřinými společnostmi poskytujícími služby, které jsou konečnými vlastníky skupiny. Finanční činnosti jsou prováděny Společností a dceřinými společnostmi spojenými s konečnými vlastníky Skupiny. Pro každý developerský projekt je zaregistrována speciální plně vlastněná dceřiná společnost. Všechny tyto dceřiné společnosti jsou součástí konsolidace v rámci skupiny.

Skupina působí v oblasti nemovitostí v rámci EU - konkrétně v Chorvatsku, Slovinsku a České republice. Skupina LSH staví administrativní budovy, sklady, logistická centra a další typy budov za účelem jejich budoucího dlouhodobého pronájmu.

Struktura a identifikace společnosti

Log Sympatia Holding a.s. je akciová společnost založená a registrovaná v České republice se sídlem Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, Česká republika. Společnost byla založena 4. 11. 2019.

Akcionáři

Akcionáři Společnosti k 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023 a 1. lednu 2023 byli následující:

Akcionář	Podíl na konečném mateřském základním kapitálu		
	31.12.2024	31.12.2023	1.1. 2023
Log Expert Development SRL (Rumunsko)	50,00%	50,00%	50,00%
Sympatia Projects, s.r.o. (Slovensko)	40,00%	40,00%	40,00%
MB Cons Solutions SRL (Rumunsko)	10,00%	10,00%	10,00%

Výše uvedení akcionáři společnosti jednají společně a nerozdílně. Vzhledem k tomu, že mezi akcionáři existuje společné a nerozdílné jednání, Společnost klasifikuje jako konečnou mateřskou společnost akcionáře s nejvyšším procentním podílem na základním kapitálu Společnosti.

Statutární orgán

Statutárním orgánem společnosti je představenstvo. Představenstvo je složeno ze dvou členů:

- Ing. Branislav Habán
- Adrian Stanisav.

Oba členové představenstva jednají jménem společnosti společně.

Dozorčí orgán a výbor pro audit

Dozorčí orgán společnosti zastupují:

- Ing. Marek Laššák
- Bogdan Martin
- Člen č. 3.

Počet členů dozorčího orgánu je 3. K 31. prosinci 2024 má dozorčí orgán pouze dva členy.

Výbor pro audit je zastoupen:

- Oana Alexandra Gaspar
- Michal Bañas
- Irenej Denkocy.

Počet členů výboru pro audit je 3. K 31. prosinci 2024 má výbor pro audit tři členy.

Základní kapitál

Společnost vydala 100 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20 000 Kč za jednu akcii. Celková výše základního kapitálu činí 2 000 000 Kč a je plně splacen.

V tomto období nedošlo k žádné změně v počtu vydaných akcií.

Společnost ve vykazovaném období nenabyla žádné vlastní akcie.

Společnost sestavuje konsolidovanou účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) přijatými Evropskou unií, které jsou k dispozici na adrese sídla.

Společnost přímo či nepřímo vlastnila následující dceřiné společnosti:

	Vlastnictví	Stát / měna	Vlastnictví k 31.12. 2024	Vlastnictví k 31.12. 2023	Vlastnictví k 1. 1. 2023
Log Expert One d.o.o.	Přímé	Chorvatsko/EUR	100%	100%	100%
Log Expert Two d.o.o.	Přímé	Chorvatsko/EUR	100%	100%	100%
Log Expert Three d.o.o.	Přímé	Chorvatsko/EUR	100%	100%	100%
Log Expert Four d.o.o.	Přímé	Chorvatsko/EUR	100%	100%	100%
Log Expert Seven d.o.o.	Přímé	Chorvatsko/EUR	100%	100%	Není k dispozici
Log Expert Eight d.o.o.	Přímé	Chorvatsko/EUR	100%	100%	Není k dispozici
Log Expert Ten d.o.o.	Přímé	Chorvatsko/EUR	100%	Není k dispozici	Není k dispozici
Log One d.o.o.	Přímé	Slovinsko/EUR	100%	100%	100%
Log Two d.o.o.	Přímé	Slovinsko/EUR	100%	100%	100%

Dne 31. srpna 2024 skupina získala 100% podíl ve společnosti Log Expert Ten d.o.o.

Mateřská společnost sestavující konsolidovanou účetní závěrku

Mateřskou společností, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku, je Log Sympatia Holding a.s. Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje všechny výše uvedené dceřiné společnosti a Společnost.

Informace o nezávislém auditorovi

Konsolidovaná účetní závěrka společnosti Log Sympatia Holding a.s. byla ověřena nezávislým auditorem BDO Audit s.r.o.

2. ZÁSADA TRVÁNÍ PODNIKU

K datu podpisu konsolidované účetní závěrky se vedení nedomnívá, že existují nějaké skutečnosti nebo okolnosti, které by naznačovaly ohrožení pokračování činnosti Skupiny v období nejméně 12 měsíců v důsledku úmyslného nebo neúmyslného opomenutí nebo významného omezení jejích současných aktivit. Zpráva proto byla vypracována na základě dodržení principu nepřetržitého trvání podniku.

Předpoklad nepřetržitého trvání podniku je také základním předpokladem sestavení konsolidované účetní závěrky dle IFRS.

3. ZÁKLAD PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

3.1 PROHLÁŠENÍ O SHODĚ

Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena poprvé v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (dále jen "Účetní standardy IFRS") přijatými Evropskou unií, zveřejněnými a účinnými k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. 2024.

Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena na základě dodržení principu nepřetržitého trvání účetní jednotky a v souladu s metodou stanovení historických nákladů, s výjimkou finančních aktiv a závazků oceněných reálnou hodnotou.

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje konsolidovaný výkaz o finanční situaci, konsolidovaný výkaz zisků a ztrát, konsolidovaný výkaz ostatního úplného výsledku hospodaření, konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu, konsolidovaný výkaz o peněžních tocích a přílohu ke konsolidované účetní závěrce. Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za rok končící 31. prosince 2024 a obsahuje srovnatelné údaje za rok končící 31. prosince 2023. Výkaz o finanční pozici a související doplňující informace uvedené v příloze účetní závěrky obsahují též srovnatelné údaje k 1. lednu 2023, což je datum přechodu na vykazování podle IFRS.

Konsolidovaná účetní závěrka je prezentována v eurech ("EUR") a všechny hodnoty, pokud není uvedeno jinak, jsou uvedeny v tisících EUR.

Sestavení účetní závěrky v souladu s účetními standardy IFRS vyžaduje použití určitých kritických účetních odhadů. Vyžaduje také, aby vedení uplatňovalo svůj úsudek v procesu uplatňování účetních pravidel skupiny. Oblasti, které mohou zahrnovat vyšší míru úsudku nebo složitosti, nebo oblasti, kde předpoklady a odhady jsou významné pro konsolidovanou účetní závěrku.

3.2 FUNKČNÍ A MĚNA VYKAZOVÁNÍ

V souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) se skupina LSH rozhodla přijmout euro (EUR) jako svou měnu vykazování. Toto rozhodnutí odráží náš závazek sladit naše finanční výkaznictví s mezinárodními standardy a zvýšit transparentnost a srovnatelnost našich finančních výkazů. Přijetí eura zefektivňuje finanční procesy skupiny a podporuje strategické cíle na evropském trhu.

Společnost má funkční měnu CZK, jako měnu vykazování zvolila EUR. Dceřiné společnosti mají funkční měnu i měnu vykazování EUR.

3.3 PŘEPOČET CIZÍ MĚNY

Transakce v cizí měně jsou přepočteny na měnu vykazování pomocí směnných kurzů platných v datech transakcí.

Peněžní aktiva a pasiva vyjádřená k rozvahovému dni v cizí měně se přepočítají závěrečným směnným kurzem vyhlášeným Českou národní bankou ke konci účetního období a všechny kurzové rozdíly jsou vykázány do Fondu z přepočtu cizích měn.

Nepeněžní aktiva a závazky vykazované v historické hodnotě vyjádřené v cizí měně jsou vykázány historickým směnným kurzem platným k datu transakce. Nepeněžní aktiva a závazky vykazované v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně se přepočítají směnným kurzem platným k datu, ke kterému byly přeceněny na reálnou hodnotu.

Kurzové zisky a ztráty vykázané v hospodářském výsledku jsou kompenzovány.

4. ZÁKLAD ZÁSADY SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje účetní závěrku Společnosti a všech jejích dceřiných společností. Vnitroskupinové transakce, včetně prodeje, zisků, pohledávek a závazků, byly při konsolidaci eliminovány. Všechny dceřiné společnosti používají jednotnou účetní politiku.

Dceřiné společnosti

Dceřiné společnosti jsou všechny subjekty (včetně strukturovaných subjektů), nad kterými má Společnost kontrolu. Společnost kontroluje subjekt, když je vystavena výnosům z účasti na tomto subjektu nebo má práva na tyto výnosy a má schopnost ovlivňovat tyto výnosy prostřednictvím své moci nad subjektem. Dceřiné společnosti jsou plně konsolidovány ode dne, kdy je kontrola převedena na Společnost. Jsou dekonsolidovány ode dne ukončení kontroly.

Mezipodnikové zůstatky a veškeré zisky a ztráty nebo příjmy a výdaje vyplývající z transakcí v rámci skupiny jsou vyloučeny v účetní závěrce skupiny.

Metody konsolidace

Aktiva a pasiva společností zahrnutých v účetní závěrce jsou vykazována v souladu s jednotnými účetními pravidly používanými v rámci skupiny. V případě společností účtovaných ekvivalenční metodou se pro stanovení poměrného vlastního kapitálu uplatňují stejná účetní pravidla, a to na základě nejnovější auditované roční účetní závěrky každé společnosti.

V případě dceřiných společností, které jsou konsolidovány poprvé, se aktiva a pasiva oceňují reálnou hodnotou k datu akvizice. Jejich účetní hodnoty jsou upraveny v následujících letech. Goodwill vzniká, když kupní cena investice přesáhne reálnou hodnotu identifikovatelných čistých aktiv. Goodwill je testován na snížení hodnoty jednou ročně, aby se zjistilo, zda je jeho účetní hodnota zpětně ziskatelná. Pokud je účetní hodnota goodwillu vyšší než zpětně ziskatelná částka, musí být vykázána ztráta ze snížení hodnoty. Pokud tomu tak není, nedochází ke změně účetní hodnoty goodwillu ve srovnání s předchozím rokem. Pokud je kupní cena investice nižší než identifikovatelná čistá aktiva, rozdíl je vykázán ve výkazu zisků a ztrát v roce akvizice. Goodwill je účtován v dceřiných společnostech ve funkční měně těchto dceřiných společností. Jakýkoli rozdíl, který vznikne v důsledku nabytí dalších akcií již konsolidované dceřiné společnosti, se započítává přímo do vlastního kapitálu. Není-li uvedeno jinak, poměrný vlastní kapitál přímo připadající na nekontrolní podíly se stanoví k datu akvizice jako podíl na reálné hodnotě aktiv (bez goodwillu) a závazcích, které na ně náleží. Podmíněné protiplnění se oceňuje reálnou hodnotou k datu akvizice. Následné změny reálné hodnoty podmíněného protiplnění obvykle nevedou k úpravě ocenění k datu akvizice. Náklady související s akvizicí, které nejsou transakčními náklady na vlastní kapitál, se nepřipočítávají ke kupní ceně, ale místo toho se uznávají jako náklady v období, ve kterém vznikly.

Proces konsolidace zahrnuje úpravu položek v individuální účetní závěrce mateřské a jejích dceřiných společností a jejich prezentování, jako by se jednalo o účetní závěrku jedné ekonomické jednotky. Vnitroskupinová aktiva, pasiva, vlastní kapitál, výnosy, náklady a peněžní toky jsou zcela eliminovány. Vnitropodnikové zisky nebo ztráty jsou eliminovány ve skupinových zásobách a dlouhodobých aktivech.

Odložené daně jsou zaúčtovány pro konsolidační úpravy a odložené daňové pohledávky a závazky jsou kompenzovány, pokud jsou daně vybírány stejným daňovým úřadem a mají stejnou splatnost.

5. PRVNÍ PŘIJETÍ MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ

Skupina poprvé sestavila konsolidovanou účetní závěrku za rok končící 31. prosince 2024 v souladu s účetními standardy IFRS. Za období do roku končícího 31. prosince 2023 včetně společnost nesestavila konsolidovanou účetní závěrku.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky byla počáteční finanční pozice Skupiny sestavena k 1. lednu 2023, což je datum přechodu Skupiny na účetní standardy IFRS.

5.1 VÝJIMKY Z RETROSPEKTIVNÍ APLIKACE

S výjimkou některých povinných výjimek a volitelných výjimek vyžaduje IFRS 1 retrospektivní použití verze standardů a interpretací účinné k 31. prosinci 2024 při sestavování počáteční finanční pozice k 1. lednu 2023 a po celé období prezentované v první účetní závěrce Skupiny sestavené v souladu s účetními standardy IFRS.

Při sestavování této účetní závěrky Skupina uplatnila povinné výjimky z retrospektivní aplikace jiných IFRS a rozhodla se uplatnit některé nepovinné výjimky. Příslušné výjimky jsou popsány níže.

Povinné výjimky

Klasifikace a oceňování finančních nástrojů

Skupina posuzuje, zda její finanční aktiva splňují podmínky pro ocenění naběhlými náklady, a to na základě skutečností a okolností existujících k datu přechodu na účetní standardy IFRS. Pokud je retrospektivní použití metody efektivní úrokové míry pro Skupinu nepraktické, je reálnou hodnotou finančních aktiv nebo finančních závazků k datu přechodu na IFRS nová hrubá účetní hodnota těchto finančních aktiv nebo nová naběhlá hodnota těchto finančních závazků k datu přechodu na IFRS. Proto se u peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů, obchodních a jiných pohledávek, úvěrů spřízněným stranám a obchodních a jiných finančních závazků má za to, že jejich účetní hodnoty se přiměřeně blíží jejich reálným hodnotám. U úvěrů se jejich reálná hodnota nevýznamně liší od jejich účetní hodnoty, protože pohyblivý úrok splatný z těchto úvěrů se buď blíží současným tržním sazbám, nebo jsou úvěry krátkodobé povahy.

Odhaduje

Odhady k 1. 1. 2023 a 31. prosinci 2023 jsou v souladu s odhady provedenými ke stejným datům v souladu s českými účetními předpisy (po úpravách o rozdíly v účetních pravidlech).

Volitelné výjimky

Kumulativní rozdíl oproti přepočtu cizí měny

Skupina vykazuje rezervu/fond z převodu historických měn na -1 tis. EUR k 1. lednu 2023. Tato výše rezervy z přepočtu je založena na přepočtu cizí měny provedeném na úrovni kurzu vykazovaného Českou národní bankou k 1. 1. 2023.

Určení, zda smlouva obsahuje leasing

Skupina posoudila všechny smlouvy existující k 1. lednu 2023, aby určila, zda smlouva obsahuje leasing na základě skutečností a okolností existujících k 1. lednu 2023. Skupinové hodnocení je takové, že žádná ze stávajících smluv neobsahuje leasing.

5.2 DOPLŇUJÍCÍ A VYSVĚTLUJÍCÍ INFORMACE K PRVNÍ ADOPCI MEZINÁRODNÍCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ IFRS

Podle právních předpisů České republiky nebyla Společnost povinna sestavit konsolidovanou účetní závěrku v roce 2023, takže neexistují žádné srovnatelné informace, pro které by bylo možné sestavit srovnávací

výkazy a provést sesouhlasení mezi lokálními českými předpisy a mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS.

Konsolidovaná účetní závěrka spojuje finanční informace mateřské společnosti a jejích dceřiných společností a představuje je jako jeden ekonomický subjekt. Investice v dceřiných společnostech jsou v konsolidovaném výkazu nahrazeny aktivy a pasivy dceřiných společností (čistými aktivy) a všechny transakce a zůstatky mezi společnostmi tvořícími konsolidační celek jsou eliminovány, aby se zabránilo dvojímu započtení.

Skupina LSH je skupinou působící v oblasti real estate, zásadní rozdíl se týká prezentace investic do nemovitostí (dokončených nebo rozestavěných) v reálné hodnotě na základě IAS 40 - Investice do nemovitostí namísto jejich amortizované pořizovací ceny, jak je vyžadováno českými právními předpisy. Podle IAS 40 - Investice do nemovitostí se používá přecenění reálnou hodnotou namísto standardního účtování odpisů jednotlivých složek majetku prostřednictvím nákladů po dobu jeho odhadované životnosti. Toto přecenění reálnou hodnotou může být jak kladné, tak záporné. Díky tomuto přístupu k oceňování se již neprovádí testování na snížení hodnoty aktiv.

Dalším významným rozdílem je aplikace IFRS 9 - Finanční nástroje v plném rozsahu, zejména pokud jde o oceňování jednotlivých položek finančních aktiv a finančních závazků a aplikaci třístupňového modelu očekávaných úvěrových ztrát.

5.3 SESOUHLASENÍ VÝKAZŮ

Odsouhlasení konsolidovaného výsledku hospodaření:

Na základě českých účetních předpisů společnost neměla povinnost sestavit konsolidovanou účetní závěrku za rok 2023. V tomto kontextu neexistují srovnatelné údaje, na základě kterých by mělo být připraveno sesouhlasení konsolidovaného zisku a ztráty a konsolidovaného úplného výsledku hospodaření.

Klíčové rozdíly mezi českými účetními principy a mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS jsou především v samostatném vyčlenění efektu k přecenění investic do nemovitostí a aplikace principů IFRS 9 - složené a efektivní úročení, resp. vykázání dlouhodobých položek v jejich současné hodnotě a očekávané úvěrové ztráty po dobu životnosti, jak je popsáno výše v kapitole 5.2.

Sesouhlasení konsolidovaného vlastního kapitálu:

Na základě českých účetních předpisů společnost neměla povinnost sestavit konsolidovanou účetní závěrku za rok 2023. V tomto kontextu neexistují srovnatelné údaje, na základě kterých by mělo být připraveno sesouhlasení konsolidovaného vlastního kapitálu.

Odsouhlasení konsolidovaných peněžních toků:

Zůstatek peněžních toků (peněz a peněžních ekvivalentů) podle českých účetních předpisů a IFRS neregistruje podstatné rozdíly. Klíčovým rozdílem je pouze rozdílná klasifikace činností v oblasti plateb v rámci věcného obsahu klasifikace peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů v IFRS.

6. VÝZNAMNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

6.1 INVESTIČNÍ NEMOVITOSTI

Investiční nemovitosti - dokončené projekty

Dokončené nemovitosti jsou zpočátku oceněny pořizovací cenou (včetně transakčních nákladů). Po prvotním zaúčtování je investiční nemovitý majetek vykázán v reálné hodnotě. Externí nezávislý znalec v oblasti oceňování s uznávanou odbornou kvalifikací a zkušenostmi v lokalitě a kategorii oceňované nemovitosti oceňuje portfolio nejméně jednou ročně. Reálné hodnoty jsou založeny na tržních hodnotách, což je odhadovaná částka, za kterou by mohla být nemovitost vyměněna k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci za obvyklých tržních podmínek po řádném marketingu, při níž každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaku.

Jakýkoliv zisk nebo ztráta vyplývající ze změny reálné hodnoty je vykázána v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty.

Nemovitost ve výstavbě

Majetek, který je konstruován nebo rozvíjen, je rovněž oceněn reálnou hodnotou. Rozestavěné nemovitosti jsou rovněž oceněny externím nezávislým znalcem za použití stejné metodiky ocenění, jaká se používá pro ocenění dokončených projektů, ale zbývající náklady na výstavbu se odečtou od vypočtené tržní hodnoty příslušných projektů.

Jakýkoliv zisk nebo ztráta vyplývající ze změny reálné hodnoty je vykázána v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty.

Veškeré náklady přímo spojené s nákupem a výstavbou nemovitosti a všechny následné kapitálové výdaje, které se kvalifikují jako pořizovací náklady, jsou aktivovány.

Zastavěné pozemky

Pozemky, které má Skupina v plném vlastnictví, tj. jsou zapsány v příslušném katastru nemovitostí jako vlastněné Skupinou a na kterých Skupina hodlá zahájit výstavbu (tzv. "pozemky pro rozvoj"), jsou okamžitě oceněny reálnou hodnotou. Stavební pozemky jsou oceněny externím nezávislým znalcem pomocí srovnávací metody ocenění prodeje.

Jakýkoli zisk nebo ztráta vyplývající ze změny reálné hodnoty je vykázána v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty.

Veškeré náklady přímo spojené s nákupem pozemků pro výstavbu jsou kapitalizovány.

Pozemky, které ještě nejsou v plném vlastnictví, ale jsou zajištěny smlouvou o budoucí kupní smlouvě nebo opcí na koupi, nejsou uznány jako investiční nemovitost, dokud se Skupina nestane plným vlastníkem těchto pozemků.

Skupina bude čas od času povinna provádět zálohové platby při uzavírání budoucích kupních smluv nebo opcí na nákup. Zálohové platby za pozemky budou zaznamenány jako ostatní pohledávky, pokud tyto částky nejsou nevýznamné, v takovém případě se představenstvo může rozhodnout klasifikovat tyto částky jako investiční nemovitosti.

Práce na infrastruktuře nejsou zahrnuty do reálné hodnoty pozemků určených k výstavbě, ale jsou vykázány jako investiční majetek a oceněny pořizovací cenou.

V případě, že představenstvo dospěje k názoru, že reálnou hodnotu pozemků určených k výstavbě nelze spolehlivě určit, může se představenstvo rozhodnout ocenit pozemky určené k výstavbě pořizovací cenou sníženou o ztrátu ze snížení hodnoty (impairment), dokud nebude možné spolehlivě určit reálnou hodnotu.

6.2 NEMOVITOSTI, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Nemovitosti vykazované v rámci IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení jsou administrativní budovy, sklady a jiné logistické areály. Kromě toho jsou mezi pozemky, budovy a zařízení zařazeny i samostatně získané pozemky a brownfieldy bez konkrétního využití. Všechny budovy, pozemky, stroje a zařízení jsou vykazovány v rámci nákladového modelu a jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o kumulované odpisy a ztráty ze snížení hodnoty (Poznámka 7.11). Pořizovací náklady zahrnují výdaje, které lze přímo přiřadit k pořízení aktiva. Následné náklady jsou zahrnuty do účetní hodnoty aktiva nebo vykázány jako samostatné aktivum, podle potřeby pouze tehdy, když je pravděpodobné, že budoucí ekonomické užítky spojené s položkou poplynou do Skupiny a pořizovací náklady na položku lze spolehlivě ocenit.

Současná hodnota předpokládaných nákladů na obnovu pronajatých prostor po ukončení jejich užívání je zahrnuta do nákladů na výstavbu, pokud jsou splněna kritéria pro uznání rezervy. Další informace o uznání rezervy naleznete v účetních pravidlech v části Rezervy.

Běžné náklady na opravy a údržbu jsou účtovány do výsledovky v účetním období, ve kterém vznikly.

Odpisy se zaznamenávají rovnoměrně po odhadovanou dobu použitelnosti aktiva takto:

Aktivum	Životnost
Budovy	Třicet let
Motorová vozidla	Šest let
Nábytek	Šest let
Kancelářská technika	Čtyři roky

Zisky nebo ztráty vyplývající z vyřazení aktiv se oceňují jako rozdíl mezi čistým výnosem z vyřazení a účetní hodnotou aktiva a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty při vyřazení aktiva.

Zůstatkové hodnoty, doba použitelnosti a způsoby odpisování pozemků, budov a zařízení jsou přezkoumávány na konci každého účetního období a v případě potřeby výhledově upraveny.

Položky pozemků, budov a zařízení s dobou použitelnosti kratší než jeden rok a s náklady nepřesahujícími 80 tisíc Kč jsou přímo účtovány do nákladů.

6.3 NÁJMY

6.3.1 Jako nájemce

Na začátku období leasingu jsou leasingy (s výjimkou leasingů s maximální dobou trvání dvanáct měsíců a leasingů, jejichž podkladová aktiva mají nízkou hodnotu) vykázány v rozvaze jako práva k užívání a závazky z leasingu v současné hodnotě budoucích leasingových plateb. Dále jsou všechna práva k užívání, která se kvalifikují jako investiční nemovitosti, oceněna reálnou hodnotou v souladu s pravidly ocenění podrobně popsány v části Investiční nemovitosti. Minimální leasingové splátky jsou vykazovány částečně jako náklady na financování a částečně jako vypořádání nesplaceného závazku, a to způsobem, jehož výsledkem je konstantní periodická úroková sazba ze zbývajících zůstatků závazku. Náklady na financování jsou kompenzovány přímo proti výsledku. Podmíněné leasingové splátky jsou zahrnuty jako náklady v obdobích, ve kterých byly uskutečněny.

V rámci skupiny LSH žádné takové smlouvy neexistují.

6.3.2 Jako pronajímatel

Pokud Skupina vystupuje jako pronajímatel, určuje na počátku leasingu, zda se jedná o finanční leasing nebo operativní leasing. Doposud byly všechny stávající pronájmy určeny jako operativní leasing. Při vzniku nebo změně smlouvy, která obsahuje leasingovou složku, skupina přiřadí

protihodnotu uvedenou ve smlouvě každé složce leasingu na základě jejich relativních samostatných cen.

Při klasifikaci každého leasingu skupina provádí celkové posouzení toho, zda leasing převádí v podstatě všechna rizika a užítky související s vlastnictvím podkladového aktiva. Pokud tomu tak je, pak se jedná o finanční leasing; Pokud ne, jedná se o operativní leasing. V rámci tohoto hodnocení skupina bere v úvahu určité ukazatele, například zda se jedná o leasing po většinu ekonomické životnosti aktiva.

Skupina vykazuje leasingové platby přijaté v rámci operativního leasingu jako výnosy rovnoměrně po dobu trvání leasingu jako součást výnosů z pronájmu pod názvem "Průmyslový leasing". Nemovitosti pronajaté na operativní leasing jsou klasifikovány jako investiční nemovitý majetek a oceněny reálnou hodnotou.

Pronajímatelem je společnost skupiny - poplatky hrazené v souvislosti se sjednáváním leasingů a nájemních pobídek jsou ve skupině promítnuty jednorázově do příslušných položek výsledku hospodaření.

Skupina provádí platby zástupcům za služby v souvislosti s vyjednáváním nájemních smluv s nájemci Skupiny. Poplatky za pronájem jsou aktivovány v rámci účetní hodnoty souvisejícího investičního nemovitého majetku a odepisovány po dobu trvání leasingu. Leasingové pobídky jsou vykazovány jako snížení výnosů z pronájmu rovnoměrně po dobu trvání leasingu.

6.4 FINANČNÍ AKTIVA S NABĚHLOU HODNOTOU

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě zahrnují obchodní pohledávky, ostatní pohledávky a peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a představují nederivátové finanční nástroje, které jsou drženy v rámci obchodního modelu za účelem získání smluvních peněžních toků (držených k inkasu) a smluvní podmínky finančního aktiva vedou k peněžním tokům k pevným datům, které představují pouze splátky jistiny a úroků (SPPI).

Taková finanční aktiva jsou vykazována v naběhlé hodnotě s případným rozdílem mezi pořizovací cenou a hodnotou zpětného odkupu vykázaným v konsolidované výsledovce za období trvání finančních aktiv na základě efektivní úrokové míry.

Pohledávky z obchodního styku

Pohledávky z obchodního styku nejsou úročeny a jsou vykazovány v zůstatkové hodnotě snížené o příslušné opravné položky k nedobytným pohledávkám. Tyto opravné položky jsou založeny na očekávaných úvěrových ztrátách vypočtených v souladu s IFRS 9. Skupina nevyvinula matici opravných položek založenou na historických zkušenostech s úvěrovými ztrátami, protože historické úvěrové ztráty jsou zanedbatelné. V případě, že od prvotního zaúčtování došlo k výraznému nárůstu úvěrového rizika, Skupina účtuje očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání. Tak je tomu v případě, kdy existuje objektivní důkaz, že společnost nebude schopna vymáhat všechny dlužné částky podle původních podmínek pohledávek. Za ukazatele toho, že se riziko nesplácení výrazně zvýšilo, se považují značné finanční potíže dlužníka, pravděpodobnost, že dlužník vstoupí do konkurzu nebo finanční reorganizace, prodlení nebo prodlení se splácením. Ztráta ze snížení hodnoty je vykazována ve výkazu zisků a ztrát, stejně jako následné úhrady předchozích opravných položek.

Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva v zůstatkové hodnotě zahrnují zejména úvěry spřízněným osobám. Tato finanční aktiva jsou účtována v naběhlé hodnotě a Skupina vykazuje opravnou položku ve výši očekávaných úvěrových ztrát v souladu s IFRS 9. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje ke každému datu vykazání tak, aby odrážela změny úvěrového rizika od prvotního zaúčtování příslušného finančního aktiva.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní zůstatky a vklady na požádání. Tyto peněžní zůstatky jsou drženy pouze u bank s vysokým úvěrovým ratingem, proto takové očekávané

úvěrové ztráty nejsou považovány za významné. Kontokorentní úvěry, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků Skupiny, jsou pro účely konsolidovaného výkazu o peněžních tocích zahrnuty jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

6.5 ZÁLOHY A OSTATNÍ OBĚŽNÁ AKTIVA

Skupina eviduje náklady příštích období, výnosy příštích období a odhadované příjmy za účelem alokace výnosů do správného účetního období. Náklady vztahující se k budoucím účetním obdobím jsou časově rozlišeny jako zálohy. Ostatní krátkodobá aktiva se skládají z aktiv, která jsou buď dlužena skupině do jednoho roku, nebo budou pravděpodobně použita do jednoho roku.

6.6 DERIVÁTOVÉ FINANČNÍ NÁSTROJE

Skupina používá deriváty k zajištění proti potenciálním rizikům. Deriváty jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě k datu uzavření derivátové smlouvy a následně jsou přeceněny na jejich reálnou hodnotu. Způsob vykázání výsledného zisku nebo ztráty závisí na tom, zda je derivát označen jako zajišťovací nástroj nebo nástroj držený k obchodování. Skupina označuje jako zajišťovací nástroje pouze ty, které splňují požadavky zajišťovacího účetnictví.

Deriváty jsou klasifikovány jako aktiva, pokud je jejich reálná hodnota kladná, nebo jako závazky, pokud je jejich reálná hodnota záporná. Zisk nebo ztráta z přecenění na reálnou hodnotu jsou okamžitě vykázány do zisku nebo ztráty, s výjimkou případů, kdy deriváty splňují podmínky pro zajištění čisté investice do zahraniční jednotky.

6.7 SNÍŽENÍ HODNOTY OSTATNÍCH NEFINANČNÍCH AKTIV

Účetní hodnoty aktiv skupiny, jiných než investiční nemovitosti, investiční nemovitosti ve výstavbě a odložené daňové pohledávky, jsou přezkoumávány ke každému datu vykázání, aby se zjistilo, zda existují známky snížení hodnoty. Pokud taková indikace existuje, je odhadnuta zpětně získatelná částka aktiva. Pokud jde o goodwill, zpětně získatelná částka se odhaduje ke každému datu vykázání.

Ztráta ze snížení hodnoty je vykázána vždy, když účetní hodnota aktiva nebo jeho peněžotvorné jednotky překročí jeho zpětně získatelnou částku. Zpětně získatelná hodnota aktiva nebo peněžotvorné jednotky je rovna vyšší z jeho hodnoty z užívání a jeho reálné hodnoty snížené o náklady na prodej. Ztráty ze snížení hodnoty jsou vykázány v hospodářském výsledku. Ztráta ze snížení hodnoty týkající se pozemků, budov a zařízení oceněných reálnou hodnotou je zrušena do výsledku hospodaření v rozsahu, v jakém ruší ztrátu ze snížení hodnoty stejného aktiva, které bylo dříve vykázáno do výsledku hospodaření.

Ztráty ze snížení hodnoty vykázané v souvislosti s peněžotvornými jednotkami jsou alokovány nejprve tak, aby se snížila účetní hodnota goodwillu alokovaného peněžotvorným jednotkám (skupinám jednotek), a poté aby se poměrným dílem snížila účetní hodnota ostatních aktiv v jednotce (skupině jednotek).

6.8 KRÁTKODOBÉ A DLOUHODOBÉ VKLADY A PODOBNÉ NÁSTROJE

Skupina považuje všechny vysoce likvidní investice s původním datem splatnosti delším než tři měsíce a se splatností kratší než jeden rok za krátkodobé vklady. Vklady se splatností delší než jeden rok od rozvahového dne se klasifikují jako dlouhodobé.

6.9 STÁTNÍ GRANTY

Státní granty jsou uznávány, pokud existuje přiměřená jistota, že grant bude přijat a budou splněny všechny připojené podmínky. Pokud se dotace vztahuje k nákladové položce, je systematicky

účtována jako odpočet od souvisejících nákladů za období, kdy jsou související náklady, za které má být kompenzována, účtovány do nákladů. Pokud se dotace vztahuje k aktivu, je vykázána jako snížení tohoto aktiva v období, kdy existuje přiměřená jistota, že dotace bude přijata.

6.10 REZERVY

Rezervy jsou vykázány, pokud má Skupina současný závazek (právní nebo konstruktivní) v důsledku minulé události, je pravděpodobné, že k vyrovnání závazku bude vyžadován odliv zdrojů představujících ekonomické užitky a lze provést spolehlivý odhad výše závazku. Náklad související s opravnými položkami je vykázán ve výkazu zisku nebo ztráty.

Pokud je vliv časové hodnoty peněz významný, rezervy jsou diskontovány pomocí aktuální sazby před zdaněním, která případně odráží rizika specifická pro daný závazek. Při použití diskontování je zvýšení rezervy v důsledku plynutí času uznáno jako finanční náklad.

6.11 FINANČNÍ ZÁVAZKY S NABĚHLOU HODNOTOU

Finanční závazky jsou klasifikovány a oceněny při prvotním zaúčtování jako finanční závazky v naběhlé hodnotě. Finanční závazky jsou následně oceněny naběhlou hodnotou pomocí metody efektivní úrokové sazby. Úrokové náklady a kurzové zisky a ztráty jsou vykázány v hospodářském výsledku.

Jakýkoli zisk nebo ztráta z odúčtování je rovněž vykázána do výsledku hospodaření.

Skupina odúčtuje finanční závazek při splnění, zrušení nebo vypršení platnosti svých smluvních povinností. Skupina také odúčtuje finanční závazek, pokud jsou jeho podmínky změněny a peněžní toky modifikovaného závazku se podstatně liší, v takovém případě je nový finanční závazek založený na upravených podmínkách vykázán v reálné hodnotě.

Při odúčtování finančního závazku je rozdíl mezi účetní hodnotou a zaplacenou protihodnotou vykázán do výsledku hospodaření.

Finanční závazky skupiny zahrnují obchodní a jiné závazky, úvěry a půjčky.

Půjčky a úvěry

Po prvotním zaúčtování jsou úročené úvěry a výpůjčky následně oceněny zůstatkovou hodnotou pomocí metody efektivní úrokové sazby ("EIR"). Zisky a ztráty jsou vykázány v zisku nebo ztrátě při odúčtování závazků a také prostřednictvím procesu amortizace EIR.

Amortizovaná hodnota se vypočítá s ohledem na případnou slevu nebo příplatek za pořízení a poplatky nebo náklady, které jsou nedílnou součástí EIR. Odpisy EIR jsou zahrnuty jako finanční náklady do výkazu zisku a ztráty.

Obchodní a jiné závazky

Závazky z obchodního styku jsou vykazovány ve své nominální hodnotě, která je považována za materiálně stejnou jako reálná hodnota, a dělí se do dvou skupin: vypořádaní krátkodobé a dlouhodobé.

6.12 VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál

Upsaný kapitál představuje výši základního kapitálu zapsaného v registru akcionářů a je klasifikován jako vlastní kapitál. Externí náklady přímo přiřaditelné k vydání základního kapitálu, jiné než v rámci podnikové kombinace, jsou vykázány jako odpočet od výnosů ve vlastním kapitálu, po odečtení daně.

Rezervy

Konsolidované rezervní fondy zahrnují kapitálový vklad, který představuje vklad mimo základní kapitál.

Skupina dále eviduje rezervu na překlady ze samostatných účetních závěrek společnosti Log Sympatia Holding a.s.

Nerozdělený zisk

Konsolidovaný nerozdělený zisk vzniká akumulací zisků a ztrát z konsolidovaných činností a je předmětem výplaty dividend.

6.13 PRÁVNÍ VYROVNÁNÍ A DALŠÍ EVENTUALITY

Určení částky, která má být získána za právní vyrovnání, vyžaduje, aby ředitelé odhadli budoucí související poplatky za právní zastoupení a vypořádání, které Skupina očekává, a to buď v případě, že jsou na Skupinu podány žaloby za porušení patentů, nebo v případě, že Skupina může být požádána, aby odškodnila nabyvatele licence. Ředitelé posuzují rozsah jakéhokoli potenciálního porušení na základě právního poradenství a písemných stanovisek obdržených od externích poradců a poté odhadují požadovanou úroveň časového rozlišení.

6.14 KLASIFIKACE KRÁTKODOBÝCH VS. DLOUHODOBÝCH POLOŽEK

Skupina vykazuje aktiva a pasiva ve výkazu o finanční pozici na základě krátkodobé / dlouhodobé klasifikace. Aktivum je krátkodobé, když:

- Očekává se, že budou realizovány nebo určeny k prodeji nebo spotřebě v normálním provozním cyklu
- Je drženo primárně za účelem obchodování
- Očekává se, že bude realizováno do dvanácti měsíců po skončení účetního období
- Se jedná o peněžní prostředky nebo ekvivalent peněz, pokud není použití omezeno na výměnu nebo použití k úhradě závazku po dobu nejméně dvanácti měsíců po skončení účetního období

Všechna ostatní aktiva jsou klasifikována jako dlouhodobá.

Závazek je krátkodobý, když:

- Očekává se, že bude vypořádán v normálním provozním cyklu
- Je držen především za účelem obchodování
- Má být vypořádán do dvanácti měsíců po skončení účetního období
- Neexistuje žádné bezpodmínečné právo odložit úhradu závazku o nejméně dvanáct měsíců po skončení účetního období

Skupina rozděluje finanční závazky na krátkodobé a dlouhodobé podle jejich splatnosti. Odložené daňové pohledávky a závazky jsou klasifikovány jako dlouhodobá aktiva a závazky.

6.15 VÝNOSY

Výnosy zahrnují příjmy z pronájmu, příjmy z obnovitelných zdrojů energie, příjmy ze správy nemovitostí a zařízení a příjmy z poplatků za služby.

Příjmy z pronájmu

Výnosy z operativního leasingu z pronájmu jsou účtovány rovnoměrně po celou dobu trvání leasingu. Když Skupina poskytuje pobídky svým nájemcům, náklady na tyto pobídky jsou vykazovány po dobu trvání nájmu, a to rovnoměrně, jako snížení příjmů z pronájmu.

Příjmy z obnovitelných zdrojů energie

Příjmy z obnovitelných zdrojů energie zahrnují více toků, jako je prodej energie, pronájem zařízení a vládní granty. Účtování solárních výnosů závisí na konkrétních smluvních podmínkách smlouvy mezi společnostmi skupiny a jejími zákazníky (např. nájemci nebo dodavateli zelené energie). Pokud společnost skupiny uzavřela se svými zákazníky smlouvu o nákupu elektřiny (PPA), je vykázání výnosů založeno na dodávce elektřiny. Společnost skupiny vykazuje výnosy při dodání elektřiny, a to na základě smluvní ceny za kilowatthodinu (kWh). Vykázaný výnos je založen na množství dodané elektřiny a jakékoli úpravy smluvní ceny nebo uznání výnosů budou provedeny na základě podmínek PPA.

Pokud společnost skupiny uzavřela se svými zákazníky leasingovou smlouvu, tj. o pronájem solárního zařízení, je vykázání výnosů založeno na leasingových platbách splatných podle leasingové smlouvy. Společnost skupiny vykazuje výnosy na základě leasingových splátek splatných po dobu trvání leasingové smlouvy a jakékoli úpravy leasingových plateb nebo uznání výnosů budou provedeny na základě podmínek leasingové smlouvy.

Státní granty jsou uznány v roce, na který se státní grant vztahuje.

Příjem z poplatků za služby

Poplatek za službu je smluvně stanoven na základě tržních cen relevantních pro region provozu. Výnosy z poplatků za službu jsou vykazovány rovnoměrně v čase poskytnuté služby, protože zákazník současně získává a spotřebovává výhody z poskytnuté služby. Poplatky za služby a správu jsou zahrnuty do čistého příjmu z pronájmu sníženého o související náklady. Skupina zjistila, že kontroluje služby před jejich převodem na nájemce, a proto Skupina v těchto dohodách vystupuje spíše jako příkazce.

6.16 DANĚ

Splatná daň z příjmů

Splatné pohledávky a závazky z příjmů za účetní období se oceňují částkou, u které se očekává, že bude vybrána nebo vyplacena daňovým úřadům. Daňové sazby a daňové zákony použité pro výpočet částky jsou ty, které jsou uzákoněny nebo věčně uzákoněny k datu vykázání v zemích, kde Skupina působí a vytváří zdanitelný příjem.

Splatná daň ze zisku vztahující se k položkám vykazovaným přímo ve vlastním kapitálu se účtuje do vlastního kapitálu a nikoli do výkazu zisků a ztrát. Vedení společnosti pravidelně vyhodnocuje pozice v daňových příznacích s ohledem na situace, ve kterých jsou příslušné daňové předpisy předmětem výkladu, a v případě potřeby je adekvátně koriguje.

Odložená daň

Odložené daňové pohledávky jsou účtovány za nevyužité daňové ztráty v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému mohou být ztráty použity. K určení částky odložených daňových pohledávek, které mohou být uznány, je vyžadován významný úsudek vedení na základě pravděpodobného načasování a úrovně budoucích zdanitelných zisků spolu s budoucími strategiemi daňového plánování.

Odložená daň se vypočítává závazkovou metodou z přechodných rozdílů mezi základnou daně aktiv a závazků a jejich účetní hodnotou pro účely účetního výkaznictví k datu vykázání.

Odložené daňové závazky jsou účtovány pro všechny přechodné rozdílů, s výjimkou:

- Pokud odložený daňový závazek vzniká z prvotního uznání goodwillu nebo aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací a v době transakce nemá vliv ani na účetní zisk, ani na zdanitelný výsledek nebo ztrátu.
- Pokud jde o zdanitelné přechodné rozdílů spojené s investicemi do dceřiných a přidružených podniků, kdy načasování zrušení přechodných rozdílů lze kontrolovat a je pravděpodobné, že se přechodné rozdílů v dohledné budoucnosti neobrátí.

Odložené daňové pohledávky jsou účtovány pro všechny odčitatelné přechodné rozdílů, převod nevyužitých daňových odpočtů a nevyužitých daňových ztrát v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému budou odčitatelné přechodné rozdílů a převod nevyužitých daňových odpočtů a nevyužitých daňových ztrát použity, s výjimkou:

- Když odložená daňová pohledávka vztahující se k odčitatelným přechodným rozdílům vzniká z prvotního uznání aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací a v době transakce nemá vliv ani na účetní zisk, ani na zdanitelný výsledek nebo ztrátu.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek je přezkoumávána ke každému rozvahovému dni a snížena do té míry, že již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, který umožní využití celé odložené daňové pohledávky nebo její části. Neuznané odložené daňové pohledávky jsou přehodnoceny ke každému rozvahovému dni a jsou uznány v rozsahu, v jakém se stalo pravděpodobným, že budoucí zdanitelné zisky umožní úhradu odložené daňové pohledávky.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou oceňovány daňovými sazbami, které se očekávají v roce, kdy bude pravděpodobně aktivum realizováno nebo závazek vyrovnán, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly přijaty nebo věcně uzákoněny k datu vykázání.

Odložená daň vztahující se k položkám vykázaným mimo výsledek hospodaření se účtuje mimo výsledek hospodaření. Odložené daňové položky jsou vykazovány ve vztahu k podkladové transakci buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. Odložené daňové pohledávky a odložené daňové závazky jsou započteny, pokud existuje právně vymahatelné právo na započtení splatných daňových pohledávek proti splatným závazkům k dani z příjmů a odložené daně se vztahují ke stejnému daňovému subjektu a stejnému daňovému úřadu.

6.17 TRANSAKCE V CIZÍ MĚNĚ

Funkční měna a měna vykazování

Funkční měnou každého subjektu Skupiny je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém tento subjekt působí. V případě Společnosti je funkční měnou česká koruna. U ostatních dceřiných společností ve skupině se jedná o euro.

Účetní závěrka je prezentována v eurech, což je měna vykazování a funkční měna skupiny.

Transakce a zůstatky

Transakce denominované v cizích měnách byly převedeny na funkční měnu každého subjektu Společnosti podle denních směnných kurzů. Peněžní aktiva a pasiva v cizích měnách byla přepočtena konečným směnným kurzem k rozvahovému dni. Kurzové rozdílů byly zahrnuty do finančních výnosů a nákladů.

Společnosti ve skupině

Výsledky a finanční situace všech subjektů skupiny (z nichž žádný nemá měnu hyperinflační ekonomiky), které nejsou v eurech, se převedou na eura takto:

- Aktiva a pasiva za každou vykazovanou rozvahu se přepočítají podle závěrečných směnných kurzů k rozvahovému dni;
- Příjmy a výdaje za každý prezentovaný výkaz zisků a ztrát se přepočítávají denními směnnými kurzy transakcí; a
- Všechny výsledné kurzové rozdíly jsou vykázány jako samostatná složka vlastního kapitálu a jsou brány v Ostatním úplném výsledku prostřednictvím kumulativní úpravy přepočtu

Pokud je zahraniční jednotka částečně vyřazena nebo prodána, kurzové rozdíly, které byly vykázány do ostatního úplného výsledku, jsou vykázány ve výkazu zisků a ztrát jako součást zisku nebo ztráty z prodeje.

Úpravy goodwillu a reálné hodnoty vzniklé při akvizici zahraniční osoby se považují za aktiva a pasiva zahraniční osoby a přepočítávají se závěrečným směnným kurzem.

6.18 SEGMENTY

Představenstvo mateřské Společnosti, jako hlavní rozhodovací orgán, nepoužívá výsledky segmentů Skupiny ani v rozhodovacím procesu, ani při přidělování zdrojů a hodnocení výkonnosti.

7. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY

Sestavení konsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby ředitelé prováděli kritické účetní odhady a úsudky, které mají vliv na částky vykázané v účetní závěrce a doprovodných komentářích. Tyto odhady a úsudky jsou průběžně vyhodnocovány a jsou založeny na historických zkušenostech a dalších faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené. Výsledné účetní odhady se z definice jen zřídka budou rovnat souvisejícím skutečným výsledkům. Odhady a předpoklady, které představují významné riziko způsobení podstatné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků v příštím finančním roce, jsou uvedeny níže.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje použití odhadů a předpokladů, které mají vliv na vykazovanou výši výnosů, nákladů, aktiv a závazků, a doprovodných zveřejnění, a zveřejnění podmíněných závazků k datu účetní závěrky. Nejistota ohledně těchto předpokladů a odhadů by mohla vést k výsledkům, které vyžadují významnou úpravu účetní hodnoty aktiv nebo závazků ovlivněných v budoucích obdobích.

V procesu uplatňování účetních pravidel skupiny učinilo vedení následující úsudky, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v konsolidované účetní závěrce.

Odhady a předpoklady související se stanovením reálné hodnoty

Reálnou hodnotu se rozumí cena, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Skupina klasifikuje reálné hodnoty pomocí následující hierarchie, která odráží významnost vstupů použitých při ocenění:

Úroveň 1: ocenění reálnou hodnotou pomocí kotovaných tržních cen (neupravených) na aktivních trzích pro stejná aktiva nebo závazky, ke kterým má účetní jednotka přístup.

Úroveň 2: ocenění reálnou hodnotou pomocí metod, u nichž jsou významné vstupy odvozeny přímo nebo nepřímo z informací pozorovatelných na aktivních trzích pro podobná aktiva nebo závazky.

Úroveň 3: ocenění reálnou hodnotou pomocí metod, u nichž významné vstupy nevycházejí z informací pozorovatelných na aktivních trzích.

Skupina oceňuje reálnou hodnotou řadu položek:

Investice do nemovitostí - dokončené projekty (ocenění na úrovni 3). Společnost využívá pro stanovení reálné hodnoty externí znalecké společnosti a plně přejímá znalecké ocenění do své konsolidované účetní závěrky. Znalecké ocenění je založeno na metodě diskontovaných peněžních toků;

Investice do nemovitostí ve výstavbě - pozemky, projekty ve výstavbě a nově započaté projekty (ocenění na úrovni 3). Společnost využívá pro stanovení reálné hodnoty externí znalecké společnosti, které oceňují rozpracované a nově započaté projekty na úrovni „as is“ metodou diskontovaných peněžních toků. V rámci investice do nemovitostí ve výstavbě jsou rozlišovány následující kategorie projektů:

- Pozemky: jedná se o nakoupené pozemky, u kterých se předpokládá či je již administrativně zajištěno vyřízení stavebního povolení. Pozemky v této fázi projektu neregistrují žádné stavební úpravy. Pozemky jsou oceněny na bázi znaleckého posudku od externí společnosti a plně převzaty do konsolidované účetní závěrky, tj. případný zisk nebo ztráta z přecenění je do účetní závěrky reflektována k datu pořízení pozemku bez dalších úprav. Ocenění pozemků je stanoveno metodou DCF (10 let).
- Stavby - rozlišují se dle fáze výstavby:
 - projekty před dokončením - k finalizaci projektu zbývá pouze nevýznamný objem prací, respektive související vynaložení projektových nákladů na dokončení je s ohledem na rozpočet projektu minimální a finální předání zákazníkovi k dlouhodobému pronájmu je v řádech nízkých jednotek měsíců. Takovéto projekty se oceňují ve smyslu dokončených investic do nemovitostí dle externích znaleckých posudků stanovených na metodě DCF vycházejících z konkrétních nájemních smluv bez dalších úprav.
 - projekty ve výstavbě - rozpracované projekty jsou v konsolidované účetní závěrce oceněny na bázi kombinace ocenění pozemku a ocenění dokončené stavby dle aktuální fáze dokončenosti. Do hodnoty rozestavěných projektu je alokován zisk z projektu, zisk z pozemku a zisk ze staveb proporcionálně. Ocenění vychází z odsouhlaseného rozpočtu nákladů financujícím subjektem a jako východisko pro stanovení základní báze ocenění se využívají tzv. CBRE reporty, které podávají informace o aktuálně vynaložených nákladech a jejich srovnání s odsouhlaseným rozpočtem.

Derivátové finanční nástroje (ocenění na úrovni 2).

Odhady a předpoklady, včetně nejistoty ohledně postupů týkajících se daně z příjmu

Skupina podléhá dani z příjmu v několika jurisdikcích a při stanovení rezervy na daň z příjmu je vyžadován významný úsudek. V rámci běžné obchodní činnosti dochází k transakcím a výpočtům, u nichž je konečné stanovení daně nejisté. V důsledku toho Skupina uznává daňové závazky na základě odhadů, zda budou splatné dodatečné daně a úroky.

Tyto daňové závazky jsou uznány, i navzdory přesvědčení skupiny, že její daňové pozice jsou obhajitelné, skupina věří, že je pravděpodobnější než ne, že daňový úřad její podání neakceptuje. V těchto případech skupina zaznamenává své daňové zůstatky buď na základě nejpravděpodobnější částky, nebo očekávané hodnoty, která zohledňuje více možných scénářů. Skupina věří, že její rezervy na daňové závazky jsou dostatečné pro všechny otevřené roky daňové kontroly na základě jejího hodnocení mnoha faktorů, včetně minulých zkušeností a interpretací daňových zákonů.

K 31. prosinci 2024 ani k 31. prosinci 2023 neexistují žádné významné nejisté daňové pozice. Toto hodnocení se opírá o odhady a předpoklady a může zahrnovat řadu složitých úsudků o budoucích událostech. V rozsahu, v jakém se konečný daňový výsledek těchto záležitostí liší od zaznamenaných částek, budou mít tyto rozdíly vliv na náklady na daň z příjmu v období, ve kterém je takové stanovení provedeno.

8. NOVÉ A NOVELIZOVANÉ NORMY PŘIJATÉ SPOLEČNOSTÍ

8.1 NOVÉ STANDARDY, INTERPRETACE A NOVELY PŘIJATÉ OD 1. LEDNA 2024

Pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později jsou nově účinné požadavky:

- Mechanismy dodavatelského financování (Úprava IAS 7 a IFRS 7)
- Závazek z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (Novela IFRS 16)
- Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (novela IAS 1)
- Dlouhodobé závazky s kovenanty (Novela IAS 1)

Tyto změny neměly žádný vliv na konsolidovanou účetní závěrku společnosti.

Mechanismy dodavatelského financování (Úprava IAS 7 a IFRS 7)

Dne 25. května 2023 vydala rada IASB Ujednání o financování dodavatelů, kterými se mění IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování (dále jen "úpravy").

Změny vyžadují, aby účetní jednotky poskytovaly určité konkrétní informace (kvalitativní a kvantitativní) týkající se finančních ujednání dodavatelů. Změny také poskytují vodítko k charakteristikám ujednání o financování dodavatelů.

Závazek z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (Novela IFRS 16)

Rada IASB vydala konečné úpravy v září 2022.

Změny stanoví požadavek, aby prodávající-nájemce určil "leasingové platby" nebo "revidované leasingové platby" tak, aby prodávající-nájemce nevykázal žádnou částku zisku nebo ztráty, která se vztahuje k uživatelskému právu ponechanému prodávajícím-nájemcem.

Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (novela IAS 1)

Rada IASB vydala v lednu 2020 úpravy standardu IAS 1 - Klasifikace dlouhodobých a dlouhodobých závazků, které byly částečně upraveny úpravami dlouhodobých závazků s kovenanty vydanými v říjnu 2022.

Úpravy vyžadují, aby právo účetní jednotky odložit úhradu závazku o nejméně dvanáct měsíců po skončení účetního období bylo opodstatněné a muselo existovat na konci účetního období. Klasifikace závazku není ovlivněna pravděpodobností, že účetní jednotka využije svého práva odložit vypořádání o nejméně dvanáct měsíců po skončení účetního období.

Dlouhodobé závazky s kovenanty (Novela IAS 1)

Po zveřejnění úprav standardu IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé, rada IASB v říjnu 2022 dále upravila standard IAS 1.

Pokud je právo účetní jednotky na odklad podmíněno splněním stanovených podmínek, mají tyto podmínky vliv na to, zda toto právo existuje na konci vykazovaného období, zda je účetní jednotka povinna splnit podmínku ke konci vykazovaného období nebo před ním, a nikoli na to, zda je účetní jednotka povinna splnit podmínky po skončení účetního období.

Změny rovněž objasňují význam pojmu "vypořádání" pro účely klasifikace závazku jako oběžného nebo dlouhodobého.

8.2 NOVÉ STANDARDY, INTERPRETACE A NOVELY ZATÍM NEÚČINNÉ

Rada IASB vydala řadu standardů, změn standardů a interpretací, které jsou účinné v budoucích účetních obdobích a které se skupina rozhodla předčasně nepřijmout. V níže uvedeném přehledu jsou uvedena všechna prohlášení s povinným datem účinnosti v budoucích účetních obdobích:

- Nedostatečná směnitelnost (úprava IAS 21)
- Změny klasifikace a oceňování finančních nástrojů (Změny IFRS 9 a IFRS 7)
- Každoroční zlepšování účetních standardů IFRS „Nedostatečná směnitelnost“ (změna IAS 21)
- Smlouvy odkazující na elektřinu z obnovitelných zdrojů (dříve Smlouvy o nákupu elektřiny) (Změny IFRS 9 a IFRS 7)
- IFRS 18 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce
- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: zveřejňování

Společnost v současné době vyhodnocuje dopad těchto nových účetních standardů a novelizací.

Nedostatečná směnitelnost (úprava IAS 21)

Dne 15. srpna 2023 vydala rada IASB směrnici Nedostatečná směnitelnost, kterou se mění standard IAS 21 Dopady změn měnových kurzů (dále jen "úpravy"). Změny vznikly na základě podání, které obdržel Výbor pro interpretace IFRS a které se týká stanovení směnného kurzu v případě dlouhodobé neschopnosti směnitelnosti. IAS 21 před Úpravami neobsahoval výslovné požadavky na určení směnného kurzu, pokud měna není směnitelná za jinou měnu, což vedlo k rozmanitosti v praxi.

Novely zavádějí požadavky na posouzení, kdy je měna směnitelná za jinou měnu a kdy ne. Úpravy vyžadují, aby účetní jednotka odhadla spotový směnný kurz, pokud dojde k závěru, že měna není směnitelná za jinou měnu.

Změny klasifikace a oceňování finančních nástrojů (Změny IFRS 9 a IFRS 7)

V reakci na záležitosti, které byly předloženy Výboru pro interpretace IFRS, jakož i na záležitosti, které vyvstaly během přezkumu požadavků na klasifikaci a oceňování finančních nástrojů IFRS 9 po implementaci, vydala rada IASB v květnu 2024 Změny ke klasifikaci a oceňování finančních nástrojů. Úpravy upravují následující požadavky IFRS 9 a IFRS 7:

Odúčtování finančních závazků

- Odúčtování finančních závazků vypořádaných elektronickými převody.

Klasifikace finančních aktiv

- Prvky úroků v základním úvěrovém režimu (pouze stanovení jistiny a úroků - "test SPPI")
- Smluvní podmínky, které mění načasování nebo výši smluvních peněžních toků
- Finanční aktiva s nepostihnutelnými vlastnostmi
- Investice do smluvně propojených nástrojů.

Zveřejnění

- Investice do kapitálových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku
- Smluvní podmínky, které by mohly změnit načasování nebo výši smluvních peněžních toků.

Úpravy mohou významně ovlivnit způsob, jakým účetní jednotky účtují o odúčtování finančních závazků a jak jsou finanční aktiva klasifikována.

9. ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Tržby

<i>V tisících EUR</i>	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Výnosy z nájmu	10 248	6 289
Výnosy ze smluv se zákazníky		
Výnosy ASTI	62	58
Výnosy z obnovitelných zdrojů energie	468	347
Výnosy ze služeb spojených s nájmem	2 519	1 752
Ostatní	2	99
Celkem	13 299	8 545

Výnosy z pronájmu zahrnují příjmy z nájemních smluv na investiční nemovitosti a investiční nemovitosti ve výstavbě.

Výnosy ze smluv se zákazníky představují služby poskytované nájemcům.

Výnosy ze služeb a energií představují příjmy za služby poskytované nájemcům, například energie, úklid nebo správa.

Výnosy ASTI zahrnují příjmy z úprav technických a stavebních dispozic budov podle požadavků nájemců. Tyto služby jsou vykazovány jako samostatná plnění a výnos je účtován průběžně v čase nebo jednorázově podle smlouvy se zákazníkem.

Výnosy z obnovitelných zdrojů představují tržby z prodeje elektřiny vyrobené solárními elektrárnami.

<i>V tisících EUR</i>	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Zeměpisné trhy		
<i>Chorvatsko</i>	10 014	6 767
<i>Slovinsko</i>	3 285	1 778
Smluvní protistrany		
<i>Výrobní</i>	3 285	1 778
<i>Logistika</i>	10 014	6 767
Celkem	13 299	8 545

Provozní náklady spojené s nemovitostmi

<i>V tisících EUR</i>	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Spotřeba energie a vody	300	416
Správa a údržba objektů	1 231	809
Komunální poplatky	821	597
Pojištění	408	203
Poradenské a konzultační služby	2 109	342
Ostatní	206	138
Celkem	5 075	2 506

Administrativní a jiné režijní náklady

<i>V tisících EUR</i>	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Poradenství - právní náklady, vedené účetnictví, auditní a daňové služby	654	397
Další služby a výdaje	277	171
Dary	31	109
Celkem	962	677

Ostatní výnosy/náklady

<i>V tisících EUR</i>	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Ostatní výnosy	676	4 851
Ostatní náklady	116	4 216
Ostatní výnosy/náklady	560	635

Mezi ostatní výnosy patří výnosy z technických vylepšení fakturované nájemcům po dokončení prací a ostatní nároky na náhradu škody (např. pojistná plnění). Mezi ostatní náklady patří náklady na pojistné události a ostatní typy nákladů provozního charakteru. V roce 2023 byly tyto náklady a výnosy vyšší ve spojitosti s dokončením projektu Brnik ve Slovinsku.

Finanční výnosy

<i>V tisících EUR</i>	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Úrokové výnosy - úvěry poskytnuté spřízněným osobám	16	1
Finanční výnosy - přecenění úrokového swapu a ostatní	442	242
Kurzové zisky	0	9
Ostatní finanční výnosy	0	0
Celkem	458	252

Finanční náklady

V tisících EUR	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Úrokové náklady - půjčky od spřízněných osob	98	0
Úrokové náklady - emitované dluhopisy	1 352	1 125
Úrokové náklady - bankovní úvěry	5 639	4 642
Poplatky za financování	100	236
Bankovní poplatky	157	144
Ostatní finanční náklady včetně kurzových ztrát	21	2
Celkem	7 367	6 149

10. DAŇ Z PŘÍJMU

Struktura nákladu na daň z příjmů za rok končící 31. prosince je následující:

V tisících EUR	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Běžný náklad za daň z příjmů	43	8
... Aktuální daň z příjmů ze zisku za daný rok	43	8
... daň z příjmů ze zisku za předchozí rok	0	0
Odložený daňový náklad	7 108	-84
... související se vznikem a zrušením přechodných rozdílů jiných než daňových ztrát	7 108	-84
... související s daňovými ztrátami	0	0
Celkem	7 151	-76

Odsouhlasení efektivní daně z příjmu vypočtené zákonnou sazbou a skutečných nákladů na daň z příjmů za období končící 31. prosince je následující:

V tisících EUR	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Účetní výsledek hospodaření před zdaněním	35 283	-2 989
Zákonná sazba 21 % / 19 %*	7 410	0
Daňové ztráty	733	10
Trvalé rozdíly	-7 583	-19
Přechodné rozdíly	1	17
Tvorba/zúčtování odložené daně	7 108	-84
Náklad na daň z příjmů	7 151	-76
Efektivní daňová sazba	-20%	-3%

* 19 % je využito pro rok 2023; Pro rok 2024 došlo ke změně lokálního daňového zákona v České republice.

11. ODLOŽENÁ DAŇ

Skupina vyčíslila odloženou daň k 31. prosinci následovně:

V tisících EUR	31. prosince 2024		31. prosince 2023		1. ledna 2023	
	Odložená daň	Odložená daň	Odložená daň	Odložená daň	Odložená daň	Odložená daň
Položky odložené daně	Aktivum	Závazek	Aktivum	Závazek	Aktivum	Závazek
Rozdíl mezi zůstatkovou účetní hodnotou dlouhodobého majetku pro účetní a daňové účely		-16 760		-9 628		-9 696
Další přechodné rozdíly:						
Dluhopisy	36		15		0	
Daňové ztráty	500		446		202	
Opravné položky	21		18		17	
Ostatní						
Celkem		-16 203		-9 149		-9 477
Snížení v důsledku neuplatnitelnosti	-500		-446		-202	
Odložená daňová povinnost, čistá		-16 703		-9 595		-9 679
Z toho zachycena ve výsledku hospodaření		-7 108		84		
Z toho zachycena v ostatním úplném výsledku		0		0		

Skupina může uplatnit vzniklé daňové ztráty po dobu 1 - 5 let v závislosti na české, chorvatské a slovinské jurisdikci. Celková zbývající daňová ztráta převedená z let 2019 až 2024 činí 4 289 tis. EUR (k 31. prosinci 2023 celkem 3 654 tis. EUR a k 1. lednu 2023 celkem 1 991 tis. EUR), z čehož k 31. prosinci 2024 nebyla v účetní závěrce vykázána žádná odložená daňová pohledávka. Přínosy budou vykázány při jejich realizaci nebo v případě, že bude pravděpodobné, že neuznaná část daňových ztrát bude vymahatelná proti disponibilním budoucím ziskům.

Skupina zavedla novou daňovou sazbu ve výši 21 %, která platí od 1. ledna 2024 pro všechny české subjekty. K 31. prosinci 2023 činila česká daňová sazba použitá při výpočtu odložené daně rovněž 21 %. Pro Slovinské a Chorvatské subjekty byla aplikovaná daňová sazba 10% a 18%.

Skupina nevykazuje odloženou daňovou pohledávku, neboť jediným základem pro tuto odloženou daňovou pohledávku jsou historické daňové ztráty. Společnost provedla analýzu návratnosti budoucích základů daně a dospěla k závěru, že není pravděpodobné, že dojde k realizaci odložené daňové pohledávky.

Neuznaná odložená daňová pohledávka k 31. prosinci 2024 byla následující: 500 tis. EUR (k 31. prosinci 2023 celkem 446 tis. EUR a k 1. lednu 2023 celkem 202 tis. EUR).

12. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

V tisících EUR	Investice nemovitostí výstavbě	do ve	Investice nemovitostí	do	Celkem
K 1. lednu 2024	53 763		134 700		188 463
Přírůstky	89 658		0		89 658
Změna kategorie/přesun	-104 897		104 897		0
Úbytky	0		0		0
Zisk (ztráta) z reálné hodnoty vykázány v hospodářském výsledku	17 988		16 403		34 391
K 31. prosinci 2024	56 512		256 000		312 512

V tisících EUR	Investice nemovitostí výstavbě	do ve	Investice nemovitostí	do	Celkem
K 1. lednu 2023	69 500		76 300		145 800
Přírůstky	45 743		0		45 743
Změna kategorie/přesun	-64 297		64 297		0
Úbytky	0		0		0
Zisk (ztráta) z reálné hodnoty vykázány v hospodářském výsledku	2 817		-5 897		-3 080
K 31. prosinci 2023	53 763		134 700		188 463

Investiční nemovitost ve výstavbě zahrnuje nedokončené stavební projekty v různých fázích dokončení. Jedná se o nové projekty v Chorvatsku a Slovinsku.

Investiční nemovitosti se skládají z pozemků a průmyslových budov pronajatých různým nájemcům mimo skupinu.

Část vlastněných pozemků a budov je předmětem bankovních zástav.

Veškeré příjmy a výdaje vynaložené v průběhu účetního období souvisí s užívanými investicemi do nemovitostí, jelikož jsou veškeré takovéto objekty plně obsazeny a/nebo je neobsazenost minimální, zanedbatelná.

Investiční nemovitosti byly oceněny pomocí vstupů pro oceňovací techniku použitou v souladu s IFRS 13, kterou prováděli externí nezávislí kvalifikovaní odhadci s nedávnými zkušenostmi s oceňováním investičních nemovitostí v lokalitách držených skupinou alespoň pololetně.

Reálná hodnota investičního nemovitého majetku nebyla pro účely účetního výkaznictví významně upravena.

Reálná hodnota investičního nemovitého majetku je kategorizována jako opakující se ocenění reálnou hodnotou úrovně 3.

Ocenění reálnou hodnotou

Technika ocenění a významné nepozorovatelné vstupy použité při stanovení ocenění investiční nemovitosti reálnou hodnotou, jakož i vzájemný vztah mezi klíčovými nepozorovatelnými vstupy a reálnou hodnotou, jsou podrobně popsány v tabulce níže.

Metoda oceňování

Reálná hodnota se určuje použitím výnosového přístupu, tržního přístupu nebo reziduální metody.

Ocenění prováděná pomocí výnosového přístupu jsou založena na odhadované nájemní hodnotě nemovitosti. Míra kapitalizace, očekávaná míra neobsazenosti a míra růstu nájemného jsou odhadnuty externím odhadcem na základě srovnatelných transakcí a údajů z odvětví. Tento přístup se používá pro nemovitosti, kde byla dokončena výstavba.

Ocenění zohledňuje také typ nájemců v obsazení, dobu nájmu a dobu bez nájmu, kvalitu budovy a její umístění, certifikaci BREEAM a další pozitivní i negativní faktory ovlivňující hodnotu nemovitosti.

Tržní přístup se používá u nemovitostí s potenciálem rozvoje a spočívá ve srovnání s podobnými nemovitostmi, pro které jsou k dispozici informace o ceně. Lokalita, použitelnost z hlediska konstrukce a velikosti se odráží při výběru vzorků. Analýzu a úpravu rozdílů mezi předmětnou nemovitostí a srovnatelnou nemovitostí provádí externí odhadce nebo management.

Reziduální metoda se používá pro nemovitosti s potenciálem rozvoje, kde je použití tržního přístupu pochybné. Předpokládaná hodnota projektu po dokončení, všechny předpokládané náklady potřebné k dokončení vývoje a zisk z vývoje jsou odhadnuty externím odhadcem nebo managementem na základě srovnatelných transakcí a údajů z odvětví.

Významné předpoklady / nepozorovatelné vstupy

- Ekvivalentní výnosnost (6,5 % až 7,50 %)
- Předpokládaná míra neobsazenosti (0 % až 5,00 %)
- Tempo růstu nájemného (0 %)
- Rent-free a jiné nájemní pobídky: není aplikováno, případně v individuálních případech 1-2 měsíce

Vzájemný vztah mezi klíčovými nepozorovatelnými vstupy a reálnou hodnotou

- Čím vyšší je ekvivalentní výnos a očekávaná míra neobsazenosti, tím nižší je reálná hodnota
- Čím delší je doba bez nájmu, tím nižší je reálná hodnota

Datum přecenění: 31. prosince 2024

Bankovní půjčky jsou zajištěny na pozemcích a budovách ve vlastním vlastnictví skupiny, více informací naleznete v části Zástavy.

Výpůjční náklady

Skupina kapitalizuje výpůjční náklady, které jsou přímo vynaloženy v souvislosti s pořízením a výstavbou způsobilého aktiva. Výpůjční náklady jsou součástí celkových stavebních nákladů až do doby, než je kvalifikované aktivum dokončeno a připraveno k zamýšlenému použití nebo prodeji. Následně vzniklé výpůjční náklady jsou uznány jako náklad.

V tisících EUR	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Úroky z bankovních úvěrů	7 503	5 086	1 508
Úroky z úvěrů od spřízněných osob	1 004	19	0
Úroky z dluhopisů od spřízněných osob	3 569	3 425	2 329
Úroky z dluhopisů	247	60	17
Celkem	12 323	8 590	3 854

13. OSTATNÍ POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

V tisících EUR	Kancelářské vybavení a drobné příslušenství	Billboardy	Vybavení skladů	Jiný	Celkem
K 1. lednu 2024	6	16	0	1	23
Přírůstky	0	40	195	11	246
Odpisy	-2	-1	-15	-3	-21
K 31. prosinci 2024	4	55	180	9	248

V tisících EUR	Kancelářské vybavení a drobné příslušenství	Billboardy	Vybavení skladů	Jiný	Celkem
K 1. lednu 2023	7	23	0	1	31
Přírůstky	0	0	0	2	2
Odpisy	-1	-7	0	-2	-10
K 31. prosinci 2023	6	16	0	1	23

14. REÁLNÁ HODNOTA A HIERARCHIE REÁLNÝCH HODNOT FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Níže uvedená tabulka poskytuje srovnání účetních hodnot a reálné hodnoty finančních aktiv a finančních závazků v konsolidované výkazu o finanční pozici Skupiny a jejich ocenění podle IFRS 9. Zkratky používané v souladu s IFRS 9 jsou: AC Finanční aktiva nebo finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou FVTPL Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

31. prosince 2024				
V tisících EUR	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Kategorie	Hierarchie FV
Finanční aktiva				
Obchodní a jiné pohledávky	1 638	1 638	AC	Úroveň 3
Zálohy a ostatní finanční aktiva	4 929	4 929	AC	Úroveň 3
Derivátová finanční aktiva	686	686	FVTPL	Úroveň 2
Peněžní ekvivalenty	5 215	5 215	AC	Úroveň 3
Celkem	12 467	12 467		
Finanční závazky				
Obchodní a jiné závazky	26 596	26 596	AC	Úroveň 3
Úvěry a zápůjčky	173 722	173 722	AC	Úroveň 3
Dluhopisy	42 617	49 324	AC	Úroveň 3
Derivátové finanční závazky	0	0	FVTPL	Úroveň 2
Celkem	242 935	249 642		
31. prosince 2023				
V tisících EUR	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Kategorie	Hierarchie FV
Finanční aktiva				
Obchodní a jiné pohledávky	1 451	1 451	AC	Úroveň 3
Zálohy a ostatní finanční aktiva	4 049	4 049	AC	Úroveň 3
Derivátová finanční aktiva	243	243	FVTPL	Úroveň 2
Peněžní ekvivalenty	3 373	3 373	AC	Úroveň 3
Celkem	9 113	9 113		
Finanční závazky				
Obchodní a jiné závazky	10 719	10 719	AC	Úroveň 3
Půjčky a výpůjčky	100 220	100 220	AC	Úroveň 3
Dluhopisy	39 198	41 817	AC	Úroveň 3
Derivátové finanční závazky	0	0	FVTPL	Úroveň 3
Celkem	150 137	152 756		

1. ledna 2023

V tisících EUR	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Kategorie	Hierarchie FV
Finanční aktiva				
Obchodní a jiné pohledávky	2 956	2 956	AC	Úroveň 3
Zálohy a ostatní finanční aktiva	4 154	4 154	AC	Úroveň 3
Derivátová finanční aktiva	0	0	FVTPL	Úroveň 2
Peněžní ekvivalenty	6 387	6 387	AC	Úroveň 3
Celkem	11 450	11 450		
Finanční závazky				
Obchodní a jiné závazky	6 678	6 678	AC	Úroveň 3
Půjčky a výpůjčky	64 561	64 561	AC	Úroveň 3
Dluhopisy	38 028	42 524	AC	Úroveň 3
Derivátové finanční závazky	0	0	FVTPL	Úroveň 3
Celkem	109 278	113 763		

Pro odhad reálných hodnot byly použity následující metody a předpoklady:

- Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a obchodní a jiné pohledávky mají především krátkou dobu splatnosti; jejich účetní hodnoty k datu vykazání se tedy blíží reálným hodnotám;
- Ostatní dlouhodobé pohledávky jsou Skupinou hodnoceny na základě parametrů, jako jsou úrokové sazby, individuální bonita protistrany a rizikové charakteristiky financovaného projektu. K 31. prosinci 2023 se předpokládá, že účetní hodnoty těchto pohledávek se významně neliší od jejich vypočtených reálných hodnot.
- Obchodní a jiné závazky mají také obecně krátkou dobu do splatnosti, a proto se jejich účetní hodnoty také blíží jejich reálným hodnotám.
- Reálná hodnota finančních nástrojů je stanovena na základě kótovaných cen na aktivních trzích. Pokud nejsou k dispozici kótované ceny na aktivních trzích, používají se techniky ocenění. Ocenovací techniky hlavně využívají tržní vstupy, ale jsou ovlivněny použitými předpoklady, včetně diskontních sazeb a odhadů budoucích peněžních toků. Mezi tyto techniky patří mimo jiné tržní ceny srovnatelných investic a diskontované peněžní toky. Hlavní metody a předpoklady používané Skupinou při určování reálné hodnoty finančních nástrojů jsou získány z aktivních trhů nebo stanoveny pomocí modelů diskontovaných peněžních toků a modelů oceňování opcí.

Skupina používá pro stanovení a zveřejnění reálné hodnoty finančních nástrojů pomocí techniky ocenění následující hierarchii:

Úroveň 1: kótované (neupravené) ceny na aktivních trzích pro identická aktiva nebo pasiva.

Úroveň 2: jiné techniky, u nichž jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné všechny vstupy, které mají významný vliv na zaznamenanou reálnou hodnotu.

Úroveň 3: techniky, které používají vstupy, které mají významný vliv na zaznamenanou reálnou hodnotu a které nejsou založeny na pozorovatelných tržních údajích.

Během vykazovaného období končícího 31. prosince 2023 nedošlo k žádným převodům mezi oceněním reálnou hodnotou úrovně 1 a 2 ani k žádným převodům do a z ocenění reálnou hodnotou úrovně 3.

15. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

V tisících EUR	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Peníze v bance k dispozici na vyžádání	5 215	3 373	6 387
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	5 215	3 373	6 387

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty pro účely výkazu o peněžních tocích zahrnují celkové peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty uvedené v tabulce výše.

16. FINANČNÍ AKTIVA V NABĚHLÉ HODNOTĚ

V tisících EUR	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Pohledávky z obchodního vztahů	1 146	1 149	2 147
Snížené o: Opravné položky, očekávané úvěrové ztráty	-83	-83	-100
Pohledávky z obchodního vztahů - netto	1 063	1 066	2 047

Skupina oceňuje finanční aktiva zůstatkovou hodnotou podle data splatnosti a podle protistrany. U všech vzniklých zůstatků Skupina posuzuje pravděpodobnost selhání na základě interní ratingové stupnice. Skupina využila 3stupňový model a k 31. prosinci 2024 zaznamenala opravnou položku ve výši 83 tisíc EUR (83 tisíc EUR k 31. prosinci 2023 a 100 tisíc EUR k 1. 1. 2023).

V tisících EUR	2024	2023
Očekávané úvěrové ztráty k 1. lednu	83	100
Odúčtování v důsledku využití	0	0
Rozpuštění bez užití	-47	-100
Tvorba	47	83
Celkové očekávané úvěrové ztráty k 31. prosinci	83	83

Matice položek dle splatnosti je následující:

V tisících EUR	Před splatností	Méně dní splatnosti	než 30 po	Méně dní splatnosti	než 90 po	Méně dní splatnosti	než 360 po	Více dní splatnosti	než 360 po
31 prosinec 2024									
Hrubá účetní hodnota - 180		618		212		65		71	
pohledávky z OV									
Míra očekávané úvěrové ztráty 1,61%		3,35%		3,49%		25%		50%	
Mínus opravná položka -3		-21		-7		-16		-36	
Čistá účetní hodnota 177		597		205		49		35	
31 prosinec 2023									
Hrubá účetní hodnota - 175		632		196		72		74	
pohledávky z OV									
Míra očekávané úvěrové ztráty 1,36%		3,04%		3,49%		25%		50%	
Mínus opravná položka -2		-19		-7		-18		-37	
Čistá účetní hodnota 173		613		189		54		37	
1 leden 2023									
Hrubá účetní hodnota - 397		1 008		620		22		100	
pohledávky z OV									
Míra očekávané úvěrové ztráty 0,35%		2,13%		3,49%		25%		50%	
Mínus opravná položka -2		-21		-22		-5		-50	
Čistá účetní hodnota 395		987		598		16		50	

17. ZÁLOHY A OSTATNÍ OBĚŽNÁ AKTIVA

V tisících EUR	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Zálohy	2 488	3 174	2 240
Daňové pohledávky	1 412	384	1 547
Předplacené výdaje	333	320	274
Ostatní pohledávky	402	87	0
Časově rozlišené výnosy	244	33	44
Zálohy celkem a ostatní oběžná aktiva	4 879	3 998	4 105

Předplacené výdaje se skládají především ze zaplacených záloh na služby, pojištění, nákladů na odložené financování a poplatků za pronájem. Časově rozlišené výnosy zahrnují časově rozlišené částky z odsouhlasení poplatků za služby na konci roku. Odhadované výnosy zahrnují výnosy, které Skupina nefakturovala do konce období a očekávala, že je obdrží v následujícím období.

18. FINANČNÍ ZÁVAZKY - OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

V tisících EUR	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
<i>Krátkodobá část obchodních vztahů a ostatní závazky</i>			
Závazky z obchodních vztahů - třetí strany	10 657	5 953	2 910
Závazky z obchodních vztahů - spřízněné strany	305	220	17
Výdaje příštích období	6 848	20	65
Zadržené	1 627	242	0
Zálohy/vklady	55	0	0
Daně a poplatky	425	255	1 362
Ostatní závazky	183	175	2
Výnosy příštích období	9	38	4
Celková krátkodobá část závazků z obchodních vztahů	20 107	6 903	4 360
<i>Dlouhodobá část obchodních vztahů a ostatní závazky</i>			
Závazky z obchodního vztahů	1 077	57	0
Zadržené	4 000	2 034	876
Přijaté dlouhodobé zálohy/vklady	1 272	1 727	1 442
Ostatní závazky	139	252	0
Celková dlouhodobá část závazků z obchodních vztahů	6 487	4 071	2 318
Celkové obchodní a ostatní závazky	19 826	10 949	6 676

19. LEASINGY

Povaha leasingové činnosti (v postavení pronajímatele)

Skupina pronajímá řadu nemovitostí (logistické sklady a výrobní prostory) v jurisdikcích, ve kterých působí. V některých jurisdikcích je obvyklé, že leasingové smlouvy stanoví, že platby se mají každý rok zvyšovat o inflaci, nebo například v jiných jurisdikcích se pravidelně upravují na tržní sazby nájemného. V některých jurisdikcích leasingu nemovitostí je pravidelné nájemné fixní po dobu trvání leasingu.

Výnosy z pronájmu z operativního leasingu jsou účtovány rovnoměrně po dobu trvání příslušného leasingu.

Historická zkušenost s inkasem pohledávek z leasingu podpořená mírou selhání potvrzuje, že kreditní riziko je nízké napříč subjekty ve skupině i teritoriích.

Více informací týkajících se hodnoty pronajatých nemovitostí a souvisejících výnosů je uvedeno v poznámce č. 9 a č. 12.

20. PŮJČKY A ÚVĚRY

Financování je skupině poskytováno prostřednictvím kombinace půjček poskytnutých bankami, investory do dluhopisů a úvěrů poskytnutých spřízněnými a nespřízněnými stranami. Účetní hodnota úvěrů a půjček je následující:

V tisících EUR	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Oběžné			
Bankovní úvěry	4 901	3 191	1 222
Dluhopisy	4 043	21 892	7 855
Půjčky od spřízněných osob	0	135	0
Celkem krátkodobé	8 944	25 218	9 077
Dlouhodobé			
Bankovní úvěry	153 084	89 383	63 339
Dluhopisy	38 574	17 306	30 173
Půjčky spřízněným stranám	15 737	7 511	11
Celkem dlouhodobé	207 395	114 200	93 523
Půjčky a úvěry celkem	216 339	139 418	102 600

Úrokový profil úvěrů a výpůjček Skupiny je následující:

V tisících EUR	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Pohyblivá sazba	157 985	92 574	64 561
Pevná sazba	58 354	46 844	38 039
Celkem	216 339	139 418	102 600

Všechny úvěry Skupiny jsou denominovány v EUR k 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023 a 1. lednu 2023.

Skupina má k dispozici nevyčerpané závazné úvěrové možnosti k 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023 a 1. lednu 2023, pro které byly splněny všechny podmínky, a to následovně ve stavu k danému dni:

V tisících EUR	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Do 1 roku	4 901	3 191	1 222
Do 5 let	115 472	40 911	30 662
Více než 5 let	37 321	48 471	32 677
Celkem	157 694	92 573	64 561

21. DERIVÁTOVÉ FINANČNÍ NÁSTROJE

Přestože je určitá míra rizika neodmyslitelně spjata s podnikatelskými aktivitami Skupiny, jak bylo popsáno výše, Skupina se snaží minimalizovat rizika na co nejnížší rozumnou úroveň a za tímto účelem používá derivátové finanční nástroje. Reálná hodnota derivátů se určuje pomocí pozorovatelných tržních vstupů na základě ocenění poskytnutých bankami, a proto Skupina zahrnuje deriváty do úrovně 2 hierarchie reálných hodnot. Výsledné zisky a ztráty jsou prezentovány v rámci finančních výsledků.

Derivátový kontrakt	Protistrana	Datum splatnosti	Reálná hodnota derivátu			Změna reálné hodnoty derivátu		
			31 prosinec 24	31 prosinec 23	1 leden 23	31 prosinec 24	31 prosinec 23	1 leden 23
Úrokový swap ze dne 7.8.2023	Zagrebačka Banka	30.9.2025	76	114	0	-38	114	0
Úrokový swap ze dne 5.12.2023	OTP Banka	31.10.2025	281	128	0	153	128	0
Úrokový swap ze dne 24.1.2024	Zagrebačka Banka	30.1.2026	23	0	0	23	0	0
Úrokový swap ze dne 5.8.2024	OTP Banka	30.4.2027	253	0	0	253	0	0
Úrokový swap ze dne 7.8.2024	Zagrebačka Banka	30.9.2026	30	0	0	30	0	0
Úrokový swap ze dne 26.11.2024	Zagrebačka Banka	31.12.2026	15	0	0	15	0	0
Úrokový swap ze dne 5.12.2024	Zagrebačka Banka	31.12.2026	6	0	0	6	0	0
Úrokový swap ze dne 11.12.2025	Zagrebačka Banka	31.12.2025	1	0	0	1	0	0
Celkem			685	242	0	443	242	0

Použití a související hodnoty derivátových finančních aktiv a závazků jsou shrnuty v následujících tabulkách podle kategorií:

Derivátová finanční aktiva

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Úrokové deriváty - zajištění cash flow	685	242	0
Derivátová finanční aktiva celkem	685	242	0

Splatnost nominálních hodnot nástrojů je uvedena níže:

31. prosince 2024	Méně než	3 až 12	1 až 5	Víc než	
<i>V tisících Kč</i>	<i>3 měsíce</i>	<i>Měsíce</i>	<i>roky</i>	<i>5 roků</i>	Celkem
Úrokové deriváty	0	357	329	0	685
Celkem					

31. prosince 2023	Méně než	3 až 12	1 až 5	Víc než	
<i>V tisících Kč</i>	<i>3 měsíce</i>	<i>Měsíce</i>	<i>roky</i>	<i>5 roků</i>	Celkem
Úrokové deriváty	0	0	242	0	242
Celkem	0	0	242	0	242

1. ledna 2023	Méně než	3 až 12	1 až 5	Víc než	
<i>V tisících Kč</i>	<i>3 měsíce</i>	<i>Měsíce</i>	<i>roky</i>	<i>5 roků</i>	Celkem
Úrokové deriváty	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0

Derivátové finanční závazky

Finanční deriváty evidované k 31. prosinci 2024, 31. prosinci 2023 a 1. lednu 2023 neobsahují závazkové položky. Reálná hodnota všech derivátových kontraktů je kladná, proto je zůstatek těchto kontraktů vykázán jako derivátová finanční aktiva.

Žádný z uzavřených obchodů nebyl uzavřen za účelem obchodování nebo spekulace.

22. EMITOVANÉ DLUHOPISY

Skupina emitovala dluhopisy (tzv. zero-bonds) v rámci regulovaného trhu bratislavské burzy cenných papírů a korporátní dluhopisy taktéž ve formě zero-bonds v dalších státech Evropské unie, konkrétně v Chorvatsku a Slovinsku.

V tisících EUR	31 prosinec 2024	31 prosinec 2023	1 leden 2023
LSH I. EUR 7,0% 12/27 (ISIN: 451 SK4000023255)	293	0	
LSH II.EUR 8 % 12/27 (ISIN: 154 SK4000023248)	141	0	
LSH III.EUR 9% 12/27 (ISIN: 2 822 SK4000023735)	1 057	0	
LSH IV.EUR 9,5% 4/27 (ISIN: 28 268 SK4000026530)	0	0	
LOG EXPERT ONE 12/2022 8,5% 0 (ISIN: SK4000016945)	0	6 399	
LOG EXPERT ONE 12/2023 8,5% 0 (ISIN: SK4000019543)	0	1 456	
LOG EXPERT ONE 12/2024 8,5% 0 (ISIN: SK4000022315)	5 139	0	
LOG EXPERT ONE 10/2025 6% 75 (ISIN:)	78	80	
LOG EXPERT TWO 12/2024 9,5% 0 (ISIN:SK4000019188)	2 109	8 755	
LOG EXPERT TWO 01/2025 9,5% 0 (ISIN: SK4000021408)	8 139	3 301	
LOG EXPERT THREE 12/2024 9,5% 0 (ISIN: SK4000021390)	3 164	3 914	
LOG EXPERT FOUR 09/2025 9,5% 3 968 (ISIN: SK4000021788)	7 253	3 244	
LOG ONE BRNIK 12/2024 8,5% 0 (ISIN:SK4000018891)	9 217	8 493	
LOG TWO 12/2024 9,5% 0 (ISIN:SK4000021416)	2 263	2 066	
LOG TWO 02/2026 6% (ISIN: 331 SK4000020400)	345	320	
LOG TWO 04/2027 9,5% (ISIN: 6 548 SK4000026522)	0	0	
Celkem	42 617	39 198	38 028

Klasifikace dluhopisů - dlouhodobé a krátkodobé zůstatky

V tisících EUR	31 prosinec 2024	31 prosinec 2023	1 leden 2023
Krátkodobé	4 043	21 892	7 855
Dlouhodobé	38 574	17 306	30 173
Celkem	42 617	39 198	38 028

Splatnost vydaných dluhopisů

V tisících EUR	31 prosinec 2024	31 prosinec 2023	1 leden 2023
Splatnost 2022	0	0	6 399
Splatnost 2023	0	0	1 456
Splatnost 2024	0	21 892	23 228
Splatnost 2025	4 043	15 470	6 625
Splatnost 2026	331	345	320
Splatnost 2027	38 243	1 491	0
Celkem	42 617	39 198	38 028

Reálná hodnota vydaných dluhopisů

V tisících EUR	31 prosinec 2024	31 prosinec 2023	1 leden 2023
Reálná hodnota	49 324	41 817	42 524
Celkem	49 324	41 817	42 524

Nákladové úroky

V tisících EUR	31 prosinec 2024	31 prosinec 2023
Nákladové úroky z vydaných dluhopisů	5 168	4 610
...z toho kapitalizováno do investic do nemovitostí	-3 816	-3 485
CELKEM	1 352	1 125

23. REZERVY

Na základě celkového hodnocení nebyly k 31. prosinci 2024 a k 31. prosinci 2023 a 1. lednu 2023 ve skupině vytvořeny žádné rezervy.

Skupina zvažovala vykazání rezervy na likvidaci solárních panelů, které jsou v držbě a majetku Skupiny a dospěla k závěru, že solární panely jsou téměř plně recyklovatelné a náklady na demontáž či odinstalaci jsou zanedbatelné. Recyklací se získává především sklo, hliník, křemík a drahé kovy, jako je stříbro a měď. Skupina plánuje prodávat tyto druhotné suroviny při likvidaci solárních panelů, čímž se jejich likvidace nebo recyklace vyplatí. Z tohoto důvodu skupina nepřijala opatření pro likvidaci solárních panelů.

24. STÁTNÍ GRANTY

V roce 2024 skupina obdržela dotace od chorvatských a slovinských distributorů elektřiny na snížení cen nakupované energie.

25. VLASTNÍ KAPITÁL

Struktura základního kapitálu

V tisících EUR	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Kmenové akcie (ks)	100	100	100
Kmenové akcie (nominální hodnota)	0,83	0,83	0,83
Celkem	83	83	83

Kmenové akcie společnosti Log Sympatia Holding a.s. mají k 31. prosinci 2024 nominální hodnotu 830 EUR (k 31. prosinci 2023 hodnotu 830 EUR a od 1. ledna 2023 hodnotu 830 EUR).

Každá akcie společnosti je ve všech ohledech rovnocenná všem ostatním akciím. Stejná práva jsou začleněna do všech akcií Společnosti, včetně práva účastnit se valné hromady, požadovat a přijímat vysvětlení k záležitostem týkajícím se Společnosti, které jsou součástí programu valné hromady, předkládat návrhy a protinávrhy a obdržet dividendu a podíl na likvidačním zůstatku.

Všechny vydané akcie jsou plně splaceny.

Ostatní rezervy

Ostatní rezervy zahrnují:

- Fond z přepočtu cizích měn
- Kapitálový vklad (36 300 tisíc EUR k 31. prosinci 2024, 36 300 tis. EUR). EUR k 31. prosinci 2023 a 36 300 tisíc EUR k 1. lednu 2023).

26. ZVEŘEJNĚNÍ SPŘÍZNĚNÝCH STRAN

Struktura akcionářů a podíly v dceřiných jsou uvedeny ve Zprávě o vztazích, která je přiložena k této konsolidované výroční finanční zprávě.

Skupina provádí transakce se spřízněnými stranami za obvyklých tržních podmínek.

Skupina uplatňuje převodní ceny pro své obchodní aktivity v souladu s úrovní trhu a v souladu s národními a mezinárodními daňovými požadavky. Transakce se spřízněnými stranami prováděné Skupinou jsou z hlediska svého účelu a podmínek součástí běžné obchodní činnosti Skupiny.

Skupina mezi sebou neobchoduje se zbožím ani výrobky a hlavní transakce, které ve skupině probíhají, jsou služby, které jsou nakupovány od třetích stran a přefakturovány subjektům ve skupině (obchodní pohledávky a závazky), služby poskytované v rámci skupiny z titulu zajištění financování projektů z úrovně mateřské společnosti Log Sympatia Holding a.s. nebo z úrovně akcionářů a úroky z vnitropodnikových úvěrů. Půjčky a výpůjčky jsou poskytovány převážně se splatností 5 let a pevnou úrokovou sazbou.

Pro účely prezentace těchto informací se za spřízněné osoby považují:

- Akcionáři: osoby, které vlastní podíly v mateřské společnosti
- Dceřiné společnosti: společnosti, které jsou plně ovládány a vlastněny skupinou
- Další spřízněné strany: další osoby, společnosti a subjekty spřízněné se skupinou, např. partneři ve společných podnicích nebo společnosti ovládané (nebo společně ovládané) klíčovými vedoucími pracovníky.

26.1 SOUHRN CELKOVÝCH ZŮSTATKŮ SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI SKUPINY

V tisících EUR		Zisk (+) nebo ztrátu (-)	Pohledávky (+) / Závazky (-) vůči spřízněným stranám		
Protistrana	2024 Výnosy/Náklady	Výnosy/Náklady za rok 2023	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Společníci a akcionáři					
Operační	0/0	0/0	0	0	0
Financování	12/-65	0/0	0	0	0
Další spřízněné osoby					
Operační	0/0	0/0	0	0	0
Financování	4/-33	1/0	0	0	0
Celkem	16/-98	1/0	0	0	0

26.2 ZŮSTATKY ÚVĚŘŮ PŘIJATÝCH OD SPŘÍZNĚNÝCH OSOB

V tisících EUR		Nesplacený úvěr od spřízněných osob včetně naběhlých úroků		
Protistrana	Úrokový náklad	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Společníci, akcionáři a jiné spřízněné osoby	98	15 737	7 646	11
Celkem	98	15 737	7 646	11

26.3 ZŮSTATKY ÚVĚRŮ POSKYTNUTÝCH SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

V tisících EUR		Nesplacený úvěr spřízněným osobám včetně naběhlých úroků			
Protistrana	Úrokový výnos	31. 2024	prosinec 31. 2023	prosinec 1. ledna 2023	
Společníci a akcionáři	12	481	351	909	
Další spřízněná strana	4	139	79	49	
Celkem	16	620	430	958	

V období končícím 31. prosince 2024 nedošlo k žádným podstatným změnám v transakcích se spřízněnými stranami skupiny ve srovnání s obdobím končícím 31. prosince 2023 a 1. lednem 2023.

Transakce se spřízněnými osobami jsou uzavřeny za běžných tržních podmínek.

26.4 ODMĚNY KLÍČOVÝCH MANAŽERŮ A ŘEDITELŮ

Ředitelé jsou toho názoru, že klíčové vedení skupiny je tvořeno výkonnými a nevýkonnými členy správní rady společnosti Log Sympatia Holding a.s. Tyto osoby mají pravomoc a odpovědnost za plánování, řízení a kontrolu činností subjektu, ať už přímo nebo nepřímo. K 31. prosinci 2024 se klíčový management skládal z 5 lidí (2023: 5). Klíčoví vedoucí pracovníci v letech 2024 a 2023 vykonávají řízení skupiny z úrovně akcionářů.

27. VYDANÉ ZÁRUKY

Vydané záruky

K datu této účetní závěrky byly evidovány následující záruky:

Záruka vydaná na	Záruka vydaná ve prospěch	Mletý
Log Sympatia Holding a.s.	Zagrebačka banka d.o.o., OTP banka d.o.o.	Smlouvy o finanční záruce

28. ZÁSTAVY

K datu této účetní závěrky jsou zastavena aktiva v následujících společnostech:

Název společnosti	Zástava ve prospěch	Specifikace nemovitosti	Částka nemovitosti	Výše úvěru
Log Expert One d.o.o.	OTP banka d.o.o.	Land plot and building DC1, DC2, DC3 in Velika Gorica, Croatia	88 300 000	51 500 000
Log Expert Two d.o.o.	Zagrebačka d.o.o. banka	Land plot and building DC1, DC2, in Donja Zdencina, Croatia	78 700 000	48 000 000
Log Expert Three d.o.o.	Zagrebačka d.o.o. banka	Land plot and building DC1 in Kukuljanovo, Croatia	21 900 000	15 000 000
Log Expert Four d.o.o.	Zagrebačka d.o.o. banka	Land plot and building DC4 in Velika Gorica, Croatia	43 900 000	29 950 000
Log Expert Seven d.o.o.	EXIMBANKA a.s.	Land plot in Donja Zdencina, Croatia	3 880 000	2 716 000
Log Expert Ten d.o.o.	OTP banka d.o.o.	Land plot and building DC5 and DC6 in Velika Gorica, Croatia	24 640 000	52 900 000
Log One d.o.o.	OTP banka d.o.o.	Land plot and building DC1 in Brnik, Ljubljana, Slovenia	39 100 000	25 500 000
Log Two d.o.o.	EXIMBANKA a.s.	Land plot in Brnik, Ljubljana, Slovenia	1 890 000	1 323 000

29. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

Operace skupiny ji vystavují různým finančním rizikům, která zahrnují měnové riziko, úrokové riziko, úvěrové riziko a riziko likvidity.

V souvislosti s měnovým rizikem se Skupina zaměřuje především na přirozené zajištění, kdy se snaží sladit měnovou strukturu aktiv a pasiv. Průmyslové nemovitosti jsou pronajímány v eurech a proto jsou v eurech denominovány i bankovní úvěry na financování těchto aktiv. Výnosy z pronájmu stávajícího portfolia jsou průběžně sledovány a jsou indexovány na roční bázi, aby byly v souladu s tržními cenami a odrážely ekonomickou realitu. K financování provozních činností se používají výpůjčky, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a likvidní investice. Peněžní toky skupiny jsou denně pečlivě sledovány. Přebytkové peněžní prostředky, s ohledem na očekávané budoucí peněžní toky, jsou umístěny buď na krátkodobé, nebo dlouhodobé vklady, aby se maximalizoval úrokový výnos z nich.

Úrokové riziko je zmírňováno buď fixními úrokovými sazbami dlouhodobých investičních úvěrů, nebo využitím úrokových derivátů, zejména úrokových swapů.

Finanční závazky

Na základě konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2024 se skupina zaměřuje na klíčové finanční ukazatele včetně LTV a ukazatele krytí dluhové služby (DSCR). pro účely výpočtu kovenantů Skupina provedla přecenění investic do nemovitostí ve výstavbě na reálnou hodnotu k 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023 a 1. lednu 2023.

Financial Covenant LTV (poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti) činil k 31. prosinci 2024 51,7 % ve srovnání s 49,1 % na konci roku 2023, oproti maximálnímu poměru smluvních podmínek 70 %. DSCR činila k 31. prosinci 2024 1,23 ve srovnání s 1,20 na konci roku 2023 oproti minimálnímu poměru smluvních podmínek 1,20.

29.1 MĚNOVÉ RIZIKO

Měnové riziko skupiny je minimalizováno, protože prakticky téměř všechna aktiva a pasiva, včetně bankovních úvěrů a dluhopisů, jakož i leasingových smluv v investičních nemovitostech, jsou denominována v eurech.

Finanční aktiva a závazky zahrnují peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, obchodní a jiné pohledávky a úročené úvěry a půjčky, obchodní a jiné závazky, závazky z leasingu a ostatní krátkodobé závazky.

Všechna zbývajících aktiva a pasiva v cizích měnách jsou nevýznamná nebo nepodléhají kurzové expozici (např. pozemky, budovy a zařízení).

Celkový zůstatek kurzových rozdílů ve výkazu zisku a ztráty činí pro rok 2024 ztrátu ve výši 14 tis. EUR a pro rok 2023 zisk ve výši 9 tis. EUR.

29.2 ÚROKOVÉ RIZIKO

Cílem skupiny v oblasti řízení úrokového rizika je snížit úrokové riziko prostřednictvím kombinace finančních nástrojů, které fixují úrokové sazby z dluhu, a párováním podílu aktiv s pohyblivou úrokovou sazbou se závazky s pohyblivou sazbou. V souladu s výše uvedenou strategií řízení úrokového rizika vstoupila Skupina do řady úrokových swapů s cílem zajistit se proti kolísání úrokových sazeb u určitých finančních dohod s pohyblivou sazbou a některých dalších závazků.

Pohyblivé úrokové sazby finančních závazků jsou vztaženy k evropským mezibankovním úrokovým sazbám (EURIBOR). Zajištěné dlouhodobé úrokové swapy se obvykle přeceňují na čtvrtletní bázi. Skupina používá k výpočtu smluvních peněžních toků aktuální nastavení úrokových sazeb u stávajících dluhů s pohyblivou sazbou na konci každého roku. Pevné úrokové sazby z finančních závazků jsou fixní po dobu trvání podkladových struktur.

29.3 ÚVĚROVÉ RIZIKO

Úvěrové riziko je řízeno na skupinové bázi. Úvěrové riziko vzniká z peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů, derivátových finančních nástrojů a vkladů u bank a finančních institucí, jakož i z úvěrové expozice vůči klientům, včetně nesplacených pohledávek a souvisejících transakcí.

K 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023 a 1. lednu 2023 neměla Skupina žádnou významnou koncentraci úvěrového rizika. Výše expozice vůči jakékoli jednotlivé protistraně podléhá limitu, který je pravidelně přehodnocován řediteli.

Kreditní riziko je primárně posuzováno v souvislosti s nájemci, kterým skupina pronajímá prostory ve svých budovách. Před uzavřením nájemní smlouvy je úvěrová způsobilost nájemce posouzena s pomocí externích úvěrových ratingových zpráv.

Nájemní smlouvy s nájemci obvykle obsahují požadavek na bankovní záruku nebo záruky poskytnuté majiteli (akcionáři či společníky) nájemce, které zajišťují platby nájemného. Alternativně může být poskytnuta nájemní záloha.

Skupina by zvážila výrazné zvýšení svého vyhodnocení úvěrového rizika protistrany, pokud by byla po splatnosti déle než 3 měsíce. Pokud by pohledávka nebyla uhrazena do 6 měsíců, byla by považována za prodlení protistrany.

Skupina uvádí na trh a prodává relativně malému počtu zákazníků s individuálně velkými hodnotami transakcí. Skupina provádí úvěrové kontroly všech zákazníků (kromě těch, kteří platí předem) s cílem posoudit jejich úvěrovou způsobilost a schopnost platit faktury v době jejich splatnosti. Stav pohledávek, které nejsou dluženy velkými společnostmi, je řediteli stále považován za pohledávky s nízkým rizikem selhání vzhledem k povaze kontrol, které jsou u nich prováděny, a proto je vytvořena opravná položka k těmto pohledávkám na pokrytí tohoto nízkého rizika selhání.

Skupina obecně nevyžaduje zajištění pohledávek, protože mnoho jejích zákazníků jsou velké, dobře zavedené společnosti. Skupina nezaznamenala žádné ztráty související s jednotlivými zákazníky nebo skupinami zákazníků v žádném konkrétním odvětví nebo geografické oblasti. Během vykazovaného období nebyly překročeny žádné úvěrové limity a ředitelé neočekávají žádné významné ztráty z

neplnění ze strany těchto protistran, kromě těch, které již byly stanoveny. Klienti poskytují bankovní záruky a garance ze strany mateřských společností.

29.4 RIZIKO LIKVIDITY

Politikou skupiny je udržovat zůstatky peněz a peněžních ekvivalentů a krátkodobých a dlouhodobých vkladů a podobných nástrojů tak, aby vysoce likvidní zdroje vždy převyšovaly předpokládaný odliv peněz skupiny.

Vedení společnosti sleduje průběžné prognózy krátkodobých a střednědobých očekávaných peněžních toků skupiny. To se provádí na úrovni skupiny, přičemž místní dceřiné společnosti jsou podle potřeby financovány skupinou.

Níže uvedená tabulka shrnuje profil splatnosti finančních závazků Skupiny na základě smluvních nediskontovaných plateb:

31. prosince 2024	Méně než	3 až 12	1 až 5	Víc než	
<i>V tisících EUR</i>	3 měsíce	Měsíce	roky	5 roků	Celkem
Externí bankovní úvěry	1 028	3 873	115 472	37 612	157 985
Úročené úvěry a půjčky	0	0	15 737	0	15 737
Dluhopisy	0	4 043	38 574	0	42 617
Obchodní a jiné závazky	13 338	0	0	6 487	19 825
Celkem	14 366	7 916	154 046	44 099	236 164

31. prosince 2023	Méně než	3 až 12	1 až 5	Víc než	
<i>V tisících EUR</i>	3 měsíce	Měsíce	roky	5 roků	Celkem
Externí bankovní úvěry	958	2 233	40 912	48 471	92 574
Úročené úvěry a půjčky	0	0	7 508	0	7 508
Dluhopisy	0	21 892	17 306	0	39 198
Obchodní a jiné závazky	6 870	0	0	4 070	10 940
Totální	7 828	24 125	65 726	52 541	150 220

1. ledna 2023	Méně než	3 až 12	1 až 5	Víc než	
<i>V tisících EUR</i>	3 měsíce	Měsíce	roky	5 roků	Celkem
Externí bankovní úvěry	0	1 222	30 662	32 677	64 561
Úročené úvěry a půjčky	0	0	8	0	8
Dluhopisy	7 855	23 228	6 945	0	38 028
Obchodní a jiné závazky	4 358	0	0	2 317	6 674
Celkem	4 358	1 222	30 670	34 994	109 271

Z analýzy splatnosti je patrné, že nejvýznamnější skupinou jsou úročené úvěry a půjčky. Úvěry a půjčky jsou splatné převážně v rozmezí jednoho z pěti let. Skupina očekává, že tyto závazky splní z provozních peněžních toků a výnosů ze splatných finančních aktiv. K řízení likvidity Skupina využívá kombinaci peněžních toků z finančních aktiv a dostupných bankovních zdrojů. Z hlediska cash flow nehrozí žádné bezprostřední riziko, že Společnost a její dceřiné společnosti nebudou schopny dostát svým splatným závazkům.

29.5 ŘÍZENÍ KAPITÁLOVÝCH RIZIK

Cílem skupiny při řízení kapitálu je zajistit schopnost skupiny pokračovat v činnosti, poskytovat výnosy akcionářům a přínosy ostatním zúčastněným stranám a udržovat vhodnou kapitálovou strukturu, aby měla dostatečný kapitál pro strategické investice, včetně akvizic. Kapitálová struktura Skupiny se skládá z peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů, krátkodobých a dlouhodobých vkladů a kapitálu a rezerv přiřaditelných vlastníkům Skupiny, jak je uvedeno v konsolidovaném výkazu o finanční situaci.

Strategií skupiny je mít kapitálovou strukturu, která zohledňuje příležitosti k investicím do dlouhodobého ziskového růstu, převládající obchodní podmínky a touhu zlepšovat efektivitu rozvahy v průběhu času. Skupina nevyplatila dividendu a neočekává, že v dohledné budoucnosti vyplatí nějakou dividendu. Kapitálová struktura je skupinou průběžně monitorována.

V tisících EUR	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Úročené úvěry a půjčky	173 722	100 082	64 569
Dluhopisy	42 617	39 198	38 028
Obchodní a jiné závazky	19 825	10 940	6 674
Snížené o: peníze a peněžní ekvivalenty	-5 215	-3 370	-6 387
Čistý dluh	230 949	146 850	102 884
Vlastní kapitál (tj. Čistá aktiva)	65 589	37 457	40 371
Čistý dluh a čistá aktiva	296 538	184 307	143 255
Převodový poměr	77,88%	79,68%	71,82%

30. INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH

Skupina nezaměstnává přímo žádné zaměstnance, ale pro zabezpečení svých operací využívá servisní organizace třetích stran a spřízněných stran.

31. ODMĚNY AUDITORŮM

Skupina byla za roky končící 31. prosince 2024 a 31. prosince 2023 a 31. prosince 2022 auditována společností BDO Audit, s.r.o. a BDO Croatia d.o.o. („BDO“). Auditory byly účtovány následující částky:

V tisících EUR	2024	2023	2022
Audit (BDO)	13	5	0
Ostatní (BDO)	0	6	0
Celkem	13	11	0

32. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a datem sestavení konsolidované účetní závěrky, je zaznamenán v konsolidované účetní závěrce, pokud tyto události poskytují další důkaz o podmínkách, které existovaly k datu účetní závěrky.

Pokud mezi rozvahovým dnem a datem sestavení konsolidované účetní závěrky nastaly významné události odrážející skutečnosti odrážející skutečnosti nastávající po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí uvedeny v příloze v účetní závěrce, ale nejsou vykázány v účetní závěrce.

Společnost Log Sympatia Holding a.s. emitovala dne 5. 3. 2025 nové dluhopisy pod ISIN: SK4000026951 - LogSymHol/ZERO CPN BD 20271201.

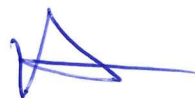
Mezi rozvahovým dnem a datem sestavení účetní závěrky nenastala žádná další událost, která by měla podstatný vliv na finanční situaci skupiny. Po skončení účetního období nenastaly žádné další události, které by vyžadovaly úpravu vykázaných částek a zveřejnění v samostatné účetní závěrce.

33. PROHLÁŠENÍ MANAGEMENTU

Představenstvo Společnosti prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí a svědomí podává samostatná účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2024 společnosti Log Sympatia Holding a.s. věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a finanční výkonnosti společnosti a o výhledu budoucího vývoje její finanční situace, obchodní aktivity a finanční výkonnost.



.....
Branislav Habán
Předseda představenstva
Log Sympatia Holding a.s.



.....
Adrian Stanisav
Člen představenstva
Log Sympatia Holding a.s.

ZPRÁVA AUDITORA

Tel: +420 241 046 111
www.bdo.czBDO Audit s.r.o.
V Parku 2316/12
Praha 4
148 00

Níže uvedená zpráva představuje zprávu auditora, která se vztahuje pouze a výhradně k oficiální konsolidované výroční finanční zprávě sestavené ve formátu XHTML.

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Log Sympatia Holding a.s.

Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Log Sympatia Holding a.s. se sídlem Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, identifikační číslo 086 59 630 (dále „Společnost“) a jejích dceřiných společností (dále „Skupina“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií (dále „IFRS EU“). Tato konsolidovaná účetní závěrka se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční pozici k 31. 12. 2024, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za období končící 31. 12. 2024 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti a o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční situace Skupiny k 31. 12. 2024 a konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných peněžních toků za období končící 31. 12. 2024 v souladu s IFRS EU.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na 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.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu konsolidované účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu konsolidované účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto konsolidovanou závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.



Hlavní záležitost auditu	Jak byla daná záležitost auditu řešena
<u>První přijetí účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií</u> Přechod na vykazování dle mezinárodních účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií je složitým procesem, který zahrnuje především: • stanovení vhodných účetních pravidel v souladu s IFRS EU pro rok končící 31. prosince 2024 a jejich zpětná aplikace; • významné předpoklady a úsudky při aplikaci účetních zásad a také při přeceňování určitých účtů tak, aby byly v souladu s IFRS EU; • sestavení zahajovacího konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 1. lednu 2023 a srovnávacích informací; • přípravu příslušných zveřejnění za účelem přechodu na IFRS EU, včetně dopadů na konsolidovanou účetní závěrku. Vzhledem ke komplexnosti první aplikace IFRS EU, která vedla mimo jiné ke zpracování srovnávacích údajů, je tato oblast považována za klíčovou záležitost auditu.	Porozuměli jsme procesu sestavení konsolidované účetní závěrky a vyhodnotili návrh příslušných kontrol. Obdrželi jsme analýzu dopadů přechodu na IFRS EU k datu 1. ledna 2023, včetně úprav některých položek konsolidovaných finančních výkazů, jako jsou například investice do nemovitostí či dluhopisy. Tyto úpravy vedly také ke zpracování a přípravě srovnávacích informací k 1. lednu 2023 a za rok končící 31. prosince 2023. S vedením jsme projednali přípravu na první aplikaci IFRS EU. Za pomoci interních specialistů jsme posoudili správnost a úplnost významných dopadů prvotní aplikace IFRS EU a vhodnost použitých účetních metod a postupů. Vyhodnotili jsme úplnost prezentace a zveřejnění informací v konsolidované účetní závěrce v závislosti na požadavcích IFRS EU a posoudili jsme přiměřenost zveřejněných informací v poznámce 5. První přijetí mezinárodních standardů účetního výkaznictví a v poznámce 7. Významné úsudky, odhady a předpoklady.



Hlavní záležitost auditu	Jak byla daná záležitost auditu řešena
<u>Reálná hodnota investic do nemovitostí</u> Investice do nemovitostí a jejich oceňování na reálnou hodnotu představují komplexní oblast, která vyžaduje značnou míru úsudku a odborných znalostí. Oceňování na reálnou hodnotu zahrnuje použití různých vstupních faktorů a metod, které mohou mít významný dopad na účetní výkazy Skupiny. Vzhledem k významnosti investic do nemovitostí, složitosti oceňovacích modelů a míře úsudku při volbě vstupních faktorů a metody ocenění považujeme tuto oblast za jednu z hlavních záležitostí auditu.	Provedli jsme posouzení znaleckých posudků zpracovaných nezávislým znalcem a potvrdili jsme, že tyto byly připraveny v souladu s relevantními standardy a obsahují všechny potřebné informace pro adekvátní ocenění investic do nemovitostí. Za pomoci interních specialistů na trhy v dotčených zemích Evropské unie (Chorvatsko a Slovinko) jsme posoudili vhodnost použitých vstupních faktorů. Vyhodnotili jsme, zda vstupní faktory použité při oceňování reálné hodnoty, jako jsou tržní ceny, obvyklé nájemné v dané lokalitě, diskontní sazby a další relevantní údaje, jsou přiměřené a odpovídají aktuálním tržním podmínkám. Posoudili jsme vhodnost použité metody ocenění zvolené nezávislým valuátorem v kontextu daného účelu a zda je použita konzistentně s předchozími obdobími a s obecně uznávanými oceňovacími standardy.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční finanční zprávě

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce a Skupině získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, 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 a v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a s konsolidovanou účetní závěrkou a

- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu a výboru pro audit Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s IFRS EU, a za takový vnitřní kontrolní systém, který vedení považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí orgán ve spolupráci s výborem pro audit.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné 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 a Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních informacích týkajících se účetních jednotek nebo podnikatelských činností v rámci Skupiny s cílem vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Odpovídáme za řízení, dohled a provedení auditu Skupiny. Vyjádření výroku auditora zůstává naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat statutární a dozorčí orgán a výbor pro audit Společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutární a dozorčí orgán a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu konsolidované účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.



Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

Informace vyžadované nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 23. 12. 2024 určila valná hromada společnosti. Auditorem společnosti jsme nepřetržitě tři roky.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok ke konsolidované účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 14. 5. 2025 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Skupině neposkytli žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Společnosti ani společností, které ovládá, jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby, které by nebyly uvedeny v konsolidované výroční finanční zprávě Společnosti.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené v konsolidované výroční finanční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti

Za vypracování účetních závěrek v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědný statutární orgán Společnosti. Statutární orgán Společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení veškerých účetních závěrek obsažených v konsolidované výroční finanční zprávě v platném formátu XHTML a
- výběr a použití značek XBRL podle požadavků nařízení o ESEF.



Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrky obsažené v konsolidované výroční finanční zprávě jsou ve všech významných ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) - „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho jsme navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zda

- veškeré účetní závěrky, které jsou obsaženy v konsolidované výroční finanční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML,
- údaje obsažené v konsolidované účetní závěrce, u nichž to vyžaduje nařízení o ESEF, byly značkovány a veškerá značkování splňují tyto požadavky:
 - byl použit značkovací jazyk XBRL,
 - byly použity prvky základní taxonomie uvedené v nařízení o ESEF s nejbližším účetním významem, pokud nebyl vytvořen prvek rozšiřující taxonomie v souladu s nařízením o ESEF,
 - značkování je v souladu se společnými pravidly pro značkování dle nařízení o ESEF.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

Závěr

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka Společnosti za období končící 31. 12. 2024 obsažená v konsolidované výroční finanční zprávě je ve všech významných ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.



Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Jana Hubáčková je statutárním auditorem odpovědným za audit konsolidované účetní závěrky Společnosti k 31. 12. 2024, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

Praha, 14. 5. 2025

Auditorská společnost:

BDO Audit s.r.o.

BDO Audit s. r. o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:

Jana Hubáčková

Ing. Jana Hubáčková

evidenční číslo 2501

SAMOSTATNÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024 A ZPRÁVA AUDITORA

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

V tisících EUR	Poznámky	31. 2024	prosinec 31. 2023	prosinec
Úrokové výnosy	10	786	43	
Úrokové náklady	10, 19	-754	-65	
Poskytování služeb	9	142	117	
Režijní a administrativní výdaje	9	-11	-20	
Ostatní výnosy/výdaje	9	-2	-12	
Výnosy z provozu		161	63	
Kurzový zisk nebo ztráta	11	-14	0	
Zisk před zdaněním		147	63	
Daně z příjmů	12	21	15	
ZISK ZA DANÉ OBDOBÍ		168	78	
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK				
Rozdíly v přepočtu cizích měn bez daně		0	-1	
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA DANÝ ROK, BEZ DANĚ		0	-1	
CELKOVÝ ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA DANÉ OBDOBÍ		168	77	

Příloha na stranách 85 - 111 je nedílnou součástí této samostatné účetní závěrky

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31. PROSINCI 2024

V tisících EUR	Poznámky	31. 2024	prosinec 31. 2023	prosinec 1. 2023	ledna
AKTIVA					
DLOUHODOBÁ AKTIVA					
Investice do dceřiných společností	13, 14	41 067	37 764	36 308	
Půjčky poskytnuté v rámci skupiny	15	41 909	3 604	73	
Půjčky poskytnuté ostatním spřízněným stranám	15	89	29	0	
Odložená daňová pohledávky	12	36	15	0	
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM		83 101	41 412	36 381	
OBĚŽNÁ AKTIVA					
Daňová pohledávka		0	1	0	
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	16	43	116	8	
OBĚŽNÁ AKTIVA CELKEM		43	117	8	
AKTIVA CELKEM		83 144	41 529	36 389	
V tisících EUR	Poznámky	31. 2024	prosinec 31. 2023	prosinec 1. 2023	ledna
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY					
VLASTNÍ KAPITÁL					
Základní kapitál	17	83	83	83	
Fond z přepočtu cizích měn	17	-2	-2	-1	
Kapitálový vklad	17	36 300	36 300	36 300	
Nerozdělený zisk	17	242	74	-4	
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		36 623	36 455	36 378	
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY					
Dluhopisy	19	31 694	1 491	0	
Půjčky a úvěry	18	11 511	3 525	8	
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		43 205	5 016	8	
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY					
Obchodní a jiné závazky		5	25	3	
Zálohy a ostatní krátkodobé závazky	13	3 311	33	0	
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		3 316	58	3	
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		83 144	41 529	36 389	

Příloha na stranách 85 - 111 je nedílnou součástí této samostatné účetní závěrky

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

<i>V tisících EUR</i>	Akciový kapitál	Fond z přepočtu z cizích měn	Kapitálový vklad	Nerozdělený zisk	Čisté výsledky za účetní období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. lednu 2023	83	-1	36 300	-3	-1	36 378
Čistý výsledek z převedení předchozího období				-1	1	0
Přepočet cizích měn		-1				-1
Zisk za dané období					78	78
Zůstatek k 31. prosinci 2023	83	-2	36 300	-4	78	36 455
Čistý výsledek z převedení předchozího období				78	-78	0
Přepočet cizích měn		0				0
Zisk za dané období					168	168
Zůstatek k 31. prosinci 2024	83	-2	36 300	75	168	36 623

Příloha na stranách 85 - 111 je nedílnou součástí této samostatné účetní závěrky

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

V tisících EUR	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk za rok		147	63
Úpravy pro:			
Úrokové výnosy/náklady	10	-32	22
Ostatní bezhotovostní operace		0	0
Provozní zisk před změnami pracovního kapitálu			
Pokles/(nárůst) obchodních a ostatních pohledávek		-20	-16
Zvýšení/(pokles) obchodních a jiných závazků		3 258	55
Vydané dluhopisy	19	29 979	1 435
Splacení přijatých zápůjček a úvěrů	18	-42 386	-5 296
Přijaté zápůjčky a úvěry	18	50 367	8 812
Splátky poskytnutých zápůjček a úvěrů	15	13 242	4 544
Poskytnuté zápůjčky a úvěry	15	-51 325	-8 045
Čistý nárůst peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů v provozní činnosti		3 115	1 479
Peněžní toky z investiční činnosti			
Investice do dceřiných společností	13	-3 303	-1 456
Čistý nárůst peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů v provozní činnosti		-3 303	-1 456
Čistý nárůst peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-73	108
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku		116	8
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ke konci roku		43	116

Příloha na stranách 85 - 111 je nedílnou součástí této samostatné účetní závěrky

PŘÍLOHA K SAMOSTATNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Obsah

1.	OBECNÉ INFORMACE	85
2.	ZÁSADA TRVÁNÍ PODNIKU	86
3.	ZÁKLAD PŘÍPRAVY	87
4.	PRVNÍ PŘIJETÍ MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ	88
5.	VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY	90
6.	ÚČETNÍ PRAVIDLA	91
7.	NOVÉ A NOVELIZOVANÉ NORMY PŘIJATÉ SPOLEČNOSTÍ	96
8.	ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - VÝNOSY	98
9.	ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - NÁKLADY	98
10.	ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - ÚROKY	98
11.	ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - KURZOVÉ ZISKY/ZTRÁTY	98
12.	ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - DAŇ Z PŘÍJMŮ	99
13.	INVESTICE DO DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ	101
14.	TESTOVÁNÍ SNÍŽENÍ HODNOTY INVESTIC	102
15.	ÚVĚRY POSKYTOVANÉ SPOLEČNOSTÍ LOG SYMPATIA HOLDING A.S.	103
16.	PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY	104
17.	VLASTNÍ KAPITÁL	104
18.	ÚVĚRY PŘIJATÉ SPOLEČNOSTÍ LOG SYMPATIA HOLDING A.S.	105
19.	VYDANÉ DLUHOPISY	105
20.	TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	107
21.	ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK	109
22.	ODMĚNY AUDITORŮM	110
23.	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	110
24.	PROHLÁŠENÍ MANAGEMENTU	111

1. OBECNÉ INFORMACE

Struktura a identifikace společnosti

Log Sympatia Holding a.s. (dále jen "Společnost") je akciová společnost založená a registrovaná v České republice se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, Česká republika.

Společnost byla založena dne 4. listopadu 2019 a zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8260.

IČO: 086 59 630

Registrovaným předmětem podnikání společnosti je výroba, obchod a služby. V současné době společnost spravuje, financuje, realizuje výstavbu a pronájem dané nemovitosti.

Společnost nesestavuje individuální, resp. samostatnou výroční zprávu, protože příslušné informace hodlá zahrnout do konsolidované výroční zprávy.

Vlastnictví

K 31. prosinci 2024 byla vlastnická struktura Společnosti následující:

- Log Expert Development s.r.l. (se sídlem Lorena 23 Street, místnost 2, ap.11, 300001 Temešvár, Rumunsko, registrační číslo: J35/1135/2011, identifikační číslo: 28470916) - 50 % podílů
- Sympatia Projects, s. r. o. (se sídlem Vajnorská 21 A, 831 03 Bratislava - Nové Mesto, Slovensko, registrační číslo: 54 246 890) - 40 % podílů
- MB Cons Solutions s.r.l. (se sídlem 16 Fargas Street, Dumbravita Village, Timis Country, Rumunsko, registrační číslo: J35/2279/2015, identifikační číslo: 35220793) - 10 % podílů

Skutečným majitelem zapsaným u Ministerstva spravedlnosti České republiky je:

- Branislav Habán (nepřímý skutečný majitel)
- Ecaterina Onica (nepřímý skutečný majitel).

Statutární orgán

Statutárním orgánem společnosti je představenstvo. Představenstvo je složeno ze dvou členů:

- Ing. Branislav Habán
- Adrian Stanisav.

Oba členové představenstva jednají jménem společnosti společně.

Dozorčí orgán a výbor pro audit

Dozorčí orgán společnosti zastupují:

- Ing. Marek Laššák
- Bogdan Martin
- Člen č. 3.

Počet členů dozorčího orgánu je 3. K 31. prosinci 2024 má dozorčí orgán pouze dva členy.

Výbor pro audit je zastoupen:

- Oana Alexandra Gaspar
- Michal Bañas
- Irenaj Denkocy.

Počet členů výboru pro audit je 3. K 31. prosinci 2024 má výbor pro audit orgán tři členy.

1.1 ZÁKLADNÍ KAPITÁL SPOLEČNOSTI LOG SYMPATIA HOLDING A.S.

Společnost vydala 100 ks akcií na jméno v certifikované podobě ve jmenovité hodnotě 20 000 Kč za jednu akcii. Celková výše základního kapitálu činí 2 000 000 Kč a je plně splacen.

V tomto období nedošlo k žádné změně v počtu vydaných akcií.

Společnost ve vykazovaném období nenabyla žádné vlastní akcie.

1.2 STRUKTURA SKUPINY

Struktura skupiny

Skupina LSH měla k 31. prosinci 2024 následující dceřiné společnosti:

Společnost	Sídlo společnosti	Od	Majetková účast	Stát
Log Sympatia Holding a.s.	Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno	4.11.2019	Špičková holdingová společnost	Česká republika
LOG EXPERT ONE d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	1.4.2020	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT TWO d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	26.3.2021	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT THREE d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	10.8.2021	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT FOUR d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	14.10.2021	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT SEVEN d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	21.10.2023	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT EIGHT d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	14.4.2023	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG EXPERT TEN d.o.o.	Ilica 1, Záhřeb, 10000, Chorvatsko	24.1.2024	100 % dceřiná společnost	Chorvatsko
LOG ONE d.o.o.	Pot za Brdom 102, Lublaň, 1000 Lublaň	22.1.2021	100 % dceřiná společnost	Slovinsko
LOG TWO d.o.o.	Pot za Brdom 102, Lublaň, 1000 Lublaň	27.10.2021	100 % dceřiná společnost	Slovinsko

Společnost je zároveň mateřským podnikem, který sestavuje konsolidovanou účetní závěrku za výše uvedenou LSH Skupinu.

2. ZÁSADA TRVÁNÍ PODNIKU

K datu podpisu samostatné účetní závěrky se vedení nedomnívá, že existují nějaké skutečnosti nebo okolnosti, které by naznačovaly ohrožení pokračování činnosti Společnosti v období nejméně 12 měsíců v důsledku úmyslného nebo neúmyslného opomenutí nebo významného omezení její současné činnosti. Zpráva proto byla vypracována na základě dodržení principu nepřetržitého trvání podniku. Předpoklad nepřetržitého trvání podniku je také základním předpokladem sestavení samostatné účetní závěrky dle IFRS.

3. ZÁKLAD PŘÍPRAVY

3.1 PROHLÁŠENÍ O SHODĚ A PODKLADY PRO PŘÍPRAVU

Samostatná účetní závěrka byla sestavena poprvé v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (dále jen "Účetní standardy IFRS") přijatými Evropskou unií, zveřejněnými a účinnými k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. 2024.

Samostatná účetní závěrka byla sestavena na základě dodržení principu nepřetržitého trvání účetní jednotky a v souladu s metodou historických cen, s výjimkou finančních aktiv a závazků oceněných reálnou hodnotou, plateb vázaných na akcie zaměstnanců oceněných reálnou hodnotou k datu udělení a podmíněného protiplnění týkajícího se podnikových kombinací reálnou hodnotou.

Samostatná účetní závěrka zahrnuje samostatný výkaz o finanční situaci, samostatný výkaz zisku a ztráty, samostatný výkaz o ostatním úplném výsledku, samostatný výkaz o změnách vlastního kapitálu, samostatný výkaz o peněžních tocích a vysvětlivky. Samostatná účetní závěrka se vztahuje na rok končící 31. prosince 2024 a obsahuje srovnání za rok končící 31. prosince 2023.

Samostatná účetní závěrka je prezentována v eurech ("EUR") a všechny hodnoty, pokud není uvedeno jinak, jsou uvedeny v tisících EUR.

Sestavení účetní závěrky v souladu s účetními standardy IFRS vyžaduje použití určitých kritických účetních odhadů. Vyžaduje také, aby vedení uplatňovalo svůj úsudek v procesu uplatňování účetních pravidel společnosti. Oblasti, které mohou zahrnovat vyšší míru úsudku nebo složitosti, nebo oblasti, kde předpoklady a odhady jsou významné pro samostatnou účetní závěrku.

3.2 FUNKČNÍ MĚNA A MĚNA VYKAZOVÁNÍ

V souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) se společnost rozhodla přijmout euro (EUR) jako svou měnu vykazování. Toto rozhodnutí odráží náš závazek sladit naše finanční výkaznictví s mezinárodními standardy a zvýšit transparentnost a srovnatelnost našich finančních výkazů. Přijetí eura zefektivňuje finanční procesy společnosti a podporuje strategické cíle na evropském trhu.

Funkční měnou společnosti je česká koruna.

3.3 PŘEPOČET CIZÍ MĚNY

Transakce v cizí měně jsou přepočteny na měnu vykazování pomocí směnných kurzů platných v datech transakcí.

Peněžní aktiva a pasiva vyjádřená k rozvahovému dni v cizí měně se přepočítají závěrečným směnným kurzem vyhlášeným Českou národní bankou ke konci účetního období a všechny kurzové rozdíly jsou vykázány do Fondu z přepočtu cizích měn.

Nepeněžní aktiva a závazky vykazované v historické hodnotě vyjádřené v cizí měně jsou vykázány historickým směnným kurzem platným k datu transakce. Nepeněžní aktiva a závazky vykazované v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně se přepočítají směnným kurzem platným k datu, ke kterému byly přeceněny na reálnou hodnotu.

Kurzové zisky a ztráty vykázané v hospodářském výsledku jsou kompenzovány.

4. PRVNÍ PŘIJETÍ MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ

Společnost poprvé sestavila samostatnou účetní závěrku v souladu s účetními standardy IFRS za rok končící 31. prosince 2024. Za období do roku končícího 31. prosince 2023 včetně sestavila Společnost účetní závěrku v souladu s českými účetními předpisy.

Při sestavování samostatné účetní závěrky byla počáteční finanční pozice Společnosti sestavena k 1. lednu 2023, což je datum přechodu Společnosti na účetní standardy IFRS.

4.1 VÝJIMKY Z RETROSPEKTIVNÍ APLIKACE

S výjimkou některých povinných výjimek a volitelných výjimek vyžaduje IFRS 1 retrospektivní použití verze standardů a interpretací účinné k 31. prosinci 2024 při sestavování počáteční finanční pozice k 1. lednu 2023 a po celé období prezentované v první účetní závěrce společnosti sestavené v souladu s účetními standardy IFRS.

Při sestavování této účetní závěrky společnost uplatnila povinné výjimky z retrospektivní aplikace jiných IFRS a rozhodla se uplatnit některé volitelné výjimky. Příslušné výjimky jsou popsány níže.

Povinné výjimky

Klasifikace a oceňování finančních nástrojů

Společnost posuzuje, zda její finanční aktiva splňují podmínky pro ocenění zůstatkovou hodnotou, a to na základě skutečností a okolností existujících k datu přechodu na účetní standardy IFRS. Pokud je retrospektivní použití metody efektivní úrokové míry pro Společnost nepraktické, je reálnou hodnotou finančních aktiv nebo finančních závazků k datu přechodu na IFRS nová hrubá účetní hodnota těchto finančních aktiv nebo nová naběhlá hodnota těchto finančních závazků k datu přechodu na IFRS. Proto se u peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů, obchodních a jiných pohledávek, úvěrů spřízněným stranám a obchodních a jiných finančních závazků má za to, že jejich účetní hodnoty se přiměřeně blíží jejich reálným hodnotám. U úvěrů se jejich reálná hodnota liší od jejich účetní hodnoty nevýznamně, protože pohyblivý úrok splatný z těchto úvěrů se buď blíží současným tržním sazbám, nebo jsou úvěry krátkodobé povahy.

Odhady

Odhady k 1. lednu 2023 a 31. prosinci 2023 jsou v souladu s odhady provedenými ke stejným datům v souladu s českými účetními předpisy (po úpravách o rozdíly v účetních pravidlech).

Volitelné výjimky

Kumulativní rozdíl oproti přepočtu cizí měny

Společnost vykazuje rezervu/fond z přepočtu historických cizích měn na -1 tis. EUR k 1. lednu 2023. Tato výše Fondu z přepočtu cizích měn je založena na přepočtu cizí měny provedeném na úrovni kurzu vykazovaného Českou národní bankou k 1. 1. 2023.

Určení, zda smlouva obsahuje leasing

Společnost posoudila všechny smlouvy existující k 1. lednu 2023, aby na základě skutečností a okolností existujících k 1. lednu 2023 určila, zda smlouva obsahuje nájemní smlouvu. Posouzení společnosti je takové, že žádná ze stávajících smluv neobsahuje leasing.

4.2 SESOUHLASENÍ VÝKAZŮ

Odsouhlasení výsledku hospodaření:

V tisících EUR	2023 V tisících EUR
Zisk/ztráta za dané období na základě českých účetních předpisů	-7
Dopady změn v účetních pravidlech	
IFRS 9 - emitované dluhopisy a transakční náklady	133
IFRS 9 - emitované dluhopisy - složené efektivní úročení	-10
Odložená daňová pohledávka	15
Ostatní	-53
Zisk/ztráta za dané období na základě IFRS	78

Dluhopisy

V českých účetních standardech GAAP se dluhopisy obvykle vykazují v úrovni peněz získaných z emise dluhopisů, což znamená počáteční cenu dluhopisu. Transakční náklady spojené s vydáním dluhopisu se obvykle účtují do nákladů okamžitě.

Podle IFRS 9 se postupuje jinak. Při emisi dluhopisu představují transakční náklady počáteční vykazání dluhopisu a je s nimi nakládáno v rámci tohoto vykazání. Dluhopisy se oceňují v amortizované hodnotě metodou efektivní úrokové míry (EIR). Tato metoda rozkládá transakční náklady na celou dobu trvání dluhopisu a upravuje účetní hodnotu dluhopisu tak, aby odrážela úroky a amortizaci transakčních nákladů.

Metoda efektivní úrokové míry vypočítává amortizovanou hodnotu finančního aktiva nebo závazku a rozděluje úrokový výnos nebo náklad na příslušné období. To vede k přesnějšímu vyjádření finanční výkonnosti a pozice účetní jednotky.

Odložená daňová pohledávka

Na základě výše popsaných změn IFRS požaduje zveřejnit odloženou daňovou pohledávku, která nebyla uplatněna v místních GAAP pro rok 2023.

Ostatní - rozdíly ve výsledku hospodaření za účetní období

Tato kategorie zahrnuje různé individuálně nevýznamné položky, které měly dopad na stav nerozděleného zisku k 31. prosinci 2023 nebo k 1. lednu 2023 a na celkový výsledek hospodaření za rok končící 31. prosince 2023. Tyto položky se skládají zejména z dopadu kurzových rozdílů.

Odsouhlasení vlastního kapitálu:

V tisících EUR	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Celkový vlastní kapitál za dané období podle českých účetních předpisů	36 422	37 349
Dopady změn v účetních pravidlech		
Překlad - první přijetí IFRS	85	0
Vynětí kurzových rozdílů z přepočtu EUR na CZK	-49	-970
Přepočet zůstatků CZK na EUR k datu vykazání	0	-1
Ostatní - rozdíly v zisku za účetní období	36 455	36 377

Ostatní - rozdíly v zisku za účetní období

Tato kategorie zahrnuje různé jednotlivě nevýznamné položky, které měly dopad na zůstatek nerozděleného zisku k 31. prosinci 2023 nebo 1. lednu 2023 a na celkový zisk nebo ztrátu za rok končící 31. prosince 2023. Tyto položky se skládají především z vlivu rozdílů v cizích měnách.

Odsouhlasení peněžních toků:

V tisících EUR	IFRS	CZ GAAP
Zůstatek peněžních prostředků a peněžního ekvivalentu k 1. 1. 2023	8	8
Zůstatek peněz a peněžního ekvivalentu k 31. prosinci 2023	116	116

Změny mezi penězi a peněžními ekvivalenty podle českých účetních předpisů a IFRS nepředstavují žádné podstatné rozdíly. Klíčový rozdíl je způsoben rozdílnou klasifikací činností v oblasti plateb v rámci spravedlivého věcného obsahu klasifikace peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů v IFRS.

5. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY

Sestavení samostatné účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby ředitelé prováděli kritické účetní odhady a úsudky, které mají vliv na částky vykázané v účetní závěrce a doprovodných komentářích. Tyto odhady a úsudky jsou průběžně vyhodnocovány a jsou založeny na historických zkušenostech a dalších faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené. Výsledné účetní odhady se z definice jen zřídka budou rovnat souvisejícím skutečným výsledkům. Odhady a předpoklady, které představují významné riziko způsobení podstatné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků v příštím finančním roce, jsou uvedeny níže.

Sestavení samostatné účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje použití odhadů a předpokladů, které mají vliv na vykázanou výši výnosů, nákladů, aktiv a závazků, a doprovodných zveřejnění, a zveřejnění podmíněných závazků k datu sestavení účetní závěrky. Nejistota ohledně těchto předpokladů a odhadů by mohla vést k výsledkům, které vyžadují významnou úpravu účetní hodnoty aktiv nebo závazků ovlivněných v budoucích obdobích.

Společnost je založena primárně jako holdingová schránka pro zajištění financování developerských projektů v oblasti real estate na zahraničních trzích. Tomuto účelu přizpůsobila vykázaní v rámci výkazu zisku a ztráty.

V procesu uplatňování účetních pravidel společnosti neučinilo vedení společnosti žádné významné úsudky, odhady nebo předpoklady.

6. ÚČETNÍ PRAVIDLA

6.1 INVESTICE DO DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

Investice do dceřiných společností jsou vykazovány naběhlou hodnotou sníženou o ztráty ze snížení hodnoty. Naběhlá hodnota představuje částku protiplnění zaplaceného za akvizici dceřiné společnosti včetně případných následných kapitálových vkladů.

6.2 FINANČNÍ AKTIVA S NABĚHLOU HODNOTOU

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě zahrnují obchodní pohledávky, ostatní pohledávky a peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a představují nederivátové finanční nástroje, které jsou drženy v rámci obchodního modelu za účelem získání smluvních peněžních toků (držených k inkasu) a smluvní podmínky finančního aktiva vedou k peněžním tokům k pevným stanoveným datům, které představují pouze splátky jistiny a úroků (SPPI).

Tato finanční aktiva se vykazují v naběhlé hodnotě, přičemž případný rozdíl mezi pořizovací a umořovací hodnotou se vykazuje v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty po dobu trvání finančních aktiv na základě efektivní úrokové míry.

Pohledávky z obchodního styku

Pohledávky z obchodního styku nejsou úročeny a jsou vykazovány v zůstatkové hodnotě snížené o příslušné opravné položky k nedobytným pohledávkám. Tyto opravné položky jsou založeny na očekávaných úvěrových ztrátách vypočtených v souladu s IFRS 9. Společnost nevytvořila matici opravných položek založenou na historických zkušenostech s úvěrovými ztrátami, protože historické úvěrové ztráty jsou zanedbatelné. V případě, že od prvotního zaúčtování došlo k výraznému nárůstu kreditního rizika, společnost vykazuje očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání. Tak je tomu v případě, kdy existuje objektivní důkaz, že společnost nebude schopna vymáhat všechny dlužné částky podle původních podmínek pohledávek. Za ukazatele toho, že se riziko nesplácení výrazně zvýšilo, se považují značné finanční potíže dlužníka, pravděpodobnost, že dlužník vstoupí do konkurzu nebo finanční reorganizace, prodlení nebo prodlení se splácením. Ztráta ze snížení hodnoty je vykázána ve výkazu zisků a ztrát, stejně jako následné úhrady předchozích opravných položek.

Zápůjčky a ostatní finanční aktiva

Poskytnuté zápůjčky a ostatní finanční aktiva v zůstatkové hodnotě zahrnují zejména zůstatky a transakce v LSH Skupině a zápůjčky poskytnuté ostatním spřízněným osobám. Tato finanční aktiva jsou účtována v naběhlé hodnotě a společnost vykazuje opravnou položku k očekávaným úvěrovým ztrátám v souladu s IFRS 9. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje ke každému datu vykázání tak, aby odrážela změny úvěrového rizika od prvotního zaúčtování příslušného finančního aktiva.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní zůstatky a vklady na požádání. Tyto peněžní zůstatky jsou drženy pouze u bank s vysokým úvěrovým ratingem, proto takové očekávané úvěrové ztráty nejsou považovány za významné. Kontokorentní úvěry, které jsou splatné na požádání a jsou nedílnou součástí řízení peněžních prostředků Společnosti, jsou pro účely konsolidovaného výkazu o peněžních tocích zahrnuty jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

6.3 ZÁLOHY A OSTATNÍ OBĚŽNÁ AKTIVA

Společnost eviduje náklady příštích období, výnosy příštích období a odhadované příjmy za účelem alokace výnosů do správného účetního období. Náklady vztahující se k budoucím účetním obdobím jsou časově rozlišeny jako zálohy. Ostatní krátkodobá aktiva se skládají z aktiv, která jsou buď dlužena Společnosti do jednoho roku, nebo budou pravděpodobně použita do jednoho roku.

6.4 SNÍŽENÍ HODNOTY AKTIV A OČEKÁVANÉ ÚVĚROVÉ ZTRÁTY

Účetní hodnoty aktiv Společnosti, jiných než investiční nemovitosti, investiční nemovitosti ve výstavbě a odložené daňové pohledávky, jsou přezkoumávány ke každému datu vykázání, aby se zjistilo, zda existují známky snížení hodnoty. Pokud taková indikace existuje, je odhadnuta zpětně ziskatelná částka aktiva. Pokud jde o goodwill, zpětně ziskatelná částka se odhaduje ke každému datu vykázání.

Ztráta ze snížení hodnoty je vykázána vždy, když účetní hodnota aktiva nebo jeho peněžotvorné jednotky překročí jeho zpětně ziskatelnou částku. Zpětně ziskatelná hodnota aktiva nebo peněžotvorné jednotky je rovna vyšší z jeho hodnoty z užívání, resp. jeho reálné hodnoty snížené o náklady na prodej. Ztráty ze snížení hodnoty jsou vykázány v hospodářském výsledku. Ztráta ze snížení hodnoty týkající se pozemků, budov a zařízení oceněných reálnou hodnotou je zrušena do výsledku hospodaření v rozsahu, v jakém ruší ztráta ze snížení hodnoty stejného aktiva, které bylo dříve vykázáno do hospodářského výsledku.

Ztráty ze snížení hodnoty vykázané v souvislosti s peněžotvornými jednotkami jsou alokovány nejprve tak, aby se snížila účetní hodnota goodwillu alokovaného peněžotvorným jednotkám (skupinám jednotek), a poté aby se poměrným dílem snížila účetní hodnota ostatních aktiv v jednotce (skupině jednotek).

6.5 KRÁTKODOBÉ A DLOUHODOBÉ ZÁLOHY A OBDOBNÉ NÁSTROJE

Společnost považuje všechny vysoce likvidní investice s původním datem splatnosti delším než tři měsíce a se splatností kratší než jeden rok za krátkodobé vklady. Vklady se splatností delší než jeden rok od rozvahového dne se klasifikují jako dlouhodobé.

6.6 FINANČNÍ ZÁVAZKY V NABĚHLÉ HODNOTĚ

Finanční závazky jsou klasifikovány a oceněny při prvotním zaúčtování jako finanční závazky v naběhlé hodnotě. Finanční závazky jsou následně oceněny naběhlou hodnotou pomocí metody efektivní úrokové sazby. Úrokové náklady a kurzové zisky a ztráty jsou vykázány v hospodářském výsledku.

Jakýkoli zisk nebo ztráta z odúčtování je rovněž vykázána do výsledku hospodaření.

Společnost odúčtuje finanční závazek v okamžiku splnění, zrušení nebo vypršení platnosti svých smluvních závazků. Společnost také odúčtuje finanční závazek v případě, že jsou změněny jeho podmínky a peněžní toky modifikovaného závazku se podstatně liší, v takovém případě je nový finanční závazek založený na upravených podmínkách vykázán v reálné hodnotě.

Při odúčtování finančního závazku je rozdíl mezi zaniklou účetní hodnotou a zaplacenou protihodnotou vykázán do výsledku hospodaření.

Finanční závazky společnosti zahrnují obchodní a jiné závazky, úvěry a půjčky.

Půjčky a úvěry

Při prvotním zaúčtování jsou všechny bankovní úvěry a půjčky účtovány v reálné hodnotě, která odpovídá přijatým peněžním prostředkům, sníženým o náklady na získání úvěru nebo půjčky.

Po prvotním zaúčtování jsou úročené úvěry a výpůjčky následně oceněny zůstatkovou hodnotou pomocí metody efektivní úrokové sazby ("EIR"). Zisky a ztráty jsou vykázány v zisku nebo ztrátě při odúčtování závazků a také prostřednictvím procesu amortizace EIR.

Amortizovaná hodnota se vypočítá s ohledem na případnou slevu nebo příplatek za pořízení a poplatky nebo náklady, které jsou nedílnou součástí EIR. Náklady vypočtené metodou EIR jsou zahrnuty jako finanční náklady do výkazu zisku a ztráty.

Obchodní a jiné závazky

Závazky z obchodního styku jsou vykazovány ve své nominální hodnotě, která je považována za materiálně stejnou jako reálná hodnota, a dělí se do dvou skupin: vypořádané krátkodobě a dlouhodobě.

6.7 VLASTNÍ KAPITÁL

Vlastní kapitál je rozdělen podle kategorie a v souladu se závaznými právními předpisy a stanovami společnosti.

Základní kapitál

Upsaný kapitál představuje výši základního kapitálu zapsaného v registru akcionářů a je klasifikován jako vlastní kapitál. Externí náklady přímo přiřaditelné k vydání základního kapitálu, jiné než v rámci podnikové kombinace, jsou vykázány jako odpočet od výnosů ve vlastním kapitálu, po odečtení daně.

Základní kapitál se vykazuje ve výši uvedené ve statutu a v obchodním rejstříku.

Deklarované, ale nesplacené kapitálové vklady se vykazují jako nesplacený základní kapitál. Vlastní akcie a nesplacený základní kapitál jsou odečteny z vlastního kapitálu společnosti

Fond z přepočtu cizích měn

Fond z přepočtu cizích měn zahrnuje vliv kurzových přepočtů účetních závěrek k datu prvního přijetí.

Ostatní kapitálové fondy

Ostatní kapitálové fondy představují vklady akcionářů mimo základní kapitál.

Nerozdělený zisk

Nerozdělený zisk vzniká akumulací zisků a ztrát z dané činnosti a je předmětem výplaty dividend.

6.8 PRÁVNÍ VYROVNÁNÍ A DALŠÍ PODNÍMNĚNÉ ZÁVAZKY

Určení částky, která má být nabyta za právní vyrovnání, vyžaduje, aby ředitelé odhadli budoucí poplatky za právní zastoupení a vypořádání, které společnost očekává, že vzniknou, a to buď v případě, že jsou na společnost podány žaloby za porušení patentů, nebo v případě, že společnost může být požádána, aby odškodnila nabyvatele licence. Ředitelé posuzují rozsah jakéhokoli potenciálního porušení na základě právního poradenství a písemných stanovisek obdrženy od externích poradců a poté odhadují požadovanou úroveň časového rozlišení.

6.9 KLASIFIKACE KRÁTKODOBÝCH A DLOUHODOBÝCH POLOŽEK

Společnost vykazuje aktiva a pasiva ve výkazu o finanční pozici na základě krátkodobé / dlouhodobé klasifikace. Aktivum je krátkodobé, když:

- Očekává se, že bude realizováno nebo určeno k prodeji nebo spotřebě v normálním provozním cyklu
- Drženo primárně za účelem obchodování
- Očekává se, že bude realizováno do dvanácti měsíců po skončení účetního období
- Hotovost nebo ekvivalent hotovosti, pokud není omezena na výměnu nebo použití k úhradě závazku po dobu nejméně dvanácti měsíců po skončení účetního období

Všechna ostatní aktiva jsou klasifikována jako dlouhodobá.

Závazek je oběžný, když:

- Očekává se, že bude vypořádán v normálním provozním cyklu
- Je držen především za účelem obchodování
- Má být vypořádán do dvanácti měsíců po skončení účetního období
- Neexistuje žádné bezpodmínečné právo odložit úhradu závazku o nejméně dvanáct měsíců po skončení účetního období

Společnost dělí finanční závazky na krátkodobé a dlouhodobé podle jejich splatnosti. Odložené daňové pohledávky a závazky jsou klasifikovány jako dlouhodobá aktiva a závazky.

6.10 ZÁSADY VYKAZOVÁNÍ VÝNOSŮ

Výnosy jsou vykázány ve výši transakční ceny (která nezahrnuje odhady variabilního protiplnění) a v případě, že částku výnosů lze spolehlivě ocenit. Výnosy jsou měřeny bez daně z přidané hodnoty (DPH), spotřební daně a rabatů (slevy, bonusy a jiné slevy, tj. případné slevy předpokládané managementem).

Výše výnosů se oceňuje reálnou hodnotou přijatého plnění nebo pohledávky. Výnosy jsou vykázány v čisté současné hodnotě, pokud je vliv časové hodnoty peněz významný (v případě platby po 360 dnech obsahují takové transakce významnou složku financování). Pokud jsou výnosy oceněny diskontovanou částkou, je diskont vykázán metodou efektivní úrokové míry jako zvýšení pohledávek a jako finanční výnos do zisku nebo ztráty.

Kurzové rozdíly vzniklé při realizaci nebo přecenění pohledávek z obchodního styku jsou vykázány do výsledku hospodaření.

Výnosy jsou rovněž vykazovány v souladu s níže uvedenými kritérii.

Uznání, měření, prezentace nebo zveřejnění příjmů společnosti nenese žádné významné úsudky nebo předpoklady. Transakce společnosti jsou poměrně jasné.

Poskytování služeb

Výnosy z poskytování služeb se vykazují v okamžiku poskytnutí služby s odkazem na procento splnění závazku ke službě.

Úrok

Úrokové výnosy jsou účtovány postupně metodou efektivní úrokové sazby.

6.11 DANĚ

Splatná daň z příjmů

Splatné pohledávky a závazky z daně z příjmů za účetní období se oceňují částkou, u které se očekává, že bude vybrána nebo vyplacena daňovými úřady. Daňové sazby a daňové zákony použité pro výpočet částky jsou ty, které jsou uzákoněny nebo věcně uzákoněny k datu vykázání v zemích, kde Společnost působí a vytváří zdanitelný příjem.

Splatná daň ze zisku vztahující se k položkám vykazovaným přímo ve vlastním kapitálu se účtuje do vlastního kapitálu a nikoli do výkazu zisků a ztrát. Vedení společnosti pravidelně vyhodnocuje pozice v daňových priznáních s ohledem na situace, ve kterých jsou příslušné daňové předpisy předmětem výkladu, a v případě potřeby je adekvátně koriguje.

Odložená daň

Odložené daňové pohledávky jsou účtovány za nevyužité daňové ztráty v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému mohou být ztráty použity. K určení částky odložených daňových pohledávek, které mohou být uznány, je vyžadován významný úsudek vedení na základě pravděpodobného načasování a úrovně budoucích zdanitelných zisků spolu s budoucími strategiemi daňového plánování.

Odložená daň se vypočítává závazkovou metodou z přechodných rozdílů mezi základnou daně aktiv a závazků a jejich účetní hodnotou pro účely účetního výkaznictví k datu vykázání.

Odložené daňové závazky jsou účtovány pro všechny přechodné rozdíly, s výjimkou:

- Pokud odložený daňový závazek vzniká z prvotního uznání goodwillu nebo aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací a v době transakce nemá vliv ani na účetní zisk, ani na zdanitelný výsledek nebo ztrátu.
- Pokud jde o zdanitelné přechodné rozdíly spojené s investicemi do dceřiných a přidružených podniků, kdy načasování zrušení přechodných rozdílů lze kontrolovat a je pravděpodobné, že se přechodné rozdíly v dohledné budoucnosti neobrátní.

Odložené daňové pohledávky jsou účtovány pro všechny odčitatelné přechodné rozdíly, převod nevyužitých daňových odpočtů a nevyužitých daňových ztrát v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému budou odčitatelné přechodné rozdíly a převod nevyužitých daňových odpočtů a nevyužitých daňových ztrát použity, s výjimkou:

- Když odložená daňová pohledávka vztahující se k odčitatelným přechodným rozdílům vzniká z prvotního uznání aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací a v době transakce nemá vliv ani na účetní zisk, ani na zdanitelný zisk nebo ztrátu.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek je přezkoumávána ke každému rozvahovému dni a snížena do té míry, ve které již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, který umožní využití celé odložené daňové pohledávky nebo její části. Neuznané odložené daňové pohledávky jsou přehodnoceny ke každému rozvahovému dni a jsou uznány v rozsahu, v jakém se stalo pravděpodobným, že budoucí zdanitelné zisky umožní úhradu odložené daňové pohledávky.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou oceňovány daňovými sazbami, které se očekávají v roce, kdy bude pravděpodobně aktivum realizováno nebo závazek vyrovnán, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly přijaty nebo věcně uzákoněny k datu vykázání.

Odložená daň vztahující se k položkám vykazaným mimo výsledek hospodaření se účtuje mimo výsledek hospodaření. Odložené daňové položky jsou vykazovány ve vztahu k podkladové transakci buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. Odložené daňové pohledávky a odložené daňové závazky jsou započteny, pokud existuje právně vymahatelné právo na započtení splatných daňových pohledávek proti splatným závazkům k dani z příjmů a odložené daně se vztahují ke stejnému daňovému subjektu a stejnému daňovému úřadu.

6.12 TRANSAKCE V CIZÍ MĚNĚ

Funkční měna a měna vykazování

Funkční měnou Společnosti je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Společnost působí. Pro samostatnou účetní závěrku Společnosti je funkční měnou česká koruna a měnou vykazování euro.

Transakce a zůstatky

Transakce denominované v cizích měnách byly převedeny na funkční měnu Společnosti podle denních směnných kurzů. Peněžní aktiva a pasiva v cizích měnách byla přepočtena konečným směnným kurzem k rozvahovému dni. Kurzové rozdíly byly zahrnuty do fondu z přepočtu cizích měn.

Výsledky a finanční situace společnosti (žádná měna hyperinflační ekonomiky), které nejsou v eurech, se převedou na eura takto:

- Aktiva a pasiva se přepočítají podle závěrečných směnných kurzů k rozvahovému dni;
- Výnosy a náklady se přepočítávají denními směnnými kurzy transakcí; a
- Všechny výsledné kurzové rozdíly jsou vykázány jako samostatná složka vlastního kapitálu a jsou brány v Ostatním úplném výsledku prostřednictvím kumulativní úpravy přepočtu Fondu z přepočtu cizích měn.

7. NOVÉ A NOVELIZOVANÉ NORMY PŘIJATÉ SPOLEČNOSTÍ

7.1 NOVÉ STANDARDY, INTERPRETACE A NOVELY PŘIJATÉ OD 1. LEDNA 2024

Pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později jsou nově účinné

požadavky:

- Mechanismy dodavatelského financování (Úprava IAS 7 a IFRS 7)
- Závazek z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (Novela IFRS 16)
- Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (novela IAS 1)
- Dlouhodobé závazky s kovenanty (Novela IAS 1)

Tyto změny neměly žádný vliv na konsolidovanou účetní závěrku společnosti.

Mechanismy dodavatelského financování (Úprava IAS 7 a IFRS 7)

Dne 25. května 2023 vydala rada IASB Ujednání o financování dodavatelů, kterými se mění IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování (dále jen "úpravy").

Změny vyžadují, aby účetní jednotky poskytovaly určité konkrétní informace (kvalitativní a kvantitativní) týkající se finančních ujednání dodavatelů. Změny také poskytují vodítko k charakteristikám ujednání o financování dodavatelů.

Závazek z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (Novela IFRS 16)

Rada IASB vydala konečné úpravy v září 2022.

Změny stanoví požadavek, aby prodávající-nájemce určil "leasingové platby" nebo "revidované leasingové platby" tak, aby prodávající-nájemce nevykázal žádnou částku zisku nebo ztráty, která se vztahuje k uživatelskému právu ponechanému prodávajícím-nájemcem.

Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (novela IAS 1)

Rada IASB vydala v lednu 2020 úpravy standardu IAS 1 - Klasifikace dlouhodobých a dlouhodobých závazků, které byly částečně upraveny úpravami dlouhodobých závazků s kovenanty vydanými v říjnu 2022.

Úpravy vyžadují, aby právo účetní jednotky odložit úhradu závazku o nejméně dvanáct měsíců po skončení účetního období bylo opodstatněné a muselo existovat na konci účetního období. Klasifikace závazku není ovlivněna pravděpodobností, že účetní jednotka využije svého práva odložit vypořádání o nejméně dvanáct měsíců po skončení účetního období.

Dlouhodobé závazky s kovenanty (Novela IAS 1)

Po zveřejnění úprav standardu IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobých a dlouhodobých rada IASB v říjnu 2022 dále upravila standard IAS 1.

Pokud je právo účetní jednotky na odklad podmíněno splněním stanovených podmínek, mají tyto podmínky vliv na to, zda toto právo existuje na konci vykazovaného období, zda je účetní jednotka povinna splnit podmínku ke konci vykazovaného období nebo před ním, a nikoli na to, zda je účetní jednotka povinna splnit podmínky po skončení účetního období.

Změny rovněž objasňují význam pojmu "vypořádání" pro účely klasifikace závazku jako oběžného nebo dlouhodobého.

7.2 NOVÉ STANDARDY, INTERPRETACE A NOVELY ZATÍM NEÚČINNÉ

Rada IASB vydala řadu standardů, změn standardů a interpretací, které jsou účinné v budoucích účetních obdobích a které se Společnost rozhodla předčasně nepřijmout. V níže uvedeném přehledu jsou uvedena všechna prohlášení s povinným datem účinnosti v budoucích účetních obdobích:

- Nedostatečná směnitelnost (úprava IAS 21)
- Změny klasifikace a oceňování finančních nástrojů (Změny IFRS 9 a IFRS 7)
- Každoroční zlepšování účetních standardů IFRS „Nedostatečná směnitelnost“ (změna IAS 21)
- Smlouvy odkazující na elektřinu z obnovitelných zdrojů (dříve Smlouvy o nákupu elektřiny) (Změny IFRS 9 a IFRS 7)
- IFRS 18 Vykazování a zveřejňování v účetní závěrce
- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: zveřejňování

Společnost v současné době vyhodnocuje dopad těchto nových účetních standardů a novelizací.

Nedostatečná směnitelnost (úprava IAS 21)

Dne 15. srpna 2023 vydala rada IASB směrnici Nedostatečná směnitelnost, kterou se mění standard IAS 21 Dopady změn směnných kurzů (dále jen "úpravy"). Změny vznikly na základě podání, které obdržel Výbor pro interpretace IFRS a které se týká stanovení směnného kurzu v případě dlouhodobé neschopnosti směnitelnosti. IAS 21 před Úpravami neobsahoval výslovné požadavky na určení směnného kurzu, pokud měna není směnitelná za jinou měnu, což vedlo k rozmanitosti v praxi.

Novely zavádějí požadavky na posouzení, kdy je měna směnitelná za jinou měnu a kdy ne. Úpravy vyžadují, aby účetní jednotka odhadla spotový směnný kurz, pokud dojde k závěru, že měna není směnitelná za jinou měnu.

Změny klasifikace a oceňování finančních nástrojů (Změny IFRS 9 a IFRS 7)

V reakci na záležitosti, které byly předloženy Výboru pro interpretace IFRS, jakož i na záležitosti, které vyvstaly během přezkumu požadavků na klasifikaci a oceňování finančních nástrojů IFRS 9 po implementaci, vydala rada IASB v květnu 2024 Změny ke klasifikaci a oceňování finančních nástrojů. Úpravy upravují následující požadavky IFRS 9 a IFRS 7:

Odúčtování finančních závazků

- Odúčtování finančních závazků vypořádaných elektronickými převody.

Klasifikace finančních aktiv

- Prvky úroků v základním úvěrovém režimu (pouze stanovení jistiny a úroků - "test SPPI")
- Smluvní podmínky, které mění načasování nebo výši smluvních peněžních toků
- Finanční aktiva s nepostihnutelnými vlastnostmi
- Investice do smluvně propojených nástrojů.

Zveřejnění

- Investice do kapitálových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku
- Smluvní podmínky, které by mohly změnit načasování nebo výši smluvních peněžních toků.

Úpravy mohou významně ovlivnit způsob, jakým účetní jednotky účtují o odúčtování finančních závazků a jak jsou finanční aktiva klasifikována.

8. ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - VÝNOSY

Společnost generovala tržby za vykazované období následovně:

V tisících EUR	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Poskytování služeb	142	117
Celkem	142	117

Generované výnosy představují odměny Společnosti za zajištění projektového financování pro její dceřiné společnosti.

9. ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - NÁKLADY

V tisících EUR	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Režijní a administrativní výdaje	-11	-20
Ostatní výdaje	-2	-12
Celkem	-13	-32

Jedná se zejména o režijní a administrativní výdaje, jako je řízení společnosti včetně nákladů na právní zastoupení, účetnictví, audit a další související náklady.

10. ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - ÚROKY

V tisících EUR	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Úrokové výnosy z úvěrů ve skupině	786	43
Úrokové náklady z úvěrů ve skupině	-262	-9
Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů	-492	-56
Celkem	-32	-22

Úrokové výnosy a náklady jsou získávány z vnitroskupinových půjček a úvěrů poskytnutých nebo přijatých v rámci jiných spojených osob. Úrokové náklady z dluhopisů souvisí s dluhopisy vydanými Společností.

11. ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - KURZOVÉ ZISKY/ZTRÁTY

Kurzové ztráty vznikly především z bankovních úvěrů a závazků z obchodního styku společnosti.

12. ZVEŘEJNĚNÍ VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY - DAŇ Z PŘÍJMŮ

Hlavní položky daně z příjmů za dvanáctiměsíční období končící 31. prosince 2024 a 31. prosince 2023 byly následující:

V tisících EUR	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Běžný náklad na daň z příjmů	0	0
... Aktuální daň z příjmů ze zisku za daný rok	0	0
... daň z příjmů ze zisku za předchozí rok	0	0
Odložený náklad na daň z příjmů	21	15
... související se vznikem a zrušením přechodných rozdílů jiných než daňových ztrát	21	15
... související s daňovými ztrátami	0	0
Celkem	21	15

Sazba daně z příjmu platná pro společnost v roce 2024 je 21 % a v roce 2023 je 19 %. Odložený daňový výnos byl ovlivněn především odloženou daňovou pohledávkou z dluhopisů v důsledku aplikace IFRS 9.

Efektivní daň

V tisících EUR	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Zisk/(Ztráta) před daní z příjmů	147	63
Daň @ 21 % / 19 % platí v ČR	31	12
Daňový efekt:		
Neuznatelné náklady	-8	-10
Nezdanitelné příjmy	0	0
Zaúčtování odložené daně	21	15
Dříve neuznaná odložená daňová pohledávka/závazek	-23	-2
Výdaje/dávky k dani z příjmů	21	15
Efektivní daňová sazba	6,8%	23,8%

Odsouhlasení odložené daně

V tisících EUR	31 prosinec 2024		31 prosinec 2023		1 leden 2023	
	Odložená daň	Odložená daň	Odložená daň	Odložená daň	Odložená daň	Odložená daň
Tituly odložené daně	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Dluhopisy	36		15			
Daňová ztráta	23		2		0	
Celkem	59		17		0	
Úprava	-23		-2		0	
Čistá odložená daň	36		15		0	
Změna stavu odložené daně	36		15		0	
Zachyceno ve výsledku hospodaření	36		15		0	
Zachyceno v OCI	0		0		0	

Společnost nevykazuje odloženou daňovou pohledávku, neboť jediným základem pro tuto odloženou daňovou pohledávku jsou historické daňové ztráty. Společnost provedla analýzu návratnosti budoucích základů daně a dospěla k závěru, že není pravděpodobné, že dojde k realizaci odložené daňové pohledávky.

Neuznaná odložená daňová pohledávka k 31. prosinci 2024 byla následující:

V tisících EUR	Daňová ztráta	Nevykázaná odložená daňová pohledávka
2020	1	0,21
2021	1	0,21
2022	1	0,21
2023	7	1,47
2024	99	20,79
Totální	109	23

Neuznaná odložená daňová pohledávka pro daňové ztráty k 31. prosinci 2023 činila:

V tisících EUR	Daňová ztráta	Nevykázaná odložená daňová pohledávka
2019	1	0,21
2020	1	0,21
2021	1	0,21
2022	1	0,21
2023	7	1,47
Totální	11	2,31

Neuznaná odložená daňová pohledávka pro daňové ztráty k 1. ledna 2023 byla následující:

V tisících EUR	Daňová ztráta	Nevykázaná odložená daňová pohledávka
2019	1	0,21
2020	1	0,21
2021	1	0,21
2022	1	0,21
Totální	4	0,84

13. INVESTICE DO DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

Majetková účast:

Společnost	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
LOG EXPERT ONE d.o.o.	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
LOG EXPERT TWO d.o.o.	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
LOG EXPERT THREE d.o.o.	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
LOG EXPERT FOUR d.o.o.	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
LOG EXPERT SEVEN d.o.o.	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	Není k dispozici
LOG EXPERT EIGHT d.o.o.	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	Není k dispozici
LOG EXPERT TEN d.o.o.	100 % dceřiná společnost	Není k dispozici	Není k dispozici
LOG ONE d.o.o.	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
LOG TWO d.o.o.	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost

Náklady a účetní hodnota:

Společnost	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
LOG EXPERT ONE d.o.o.	22 950	21 450	20 000
LOG EXPERT TWO d.o.o.	6 500	6 500	6 500
LOG EXPERT THREE d.o.o.	3 500	3 500	3 500
LOG EXPERT FOUR d.o.o.	3	3	3
LOG EXPERT SEVEN d.o.o.	3	3	Není k dispozici
LOG EXPERT EIGHT d.o.o.	3	3	Není k dispozici
LOG EXPERT TEN d.o.o.	3	Není k dispozici	Není k dispozici
LOG ONE d.o.o.	8 100	6 300	6 300
LOG TWO d.o.o.	5	5	5
TOTÁLNÍ	41 067	37 764	36 308

V roce 2023 byla investice do společnosti Log Expert One d.o.o. navýšena prostřednictvím kapitálového vkladu o 1 450 tisíc EUR a v roce 2024 o 1 500 tisíc EUR. Příplatková povinnost byla uhrazena v roce 2025 a k 31.12.2024 je vykázána v rámci krátkodobých závazků. V roce 2024 byla investice do společnosti LOG ONE d.o.o. navýšena prostřednictvím kapitálového vkladu o 1 800 tisíc EUR.

V roce 2023 Společnost založila dva subjekty: Log Expert Seven d.o.o. a Log Expert Eight d.o.o. Obě společnosti byly nabyty za cenu odkazující na základní kapitál dceřiné společnosti.

V roce 2024 Společnost založila jeden nový subjekt Log Expert Ten d.o.o. Společnost byla získána za cenu odkazující na základní kapitál dceřiné společnosti.

14. TESTOVÁNÍ SNÍŽENÍ HODNOTY INVESTIC

Investice do dceřiných společností byly podrobeny testování snížení hodnoty. Metoda oceňování reálnou hodnotou se používá pro stanovení zpětně ziskatelné částky na základě odhadů vypracovaných ke každému datu vykazování. V letech 2024 a 2023 včetně 1. ledna 2023 nebyla zjištěna žádná ztráta ze snížení hodnoty. V letech 2024 a 2023 včetně 1. ledna 2023 nebyl identifikován žádný ukazatel snížení hodnoty z důvodu celkového pozitivního vývoje podnikání.

Testování snížení hodnoty bylo provedeno také na úrovni skupiny dceřiných společností jako celku a výsledky testování potvrdily závěry testování jednotlivých subjektů, a sice že neexistují žádné faktory vedoucí k potenciálnímu dočasnému snížení hodnoty.

15. ÚVĚRY POSKYTOVANÉ SPOLEČNOSTÍ LOG SYMPATIA HOLDING A.S.

Úvěry jsou finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou. Úvěry jsou vykazovány v naběhlé hodnotě a jakýkoli rozdíl mezi výnosy (sníženými o transakční náklady) a částkou zpětného odkupu je vykázán do zisku nebo ztráty po dobu trvání úvěru. Společnost oceňuje úvěry zůstatkovou hodnotou pomocí metody efektivní úrokové sazby snížené o očekávané úvěrové ztráty.

V tisících EUR		31. prosince 2024	
Pevná úroková sazba	Brutto	ECL	Netto
Akcionáři	481	0	481
Zápůjčky a úvěry ve skupině	41 428	0	41 428
Další spřízněné osoby	89	0	89
Celkem poskytnuté úvěry a zápůjčky	41 998	0	41 998

V tisících EUR		31. prosince 2023	
Pevná úroková sazba	Brutto	ECL	Netto
Akcionáři	351	0	351
Zápůjčky a úvěry ve skupině	3 253	0	3 253
Další spřízněné osoby	29	0	29
Celkem poskytnuté úvěry a zápůjčky	3 633	0	3 633

V tisících EUR		1. ledna 2023	
Pevná úroková sazba	Brutto	ECL	Netto
Akcionáři	73	0	73
Zápůjčky a úvěry ve skupině	0	0	0
Další spřízněné osoby	0	0	0
Celkem poskytnuté úvěry a zápůjčky	73	0	73

Společnost poskytuje půjčky svým dceřiným společnostem, akcionářům a dalším spřízněným stranám.

U všech poskytnutých úvěrů společnost posuzuje pravděpodobnost nesplácení na základě interní ratingové stupnice. Společnost použila 3-stupňový model a k 31. prosinci 2024 zaznamenala opravnou položku ve výši 0 tisíc EUR (0 tisíc EUR k 31. prosinci 2023 a 0 tisíc EUR k 1. lednu 2023).

V tisících EUR	2024	2023
Očekávané úvěrové ztráty k 1. lednu	0	0
Odúčtování v důsledku využití	0	0
Rozpuštění bez užití	0	0
Tvorba	0	0
Celkové očekávané úvěrové ztráty k 31. prosinci	0	0

Riziko nesplacení zápůjček je klasifikováno jako minimální, a to s ohledem na skutečnost, že konečné úvěrové riziko je přeneseno na úroveň dceřiných společností a je primárně odvislé od inkasa nájemného od koncových zákazníků, přičemž tito zákazníci hradí své závazky včas a v plné výši; objem neuhrazených pohledávek z tohoto titulu je k rozvahovému dni, neboť nájemné je fakturováno na měsíční až kvartální bázi a jeho inkaso probíhá plynule a bezproblémově.

Reálná hodnota poskytnutých úvěrů k 31. prosinci 2024 byla shodná s jejich hrubou hodnotou uvedenou v tabulkách výše, neboť úroky z úvěrů poskytnutých společnostmi Log Sympatia Holding a.s. jsou poskytovány s tržní diskontní sazbou (stejně jako u dluhopisů úroková sazba = 7 % p.a.; 8 % p.a.; 9 % p.a.). To platí i pro rok končící 31. prosince 2023 a 1. ledna 2023.

Ocenění reálnou hodnotou jsou zařazena do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot.

Úroky mají být vyplaceny ke konečnému datu splatnosti.

Všechny poskytnuté úvěry jsou klasifikovány jako dlouhodobé.

16. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

V tisících EUR	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Peníze v bance a hotovost	43	116	8
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	43	116	8

Společnost má tři bankovní účty vedené v EUR a CZK. Peněžní prostředky v přehledu o změnách ve vlastním kapitálu jsou vymezeny shodně s tabulkou uvedenou výše.

17. VLASTNÍ KAPITÁL

Struktura základního kapitálu

V tisících EUR	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Kmenové akcie (ks)	100	100	100
Kmenové akcie (nominální hodnota) 0,83		0,83	0,83
Celkem	83	83	83

Kmenové akcie společnosti Log Sympatia Holding a.s. mají k 31. prosinci 2024 nominální hodnotu 830 EUR (k 31. prosinci 2023 hodnotu 830 EUR a od 1. ledna 2023 hodnotu 830 EUR).

Každá akcie společnosti je ve všech ohledech rovnocenná všem ostatním akciím. Stejná práva jsou začleněna do všech akcií Společnosti, včetně práva účastnit se valné hromady, požadovat a přijímat vysvětlení k záležitostem týkajícím se Společnosti, které jsou součástí programu valné hromady, předkládat návrhy a protinávrhy a obdržet dividendu a podíl na likvidačním zůstatku.

Všechny vydané akcie jsou plně splaceny.

Ostatní rezervy

Ostatní rezervy obsahují zůstatky vztahující se k:

- Fond z přepočtu cizích měn (translation reserve)
- Ostatní kapitálové fondy (36 300 tisíc EUR k 31. prosinci 2024, 36 300 tis. EUR). EUR k 31. prosinci 2023 a 36 300 tisíc EUR k 1. lednu 2023).

18. ÚVĚRY PŘIJATÉ SPOLEČNOSTÍ LOG SYMPATIA HOLDING A.S.

V tisících EUR	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Akcionáři	1 078	143	8
Vnitropodnikové úvěry	10 433	3 381	0
Celkem	11 511	3 524	8

Společnost obdržela úvěry v rámci skupiny LSH. Úvěry jsou úročené a odkazují na další podmínky financování, které jsou stanoveny na tržní úrovni. Úrokové sazby u vnitropodnikových úvěrů jsou 7 % p.a.; 8 % p.a. a 9 % p.a. Úroky mají být vyplaceny ke konečnému datu splatnosti.

Všechny přijaté půjčky jsou klasifikovány jako dlouhodobé.

19. VYDANÉ DLUHOPISY

Společnost vydala nulové dluhopisy na regulovaném trhu Bratislavské burzy cenných papírů.

Dluhopisy, které jsou veřejně obchodované od roku 2024, jsou následující:

- LSH I.EUR 7 % 12/27 (ISIN: SK4000023255): [Detail CP - Burza cenných papierov](#)
- LSH II.EUR 8 % 12/27 (ISIN: SK4000023248): [Detail CP - Burza cenných papierov](#)
- LSH III.EUR 9% 12/27 (ISIN: SK4000023735): [Detail CP - Burza cenných papierov](#).

V roce 2024 Společnost emitovala nové dluhopisy s následujícími charakteristikami:

- LSH IV.EUR 9,5% 4/27 (ISIN: SK4000026530): [Detail CP - Burza cenných papierov](#).

EUR	LSH I.EUR 7 % 12/27	LSH II.EUR 8 % 12/27	LSH III.EUR 9% 12/27	LSH IV.EUR 9,5% 4/27
ISIN	SK4000023255	SK4000023248	SK4000023735	SK4000026530
Zkratka	2LOG001E	2LOG002E	2LOG003E	LogSymHol/ZERO CPN BD 20270401
Měna nominální hodnoty	EUR	EUR	EUR	EUR
Nominální hodnota [EUR]	1,000.00	100 000,00	100 000,00	10 000,00
Úroková sazba [%]	0.0000	0,0000	0,0000	0,0000
Datum emise	06.06.2023	06.06.2023	06.09.2023	28.11.2024
Počátek obchodování	13.06.2024	13.06.2024	13.06.2024	02.12.2024
Datum splatnosti	06.12.2027	06.12.2027	06.12.2027	01.04.2027
Měna obchodování	EUR	EUR	EUR	EUR

Vydané dluhopisy k 31. prosinci 2024

LSH I.EUR 7 % 12/27 (ISIN: SK4000023255)

V tisících EUR		Jmenovitá hodnota	Emisní cena	Úrokové náklady vč. Transakční náklady	Nominální úroková sazba	Efektivní úroková sazba	Hodnota	FV
Vydáno 6.6.2023	dne	411	75 %	26	7 %	8,631 %	319	383
Vydáno 13.6.2024	dne	171	80 %	6	7 %	9,002 %	131	159
Celkem		582		32			450	542

LSH II.EUR 8 % 12/27 (ISIN: SK4000023248)

V tisících EUR		Jmenovitá hodnota	Emisní cena	Úrokové náklady vč. Transakční náklady	Nominální úroková sazba	Efektivní úroková sazba	Hodnota	FV
Vydáno 6.6.2023	dne	200	74 %	13	8 %	8,870 %	154	186
Celkem		200		13			154	186

LSH III.EUR 9% 12/27 (ISIN: SK4000023735)

V tisících EUR		Jmenovitá hodnota	Emisní cena	Úrokové náklady vč. Transakční náklady	Nominální úroková sazba	Efektivní úroková sazba	Hodnota	FV
Vydáno 6.9.2023	dne	1 600	69 %	118	9 %	10,540 %	1 175	1 491
Vydáno 2.2.2024	dne	800	72 %	55	9 %	10,775 %	583	746
Vydáno 21.8.2024	dne	1 400	75 %	36	9 %	9,378 %	1 064	1 305
Celkem		3 800		209			2 822	3 470

Společnost emitovala v roce 2024 následující dluhopisy: LSH IV.EUR 9,5% 4/27 (ISIN: SK4000026530)

V tisících EUR		Jmenovitá hodnota	Emisní cena	Úrokové náklady vč. Transakční náklady	Nominální úroková sazba	Efektivní úroková sazba	Hodnota	FV
Issued 28.11.2024	on	34 680	81 %	238	9,5 %	9,090 %	28 268	32 856
Total		34 680		238			28 268	32 856

Vydané dluhopisy k 31. prosinci 2023

LSH I.EUR 7 % 12/27 (ISIN: SK4000023255)

V tisících EUR		Jmenovitá hodnota	Emisní cena	Úrokové náklady vč. Transakční náklady	Nominální úroková sazba	Efektivní úroková sazba	Hodnota	FV
Vydáno 6.6.2023	dne	411	75 %	14	7 %	8,631 %	293	354
		411		14			293	354

LSH II.EUR 8 % 12/27 (ISIN: SK4000023248)

V tisících EUR		Jmenovitá hodnota	Emisní cena	Úrokové náklady vč. Transakční náklady	Nominální úroková sazba	Efektivní úroková sazba	Hodnota	FV
Vydáno 6.6.2023	dne	200	74 %	7	8 %	8,870 %	141	172
		200		7			141	172

LSH III.EUR 9% 12/27 (ISIN: SK4000023735)

V tisících EUR		Jmenovitá hodnota	Emisní cena	Úrokové náklady vč. Transakční náklady	Nominální úroková sazba	Efektivní úroková sazba	Hodnota	FV
Vydáno 6.9.2023	dne	1 600	69 %	35	9 %	10,540 %	1 057	1 376
		1 600		35			1 057	1 376

K 1. lednu 2023 nebyly vydány žádné dluhopisy.

20. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Přehled skupiny LSH je uveden v poznámce č. 13.

Poskytnuté úvěry spřízněným stranám jsou uvedeny v poznámce č. 15.

Přijaté úvěry se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámce č. 18.

Další podrobnosti jsou uvedeny ve Zprávě o vztazích, která je přílohou konsolidované výroční finanční zprávy.

Všechny transakce mezi spřízněnými stranami jsou poskytovány za úplatu, která je tržní.

20.1 VYDANÉ ZÁRUKY

K datu této účetní závěrky byly evidovány následující záruky:

Záruka vydaná na	Záruka vydaná ve prospěch	Důvod
Log Sympatia Holding a.s.	Zagrebačka banka d.o.o., OTP banka d.o.o.	Smlouvy o finanční záruce

20.2 ZÁSTAVY

K datu této účetní závěrky jsou zastavena aktiva v následujících společnostech:

Název společnosti	Zástava ve prospěch	Specifikace nemovitosti	Částka nemovitosti	Výše úvěru
Log Expert One d.o.o.	OTP banka d.o.o.	Land plot and building DC1, DC2, DC3 in Velika Gorica, Croatia	88 300 000	51 500 000
Log Expert Two d.o.o.	Zagrebačka banka d.o.o.	Land plot and building DC1, DC2, in Donja Zdencina, Croatia	78 700 000	48 000 000
Log Expert Three d.o.o.	Zagrebačka banka d.o.o.	Land plot and building DC1 in Kukuljanovo, Croatia	21 900 000	15 000 000
Log Expert Four d.o.o.	Zagrebačka banka d.o.o.	Land plot and building DC4 in Velika Gorica, Croatia	43 900 000	29 950 000
Log Expert Seven d.o.o.	EXIMBANKA a.s.	Land plot in Donja Zdencina, Croatia	3 880 000	2 716 000
Log Expert Ten d.o.o.	OTP banka d.o.o.	Land plot and building DC5 and DC6 in Velika Gorica, Croatia	24 640 000	52 900 000
Log One d.o.o.	OTP banka d.o.o.	Land plot and building DC1 in Brnik, Ljubljana, Slovenia	39 100 000	25 500 000
Log Two d.o.o.	EXIMBANKA a.s.	Land plot in Brnik, Ljubljana, Slovenia	1 890 000	1 323 000

20.3 ODMĚNY KLÍČOVÉHO MANAGEMENTU A ODMĚNY MANAGEMENTU

Management je toho názoru, že klíčové vedení Společnosti je tvořeno výkonnými a nevýkonnými členy správní rady společnosti Log Sympatia Holding a.s. Tyto osoby mají pravomoc a odpovědnost za plánování, řízení a kontrolu činností Společnosti, ať už přímo nebo nepřímo. K 31. prosinci 2024 se klíčový management skládal z 5 lidí (2023: 5). Klíčoví vedoucí pracovníci v letech 2024 a 2023 vykonávají řízení Skupiny z úrovně akcionářů.

21. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

Činnost Společnosti je vystavena finančním rizikům, která jsou primárně odvislá od činností Skupiny LSH:

Měnové riziko

Měnové riziko není relevantní. Transakce Společnosti jsou převážně v EUR, počet a objem transakcí Společnosti v CZK je zanedbatelný.

Úrokové riziko

Úrokové riziko je zmírněno pevnými úrokovými sazbami pro vnitropodnikové půjčky, půjčky a vydané dluhopisy ve společnosti.

Obecně je cílem společnosti při řízení úrokového rizika snížit úrokové riziko prostřednictvím kombinace finančních nástrojů, které zajišťují úrokové sazby na dluh a sladění části aktiv s pohyblivou sazbou s pasivy s pohyblivou sazbou (ty nejsou aplikovány v rozvaze společnosti).

Úvěrové riziko

Peněžní fond je uložen u důvěryhodné banky. Společnost vykazuje veškeré podstatné obchodní nebo jiné pohledávky. Společnost má pouze jednu významnou pohledávku generovanou z úvěru poskytnutého skupině LSH.

Úvěrové riziko je řízeno na základě skupiny LSH a skupina LSH nemá žádnou významnou koncentraci úvěrového rizika. Výše expozice vůči jakékoli jednotlivé protistraně podléhá limitu, který je pravidelně přehodnocován řediteli.

Úvěrové riziko je primárně posuzováno ve spojení s nájemci, kterým skupina pronajímá prostory ve svých budovách. Před uzavřením nájemní smlouvy je úvěrová způsobilost nájemce posouzena s pomocí externích úvěrových ratingových zpráv. Kromě toho skupina provádí vlastní finanční analýzu nájemce, která je následně pravidelně prováděna v budoucnu jako součást procesu monitorování úvěru.

Nájemní smlouvy s nájemci obvykle obsahují požadavek na bankovní nebo mateřskou společností záruku zajišťující platby nájemného. Alternativně může být poskytnuta nájemní záloha.

Skupina LSH by zvážila výrazné zvýšení úvěrového rizika protistrany, pokud by byla po splatnosti s platbou delší než 3 měsíce. Pokud by pohledávka nebyla uhrazena do 6 měsíců, bylo by to považováno za prodlžení protistrany.

Skupina LSH uvádí na trh a prodává relativně malému počtu zákazníků individuálně velkými transakcemi. Skupina LSH provádí úvěrové kontroly u všech zákazníků (kromě těch, kteří platí předem), aby posoudila jejich úvěrovou způsobilost a schopnost platit faktury, jakmile se stanou splatnými. Stav pohledávek, které nejsou dluženy velkými společnostmi, je řediteli stále považován za pohledávky s nízkým rizikem selhání vzhledem k povaze kontrol, které jsou u nich prováděny, a proto - pokud relevantní - je tvořena relativně malá opravná položka k těmto pohledávkám na pokrytí tohoto nízkého rizika selhání.

Skupina LSH obecně nevyžaduje zajištění pohledávek, protože mnoho jejích zákazníků jsou velké a zavedené společnosti. Skupina nezaznamenala žádné významné ztráty související s jednotlivými zákazníky nebo skupinami zákazníků v jakémkoli konkrétním odvětví nebo geografické oblasti. Během vykazovaného období nebyly překročeny žádné úvěrové limity a ředitelé neočekávají žádné významné ztráty z neplnění ze strany těchto protistran, kromě těch, které již byly stanoveny.

Riziko likvidity

Riziko likvidity je omezené. Společnost k 31. prosinci 2024 nevykazuje žádné významné závazky kromě vydaných dluhopisů. Vykázané obchodní a ostatní závazky se týkají zejména DPH, která byla uhrazena v lednu.

Riziko likvidity je spojeno s úvěrovým rizikem a závisí na schopnosti přijímat úroky z úvěru poskytnutého společností v rámci Skupiny LSH. Inkaso těchto úroků nebo jiných hotovostních prostředků od Skupiny LSH je spojeno s platbami úroků z vydaných dluhopisů. Neočekáváme žádný nedostatek peněžních prostředků, abychom naplnili naše závazky vůči investorům.

Tržní riziko

Tržní riziko je nevýznamné, protože vývoj tržních hodnot finančních nástrojů nemá přímý dopad na ocenění finančních nástrojů vykázaných v účetní závěrce.

Odpovědnost za sledování řízení finančních rizik je na úrovni Skupiny LSH. Tyto zásady jsou implementovány řídicími stranami Skupiny LSH. Skupina LSH má politiku a postupy týkající se treasury, které stanovují konkrétní pokyny pro řízení tržních rizik, jako je měnové riziko, úrokové riziko, úvěrové riziko a riziko likvidity, a také stanovují okolnosti, za kterých by bylo vhodné použít k jejich řízení finanční nástroje. Při hodnocení efektivity zajištění používá Skupina LSH kvalitativní a kvantitativní metody.

Politikou Skupiny LSH je udržovat silnou kapitálovou základnu tak, aby byla zachována důvěra investorů, věřitelů a trhu a aby byly zachovány dostatečné finanční zdroje pro zmírnění rizik a nepředvídaných událostí.

22. ODMĚNY AUDITORŮM

Odměňování auditora

Společnost byla za roky končící 31. prosince 2024 a 31. prosince 2023 a 31. prosince 2022 auditována společností BDO Audit, s.r.o. (dále jen "BDO"). Odborní poradci a auditoři účtovali následující částky:

V tisících EUR	2024	2023	2022
Audit (BDO)	7	5	0
Ostatní (BDO)	0	6	0
Celkem	7	11	0

23. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a datem sestavení konsolidované účetní závěrky, je zaznamenán v účetní závěrce, pokud tyto události poskytují další důkaz o podmínkách, které existovaly k datu účetní závěrky.

Pokud mezi rozvahovým dnem a datem sestavení účetní závěrky nastaly významné události odrážející skutečnosti nastávající po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí uvedeny v příloze v účetní závěrce, ale nejsou vykázány v účetních výkazech.

Dne 5. března 2025 emitovala společnost dluhopisy pod ISIN: SK4000026951 - LogSymHol/ZERO CPN BD 20271201 s následujícími charakteristikami:

EUR	
ISIN	SK4000026951
Zkratka	LogSymHol/ZERO CPN BD 20271201
Měna nominální hodnoty	EUR
Nominální hodnota [EUR]	10,000.00
Úroková sazba [%]	0.0000
Datum emise	05.03.2025
Počátek obchodování	05.03.2025
Datum splatnosti	01.12.2027
Měna obchodování	EUR

Na základě externích bankovních finančních dohod jednotlivce s příslušnými bankovními subjekty by vlastní kapitál dceřiné společnosti měl být kladný. Společnost Log Sympatia Holding a.s. proto dne 3. ledna 2025 uhradila kapitálový příspěvek společnosti Expert One d.o.o. ve výši 1 500 tisíc EUR. Kapitálový příspěvek byl také uhrazen v dubnu 2025 společností LOG ONE d.o.o., a to ve výši 1 800 tisíc EUR. Oba kapitálové příspěvky byly společností uznány na základě valných hromad konaných v prosinci roku 2024.

Mezi rozvahovým dnem a datem sestavení účetní závěrky nenastala žádná událost, která by měla podstatný vliv na finanční situaci skupiny. Po skončení účetního období nenastaly žádné další události, které by vyžadovaly úpravu vykázaných částek a zveřejnění v samostatné účetní závěrce.

24. PROHLÁŠENÍ MANAGEMENTU

Představenstvo společnosti prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí a svědomí podává samostatná účetní závěrka za rok končící dnem 31. prosince 2024 společností Log Sympatia Holding a.s. věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a finanční výkonnosti společnosti a o výhledu budoucího vývoje její finanční situace, obchodní aktivity a finanční výkonnost.

Brno, 30. 4. 2025



.....
Branislav Habán
Předseda představenstva
Log Sympatia Holding a.s.



.....
Adrian Stanisav
Člen představenstva
Log Sympatia Holding a.s.

Tel: +420 241 046 111
www.bdo.czBDO Audit s.r.o.
V Parku 2316/12
Praha 4
148 00

Níže uvedená zpráva představuje zprávu auditora, která se vztahuje pouze a výhradně k oficiální konsolidované výroční finanční zprávě sestavené ve formátu XHTML.

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Log Sympatia Holding a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Log Sympatia Holding a.s. se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, identifikační číslo 086 59 630 (dále „Společnost“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií (dále „IFRS EU“). Tato účetní závěrka se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. 12. 2024, výkazu zisků a ztráty a ostatního úplného výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za období končící 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. 12. 2024 a finanční výkonnosti a peněžních toků za období končící 31. 12. 2024 v souladu s IFRS EU.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 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.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto účetní závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.



Hlavní záležitost auditu	Jak byla daná záležitost auditu řešena
<u>První přijetí účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií</u> Přechod na vykazování dle mezinárodních účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií je složitým procesem, který zahrnují především: • stanovení vhodných účetních pravidel v souladu s IFRS EU pro rok končící 31. prosince 2024 a jejich zpětná aplikace; • významné předpoklady a úsudky při aplikaci účetních zásad a také při přeceňování určitých účtů tak, aby byly v souladu s IFRS EU; • sestavení zahajovacího výkazu o finanční situaci k 1. lednu 2023 a srovnávacích informací; • přípravu příslušných zveřejnění za účelem přechodu na IFRS EU, včetně dopadů na účetní závěrku. Vzhledem ke komplexnosti první aplikace IFRS EU, která vedla mimo jiné ke zpracování srovnávacích údajů, je tato oblast považována za klíčovou záležitost auditu.	Porozuměli jsme procesu sestavení účetní závěrky a vyhodnotili návrh příslušných kontrol. Obdrželi jsme analýzu dopadů přechodu na IFRS EU k datu 1. ledna 2023, včetně úprav některých položek finančních výkazů, jako jsou například dluhopisy. Tyto úpravy vedly také k přepracování a přípravě srovnávacích informací k 1. lednu 2023 a za rok končící 31. prosince 2023. S vedením jsme projednali přípravu na první aplikaci IFRS EU. Za pomoci interních specialistů jsme posoudili správnost a úplnost významných dopadů prvotní aplikace IFRS EU a vhodnost použitých účetních metod a postupů. Vyhodnotili jsme úplnost prezentace a zveřejnění informací v účetní závěrce v závislosti na požadavcích IFRS EU a posoudili jsme přiměřenost zveřejněných informací v poznámce 4. První přijetí mezinárodních standardů účetního výkaznictví a v poznámce 5. Významné účetní úsudky, odhady a předpoklady.

Ostatní informace uvedené ve výroční finanční zprávě

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

Společnost nesestavuje výroční zprávu, protože příslušné informace hodlá zahrnout do konsolidované výroční zprávy. Z toho důvodu naše vyjádření k ostatním informacím není součástí této zprávy auditora.



Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s IFRS EU, a za takový vnitřní kontrolní systém, který vedení považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné 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 orgán ve spolupráci s výborem pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné 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 nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková



významná 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 statutární a dozorčí orgán a výbor pro audit Společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutární a dozorčí orgán a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

Informace vyžadované nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 23. 12. 2024 určila valná hromada společnosti. Auditorem společnosti jsme nepřetržitě tři roky.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok ke účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 14. 5. 2025 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Společnosti ani společností, které ovládá, jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby, které by nebyly uvedeny v konsolidované výroční finanční zprávě Společnosti.



Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené v konsolidované výroční finanční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti

Za vypracování účetních závěrek v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědný statutární orgán Společnosti. Statutární orgán Společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení veškerých účetních závěrek obsažených v konsolidované výroční finanční zprávě v platném formátu XHTML.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali individuální účetní závěrka obsažená v konsolidované výroční finanční zprávě je ve všech významných ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) - „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho jsme navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zda individuální účetní závěrka, která je obsažena v konsolidované výroční finanční zprávě, byla sestavena v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.



Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za období končící 31. 12. 2024 obsažená v konsolidované výroční finanční zprávě je ve všech významných ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Jana Hubáčková je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky Společnosti k 31. 12. 2024, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

Praha, 14. 5. 2025

Auditorská společnost:

A handwritten signature in blue ink that reads 'BDO Audit s. r. o.'.

BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018

Statutární auditor:

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Ing. Jana Hubáčková.

Ing. Jana Hubáčková
evidenční číslo 2501

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Tato zpráva byla vypracována v souladu s § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Popisuje vztahy s propojenými osobami, vztahy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou a vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Vztahy jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti vyhovět ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, týkajícího se obchodního tajemství.

Struktura vztahů

Ovládající osoby

Název společnosti	Sídlo společnosti	Obchodní podíl
Log Expert Development s.r.l.	23 Lorena Street, místnost 2, ap.11, 300001 Temešvár, Rumunsko, registrační číslo: J35/1135/2011, Identifikační číslo: 28470916	50 %
Sympatia Projects, s. r. o.	Vajnorská 21 A, 831 03 Bratislava - Nové Mesto, Slovensko, registrační číslo: 54 246 890	40 %
MB Cons Solutions s.r.l.	16 Fargas Street, vesnice Dumbravita, Timis Country, Rumunsko, registrační číslo: J35/2279/2015, identifikační číslo: 35220793	10 %

Rozsah vlivu ovládajících osob na ovládanou osobu odpovídá výše uvedenému obchodnímu podílu.

Akcionáři Společnosti, nakládají s hlasovacími právy za účelem ovlivňování, kontroly nebo jednotného řízení společnosti. Tito akcionáři plní své závazky z toho vyplývající společně a nerozdílně.

Ovládaná osoba

Název společnosti	Sídlo společnosti	Země
Log Sympatia Holding a.s.	Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, Identification number: 08659630	Česká republika

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou - spojené osoby

Dalšími společnostmi ovládanými přímo společností Log Sympatia Holding a.s. jsou:

Název společnosti	Obchodní sáre
LOG EXPERT ONE d.o.o	100 % dceřiná společnost Log Sympatia Holding a.s.
LOG EXPERT TWO d.o.o.	100 % dceřiná společnost Log Sympatia Holding a.s.
LOG EXPERT THREE d.o.o.	100 % dceřiná společnost Log Sympatia Holding a.s.
LOG EXPERT FOUR d.o.o.	100 % dceřiná společnost Log Sympatia Holding a.s.
LOG EXPERT SEVEN d.o.o.	100 % dceřiná společnost Log Sympatia Holding a.s.
LOG EXPERT EIGHT d.o.o.	100 % dceřiná společnost Log Sympatia Holding a.s.
LOG EXPERT TEN d.o.o.	100 % dceřiná společnost Log Sympatia Holding a.s.

LOG ONE d.o.o.	100 % dceřiná společnost Log Sympatia Holding a.s.
LOG TWO d.o.o.	100 % dceřiná společnost Log Sympatia Holding a.s.

Dalšími společnostmi ovládanými přímo nebo nepřímo stejnými ovládajícími osobami jsou:

Název společnosti	Obchodní sáre
LOG EXPERT SIX d.o.o	100 % dceřiná společnost stejných akcionářů jako Log Sympatia Holding a.s.
LOG EXPERT NINE d.o.o.	100% dceřiná společnost Log Expert Development s.r.l.
LOG EXPERT ELEVEN d.o.o.	100% dceřiná společnost Log Expert Development s.r.l.

Úloha ovládané osoby, způsoby a prostředky kontroly

Ovládaná osoba je předmětem kontroly ovládajícími osobami. Ovládaná osoba je Ovládající osobou jiné osoby.

Kontrola nad Společností je vykonávána prostřednictvím hlasovacích práv ovládajících osob vykonávaných na valné hromadě.

Vzájemné smlouvy v rámci skupiny

Související strana	Předmět smlouvy	Rande
ÚVĚRY PŘIJATÉ SPOLEČNOSTÍ LOG SYMPATIA HOLDING A.S. (VČ. DOHOD O ZAPOČTENÍ)		
Log Sympatia Holding a.s. - Log One d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	29. 11. 2023
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Development S.R.L.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	9. 2. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Development S.R.L.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	27. 3. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Development S.R.L.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	9. 5. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Development S.R.L.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	22. 7. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	1. 2. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	1. 3. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	14. 3. 2024

Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	12. 6.2 024
Log Sympatia Holding a.s. - MB CONS SOLUTIONS S.R.L.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	27. 4. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - MB CONS SOLUTIONS S.R.L.	Smlouva o úvěru (Úvěr přijatý společností Log Sympatia Holding a.s.)	9. 5. 2024

Související strana	Předmět smlouvy	Rande
ÚVĚRY PŘIJATÉ SPOLEČNOSTÍ LOG SYMPATIA HOLDING A.S. (VČ. DOHOD O ZAPOČTENÍ)		
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert One d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	3.11.2023
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert One d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	16.11.2023
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert One d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	24.11.2023
Log Sympatia Holding a.s. - Log Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	27. 3. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	11. 6. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	27. 6. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	22. 7. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	26. 9. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	26. 9. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	29. 11. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Three d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	3. 7. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Three d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	31. 10. 2024

Související strana	Předmět smlouvy	Rande
ÚVĚRY PŘIJATÉ SPOLEČNOSTÍ LOG SYMPATIA HOLDING A.S. (VČ. DOHOD O ZAPOČTENÍ)		
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Three d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	4. 11. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Three d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	6. 11. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Three d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	14. 11. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Three d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	29. 11. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Four d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	22. 12. 2023
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Four d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	1. 4. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Four d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	1. 9. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Four d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	23. 11. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Seven d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	12. 12. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Ten d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	29. 11. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log One d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	9. 1. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log One d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	5. 6. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log One d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	9. 9. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log One d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	18. 11. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log One d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	29. 11. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log One d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	31. 12. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	27. 3. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	1. 4. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	11. 6. 2024

Související strana	Předmět smlouvy	Rande
ÚVĚRY PŘIJATÉ SPOLEČNOSTÍ LOG SYMPATIA HOLDING A.S. (VČ. DOHOD O ZAPOČTENÍ)		
Log Sympatia Holding a.s. - Log Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	27. 6. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	22. 7. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	26. 9. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	3. 11. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Two d.o.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	8. 12. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Development S.R.L.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	30. 10. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - Log Expert Development S.R.L.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	9. 12. 2024
Log Sympatia Holding a.s. - MB CONS SOLUTIONS S.R.L.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	9. 12. 2024
Přihlásit se Sympatia Holding a.s. - Sympatia Projects s.r.o.	Smlouva o úvěru (Úvěr poskytnutý společností Log Sympatia Holding a.s.)	9. 12. 2024

Ovládané osobě nevznikla žádná újma na základě výše uvedených smluv.

Právní jednání učiněná z podnětu nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jiných osob ovládaných Ovládající osobou

Společnost v průběhu účetního období neučinila žádné právní úkony ani jiná opatření v zájmu nebo z podnětu Ovládající osoby nebo jiných osob ovládaných Ovládající osobou, která by se týkala majetku přesahujícího v hodnotě 10 % vlastního kapitálu společnosti vykázaného v samostatné účetní závěrce předchozího roku k 31. prosinci 2024, s výjimkou transakcí vyplývajících ze smluv uvedených v části III. výše.

Výhody a nevýhody vztahů v rámci skupiny

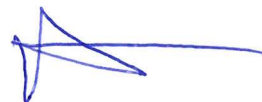
Výhody vyplývající ze vztahů se spřízněnými osobami a ovládající osobou převažují nad nevýhodami.

Ze vztahů v rámci skupiny nevznikla pro společnost žádná rizika.

V Brně dne 31. března 2025



.....
Branislav Habán
Předseda představenstva
Log Sympatia Holding a.s.



.....
Adrian Stanisav
Člen představenstva
Log Sympatia Holding a.s.