FINEP HOLDING, SE

Konsolidovaná výroční zpráva

za rok končící 31. prosince 2017

Konsolidovaná výroční zpráva FINEP HOLDING, SE
za rok končící 31. prosince 2017

1. Informace o vývoji výkonnosti
Skupina FINEP HOLDING, SE (dále jen „Skupina") se zabývá především developerskou činností, hlavním cílem je upevnění pozice Skupiny na nemovitostním trhu v České republice. Skupina za rok končící 31. prosince 2017 vykázala účetní zisk ve výši 717 milionů Kč. Další informace o vývoji výkonnosti, činnosti a stávajícím hospodářském postavení jsou uvedeny v přiložené konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. prosince 2017.

2. Informace o vývoji činnosti
Hlavním předmětem činnosti Skupiny je development, přičemž největší část portfolia projektů tvoří rezidenční projekty, které jsou situovány v hlavních městech České republiky a Slovenska, v Praze a v Bratislavě.

Další část portfolia developerských projektů skupiny je tvořena administrativními projekty, přičemž jak v rezidenčních, tak v administrativních projektech jsou zahrnuty i další plochy určené pro komerční využití (restaurace, kavárny, obchody apod.), tzv. retail. Skupina je v současné době předním developerem v České republice. V roce 2017 Skupina úspěšně rozvíjela svou strategii rozvoje zejména v oblasti rezidenčního bydlení.

V průběhu roku 2017 Skupina zahájila prodej nových etap v lokalitách stávajících rezidenčních projektů v oblastech Prahy Prosek, Stodůlky a Štěrboholy.

V oblasti developmentu kancelářských budov došlo počátkem roku 2017 k završení prodeje nově vybudované administrativní budovy a to formou prodeje dceřiné společnosti.

V roce 2017 Skupina dále úspěšně rozvíjela nabídku komplexních komplementárních služeb pro své klienty v oblasti zprostředkování úvěrových produktů na financování nákupu nemovitostí pro zákazníky FINEP, nabídku zprostředkování ostatních finančních produktů a zabezpečení prodeje či pronájmu (realitní činnost) nemovitostí ve vlastnictví zájemců o koupi nové nemovitosti z portfolia skupiny FINEP. To vše prostřednictvím specializovaných dceřiných společností jako jsou Probydlení finanční služby a.s. a MAXIMA REALITY s.r.o., která jednou z největších společností operujících na pražském druhotném trhu nemovitostí.

Skupina v roce 2017 pokračovala v rozšiřování svých aktivit do oblasti poskytování služeb, v segmentu nemovitostí zahájila aktivní činnost svých dceřiných společností Probydlení a.s. a Probydlení Interiéry s.r.o., které nabízí všem klientům služby v oblasti nemovitostí, jako jsou správa, přestavba a údržba nemovitostí, investice do nemovitostí apod. V rámci těchto činností společnosti provozují rozsáhlý showroom s nabídkou vybavení domácností.

Skupina i nadále v roce 2017 rozvíjela obchodní aktivity v oblasti kolektivního investování do nemovitostí prostřednictvím zahraničních fondů kvalifikovaných investorů a to konkrétně 3 maltských sub-fondů FINEP PROSEK FUND zaměřeného na rozvojovou lokalitu Prosek, FINEP HARFA FUND zaměřeného na rozvojovou lokalitu ve Vysočanech a KASKADY BARRANDOV FUND zaměřeného na rozvojovou lokalitu na Barrandově.

V roce 2017 plánuje Skupina pokračovat ve stávající činnosti a dlouhodobě nastavené obchodní strategii.

3. Informace o stávajícím hospodářském postavení
I v roce 2017 si Skupina udržuje silné a stabilní kapitálové zázemí a postavení.
Skupina hospodařil za rok 2017 s účetním ziskem ve výši 717 mil. Kč.

Skupina v rámci budoucího rozvoje provádí rozsáhlou akviziční činnost zejména na území hl. m. Prahy a na financování této činnosti hledala nové finanční zdroje, z tohoto důvodu byla uskutečněna v roce 2016 dceřinou společností Skupiny emise veřejně obchodovatelných dluhopisů, která byla úspěšně vyprodána.

4. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Skupina pokračovala v podpoře v oblasti výzkumu a vývoje svými investičními aktivitami do vybraných start-up podniků, které díky Skupině získávají přístup k finančním prostředkům potřebným pro zahájení své činnosti. V roce 2017 se jednalo především o společnost MYSIMPHONIE, a.s.

V roce 2017 Skupina finančně podporovala také výzkum v oblasti kmenových buněk, který může v budoucnosti pomoci v léčbě mnoha osob na celé planetě. V této podpoře bude Skupina pokračovat i v následujících obdobích.

5. Informace o ostatních oblastech

Skupina nevyvíjela v průběhu roku 2017 žádné specifické aktivity v oblasti ochrany životního prostředí, mimo své aktivní přítomnosti v organizacích, komorách a spolcích pro ochranu životního prostředí a hygienických podmínek především na území Prahy.

V kalendářním roce 2017 Skupina nezaznamenala žádné relevantní skutečnosti v oblasti pracovně-právních vztahů, které by věcně naplňovaly kvalifikaci tohoto předepsaného oddílu výroční zprávy.

Skupina měla v průběhu roku 2017 v zahraničí organizační složku ve Slovenské republice a její hospodářský výsledek byl promítnut do 100 % vlastněné dceřiné společnosti.

Informace o cílech a metodách řízení rizik Skupiny, včetně politiky pro zajištění rizik, jsou uvedeny v přiložené konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. prosince 2017.

Vedení Skupiny nejsou známy žádné události, mimo těch uvedených v přiložené konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. prosince 2017, které by nastaly po rozvahovém dni a které by si vyžádaly úpravu účetní závěrky.

Struktura Skupiny a vzájemných vztahů společností v Skupině je zjevná z přiložené konsolidované účetní závěrky za rok 2017.

28. června 2018

Ing. Michal Kocián
předseda představenstva

Ing. Tomáš Pardubický
výkonný ředitel

Zpráva nezávislého auditora

akcionářům společnosti FINEP HOLDING, SE

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, Praha 1 („Společnost") a jejích dceřiných společností (dohromady „Skupina") sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2017, konsolidovaných výkazů úplného výsledku, změn vlastního kapitálu a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2017 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční pozice Skupiny k 31. prosinci 2017, její konsolidované finanční výkonnosti a jejích konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosince 2017 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu (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 pro auditory a účetní znalce, vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních (IESBA) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo 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 Skupině získanými během 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 konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu 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 Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

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

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno 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 představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti.

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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem 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 představenstvo Společnosti uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny trvat nepřetržitě. 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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.
- Shromáždit dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních informacích týkajících se společností nebo podnikatelských činností v rámci Skupiny, abychom mohli vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Jsme odpovědní za řízení auditu Skupiny, za dohled nad ním a jeho provedení. Vyjádření výroku zůstává naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu 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.

28. června 2018

PricewaterhouseCoopers Audit s.r.o.

Zastoupená partnerem

Tomáš Bašta
statutární auditor, ev. č. 1966

Obsah

1.	Všeobecné informace	7
2.	Přehled významných účetních postupů	7
2.1	Základní zásady sestavení účetní závěrky	7
2.2	Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů	7
2.3	Konsolidace	12
2.3.1	Dceřiné společnosti	12
2.3.2	Změny vlastnických podílů v dceřiných společnostech beze změny kontroly	12
2.3.3	Ztráta kontroly nad dceřinými společnostmi	13
2.3.4	Společná ujednání	13
2.3.5	Přidružené společnosti	13
2.4	Přepočty cizích měn	13
2.4.1	Funkční měna a měna vykazování	13
2.4.2	Transakce a zůstatky	14
2.4.3	Společnosti ve Skupině	14
2.5	Investice do nemovitostí	14
2.6	Dlouhodobý hmotný majetek	15
2.7	Nehmotná aktiva	15
2.7.1	Ochranné známky a domény	15
2.7.2	Software	15
2.8	Snížení hodnoty nefinančních aktiv	16
2.9	Finanční aktiva	16
2.9.1	Klasifikace	16
2.9.2	Účtování a oceňování	16
2.9.3	Snížení hodnoty finančních aktiv	17
2.10	Obchodní pohledávky a poskytnuté půjčky	18
2.11	Kompenzace finančních nástrojů	18
2.12	Zásoby	18
2.13	Poskytnuté zálohy	19
2.14	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	19
2.15	Základní kapitál a fondy	19
2.16	Kmenové akcie	19
2.17	Ostatní fondy a kapitálové účty	19
2.18	Obchodní závazky	19
2.19	Přijaté zálohy	20
2.20	Půjčky	20
2.21	Výpůjční náklady	20
2.22	Leasing	20
2.23	Rezervy	21
2.24	Splatná a odložená daň z příjmů	21
2.25	Vykazování výnosů (tržeb)	22
2.26	Úrokové výnosy a náklady	23
2.27	Zaměstnanecké požitky	23
2.28	Výnosy z dividend	23
2.29	Vyplacené dividendy	23
2.30	Spřízněné strany	23
2.31	Dlouhodobá aktiva a závazky držené za účelem prodeje a ukončované činnosti	24
2.32	Události po skončení účetního období	24
3.	Řízení finančních rizik	24
3.1	Faktory finančních rizik	24
4.	Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů	30
5.	Struktura Skupiny	31
5.1	Investice zaúčtované ekvivalenční metodou	32
5.1.1	Investice v přidružených společnostech	32
5.1.2	Investice ve společných podnicích	34
5.2	Dceřiné společnosti	46
6.	Investice do nemovitostí	48

7.	Dlouhodobý hmotný majetek	50
8.	Dlouhodobá aktiva držená za účelem prodeje	50
9.	Poskytnuté půjčky	50
10.	Obchodní a jiné pohledávky	51
11.	Zásoby	52
12.	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	52
13.	Základní kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny	53
14.	Úvěry a půjčky	53
15.	Obchodní a jiné závazky	55
16.	Přijaté zálohy	56
17.	Odložená daň z příjmu	56
18.	Daň z příjmu	56
19.	Tržby	57
20.	Ostatní výnosy	57
21.	Mzdové náklady	57
22.	Finanční výnosy	57
23.	Finanční náklady	58
24.	Podmíněné a smluvní závazky	58
24.1	Zásoby – developerské projekty	58
24.2	Investice do nemovitostí – nemovitosti ve výstavbě	58
24.3	Soudní řízení	58
24.4	Smluvní závazky z operativních leasingů a nájmů	58
25.	Transakce se spřízněnými stranami	59
25.1	Výnosy	59
25.2	Náklady	59
25.3	Odměňování klíčových pracovníků	59
25.4	Krátkodobé pohledávky a závazky	59
25.5	Přijaté a poskytnuté půjčky	60
26.	Pořízení dceřiných společností (pořízení aktiv)	61
26.1	Pořízení aktiv	61
27.	Události po skončení účetního období	62

Konsolidovaný výkaz finanční pozice
k 31. prosinci 2017

(mil. Kč)	Pozn.	31. prosince 2017	31. prosince 2016
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	6	1 344	1 259
Dlouhodobý hmotný majetek	7	103	94
Nehmotná aktiva		26	27
Investice zaúčtované ekvivalenční metodou	5.1	579	595
Poskytnuté půjčky	9	535	554
Zaplacené zálohy		18	48
Ostatní pohledávky		22	0
Dlouhodobá aktiva celkem		**2 627**	**2 577**
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	11	651	633
Poskytnuté půjčky	9	163	187
Obchodní a jiné pohledávky	10	1 004	204
Zaplacené zálohy		83	24
Ostatní daňové pohledávky		15	25
Pohledávky z daně z příjmů		6	5
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12	1 192	1 514
Krátkodobá aktiva celkem		**3 114**	**2 592**
Dlouhodobá aktiva držená za účelem prodeje	8	-	39
Aktiva celkem		**5 741**	**5 208**

(mil. Kč)	Pozn.	31. prosince 2017	31. prosince 2016
VLASTNÍ KAPITÁL			
Kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny			
Základní kapitál	13	4 065	4 065
Zákonný rezervní fond a ostatní fondy	13	12	12
Oceňovací rozdíly vzniklé při vzniku Skupiny	13	- 1 426	- 1 426
Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál	13	250	250
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu		3	7
Nerozdělené zisky / neuhrazené ztráty		656	- 62
Kapitál a fondy připadající na vlastníky Společnosti		**3 560**	**2 846**
Nekontrolní podíly		- 2	- 1
Vlastní kapitál celkem		**3 558**	**2 845**
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Půjčky	14	799	1 007
Jiné závazky	15	11	7
Přijaté zálohy	16	1	14
Odložený daňový závazek	17	31	63
Dlouhodobé závazky celkem		**842**	**1 091**
Krátkodobé závazky			
Půjčky	14	206	427
Obchodní a jiné závazky	15	391	362
Přijaté zálohy	16	546	405
Ostatní daňové závazky		145	40
Závazky k dani z příjmu		53	38
Krátkodobé závazky celkem		**1 341**	**1 272**
Závazky celkem		**2 183**	**2 363**
Vlastní kapitál a závazky celkem		**5 741**	**5 208**

Konsolidovaný výkaz úplného výsledku
za rok končící 31. prosince 2017

(mil. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2017	Rok končící 31. prosince 2016
Tržby	19	1 077	1 380
Ostatní výnosy	20	494	16
Čistý zisk (+) / ztráta (-) z přecenění investic do nemovitostí	6	46	- 12
Spotřeba materiálu a energie		- 25	- 16
Nájemné		- 22	- 15
Změny v zásobách hotových výrobků a nedokončené výroby	11	18	- 314
Stavební náklady		- 452	- 371
Mzdové náklady	21	- 168	- 159
Marketingové náklady		- 35	- 44
Zprostředkování spojené s prodejem		- 89	- 80
Náklady za organizaci a řízení projektů		- 15	- 16
Náklady na poradenské, daňové a auditní služby		- 29	- 30
Daně a poplatky		- 4	- 5
Ostatní provozní náklady		- 24	- 36
Odpisy	7	- 16	- 10
Provozní zisk		**756**	**288**
Finanční výnosy	22	40	18
Finanční náklady	23	- 83	- 52
Čisté finanční náklady		**- 43**	**- 34**
Podíl na zisku z investic zaúčtovaných ekvivalenční metodou	5.1	51	94
Zisk před zdaněním		**764**	**348**
Daň z příjmů – splatná	18	- 79	- 56
Daň z příjmů – odložená	17	32	- 47
Čistý zisk za období		**717**	**245**
Zisk připadající na:			
– Vlastníky Společnosti		718	246
– Nekontrolní podíly		- 1	- 1
Zisk za období		**717**	**245**
Ostatní úplný výsledek:			
Položky, které mohou být následně přeřazeny do zisku nebo ztráty			
Kurzové rozdíly		- 4	3
Ostatní úplný výsledek za období		**- 4**	**3**
Úplný výsledek za období po zdanění celkem		**713**	**248**
Připadající na:			
- Vlastníky Společnosti		714	249
- Nekontrolní podíly		- 1	- 1

Příloha na stranách 7 až 62 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění.

28. června 2018

Ing. Michal Kocián
předseda představenstva

Ing. Tomáš Pardubický
člen představenstva

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu
za rok končící 31. prosince 2017

(mil. Kč)	Pozn.	Základní kapitál	Rezervní a ostatní fondy	Oceňovací rozdíly vzniklé při vzniku Skupiny	Peněžní příspěvky*	Oceňovací rozdíly z měnových přepočtů	Nerozdělené zisky / (Neuhrazená ztráta)	Celkem	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 2016	13	**4 065**	**12**	**- 1 426**	**250**	**4**	**- 308**	**2 597**	**0**	**2 597**
Zisk za období		0	0	0	0	0	246	246	- 1	245
Ostatní úplný výsledek		0	0	0	0	3	0	3	0	3
Úplný výsledek celkem		**0**	**0**	**0**	**0**	**3**	**246**	**249**	**- 1**	**248**
Stav k 31. prosinci 2016	13	**4 065**	**12**	**- 1 426**	**250**	**7**	**- 62**	**2 846**	**- 1**	**2 845**
Zisk za období		0	0	0	0	0	718	718	- 1	717
Ostatní úplný výsledek		0	0	0	0	- 4	0	- 4	0	- 4
Úplný výsledek celkem		**0**	**0**	**0**	**0**	**- 4**	**718**	**714**	**- 1**	**713**
Stav k 31. prosinci 2017	13	**4 065**	**12**	**- 1 426**	**250**	**3**	**656**	**3 560**	**- 2**	**3 558**

* Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál

Konsolidovaný výkaz peněžních toků
za rok končící 31. prosince 2017

(mil. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2017	Rok končící 31. prosince 2016
Peněžní toky z provozní činnosti:			
Zisk před zdaněním		764	348
Úpravy o nepeněžní operace:			
Odpisy stálých aktiv		16	10
Čisté finanční náklady		43	34
Čistý zisk z prodeje investic do nemovitostí	6	- 381	- 1
Čistý zisk -/ ztráta + z přecenění investic do nemovitostí	6	- 46	12
Čistý zisk z prodeje Office Center Stodůlky	20	- 54	0
Ostatní nepeněžní operace		4	3
Změny pracovního kapitálu:			
Snížení stavu pohledávek a ostatních aktiv		33	- 34
Snížení + / zvýšení - stavu zásob		- 18	314
Snížení - / zvýšení + stavu obchodních a ostatních závazků		293	- 247
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností		**654**	**439**
Zaplacená daň z příjmů		- 106	- 17
Zaplacené úroky		- 44	- 50
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		**504**	**372**
Peněžní toky z investiční činnosti:			
Přijaté úroky	20	29	7
Nákup dceřiného podniku	26	- 120	- 21
Pořízení a stavba investic do nemovitostí		- 143	- 572
Pořízení dlouhodobého majetku		- 23	- 45
Poskytnuté půjčky	9	- 43	- 329
Přijaté splátky úvěrů	9	100	225
Peněžní výnosy z prodeje aktiv držených za účelem prodeje	8	93	213
Čisté peněžní toky z investiční činnosti		**-107**	**- 522**
Peněžní toky z finanční činnosti:			
Výnosy z půjček	14	105	700
Splátky půjček	14	- 825	- 189
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		**- 720**	**511**
Čisté zvýšení (+) / snížení (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		**- 323**	**361**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	12	1 514	1 153
Dopad změn ve směnném kurzu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		1	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku	**12**	**1 192**	**1 514**

1. Všeobecné informace

Společnost FINEP HOLDING, SE (dále jen „Společnost" nebo „Mateřská společnost") a její dceřiné společnosti (dále souhrnně jen „Skupina") působí v oblasti realitní činnosti a vlastní portfolio pozemků a developerských projektů v Česku, na Slovensku a v Mongolsku. Hlavním předmětem činnosti Skupiny je výstavba rezidenčních bytů na prodej a výstavba komerčních nemovitostí k pronájmu.

Společnost má právní formu Evropské společnosti a byla zapsána do obchodního rejstříku dne 16. července 2007. Sídlo Společnosti je v České republice na adrese Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Společnost je vlastněna mateřskou společností FH INVEST SE, založenou v České republice, a šesti fyzickými osobami. K 31. prosinci 2017 jsou konečnými vlastníky Skupiny Michal Kocián, Pavel Rejchrt, Tomáš Zaněk, Vladimír Schwarz, Tomáš Pardubický a Štěpán Havlas, z nichž nikdo samostatně Skupinu neovládá.

2. Přehled významných účetních postupů

V následující části jsou uvedeny základní účetní postupy aplikované při zpracování této konsolidované účetní závěrky.

2.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka společnosti FINEP HOLDING, SE je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví a interpretacemi Výboru pro interpretace mezinárodního účetního výkaznictví, vztahující se na společnosti vykazující podle IFRS ve znění přijatém EU (IFRS). Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen s úpravou o přecenění investic do nemovitostí, finančních aktiv a závazků v reálné hodnotě přeceňovaných do zisku nebo ztráty. Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje uplatňování určitých zásadních účetních odhadů. Vyžaduje rovněž, aby vedení využívalo svůj úsudek v procesu aplikace účetních pravidel Skupiny. Oblasti kladoucí vyšší nároky na uplatňování úsudku, oblasti s vyšší mírou složitosti nebo oblasti, ve kterých jsou pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky uplatňovány významné předpoklady a odhady, jsou zveřejněny v Poznámce 4.

2.2 Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů

(a) Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů účinné poprvé v roce končícím 31. prosince 2017

Novela IAS 12: Vykazování odložené daňové pohledávky z titulu nerealizovaných ztrát (vydaná v lednu 2016 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později). Tato novela objasnila požadavky na účtování odložené daňové pohledávky z nerealizovaných ztrát z dluhových finančních nástrojů. Společnost bude muset zaúčtovat odloženou daňovou pohledávku z nerealizovaných ztrát, které vznikly v důsledku diskontování peněžitých toků dluhového finančního nástroje tržními úrokovými mírami a to i v případě, že očekává, že bude držet tento nástroj do splatnosti a nebude muset zaplatit žádnou daň ze splacené jistiny. Ekonomický užitek vyjádřený odloženou daňovou pohledávkou představuje schopnost majitele dluhového nástroje dosáhnout budoucí zisky (ve formě snížení vlivu oddiskontování) bez toho, aby byl povinen zaplatit daň z těchto zisků. Novela neměla významný dopad na účetní závěrku Skupiny.

Iniciativa o zveřejňování – Novela IAS 7 (vydaná v lednu 2016 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později). Tato novela bude požadovat zveřejnění odsouhlasení pohybů v závazcích, které se týkají finančních aktivit. Toto zveřejnění bylo přidáno do Poznámky 17.

Revize Mezinárodních standardů účetního výkaznictví za cyklus 2014 – 2016 (vydáno 8. prosince 2016, účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později pro revize IFRS 12).

Tato revize objasňuje rozsah požadavků v IFRS 12 konkretizací toho, že požadavky na zveřejnění v IFRS 12, jiné než vztahující se k souhrnným finančním informacím pro dceřiné společnosti, společné podniky a přidružené společnosti, se použijí na podíl společnosti v jiných společnostech, které jsou klasifikovány jako určené k prodeji nebo ukončované činnosti v souladu s IFRS 5.

(b) Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů, které zatím nejsou účinné

Následující standardy, interpretace a novely byly publikovány a jsou pro konsolidovanou účetní závěrku Skupiny povinné od 1. ledna 2018 nebo později:

IFRS 9, Finanční nástroje: Klasifikace a oceňování (vydaný v červenci 2014 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později). Základní charakteristiky standardu jsou:

- Finanční aktiva je potřeba pro účely oceňování klasifikovat do třech kategorií: na aktiva následně oceněná naběhlou hodnotou, aktiva následně oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku („FVOCI“) a aktiva následně oceněná reálnou hodnotou do výsledku hospodaření („FVPL“).
- Klasifikace dluhových nástrojů je dána podnikatelským modelem pro řízení finančních aktiv a dále tím, zda smluvní peněžní toky představují výhradně úhrady jistin a úroků („ÚJaÚ“). Jestliže je dluhový nástroj držen do splatnosti, může být oceněn v naběhlé hodnotě za předpokladu, že splňuje požadavek ÚJaÚ. Dluhové nástroje, které splňují ÚJaÚ požadavek a jsou drženy v portfoliu, kde účetní jednotka drží jak peněžní toky shromažďovaných aktiv, tak aktiva prodává, můžou být klasifikovány jako FVOCI. Finanční aktiva, která neobsahují peněžní toky splňující požadavek ÚJaÚ, musí být oceňovány na FVPL (jako například deriváty). Vložené deriváty již nejsou oddělovány od finančních aktiv, ale jsou zahrnuty do posouzení splnění ÚJaÚ podmínky.
- Investice do investičních nástrojů jsou vždy oceňovány reálnou hodnotou. Vedení účetní jednotky může nicméně učinit nezvratné rozhodnutí o změně reálné hodnoty v ostatním úplném výsledku za předpokladu, že nástroj není určený k obchodování. Jestliže je investiční nástroj určený k obchodování, změny reálné hodnoty jsou uvedeny ve výkazu zisku nebo ztráty.
- Většina požadavků standardu IAS 39 na klasifikaci a oceňování finančních závazků byla přenesena beze změny do standardu IFRS 9. Hlavní změnou bude povinnost účetní jednotky vykázat účinky změn vlastního úvěrového rizika finančních závazků oceněných v reálné hodnotě, jejichž změna je vykázána jako součást zisků a ztrát, v ostatním úplném výsledku.
- IFRS 9 obsahuje nový model rozpoznávání ztrát ze snížení hodnoty - model očekávané úvěrové ztráty („OÚZ“). K dispozici je "třístupňový" model, který je založen na změně úvěrové kvality finančních aktiv od prvotního zaúčtování. V praxi nová pravidla znamenají povinnost subjektů při prvotním rozpoznání finančních aktiv, u kterých není snižována hodnota (nebo životnosti očekávané ztráty obchodních pohledávek), zaúčtovat okamžitou ztrátu ve výši dvanáctiměsíční očekávané ztráty. Tam, kde došlo k výraznému nárůstu úvěrového rizika, se snížení hodnoty měří spíše pomocí životnosti očekávané ztráty, než dvanáctiměsíční očekávané ztráty. Model zahrnuje provozní zjednodušení pro leasing a obchodní pohledávky.
- Požadavky na zajišťovací účetnictví byly upraveny tak, aby zajistily lepší propojení s řízením rizik. Standard poskytuje společnostem možnost výběru mezi použitím zajišťovacího účetnictví dle IFRS 9 a pokračováním v uplatňování IAS 39 na všechny zajišťovací vztahy, protože v současné podobě standardu není řešeno účtování makro zajišťování.

Vedení vyhodnotilo dopady aplikace nového standardu na účetní závěrku Skupiny. Skupina neočekává žádné významné vlivy IFRS 9 na klasifikaci finančních aktiv a finančních závazků k 1. lednu 2018.

Nový model znehodnocení vyžaduje vykázání opravné položky na základě očekávaných úvěrových ztrát spíše než vzniklých úvěrových ztrát na rozdíl od IAS 39. Model se vztahuje na finanční aktiva klasifikovaná v naběhlé hodnotě, dluhové nástroje oceňované v reálné hodnotě přes ostatní úplný výsledek, smluvní aktiva podle IFRS 15, pohledávky z leasingu, závazky z půjček a některé smlouvy o finančních zárukách. Na základě dosud provedených posouzení vedení Skupiny očekává, že opravné položky se zvýší přibližně o 3 miliony Kč a nerozdělený zisk se sníží přibližně o 3 miliony.

Nový standard také zavádí rozšířené požadavky na zveřejnění a změny v prezentaci. Očekává se, že změní charakter a rozsah zveřejnění informací o finančních nástrojích Skupiny, a to zejména v roce přijetí nového standardu.

Skupina uplatní nová pravidla retrospektivně od 1. ledna 2018. Srovnávací údaje za rok 2017 nebudou přepracovány.

IFRS 15, Výnosy ze smluv se zákazníky (vydaný 28. května 2014 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později) zavádí zásady vykazování výnosů v transakční ceně v okamžiku, kdy jsou zboží nebo služby převedeny na zákazníka. Jakékoliv společně poskytované výrobky nebo služby, které jsou vzájemně odlišitelné, se musí vykazovat samostatně. Podobně slevy nebo vratky z prodejní ceny musí být alokovány na výnosy jednotlivých položek zboží nebo služeb. Pokud je cena z jakéhokoliv důvodu variabilní, je jako výnos vykázána minimální hodnota, u které je vysoce pravděpodobné, že nebude následně odepsána. Náklady na pořízení smlouvy se zákazníky se musí kapitalizovat a odepisují se během doby, po kterou společnosti plynou ekonomické přínosy ze smlouvy se zákazníkem.

Novela IFRS 15, Výnosy ze smluv se zákazníky (vydaná 12. dubna 2016 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později).

Vedení vyhodnotilo dopady aplikace nového standardu na účetní závěrku Skupiny.

Účtování nemovitostí z developerských projektů - výnosy z developerských projektů jsou podle IAS 18 vykázány po dokončení projektu a převodu vlastnického práva k zákazníkům. IFRS 15 může požadovat, aby byly tržby vykazovány průběžně na základě vývoje, což by vedlo k dřívějšímu vykázání výnosů. Existují různé právní interpretace, zda podle smluv, které se používají k prodeji bytů, má Skupina nárok na úhradu. Tato záležitost byla nedávno projednána Výborem pro interpretaci IFRS s odkazem na jurisdikci, v níž existují právní precedenty týkající se vymahatelnosti podobných smluv. V České republice neexistují podobné precedenty. Vedení Skupiny pokračuje v hledání dalších právních rad. Výsledkem toho je, že Skupina není schopna uvést, zda a kolik výnosů bude vykázáno dříve v souvislosti s novelou IFRS 15.

Účtování marketingových nákladů - společnost FINEP HOLDING, SE poskytuje marketingové služby na podporu developerských projektů Skupiny. Podle IAS 18 jsou marketingové náklady účtovány do zisku nebo ztráty po dokončení projektů a prodejů bytů nebo obchodních prostor zákazníkům. IFRS 15 požaduje, aby náklady vynaložené na marketingové činnosti byly zaúčtovány do zisku nebo ztráty v období, kdy vznikly. Vedení Skupiny odhaduje, že k 1. lednu 2018 budou náklady příštích období přibližně o 37 milionů Kč nižší a nerozdělený zisk o 37 milionů Kč nižší.

Účtování nákladů vynaložených na prodejní provize - vztahují se k prodeji bytů a komerčních prostor. IFRS 15 vyžaduje, aby byly tyto náklady aktivovány. Aktivum vzniklé z prodejních provizí by mělo být odepisováno systematicky a to v souladu s převodem souvisejících bytů na zákazníka. Účtování o prodejních provizích by mělo být v souladu s momentem vykázání výnosů z prodeje bytů, které je popsáno v odstavci výše vztahujícímu se k účtování nemovitostí z developerských projektů.

Skupina hodlá přijmout standard s využitím modifikovaného retrospektivního přístupu, což znamená, že kumulativní dopad přijetí bude k 1. lednu 2018 vykázán v nerozdělených ziscích a že srovnávací údaje nebudou přepočítány.

IFRS 16 Leasing (vydaný v lednu 2016 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později). Tento nový standard vymezuje nové principy pro vykazování, oceňování, prezentaci a zveřejňování leasingových smluv. Všechny smlouvy o pronájmu vedou k tomu, že nájemce získá právo užívat aktiva na začátku nájmu a pokud jsou leasingové splátky prováděny v průběhu času, získávají také prostředky financování. IFRS 16 eliminuje klasifikaci operativního a finančního leasingu, tak jak to definuje IAS 17, a namísto toho ustanovuje jednotný model účtování pro nájemce. Nájemci budou povinni vykazovat: (a) aktiva a závazky pro všechny leasingové smlouvy delší než 12 měsíců, pokud nepůjde o aktiva malé hodnoty a (b) odepisování pronajatých aktiv odděleně od úroků ze závazků z leasingu do zisku nebo ztráty. Z hlediska pronajímatele přebírá IFRS 16 většinu účetních zásad ze současného standardu IAS 17. Pronajímatel pokračuje v klasifikaci operativního a finančního leasingu a v rozděleném účtování těchto dvou typů. Vedení Skupiny odhadlo, že pokud by byly k 1. lednu 2018 použity účetní zásady vyplývající z IFRS 16, bude leasingová povinnost a právo na užívání aktiva přibližně 143 milionů Kč.

Převod investic do nemovitostí – Novela IAS 40 (vydaná 8. prosince 2016 a účinná pro roční účtovací období začínající od 1. ledna 2018 nebo později). Novela objasňuje požadavky na převody do investic nebo z investic do nemovitostí s ohledem na investice do nemovitostí ve výstavbě. Dosud neexistoval v IAS 40 žádný přesně stanovený postup při převodech do nebo z investic do nemovitostí ve výstavbě. Tato novela objasňuje, že absence tohoto postupu neměla za účel zamezit převod investic do nemovitostí ve výstavbě nebo vývoji, které byly dříve klasifikovány jako zásoby, do investic do nemovitostí, když byla zřejmá změna v užívání. Novela IAS 40 má za úkol zdůraznit princip převodů do investic nebo z investic do nemovitostí a upřesnit, že převod do investic nebo z investic do nemovitostí by měl nastat pouze tehdy, došlo-li ke změně užívání majetku; tato změna by měla zahrnovat posouzení, jestli se majetek kvalifikuje jako investice do nemovitostí a měla by být podpořena důkazy. Skupina v současné době posuzuje dopady této novely na svou konsolidovanou účetní závěrku.

Revize Mezinárodních standardů účetního výkaznictví za cyklus 2014 – 2016 (vydáno 8. prosince 2016, účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později pro revize IFRS 1 a IAS 28).

IFRS 1 byl novelizován a některé krátkodobé výjimky ze standardů ohledně zveřejnění finančních nástrojů, zaměstnaneckých požitků a investičních společností byly odstraněny poté, co splnily svůj účel.

Novela IAS 28 objasňuje, že společnost může oceňovat jednotlivé investice v reálné hodnotě. Společnost, která není investiční, může mít přidruženou společnost nebo společný podnik, které jsou investiční společností. Taková společnost si může při aplikaci metody ekvivalence zachovat oceňování v reálné hodnotě. Skupina neočekává významný dopad této revize svou účetní závěrku.

IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů (vydaná 7. června 2017 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později). IAS 12 uvádí, jak účtovat o splatné a odložené dani, ale neuvádí, jak promítnout vlivy nejistoty. Interpretace vyjasňuje, jak používat požadavky na vykazování a oceňování v IAS 12, pokud existuje nejistota ohledně zacházení s daní z příjmů. Účetní jednotka by měla určit, zda uvažovat každé nejisté daňové zacházení samostatně nebo společně s jedním nebo více jinými nejistými daňovými zacházeními, na základě toho, který přístup lépe předpovídá vyřešení nejistoty. Účetní jednotka by měla předpokládat, že daňový orgán zkoumá částky, které má právo zkoumat, a má úplnou znalost všech souvisejících informací při provádění těchto přezkumů. Pokud účetní jednotka dojde k závěru, že není pravděpodobné, že daňový orgán přijme nejisté daňové zacházení, vliv nejistoty se projeví v určení souvisejícího zdanitelného zisku nebo ztráty, základu daně, nevyužitých daňových ztrát, nevyužitých daňových dobropisů a daňových sazeb užitím buď nejpravděpodobnější částky anebo očekávané hodnoty v závislosti na tom, kterou metodu účetní jednotka považuje za schopnější předpovědět vyřešení nejistoty.

Účetní jednotka promítne dopad změny skutečností a okolností nebo nových informací, které ovlivní úsudky nebo odhady požadované interpretací jako změnu v účetním odhadu. Příklady změn skutečností a okolností anebo nových informací, které mohou vést k opětovnému posouzení úsudku nebo odhadu zahrnují, ale nejsou omezeny na průzkumy nebo kroky provedené daňovým orgánem, změny pravidel stanovené daňovým orgánem nebo na vypršení práva daňového orgánu zkoumat nebo přezkoumat daňové zacházení.

Neexistence souhlasu nebo nesouhlasu daňového orgánu s daňovým zacházením samostatně pravděpodobně nezakládá změnu skutečností a okolností nebo nových informací, které ovlivňují úsudky a odhady požadované touto interpretací. Skupina v současné době hodnotí dopad interpretace na účetní závěrku.

Předčasné splacení s negativní kompenzací – Novela IFRS 9 (vydaná 12. října 2017 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později). Změny umožňují oceňovat v naběhlé hodnotě některé půjčky a dluhové cenné papíry, které mohou být předplaceny v částce pod naběhlou hodnotou, například v reálné hodnotě nebo v částce, která zahrnuje přiměřený závazek ke kompenzaci dlužníkovi rovnající se současné hodnotě dopadu vzrůstu tržní úrokové míry během zbývající životnosti nástroje. Kromě toho text doplněný do důvodové zprávy ke standardu znovu potvrzuje stávající pokyny v IFRS 9, že změny nebo výměny některých finančních závazků oceněných v naběhlé hodnotě, které nevedou k odúčtování, povedou k zisku nebo ztrátě v zisku nebo ztrátě. Vykazující účetní jednotky proto nebudou ve většině případů moci zrevidovat efektivní úrokovou míru pro zbývající dobu životnosti půjčky, aby předešly dopadu do zisku nebo ztráty při modifikaci půjčky. Skupina neočekává významný dopad novely na účetní závěrku.

Dlouhodobé účasti v přidružených společnostech a ve společných podnicích - Novela IAS 28 (vydaná 12. října 2017 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později). Novela objasňuje, že vykazující účetní jednotky by měly uplatňovat IFRS 9 na dlouhodobé půjčky, prioritní akcie a podobné nástroje, které tvoří součást čisté investice v účetní jednotce, u které se uplatňuje ekvivalenční metoda, dříve než mohou snížit takovou účetní hodnotu o podíl ztráty účetní jednotky, do které se investovalo, který přesahuje výši podílu investora na kmenových akciích. Skupina neočekává významný dopad novely na účetní závěrku.

***Revize Mezinárodních standardů účetního výkaznictví za cyklus* 2015-2017 - novela IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 a IAS 23** (vydaná 12. prosince 2017 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později). Úzký rozsah změn dopadá na čtyři standardy. IFRS 3 objasnil, že nabyvatel by měl přecenit svůj dříve držený podíl na společné činnosti, když dosáhne ovládání podniku. Naopak IFRS 11 nyní výslovně vysvětluje, že investor by neměl přeceňovat svůj dříve držený podíl, když získá spoluovládání společných činností, stejně jako u stávajících požadavků, když se přidružený podnik stane společným podnikem a naopak. Novelizovaný IAS 12 vysvětluje, že účetní jednotka vykazuje všechny daňové důsledky dividend, u kterých vykázala transakce nebo případy, které vytvořily související rozdělitelné zisky, např. v zisku nebo ztrátě nebo v ostatním úplném výsledku. Nyní je jasné, že tento požadavek platí za všech okolností, dokud platby z finančních nástrojů klasifikované jako vlastní kapitál jsou výplaty zisků, a to nejen v případech, kdy daňové důsledky jsou výsledkem odlišných daňových sazeb pro vyplacené a nevyplacené zisky. Nově upravený IAS 23 nyní zahrnuje výslovné pokyny, že půjčky získané speciálně pro financování konkrétního aktiva jsou vyloučeny ze společných všeobecných výpůjčních nákladů způsobilých pro aktivaci pouze do doby, než je konkrétní aktivum v podstatě hotovo. Skupina v současné době hodnotí dopad novely na účetní závěrku.

U následujících novel se neočekává významný dopad na finanční závěrku Skupiny při jejich přijetí:

- Novela IFRS 2, Platby akciemi (vydaná 20. června 2016 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později).
- Aplikace IFRS 9 Finanční nástroje s IFRS 4 Pojistné smlouvy – Novela IFRS 4 (vydaná 12. září 2016 a účinná, v závislosti na přístupu, pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později pro účetní jednotky, které si zvolí možnost využít dočasnou výjimku, nebo od momentu, kdy účetní jednotka poprvé aplikuje IFRS 9, pro účetní jednotky, které si zvolí postup překrývání).

- IFRIC 22 – Transakce v cizích měnách a předem hrazená protihodnota (vydáno 8. prosince 2016 a účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později).

Pokud není výše uvedeno jinak, nové standardy a interpretace významně neovlivní konsolidovanou účetní závěrku.

2.3 Konsolidace

2.3.1 Dceřiné společnosti

Dceřiné společnosti jsou všechny účetní jednotky (včetně jednotek zvláštního určení), nad kterými má Skupina kontrolu. Skupina kontroluje účetní jednotku, pokud má právo na proměnnou návratnost ze své účasti v účetní jednotce a má schopnost ovlivnit tuto návratnost prostřednictvím svého vlivu na účetní jednotku. Dceřiné společnosti jsou plně konsolidovány od data, kdy je kontrola převedena na Skupinu, a nejsou zahrnuty v konsolidačním celku od data, kdy je tato kontrola ztracena.

O podnikových kombinacích Skupiny účtuje metodou akvizice. Do protihodnoty pořízené dceřiné společnosti patří reálné hodnoty převedeného majetku, závazky vzniklé vůči bývalým vlastníkům nabytého podniku a podíly na vlastním kapitálu vydané Skupinou. Převedená protihodnota zahrnuje reálnou hodnotu jakéhokoliv aktiva nebo závazku vyplývající z dohody o podmíněné protihodnotě.

Pořízená identifikovatelná aktiva, závazky a podmíněné závazky převzaté v rámci podnikové kombinace jsou prvotně oceněny reálnou hodnotou k datu akvizice. Skupina vykazuje nekontrolní podíl v nabytém podniku na základě jednotlivých akvizic, a to buď v reálné hodnotě, nebo v poměrné části nekontrolního podílu identifikovatelných čistých aktiv nabytého podniku.

Náklady související s pořízením se účtují přímo do nákladů.

Pokud je podnikové kombinace dosaženo postupně, účetní hodnota doposud nabyté části podniku, držené jako podíl na vlastním kapitálu, je přeceněna na reálnou hodnotu k datu pořízení; jakékoliv zisky nebo ztráty z takového přecenění jsou vykázány v zisku nebo ztrátě.

Jakákoliv podmíněná protihodnota, která má být převedena Skupinou, je vykazována v reálné hodnotě k datu pořízení. Následné změny v reálné hodnotě podmíněné protihodnoty, která je považována za aktivum nebo závazek, jsou vykazovány v souladu s IAS 39 jako zisk nebo ztráta nebo jako změna ostatního úplného výsledku. Podmíněná protihodnota, která je klasifikována jako vlastní kapitál, není přeceňována a její následné vypořádání je účtováno do vlastního kapitálu.

Vnitroskupinové transakce, zůstatky a nerealizované zisky z transakcí mezi společnostmi ve Skupině jsou z konsolidace vyloučeny. Nerealizované ztráty jsou také eliminovány, pokud transakce neposkytuje důkaz o snížení hodnoty převedeného aktiva. Pokud je to nutné, částky vykázané dceřinými společnostmi byly upraveny tak, aby byly v souladu s účetními postupy Skupiny.

2.3.2 Změny vlastnických podílů v dceřiných společnostech beze změny kontroly

Transakce s nekontrolními podíly, které nevedou ke ztrátě kontroly, jsou účtovány jako kapitálové transakce – to znamená, jako transakce s vlastníky z titulu jejich postavení vlastníků. Rozdíl mezi reálnou hodnotou jakéhokoliv zaplaceného protiplnění a příslušného pořízeného podílu z účetní hodnoty čistých aktiv dceřiné společnosti je vykázán ve vlastním kapitálu. Zisky a ztráty z prodeje nekontrolních podílů jsou také vykázány ve vlastním kapitálu.

2.3.3 Ztráta kontroly nad dceřinými společnostmi

Když Skupině zanikne kontrola, jsou jakékoliv podíly nadále držené Skupinou přeceněny na reálnou hodnotu ke dni, kdy je kontrola ztracena. Reálná hodnota je počáteční účetní hodnota pro účely následného účtování držených podílů jako přidružené společnosti, společného podniku nebo finančního aktiva. Kromě toho jsou veškeré částky dříve vykázané v ostatním úplném výsledku v souvislosti s danou společností odúčtovány, jako když Skupina přímo vyřazuje související aktiva nebo závazky. To znamená, že částky dříve vykázané v ostatním úplném výsledku jsou přeřazeny do zisku nebo ztráty.

2.3.4 Společná ujednání

Skupina uplatňuje IFRS 11 pro všechna společná ujednání. Podle IFRS 11 jsou investice ve společných ujednáních klasifikovány buď jako společné operace nebo společné podniky v závislosti na smluvních právech a povinnostech každého investora. FINEP HOLDING, SE posoudil povahu svých společných ujednání a určil, že tyto jsou společnými podniky. Společné podniky jsou vykázány za užití ekvivalenční metody.

Podle ekvivalenční metody jsou podíly ve společných podnicích prvotně vykázány v pořizovací ceně a poté upraveny tak, aby byl zachycen podíl Skupiny na ziscích nebo ztrátách a pohybech na ostatním úplném výsledku po datu pořízení. Pokud se podíl Skupiny na ztrátách ve společném podniku rovná nebo přesahuje její podíly ve společném podniku (které zahrnují jakékoliv dlouhodobé podíly, které v podstatě tvoří část čisté investice Skupiny ve společném podniku), Skupina nevykazuje další ztráty, pokud mu nevznikly závazky nebo neuskutečnila úhrady jménem společných podniků.

Nerealizované zisky z transakcí mezi Skupinou a jeho společnými podniky jsou eliminovány do výše podílu Skupiny ve společných podnicích. Nerealizované ztráty jsou také vyřazeny, pokud transakce neposkytuje důkaz o snížení hodnoty převedeného aktiva. Účetní postupy společných podniků byly změněny tak, aby byly konzistentní s účetními pravidly přijatými Skupinou.

Ke každému rozvahovému dni Skupina vyhodnocuje, zda vznikly objektivní podmínky pro vykázání snížení hodnoty investice. Pokud taková situace nastane, Skupina určí snížení hodnoty jako rozdíl mezi účetní hodnotou investice a její zpětně získatelnou částkou a vykáže částku současně s podílem na zisku nebo ztrátě investice účtované ekvivalenční metodou.

Zisky a ztráty vzniklé při změnách hodnoty podílů v investicích účtovaných ekvivalenční metodou jsou vykázány v zisku nebo ztrátě, pokud nejsou tyto zisky nebo ztráty položkami ostatního úplného výsledku.

2.3.5 Přidružené společnosti

Přidružené společnosti jsou všechny jednotky, ve kterých má Skupina podstatný vliv, avšak nevykonává nad nimi kontrolu, což je pravomoc, která bývá obecně spojena s vlastnictvím 20 % až 50 % hlasovacích práv. Investice v přidružených společnostech se zachycují ekvivalenční metodou a jsou prvotně vykázány v pořizovací ceně. Následné účtování je totožné s účetními postupy pro společné podniky popsanými v Poznámce 2.3.4.

2.4 Přepočty cizích měn

2.4.1 Funkční měna a měna vykazování

Položky, které jsou součástí konsolidované účetní závěrky každé z jednotek Skupiny, jsou oceňovány za použití měny primárního ekonomického prostředí, ve kterém jednotka působí (tzv. „funkční měna“). Konsolidovaná účetní závěrka je prezentována v českých korunách, které jsou funkční měnou Společnosti a měnou vykazování pro Skupinu.

2.4.2 Transakce a zůstatky

Transakce v cizí měně se přepočítávají do funkční měny na základě směnných kurzů platných ke dnům transakcí nebo oceňování, ke kterým jsou položky přeceňovány. Kurzové zisky nebo ztráty vyplývající z těchto transakcí a z přepočtu peněžních aktiv a závazků vyjádřených v cizích měnách směnným kurzem platným ke konci účetního období se vykazují v zisku nebo ztrátě.

Kurzové zisky a ztráty související s půjčkami a peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty jsou vykazovány v zisku nebo ztrátě.

2.4.3 Společnosti ve Skupině

Výsledky a finanční pozice všech společností ve Skupině (z nichž žádná nepoužívá měnu hyperinflační ekonomiky), které mají funkční měnu odlišnou od měny vykazování, se převádějí na měnu vykazování následujícím způsobem:

(a) aktiva a závazky pro každou prezentovanou rozvahu jsou přepočítány směnným kurzem platným k rozvahovému dni,
(b) výnosy a náklady individuálních výkazů zisku a ztráty společností ve Skupině jsou přepočteny průměrným kurzem (pokud tento průměr není přibližnou hodnotou kumulativního efektu kurzů platných ke dni transakce, jsou výnosy a náklady přepočteny kurzem platným v den transakce),
(c) všechny výsledné kurzové rozdíly jsou vykázány v ostatním úplném výsledku.

Goodwill a úpravy reálné hodnoty vzniklé při pořizování zahraniční účetní jednotky jsou považovány za aktiva a závazky zahraniční účetní jednotky a jsou přepočítávány kurzem k rozvahovému dni. Vzniklé kurzové rozdíly jsou vykázány v ostatním úplném výsledku.

2.5 Investice do nemovitostí

Majetek, který je držen Skupinou pro dosažení příjmu z nájemného nebo kapitálového zhodnocení nebo obojího a není používán Skupinou, je klasifikován jako investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí zahrnují pozemky, dokončené investice do nemovitostí a investice do nemovitostí ve výstavbě.

Po prvotním vykázání je investice do nemovitostí oceněna reálnou hodnotou. Podrobnosti o oceňování investic do nemovitostí na reálnou hodnotu jsou uvedeny v Poznámce 6. Veškeré zisky nebo ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou účtovány do zisku nebo ztráty.

Výdaje jsou aktivovány do účetní hodnoty investic do nemovitostí pouze tehdy, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s těmito výdaji poplynou do Skupiny a mohou být spolehlivě oceněny. Ostatní náklady na opravy a údržbu jsou účtovány do zisku nebo ztráty v účetním období, ve kterém byly vynaloženy.

Pokud je investice do nemovitostí užívána Skupinou, je přeřazena do dlouhodobého hmotného majetku a její účetní hodnota se k datu změny klasifikace stává pořizovací cenou, která je následně odpisována.

Podrobnosti o přístupu k výpůjčním nákladům vztahujícím se k investicím do nemovitostí jsou uvedeny v Poznámce 2.21.

2.6 Dlouhodobý hmotný majetek

Všechny pozemky, budovy a zařízení se vykazují v historických cenách snížených o oprávky. Historické ceny zahrnují náklady, které se přímo vztahují k pořízení příslušných položek.

Pořizovací ceny jednotlivých položek dlouhodobého hmotného majetku zahrnují jejich kupní cenu a případné přímé přiřaditelné náklady. Pořizovací cena zahrnuje náklady na výměnu části existujícího dlouhodobého majetku v době, kdy byly náklady vynaloženy, jestliže jsou splněny podmínky vykázání, a nezahrnuje náklady na každodenní údržbu položky dlouhodobého hmotného majetku.

Následné náklady jsou zahrnuty do účetní hodnoty aktiva, popřípadě vykázány jako samostatné aktivum pouze pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s danou položkou poplynou Skupině a pořizovací cena za položku může být spolehlivě oceněna. Účetní hodnota částí aktiva, které byly vyměněny, je odúčtována. Ostatní opravy a údržba jsou zaúčtovány do zisku nebo ztráty v rámci účetního období, ve kterém byly vynaloženy.

Odpisy se počítají metodou rovnoměrných odpisů za účelem alokace pořizovací ceny aktiva po dobu jeho odhadované doby životnosti následovně:

Typ majetku	Odhadovaná doba životnosti
Budovy / Technické zhodnocení	50
Vzorové byty	30
Dopravní prostředky	5
Inventář	3

Zůstatková hodnota aktiv a jejich životnost je posuzována ke konci každého účetního období a v případě potřeby je upravena.

V případě, že je účetní hodnota aktiva vyšší než jeho odhadovaná zpětně získatelná částka, je účetní hodnota tohoto aktiva okamžitě snížena na jeho zpětně získatelnou částku.

Zisky a ztráty plynoucí z úbytků aktiv se určí porovnáním přijatého plnění a jejich účetní hodnoty a vykazují se v zisku nebo ztrátě jako „Obecné a správní náklady".

2.7 Nehmotná aktiva

2.7.1 Ochranné známky a domény

Samostatně nabyté ochranné známky reprezentované názvem společnosti včetně souvisejících domén jsou vykázány v pořizovacích cenách po odečtení oprávek. Oprávky se vypočítávají metodou rovnoměrných odpisů za účelem alokace pořizovací ceny obchodních značek a domén po předpokládanou dobu životnosti. Ochranné známky a domény získané v podnikové kombinaci jsou vykázány v reálné hodnotě k datu pořízení.

2.7.2 Software

Náklady spojené s údržbou počítačových programů jsou vykazovány jako náklady v době jejich vzniku. Pořízené licence počítačových programů jsou aktivovány a rovnoměrně odepisovány na základě jejich předpokládané doby životnosti od tří do pěti let.

2.8 Snížení hodnoty nefinančních aktiv

Nehmotný majetek, který má neomezenou dobu životnosti, nebo nehmotný majetek, který není připraven k použití, není předmětem odpisů a je každoročně testován na snížení hodnoty. Aktiva, která jsou odpisována, se testují na snížení hodnoty vždy, když události nebo změny okolností naznačují, že účetní hodnota nemusí být zpětně získatelná. Ztráta ze snížení hodnoty je vykázána ve výši rozdílu, o který účetní hodnota aktiva převyšuje jeho zpětně získatelnou částku.

Realizovatelná částka je buď reálná hodnota aktiva snížená o náklady na likvidaci anebo hodnota z užívání podle toho, která z obou těchto částek je vyšší. Pro posouzení snížení hodnoty jsou aktiva seskupena na nejnižších úrovních, pro které existují samostatně identifikovatelné peněžní přítoky (penězotvorné jednotky). U nefinančních aktiv jiných než goodwill, která byla znehodnocena, se ke každému rozvahovému dni posuzuje možné zrušení předchozího snížení hodnoty. Ztráty ze snížení hodnoty goodwillu nejsou odúčtovány.

2.9 Finanční aktiva

2.9.1 Klasifikace

Skupina klasifikuje svá finanční aktiva při prvotním zaúčtování do následujících kategorií: půjčky a pohledávky, realizovatelná finanční aktiva a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě. Klasifikace záleží na druhu aktiva a na účelu, pro který bylo finanční aktivum pořízeno.

(a) Půjčky a pohledávky

Půjčky a pohledávky jsou nederivátová finanční aktiva s pevnými nebo definovatelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Jsou zahrnuty do krátkodobých aktiv, s výjimkou položek s dobou splatnosti delší než 12 měsíců po konci účetního období, které jsou klasifikovány jako dlouhodobá aktiva. Půjčky a pohledávky Skupiny jsou vykázány v rozvaze v položce „Obchodní a jiné pohledávky", „Dlouhodobý finanční majetek", „Krátkodobý finanční majetek" a „Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty" (Poznámky 2.10 a 2.14).

(b) Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě

Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě představují finanční aktiva určená k obchodování. Finanční aktivum je klasifikováno v této kategorii, pokud jej Skupina koupila za účelem prodeje v blízké budoucnosti. Deriváty jsou také klasifikovány jako aktiva držená za účelem obchodování, pokud nejsou určeny k zajištění. Aktiva v této kategorii jsou klasifikována jako krátkodobá aktiva, pokud se očekává, že budou vypořádána během 12 měsíců, v opačném případě jsou klasifikována jako dlouhodobá.

2.9.2 Účtování a oceňování

Koupě a prodeje finančních aktiv se vykazují k datu sjednání obchodu, tedy k datu, kdy se Skupina zaváže dané aktivum koupit nebo prodat. Prvotní zaúčtování investice je provedeno v reálné hodnotě navýšené o transakční náklady v případě všech finančních aktiv, s výjimkou finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě. Prvotní zaúčtování finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě je provedeno v reálné hodnotě a transakční náklady jsou zaúčtovány do nákladů ve výkazu zisku nebo ztráty. Finanční aktiva jsou odúčtována z rozvahy, jestliže právo obdržet peněžní toky z investic vypršelo nebo bylo převedeno a Skupina převedla v podstatě veškerá rizika a užitky plynoucí z vlastnictví. Realizovatelná finanční aktiva a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě jsou následně oceňována reálnou hodnotou. Půjčky a pohledávky jsou následně vykazovány v naběhlé hodnotě za použití metody efektivní úrokové sazby.

Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty „finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě" se účtují do položky „Finanční náklady" zisku nebo ztráty v období, v němž nastanou. Dividendový výnos z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě je vykázán v položce ostatních výnosů tehdy, když Skupině vznikne právo na přijetí platby.

Změny reálné hodnoty peněžních cenných papírů denominovaných v cizí měně a klasifikovaných jako realizovatelné se řadí mezi kurzové rozdíly ze změn v naběhlé hodnotě cenného papíru a ostatní změny v účetní hodnotě cenného papíru. Kurzové rozdíly u peněžních cenných papírů jsou vykázány v zisku nebo ztrátě; kurzové rozdíly u nepeněžních cenných papírů jsou vykázány v ostatním úplném výsledku. Změny reálné hodnoty peněžních a nepeněžních cenných papírů klasifikovaných jako realizované jsou vykázány v ostatním úplném výsledku.

Skupina ke každému rozvahovému dni posuzuje, zda neexistují objektivní důkazy snížení hodnoty finančního aktiva nebo skupiny aktiv. V případě kapitálových investic klasifikovaných jako realizovatelné, je významný nebo dlouhotrvající pokles reálné hodnoty cenného papíru pod jeho pořizovací cenu rovněž důkazem snížení hodnoty těchto aktiv. Pokud existují nějaké takové důkazy pro realizovatelná finanční aktiva, je kumulovaná ztráta (definovaná jako rozdíl mezi pořizovací cenou a současnou reálnou hodnotou po odečtení dříve vykázané ztráty ze snížení hodnoty tohoto finančního aktiva) vyjmuta z vlastního kapitálu a následně vykázána v zisku nebo ztrátě. Ztráty ze snížení hodnoty kapitálových nástrojů vykázané v zisku nebo ztrátě nejsou zpětně rušeny přes zisk nebo ztrátu. Testování obchodních pohledávek na snížení hodnoty je popsáno v Poznámce 2.10.

2.9.3 Snížení hodnoty finančních aktiv

Skupina posuzuje na konci každého účetního období, zda existují objektivní důkazy, že hodnota finančních aktiv nebo skupiny finančních aktiv oceňovaných v naběhlé hodnotě je snížena. Hodnota finančních aktiv nebo skupiny finančních aktiv oceňovaných v naběhlé hodnotě je snížena a ke ztrátám ze snížení hodnoty dochází pouze tehdy, když existuje objektivní důkaz snížení hodnoty v důsledku jedné nebo více událostí, které se vyskytly po prvotním vykázání aktiva („ztrátová událost") a kdy ztrátová událost (nebo události) má dopad na odhadované budoucí peněžní toky finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv, které lze spolehlivě odhadnout.

Důkaz snížení hodnoty může zahrnovat náznaky, že dlužníci nebo skupina dlužníků zažívají významné finanční obtíže, nesplácení nebo delikvence ve splátkách úroků či jistiny, pravděpodobnost, že nastane úpadek či dojde k jiné finanční reorganizaci, a kde zjistitelné údaje ukazují, že existuje měřitelné snížení odhadovaných budoucích peněžních toků, jako jsou změny splátek nebo ekonomických podmínek, které korelují s neplacením.

Pro kategorii půjček a pohledávek se výše ztráty měří jako rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků (kromě budoucích úvěrových ztrát, které ještě nevznikly) diskontovaných původní efektivní úrokovou sazbou finančního aktiva. Účetní hodnota aktiva je snížena a výše ztráty je vykázána v konsolidovaném zisku nebo ztrátě. Jestliže má úvěr nebo finanční aktivum držené do splatnosti pohyblivou úrokovou sazbu, je jako diskontní sazba pro ocenění ztráty ze snížení hodnoty použita stávající efektivní úroková sazba stanovená podle smlouvy. Jako praktické zjednodušení může Skupina oceňovat snížení hodnoty na základě reálné hodnoty nástroje za použití dostupných tržních cen.

Pokud v následujícím období výše ztráty ze snížení hodnoty poklesne a tento pokles je možné objektivně vztáhnout na událost, která nastala poté, co bylo snížení hodnoty aktiva vykázáno (jako je zlepšení v úvěrovém ratingu dlužníka), zrušení dříve vykázané ztráty ze snížení hodnoty je vykázáno v konsolidovaném zisku nebo ztrátě.

2.10 Obchodní pohledávky a poskytnuté půjčky

Obchodní pohledávky jsou nezaplacené částky od zákazníků za prodané zboží nebo služby poskytované v rámci běžného podnikání. Pokud se očekává uhrazení do jednoho roku (nebo v normálním cyklu podnikání, pokud je delší) jsou klasifikovány jako krátkodobá aktiva. V opačném případě se vykazují jako dlouhodobá aktiva.

Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě včetně transakčních nákladů a následně jsou oceňovány naběhlou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové sazby a sníženy o opravné položky.

Opravná položka k obchodním pohledávkám se vytváří tehdy, jestliže existují objektivní důkazy o tom, že Skupina nebude schopna inkasovat celou dlužnou částku podle původně sjednaných podmínek.

Hodnota opravné položky je stanovena jako rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků diskontovaných efektivní úrokovou sazbou. Tvorba opravné položky je zaúčtována do zisku nebo ztráty. Primární faktory, které vedení Skupiny zvažuje při posuzování toho, zda došlo ke snížení hodnoty pohledávky, jsou počet dní po splatnosti a schopnost uplatnit zajištění, pokud existuje.

Skupina dále používá následující kritéria k posouzení existence objektivních důkazů o tom, že došlo ke snížení hodnoty:

- jakákoliv část pohledávky je po splatnosti,
- protistrana prochází vážnými finančními obtížemi,
- protistrana zvažuje vyhlášení úpadku nebo finanční reorganizaci,
- nastala nepříznivá změna v platební situaci protistrany jako důsledek změn národních či místních ekonomických podmínek, které protistranu ovlivňují,
- hodnota zajištění, pokud existuje, výrazně klesá v důsledku zhoršujících se tržních podmínek.

Pokud jsou obchodní pohledávky nebo poskytnuté půjčky nedobytné, jsou odepsány proti opravné položce k obchodním pohledávkám. Následně obdržené platby za již odepsané pohledávky jsou účtovány do položky „Ostatní provozní výnosy“ v zisku nebo ztrátě.

2.11 Kompenzace finančních nástrojů

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a je vykázána čistá částka v rozvaze, pokud existuje právně vymahatelné právo ke kompenzaci vykázaných částek a pokud existuje záměr vyrovnat je na čistém základě nebo současně realizovat aktiva a uhradit závazky. Právně vymahatelné právo nesmí být závislé na budoucích událostech a musí být vymahatelné v rámci běžné obchodní činnosti a v případě nesplacení, platební neschopnosti nebo úpadku společnosti nebo protistrany.

2.12 Zásoby

Nemovitosti ve výstavbě představují náklady na výstavbu nemovitostí za účelem prodeje v běžném podnikání. Nemovitosti ve výstavbě jsou vykázány v pořizovacích cenách nebo čisté realizovatelné hodnotě, je-li nižší. Pořizovací cena developerských projektů zahrnuje stavební náklady, ostatní přímé náklady spojené s výstavbou, výrobní režii a výpůjční náklady. Čistá realizovatelná hodnota se rovná odhadnuté prodejní ceně v běžném podnikání, snížené o náklady na dokončení a o náklady prodeje. Pozemky jsou vykázány v zásobách, pokud byla na Skupinu převedena významná rizika a užitky vyplývající z vlastnictví.

Stavební náklady a ostatní přímé náklady, včetně výpůjčních nákladů a výrobní režie jsou v průběhu výstavby klasifikovány jako nedokončená výroba. Projekt je přeřazen z nedokončené výroby do hotových výrobků po vydání kolaudačního rozhodnutí. Nemovitost je vyřazena v momentě podání žádosti na převod vlastnického práva katastrálnímu úřadu. Pozemky jsou klasifikovány jako hotové výrobky v rámci zásob.

Poplatky za zprostředkovatelské služby související s prodejem konkrétních bytových jednotek jsou účtovány do nákladů příštích období a rozpuštěny do nákladů až v době uznání výnosů z příslušného prodeje.

Dokončené nemovitosti určené k budoucímu prodeji a nemovitosti ve výstavbě jsou posuzovány z hlediska snížení hodnoty vždy, když události nebo změny okolností naznačují, že jejich účetní hodnota nemusí být zpětně získatelná. Ztráta ze snížení hodnoty je zaúčtována ve výši částky, o kterou účetní hodnota aktiva převyšuje jeho čistou realizovatelnou hodnotu. Čistá realizovatelná hodnota představuje očekávanou prodejní cenu sníženou o náklady na dokončení a prodejní náklady. Nemovitosti, jejichž hodnota byla snížena, jsou ke každému rozvahovému dni posuzovány z hlediska možného zrušení snížení hodnoty.

Podrobnosti o oceňování zásob a související alokaci stavebních nákladů na bytové jednotky jsou uvedeny v Poznámce 4.

2.13 Poskytnuté zálohy

Poskytnuté zálohy na pozemky jsou oceněny pořizovací hodnotou, klasifikovány jako nefinanční aktiva a každoročně testovány na snížení hodnoty.

2.14 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty v konsolidovaném výkazu peněžních toků, zahrnují peněžní hotovost, inkasovatelné bankovní vklady a ostatní vysoce likvidní krátkodobé investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

2.15 Základní kapitál a fondy

Kmenové akcie se klasifikují jako vlastní kapitál. Dodatečné náklady, které se přímo vztahují k emisi nových kmenových akcií nebo opcí, se vykazují jako snížení vlastního kapitálu, a to v čisté výši po snížení o související daň.

2.16 Kmenové akcie

Kmenové akcie jsou oceněny v nominální hodnotě.

2.17 Ostatní fondy a kapitálové účty

Ostatní fondy a kapitálové účty jsou založeny na základě rozhodnutí valné hromady týkajících se rozdělení zisku. Tyto fondy lze použít pouze pro účely schválené valnou hromadou akcionářů každé ze společností Skupiny. Některé fondy však vznikají a mění svoji hodnotu v důsledku transakcí, které Skupina vykazuje podle účetních postupů zvolených a aplikovaných na principech IFRS.

2.18 Obchodní závazky

Obchodní závazky představují povinnost zaplatit za zboží nebo služby, které byly pořízeny v rámci běžného podnikání od dodavatelů. Závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé, pokud jsou splatné do jednoho roku (nebo v normálním provozním cyklu podnikání, pokud je delší). V opačném případě jsou vykázány jako dlouhodobé závazky.

Obchodní závazky se prvotně vykazují v reálné hodnotě a následně jsou oceňovány naběhlou hodnotou na základě metody efektivní úrokové sazby.

2.19 Přijaté zálohy

Přijaté zálohy představují zálohy na prodej bytových jednotek přijaté od zákazníků. Tyto zálohy jsou klasifikovány jako nefinanční aktiva.

2.20 Půjčky

Při prvotním zachycení jsou půjčky vykázány v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. Následně se půjčky vykazují v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové sazby; veškeré rozdíly mezi výnosy (sníženými o transakční náklady) a umořovanou částkou jsou vykázány v zisku nebo ztrátě po dobu trvání půjčky s použitím metody efektivní úrokové sazby.

Zaplacené poplatky za zavedení úvěrových linek jsou vykázány jako transakční náklady na půjčky v míře, ve které je pravděpodobné, že část nebo celá linka bude vyčerpána. V tomto případě je poplatek odložen, dokud nedojde k čerpání. V případě, že neexistuje důkaz o pravděpodobném částečném či úplném čerpání úvěrové linky, je poplatek aktivován jako předplatné na služby likvidity a odpisován po dobu trvání linky, ke které se vztahuje.

Půjčky jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky, pokud Skupina nemá bezpodmínečné právo odložit úhradu závazku na dobu nejméně 12 měsíců po rozvahovém dni.

2.21 Výpůjční náklady

Obecné a specifické výpůjční náklady přímo přiřaditelné k pořízení, výstavbě nebo výrobě kvalifikovaných aktiv, což jsou aktiva, která nezbytně potřebují značné časové období, aby byla připravena pro zamýšlené použití nebo prodej, se aktivují do pořizovací ceny těchto aktiv do té doby, než jsou aktiva připravena pro jejich zamýšlené použití nebo prodej.

Takto aktivované výpůjční náklady jsou vypočteny jako průměrné náklady na financování (na výdaje na kvalifikovaná aktiva je aplikován vážený průměr úrokových nákladů).

Všechny ostatní výpůjční náklady jsou vykázány v zisku nebo ztrátě v období, ve kterém vznikly.

Investiční výnosy z dočasného investování specifických půjček jsou do okamžiku jejich využití na kvalifikovaná aktiva odečteny z výpůjčních nákladů způsobilých pro aktivaci.

2.22 Leasing

Leasing je klasifikován jako operativní leasing, jestliže podstatná část rizik a užitků vyplývajících z vlastnictví zůstává pronajímateli. Splátky uhrazené na základě operativního leasingu (očištěné o veškeré pobídky přijaté od pronajímatele) jsou účtovány rovnoměrně po dobu trvání leasingu do zisku nebo ztráty.

Skupina si pronajímá dlouhodobý hmotný majetek. Pronájem dlouhodobého hmotného majetku, při kterém Skupina nese v podstatě všechna rizika a přijímá v podstatě všechny užitky vyplývající z vlastnictví, je klasifikován jako finanční leasing. Majetek pronajatý formou finančního leasingu je v okamžiku zahájení nájmu aktivován do majetku Skupiny buď v reálné hodnotě najatého majetku anebo v současné hodnotě minimálních budoucích leasingových splátek podle toho, která z těchto částek je nižší.

Každá leasingová splátka se rozděluje mezi závazky a finanční platby. Odpovídající částka celkového závazku z nájmu snížená o finanční platby je vykázána v položce jiné dlouhodobé závazky. Úroková část finančních nákladů je účtována do zisku nebo ztráty po dobu leasingu tak, aby byla úroková míra zbývajícího zůstatku závazku v každém období konstantní po celou dobu leasingu. Dlouhodobý hmotný majetek pořízený v rámci finančního leasingu je odpisován po dobu životnosti aktiva nebo po dobu trvání smlouvy o finančním leasingu, pokud je kratší.

Skupina pronajímá nemovitosti formou operativního leasingu. Nemovitosti pronajímané formou operativního leasingu jsou zahrnuty v rozvahové položce investice do nemovitostí. Vykazování výnosů z nájmu je uvedeno v Poznámce 2.25.

2.23 Rezervy

Rezerva se vykáže, pokud má Skupina v důsledku minulé události současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, jehož výši lze spolehlivě odhadnout, a je pravděpodobné, že k vypořádání závazku bude nezbytné vynaložení prostředků. Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem plnění nezbytného k vypořádání současného závazku k datu účetní závěrky, a to s přihlédnutím k rizikům a nejistotám spojeným s daným závazkem. Pokud je rezerva oceněna pomocí odhadovaných peněžních toků nezbytných k vypořádání současného závazku, rovná se její účetní hodnota současné hodnotě těchto peněžních toků.

2.24 Splatná a odložená daň z příjmů

Daňový náklad za období se skládá ze splatné a odložené daně. Daň je vykázána v zisku nebo ztrátě kromě případů, které souvisí s položkami vykázanými v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu. V tom případě je daň také vykázána v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu.

Splatná daň z příjmů se vypočte na základě daňových zákonů, které byly k rozvahovému dni v zemích, kde Skupina působí a vytváří zdanitelný zisk, schváleny nebo proces jejich schválení zásadním způsobem pokročil. Vedení pravidelně vyhodnocuje postupy uplatněné při sestavení daňových přiznání, které se týkají situací, kdy společnost interpretuje příslušné daňové předpisy. Proto je v případě nutnosti vytvořena rezerva, a to na základě částek, u kterých se očekává, že budou zaplaceny finančním úřadům.

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v konsolidovaném výkazu finanční pozice a jejich daňovou hodnotou. Odložené daňové závazky však nejsou vykázány, pokud vyplývají z počátečního vykázání goodwillu; odložená daň se také nevykazuje, pokud vzniká z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakcích jiných než je podniková kombinace, kdy tyto transakce nemají dopad na účetní ani daňový zisk nebo ztrátu. Odložená daň se stanoví za použití daňové sazby (a daňových zákonů), která byla k rozvahovému dni schválena, nebo proces jejího schválení zásadním způsobem pokročil a o které se předpokládá, že bude účinná v období, ve kterém bude příslušná odložená daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek vyrovnán. Odložená daňová pohledávka z příjmů je vykázána pouze v případě, že je pravděpodobné, že budou dostupné budoucí zdanitelné zisky, proti kterým mohou být přechodné rozdíly využity.

U investic do nemovitostí Skupiny se předpokládá, že jejich účetní hodnota bude realizována prostřednictvím prodeje na konci doby použitelnosti. Pro kapitálové zisky se použije daňová sazba, která by platila u přímého prodeje nemovitosti vykázané v konsolidovaném výkazu finanční pozice, bez ohledu na to, zda by Skupina strukturovala prodej přes prodej dceřiné společnosti, která drží majetek, k čemuž by se mohla vztahovat odlišná daňová sazba. Odložená daň je poté vypočítána na základě příslušných přechodných rozdílů a daňových důsledků vyplývajících z návratnosti prostřednictvím prodeje.

Odložené daňové závazky vycházejí ze zdanitelných přechodných rozdílů vyplývajících z investic v dceřiných společnostech, přidružených společnostech a společných podnicích. Výjimkou je odložená daň z příjmu, kde je načasování zrušení dočasného rozdílu řízeno Skupinou a je pravděpodobné, že dočasný rozdíl nebude zrušen v dohledné budoucnosti.

Odložené daňové pohledávky jsou v případě odečitatelných přechodných rozdílů, vyplývajících z investic v dceřiných společnostech, přidružených společnostech a společných podnicích, vykázány pouze, pokud je pravděpodobné, že přechodný rozdíl bude v budoucnosti zrušen a existuje dostatečný zdanitelný zisk, proti kterému může být přechodný rozdíl využit.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně kompenzovány, pokud existuje právně vymahatelné právo kompenzace splatných daňových pohledávek proti splatným daňovým závazkům a pokud se odložené daňové pohledávky a závazky vztahují k daním z příjmů, které jsou vybírány stejným finančním úřadem, buď pro stejné zdaňované účetní jednotky, nebo pro různé zdaňované účetní jednotky, u kterých je záměr vypořádat zůstatky v čisté hodnotě.

Splatná daň z příjmů se v rozsahu, ve kterém je neuhrazená, vykazuje jako závazek. Pokud výše zaplacené daně z příjmu převyšuje dlužnou částku, je tento přebytek vykázán v rámci krátkodobých aktiv.

2.25 Vykazování výnosů (tržeb)

Tržby zahrnují tržby z prodeje bytových jednotek, investic do nemovitostí, tržby za správu nemovitostí a tržby z pronájmu.

Tržby představují reálnou hodnotu plnění získaného nebo nárokovaného za prodej zboží a poskytnutí služeb v rámci běžných činností Skupiny. Tržby se vykazují po odečtení daně z přidané hodnoty, vratek, slev a skont a po vyloučení prodejů v rámci Skupiny.

Skupina vykazuje tržby, pokud částka výnosů může být spolehlivě měřena, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy poplynou do účetní jednotky a pokud byla splněna specifická kritéria pro každou aktivitu Skupiny, jak je popsáno níže.

(a) Tržby z prodejů bytových jednotek

Tržby z prodejů bytových jednotek jsou vykázány v momentě přechodu podstatné části rizik a užitků plynoucích z vlastnictví nemovitosti na kupujícího. Za tento moment je považován okamžik, kdy byla uzavřena nepodmíněná kupní smlouva s kupujícím a zároveň byla předložena žádost o převod právního titulu vlastnictví na katastrální úřad. Před vykázáním tržeb je rovněž nutné, aby stavba nemovitosti byla dokončena a připravena k prodeji, včetně potřebných povolení.

(b) Tržby z prodeje investic do nemovitostí

Tržby z prodeje investic do nemovitostí představují tržby z prodeje pozemků a jsou vykázány v momentě přechodu rizik a užitků plynoucích z vlastnictví nemovitosti na kupujícího. Za tento moment je považován okamžik, kdy byla uzavřena nepodmíněná kupní smlouva s kupujícím a zároveň byla předložena žádost o převod právního titulu vlastnictví na katastrální úřad. Zisk nebo ztráta z prodeje investice do nemovitostí jsou uvedeny netto.

(c) Správa nemovitostí

Tržby za správu nemovitostí a poskytování administrativních služeb (účetní služby, atd.) jsou vykázány v účetním období, v němž byly poskytnuty.

(d) Tržby z pronájmu

Tržby z pronájmu nemovitostí jsou vykazovány v zisku nebo ztrátě rovnoměrně po dobu trvání smlouvy.

2.26 Úrokové výnosy a náklady

Úrokové výnosy a náklady se vykazují pomocí metody efektivní úrokové sazby, s výjimkou výpůjčních nákladů vztahujících se ke kvalifikovaným aktivům, které jsou aktivovány do pořizovací ceny těchto aktiv. Skupina se rozhodla aktivovat výpůjční náklady pro všechna kvalifikovaná aktiva bez ohledu na to, zda jsou oceňována reálnou hodnotou nebo ne.

Metoda efektivní úrokové sazby je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku a přiřazení úrokového výnosu nebo úrokového nákladu do příslušného období. Efektivní úroková sazba je sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po celou dobu očekávané životnosti finančního nástroje nebo kratší období, kde je to vhodné, na čistou účetní hodnotu finančního aktiva nebo finančního závazku. Při výpočtu efektivní úrokové míry Skupina odhaduje peněžní toky při zohlednění všech smluvních podmínek finančního nástroje (např. předplacené opce), ale nebere v úvahu budoucí úvěrové ztráty. Výpočet zahrnuje všechny poplatky a body zaplacené nebo přijaté mezi smluvními stranami, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry, transakční náklady a všechny ostatní prémie nebo slevy.

Pokud je půjčka nebo pohledávka znehodnocena, Skupina sníží účetní hodnotu na její zpětně získatelnou částku, která představuje odhadovaný budoucí peněžní tok diskontovaný pomocí původní efektivní úrokové sazby nástroje, a pokračuje v odúčtování diskontu jako úrokového výnosu. Úrokový výnos ze znehodnocené půjčky a pohledávek je vykázán s použitím původní efektivní úrokové sazby.

2.27 Zaměstnanecké požitky

Závazky ze zaměstnaneckých požitků včetně nepeněžitých dávek a nemocenské dovolené, u nichž se očekává, že budou vypořádány do 12 měsíců po skončení období, ve kterém zaměstnanci vykonávali činnost, jsou uznány za služby zaměstnanců až do konce období a jsou oceněny v částkách, které mají být uhrazeny při vypořádání závazků. Závazky jsou v rozvaze prezentovány jako běžné závazky týkající se zaměstnaneckých požitků.

Skupina za své zaměstnance odvádí platby do státního penzijního systému na základě hrubých mezd podle zákonem stanovených sazeb a pravidel výpočtu odvodů. Příspěvky na sociální pojištění jsou účtovány do nákladů ve stejném měsíci jako související mzdové náklady. Žádné jiné zaměstnanecké požitky Skupina neposkytuje.

2.28 Výnosy z dividend

Výnosy z dividend se vykazují, jakmile vznikne právo na přijetí platby.

2.29 Vyplacené dividendy

Rozdělení dividend akcionářům Společnosti je v účetní závěrce Skupiny vykazováno jako závazek v období, kdy jsou dividendy schváleny akcionáři Společnosti.

2.30 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Skupiny se rozumí:

- akcionáři, kteří mají podstatný nebo rozhodující vliv ve Skupině, ať přímý či nepřímý, a ostatní společnosti, ve kterých mají akcionáři podstatný nebo rozhodující vliv,
- členové statutárních, dozorčích a řídících orgánů Skupiny a osoby blízké těmto osobám, včetně účetních jednotek, kde tito členové mají podstatný nebo rozhodující vliv,
- přidružené společnosti a společné podniky.

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami jsou uvedeny v Poznámce 25.

2.31 Dlouhodobá aktiva a závazky držené za účelem prodeje a ukončované činnosti

Dlouhodobá aktiva (nebo skupiny aktiv) jsou klasifikována jako aktiva a závazky držené za účelem prodeje, pokud bude jejich účetní hodnota realizována primárně prostřednictvím prodejní transakce spíše než pokračujícím užíváním a prodej je považován za vysoce pravděpodobný. Tato aktiva jsou vykazována buď v účetní hodnotě, nebo v reálné hodnotě snížené o náklady prodeje podle toho, která z obou těchto hodnot je nižší. Zisk nebo ztráta z prodeje čistých aktiv držených za účelem prodeje představuje rozdíl mezi příjmy z prodeje a účetní hodnotou.

Ukončovaná činnost je oddělená část účetní jednotky, která již byla prodána nebo je klasifikována jako držená za účelem prodeje a představuje samostatnou divizi nebo je součástí koordinovaného plánu prodeje samostatné divize nebo je dceřiným podnikem pořízeným výhradně s úmyslem dalšího prodeje. Čistý zisk nebo ztráta z ukončované činnosti je uveden na samostatném řádku výkazu úplného výsledku.

2.32 Události po skončení účetního období

Události po skončení účetního období, které poskytují dodatečné informace o pozici Skupiny k rozvahovému dni (události upravující účetní závěrku) jsou zohledněny v konsolidované účetní závěrce. Události po skončení účetního období, které nepatří mezi události upravující účetní závěrku, jsou uvedeny v příloze, pokud jsou významné.

3. Řízení finančních rizik

3.1 Faktory finančních rizik

Z činnosti Skupiny vyplývá celá řada finančních rizik: riziko likvidity, úvěrové riziko a tržní riziko (včetně měnového rizika a úrokového rizika). Celková strategie řízení rizik Skupiny se zaměřuje na nepředvídatelnost finančních trhů a snaží se minimalizovat potenciální negativní dopady na finanční výsledky Skupiny. Skupina používá pro zajištění některých rizik derivátové finanční nástroje.

Řízení finančních rizik spadá do odpovědnosti vedení Skupiny.

Riziko likvidity

Obezřetné řízení rizika likvidity předpokládá udržování dostatečné úrovně peněžních prostředků, dostupnosti financování z přiměřeného objemu úvěrových linek určených k tomuto účelu a možnosti uzavřít tržní pozice. Cílem Skupiny je udržet pružnost financování prostřednictvím stálé dostupnosti úvěrových linek určených k tomuto účelu.

Jedním z klíčových nástrojů řízení krátkodobého rizika likvidity je vytvoření transparentní majetkové struktury za pomoci koncentrace majetkových účastí do společnosti FINEP HOLDING, SE, která zajistí Skupině lepší přístup k půjčkám nebo jiným externím zdrojům financování. Skupina vytvořila model řízení peněžních toků, který se používá pro sledování skutečných peněžních toků a pro prognózy potřeb financování.

Níže uvedená tabulka analyzuje finanční závazky Skupiny k 31. prosinci 2017 a 2016 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

31. prosince 2017 (mil. Kč)	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	Celkem
Závazky					
Půjčky	33	176	26	831	**1,066**
Závazky z finančního leasingu	0	1	0	0	**1**
Obchodní a jiné závazky	380	5	2	4	**391**
Závazky celkem	**413**	**182**	**28**	**835**	**1 458**

31. prosince 2016 (mil. Kč)	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	Celkem
Závazky					
Půjčky	277	173	101	992	**1 543**
Závazky z finančního leasingu	0	1	1	0	**2**
Obchodní a jiné závazky	330	16	4	3	**353**
Závazky celkem	**607**	**190**	**106**	**995**	**1 898**

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko neschopnosti protistrany plnit své finanční závazky vůči Skupině, v důsledku čehož by Skupina mohla utrpět ztrátu. Úvěrové riziko vzniká v souvislosti s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty, derivátovými finančními nástroji a vklady v bankách a finančních institucích, a rovněž v důsledku úvěrového rizika plynoucího z úvěrové angažovanosti vůči klientům, včetně neuhrazených pohledávek a budoucích dohodnutých transakcí.

Skupina přijala zásadu obchodovat pouze se spolehlivými partnery, a pokud je to nutné, získat dostatečné záruky za účelem snížení rizika finanční ztráty v případě porušení povinností protistranou. Mezi další klíčové principy řízení úvěrového rizika patří:

- záruky FINEP HOLDING, SE jsou poskytovány pouze ve výjimečných případech a jejich poskytnutí musí být schváleno valnou hromadou,
- Skupina spolupracuje pouze se stabilními bankami, které jsou členy nadnárodních skupin, aby bylo v maximální možné míře eliminováno úvěrové riziko,
- Skupina poskytuje půjčky převážně společným podnikům a přidruženým společnostem. Půjčky poskytnuté třetím stranám jsou poskytovány zcela výjimečně a pouze na základě dlouhodobých obchodních vztahů, čímž je úvěrové riziko omezeno na přijatelnou úroveň.

K 31. prosinci 2017 představovaly půjčky poskytnuté třetím stranám 61 mil. Kč, tj. 9 % celkových poskytnutých půjček (k 31. prosinci 2016: 77 mil. Kč, tj. 10 %).

Analýza úvěrové kvality finančních aktiv je následující:

(tis. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Obchodní a jiné pohledávky		
Obchodní a jiné pohledávky – velké společnosti	726	2
Obchodní a jiné pohledávky – střední a malé společnosti	16	71
Obchodní a jiné pohledávky – spřízněné strany	75	60
Celkem před splatnosti, ne znehodnocené	**817**	**133**

Obchodní a jiné pohledávky		
Po splatnosti méně než 30 dní	1	2
Po splatnosti více než 30 dní a méně než 90 dní	5	10
Po splatnosti více než 30 dní a méně než 90 dní – spřízněné strany	2	59
Po splatnosti více než 90 dní a méně než 365 dní – spřízněné strany	84	0
Po splatnosti více než 365 dní – spřízněné strany	25	0
Celkem po splatnosti, ale ne znehodnocené	**117**	**71**
Celkem	**934**	**204**

Celková výše obchodních pohledávek k 31. prosinci 2017 ve výši 777 milionů Kč zahrnuje obchodní pohledávku ve výši 726 milionů Kč z prodeje pozemků a projektu v Praze; tato pohledávka byla zaplacena v lednu 2018 (viz Poznámka 20).

Pro potřeby analýzy úvěrové kvality finančních aktiv, Společnost definuje velké společnosti jako společnosti, jejichž roční obrat přesáhl 100 mil. Kč.

Níže uvedená tabulka zobrazuje rating a zůstatky s hlavními bankami k rozvahovému dni.

(mil. Kč)	**Rating**	**31. prosince 2017**
Česká spořitelna, a.s.	A2	336
Československá obchodní banka, a.s.	A1	571
Československá obchodná banka, a.s. (Slovensko)	Baa2	0
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	Baa1	107
Komerční banka, a.s.	A2	31
Raiffeisenbank a.s.	Baa1	143
Celkem		**1 188**

(mil. Kč)	**Rating**	**31. prosince 2016**
Česká spořitelna, a.s.	A2	811
Československá obchodní banka, a.s.	A1	435
Československá obchodná banka, a.s. (Slovensko)	Baa2	8
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	Baa1	101
Komerční banka, a.s.	A2	66
Raiffeisenbank a.s.	Baa1	87
Celkem		**1 508**

K 31. prosinci 2017 Skupina evidovala obchodní pohledávky po splatnosti ve výši 6 mil. Kč (k 31. prosinci 2016: 12 mil. Kč), ke kterým nebyly vytvořeny žádné opravné položky (k 31. prosinci 2016: 4,7 mil. Kč). K 31. prosinci 2017 Skupina evidovala neuhrazené dividendy po splatnosti ve výši 105 mil. Kč (k 31. prosinci 2016: 59 mil. Kč). K neuhrazeným dividendám nebyla Skupinou vytvořena žádná opravná položka.

Skupina nevyužívá formalizované interní úvěrové ratingy pro sledování expozice vůči úvěrovému riziku. Vedení Skupiny čtvrtletně posuzuje obchodní a jiné pohledávky po splatnosti a poskytnuté půjčky po splatnosti a vyhodnocuje pravděpodobnost úpadku nebo významných finančních potíží dlužníka. Skupina rovněž čtvrtletně posuzuje, zda nedošlo ke snížení hodnoty finančních aktiv nebo skupiny finančních aktiv.

Během účetního období nebyla Skupina vystavena koncentraci úvěrového rizika spojeného s jednotlivými protistranami, kromě koncentrace úvěrového rizika ve vztahu k České spořitelně a obchodním pohledávkám ve výši 726 milionů Kč uvedeným výše, protože jinak tržby Skupiny pocházejí z prodeje bytů a pronájmu kancelářských prostor velkému počtu zákazníků a nájemníků.

Tržní riziko

(a) Úrokové riziko

Úrokové riziko představuje riziko, že hodnota budoucích peněžních toků finančního nástroje se bude měnit v důsledku změn tržních úrokových sazeb.

Skupina je vystavena riziku změn úrokových sazeb, jelikož si společnosti ve Skupině půjčují finanční prostředky za pevné a pohyblivé úrokové sazby. Většina financujících bank stanovuje úrokovou sazbu jako pohyblivou referenční tržní úrokovou sazbu plus pevnou marži. V rámci přípravy jednotlivých projektových podnikatelských plánů je testována citlivost Skupiny na působení úrokového rizika ve vztahu k ziskové marži, což je zároveň jedním z kritérií, které Skupina zvažuje při rozhodování o přijetí či zamítnutí akvizice.

Úrokové riziko Skupiny vzniká převážně z půjček.

Půjčky sjednané s pohyblivou úrokovou sazbou vystavují Skupinu úrokovému riziku peněžních toků.

K 31. prosinci 2017 tvořily přijaté půjčky s pohyblivou úrokovou sazbou 68 % z celkových půjček (2016: 61 % z celkových půjček), podrobnosti viz Poznámka 14.

Skupina je vystavena riziku vyplývajícímu z pohybů převládajících úrovní tržních úrokových sazeb, které ovlivňují jeho finanční pozici a peněžní toky. Níže uvedená tabulka shrnuje vystavení Skupiny úrokovému riziku. Tabulka uvádí souhrnné částky úročených finančních aktiv a závazků v účetních hodnotách, uspořádaných podle dřívějšího z dat smluvní změny úrokové sazby nebo splatnosti.

31. prosince 2017 (mil. Kč)	**Na požádání a méně než 1 měsíc**	**1 měsíc až 6 měsíců**	**6 měsíců až 12 měsíců**	**1 rok až 5 let**	**Celkem**
Poskytnuté úvěry	0	0	46	329	375
Bankovní účty	1 188	0	0	0	1 188
Úročená finanční aktiva celkem	**1 188**	**0**	**46**	**329**	**1 563**
Půjčky	0	0	111	568	679
Úročené finanční závazky celkem	**0**	**0**	**111**	**568**	**679**
Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosinci 2017	**1 188**	**0**	**- 65**	**- 239**	**884**

31. prosince 2016 (mil. Kč)	**Na požádání a méně než 1 měsíc**	**1 měsíc až 6 měsíců**	**6 měsíců až 12 měsíců**	**1 rok až 5 let**	**Celkem**
Poskytnuté úvěry	0	1	0	457	458
Bankovní účty	1 507	0	0	0	1 507
Úročená finanční aktiva celkem	**1 507**	**1**	**0**	**457**	**1 965**
Půjčky	0	260	0	615	875
Úročené finanční závazky celkem	**0**	**260**	**0**	**615**	**875**
Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosinci 2015	**1 507**	**- 259**	**0**	**- 158**	**1 090**

Pokud by k 31. prosinci 2017 byla úroková sazba o 50 bazických bodů vyšší / (nižší) a ostatní proměnné by se nezměnily, snížil / (zvýšil) by se zisk po zdanění za období o 4,4 mil. Kč (2016: 4,1 mil. Kč).

(b) Měnové riziko

Měnové riziko je riziko změny hodnoty finančních nástrojů v důsledku změn směnných kurzů cizích měn. Skupina je vystavena riziku vyplývajícímu z vlivu změn převládajících směnných kurzů cizích měn na jeho finanční pozici a peněžní toky. Skupina posuzuje v pravidelných intervalech svou cizoměnovou pozici a následně sjednává a strukturuje své finanční dohody tak, aby minimalizovala měnové riziko.

Jelikož převážná část aktiv a závazků Skupiny je denominována ve funkční měně (česká koruna v českých společnostech, euro ve slovenských společnostech, mongolský tugrik v mongolských společnostech), je měnové riziko Skupiny omezené.

Níže uvedená tabulka shrnuje angažovanost Skupiny vůči měnovému riziku k rozvahovému dni:

31. prosince 2017 (mil. Kč)	**Finanční aktiva**	**Finanční závazky**	**Čistá rozvahová pozice**
CZK*	2 436	- 1 275	1 161
EUR	334	- 122	212
USD	76	0	76
Celkem	**2 846**	**- 1 397**	**1 449**

31. prosince 2016 (mil. Kč)	**Finanční aktiva**	**Finanční závazky**	**Čistá rozvahová pozice**
CZK*	2 192	- 1 666	526
EUR	181	- 136	45
USD	86	0	86
Celkem	**2 459**	**- 1 802**	**657**

* Zůstatky v CZK ve výše uvedené tabulce nepředstavují expozici vůči měnovému riziku, ale jsou zahrnuty pro úplnost finančních aktiv a závazků.

Zůstatek finančních aktiv denominovaných v eurech a dolarech představuje peněžní prostředky na eurovém, resp. dolarovém bankovním účtu. Zůstatek finančních závazků denominovaných v eurech představuje půjčky.

Následující tabulka uvádí citlivost zisku před zdaněním nebo ztráty a vlastního kapitálu na důvodně možné změny měnových kurzů k rozvahovému dni vůči měně vykazování Skupiny, v případě že ostatní proměnné by se nezměnily:

(mil. Kč)	**2017**	**2016**
Dopad na zisk před zdaněním a na neuhrazené ztráty:		
EUR zhodnocení o 10 %	21	5
EUR znehodnocení o 10 %	- 21	- 5
USD zhodnocení o 10 %	8	9
USD znehodnocení o 10 %	- 8	- 9

Řízení kapitálu

Cílem Skupiny při řízení kapitálu je zaručit schopnost pokračujícího trvání Skupiny s cílem zajistit návratnost kapitálu pro akcionáře a přínosy pro ostatní zainteresované strany a udržet optimální strukturu kapitálu s cílem snížit náklady na kapitál. Aby Skupina mohla udržet nebo upravit strukturu kapitálu, může upravit výši dividend vyplácených akcionářům, vrátit akcionářům kapitál, vydat nové akcie nebo prodat majetek s cílem snížit dluh. Dlouhodobé půjčky nejsou považovány za součást kapitálu, protože jsou specifické pro jednotlivé projekty.

Skupina se obdobně jako jiné společnosti v daném sektoru snaží dosáhnout maximální návratnosti kapitálu akcionářům. Proto se Skupina snaží investovat do projektů s vyšší návratností než je úroková sazba účtovaná bankami na poskytnuté úvěry a minimalizovat tak kapitál potřebný pro takovéto projekty. Řízení kapitálu je propojeno s řízením likvidity.

Skupina neměla v průběhu roku 2017 ani 2016 žádné externě předepsané kapitálové požadavky. Celkový kapitál pod správou Skupiny odpovídá celkovému vlastnímu kapitálu ve výši 3 558 mil. Kč (31. prosince 2016: 2 845 mil. Kč).

Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů

Reálná hodnota je částka, za kterou by bylo možné směnit finanční nástroj mezi informovanými stranami ochotnými uskutečnit transakci, tedy ne při nuceném prodeji nebo likvidaci, a je nejlépe vyjádřena kótovanou tržní cenou na aktivním trhu.

Skupina stanovuje odhad reálné hodnoty finančních nástrojů pomocí dostupných informací o trhu, pokud existují, a odpovídajících oceňovacích metod. Pro stanovení odhadu reálné hodnoty finančního nástroje je při interpretaci údajů o trhu nezbytně nutné aplikovat úsudek.

Vedení využilo při stanovení reálné hodnoty finančních nástrojů veškeré dostupné informace o trhu. Různé úrovně byly stanoveny následovně:

- Úroveň 1: Reálná hodnota finančních nástrojů obchodovaných na aktivních trzích je založena na kótovaných tržních cenách platných k rozvahovému dni. Trh je považován za aktivní, pokud jsou kótované ceny snadno a pravidelně dostupné na burze, od obchodníků, makléřů, odvětví podnikání Skupiny, oceňovacích služeb nebo od regulační agentury a tyto ceny představují skutečné a pravidelně se vyskytující obchodní transakce za obvyklých tržních podmínek.
- Úroveň 2: Reálná hodnota finančních nástrojů, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. mimoburzovní deriváty) je určena pomocí oceňovacích technik. Tyto techniky oceňování maximalizují využití pozorovatelných tržních dat, pokud jsou dostupné, a spoléhají se co nejméně na specifické odhady účetní jednotky. Pokud jsou všechny významné vstupy potřebné ke stanovení reálné hodnoty nástroje zjistitelné, je nástroj zařazen do úrovně 2.
- Úroveň 3: Pokud je jeden nebo více významných vstupů, nezbytných pro určení reálné hodnoty finančního nástroje, určený na základě interního odhadu, běžně nezjistitelných tržních dat nebo tržních dat, která nelze považovat za dostatečně kvalitní (nedostatek tržních transakcí, nevěrohodná kotace atp.), je finanční nástroj zařazen do úrovně 3.

Skupina nemá žádné finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou.

Konkrétní oceňovací metody používané k ocenění finančního nástroje Skupiny zahrnují:

- monitorování a srovnávání kótovaných tržních cen nebo cen obchodníků u obdobných nástrojů, nebo
- analýzu diskontovaných peněžních toků.

Podrobnosti ke stanovení reálné hodnoty pro nefinanční nástroje jsou uvedeny v Poznámce 4.

Kompenzace finančních nástrojů

Skupina v roce 2017 a 2016 neuzavřela žádné rámcové dohody o kompenzaci a nevykázala žádná finanční aktiva ani finanční závazky, která jsou předmětem kompenzace finančních nástrojů. Skupina nevykázala žádné pohledávky nebo závazky, které byly v letech 2017 nebo 2016 předmětem kompenzace.

4. Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů

Vedení Skupiny činí odhady a předpoklady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a závazků v rámci příštího finančního roku. Odhady a úsudky jsou průběžně vyhodnocovány a jsou založeny na zkušenostech vedení a jiných faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené. Úsudky, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v konsolidované účetní závěrce, a odhady, které mohou být příčinou významných úprav hodnoty aktiv a závazků v rámci příštího finančního roku, zahrnují:

Oceňování investic do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou vykázány v reálné hodnotě. Reálná hodnota dokončené investice do nemovitostí pronajímané třetím stranám je stanovena na základě výnosové metody, ve které je reálná hodnota odhadnuta na základě očekávaných budoucích užitků, které budou generovány nemovitostí ve formě příjmů z pronájmu. Reálná hodnota investic do nemovitostí ve výstavbě je stanovena na základě porovnávací metody.

Investice do nemovitostí ve výstavbě

Reálná hodnota investic do nemovitostí ve výstavbě je stanovena porovnávací metodou s přihlédnutím k vynaloženým stavebním nákladům a v případě nutnosti je upravena o rozdíly v typu, lokalitě nebo stavu konkrétní nemovitosti.

Investice do nemovitostí ve výstavbě jsou přeceňovány na reálnou hodnotu, jestliže je reálnou hodnotu možné spolehlivě určit. Pokud nelze reálnou hodnotu spolehlivě určit, ale Skupina očekává, že reálnou hodnotu majetku bude možné spolehlivě určit po dokončení stavby, je investice do nemovitostí ve výstavbě oceněna v pořizovací ceně po odečtení snížení hodnoty, dokud nebude možné reálnou hodnotu spolehlivě určit nebo dokud nebude stavba dokončena – podle toho, co nastane dříve.

Výpočet reálné hodnoty porovnávací metodou představuje nalezení srovnatelné ceny pomocí cenového porovnávání obdobných pozemků, které jsou na trhu volně prodávané k datu ocenění na základě řady hledisek, jako je umístění pozemku, druh a účel pozemku, koncepce a technické parametry, koeficienty zastavitelnosti a podobně. Na trhu nemovitostí v Praze nebylo realizováno dostatečné množství srovantelných transakcí s pozemky, odhad tržní ceny je tedy v některých případech nutné upravit na základě informací specifických pro dané projekty.

Oceňování zásob

Náklady na bytové jednotky

Zásoby jsou vedeny v nižší z těchto dvou hodnot: pořizovací cena nebo čistá realizovatelná hodnota. Náklady na pořízení bytových jednotek, které jsou aktivovány během jejich výstavby, jsou průběžně oceňovány a vykazovány v pořizovacích cenách. Aktiva jsou oceňována v pořizovací ceně developerského projektu jako celku, včetně nákladů souvisejících s realizací celého projektu. Všechny náklady vymezené podle IFRS a také náklady, které podmiňují realizaci projektu jako celku, byť věcně nesouvisejí s bytovým domem, ale s jinými atributy projektu (tj. sídelní lokalita, kvalita bydlení – obchodní a právní zajištění pozemků, terénní úpravy lokality, vybavení sídla mobilním či imobilním inventářem atd.) jsou považovány za součást předmětného developerského projektu.

Za rozhodný den dokončení projektu se považuje den podání první smlouvy o prodeji jednotky na katastr nemovitostí nebo den předání první jednotky klientovi do užívání, podle toho co nastane dříve. K rozhodnému dni se provede celkové nacenění dokončené etapy projektu, včetně budoucích nevyfakturovaných nákladů, a to ve spolupráci s analytikem pro danou společnost.

Konečné náklady každé ukončené etapy projektu schvaluje finanční ředitel. Takto stanovené náklad se poté rozpočtou a naskladní do skladové evidence na jednotlivé jednotky. V okamžiku vystavení konečné faktury za prodanou jednotku se náklady prodané jednotky vyskladní do nákladů prodané jednotky.

5. Struktura Skupiny

K 31. prosinci 2017 zahrnovala Skupina včetně mateřské společnosti FINEP Holding, SE celkem 90 (2016: 84) obchodních jednotek. Efektivní vlastnictví FINEP Holding, SE k 31. prosinci 2017 je popsáno v následujících odstavcích.

V roce 2017 prodala skupina 50 % základního kapitálu dceřiné společnosti U Pilotů a.s. a ztratila tak kontrolu.

V 2016 Skupina neprodala žádný významný podíl na základním kapitálu v žádné z konsolidovaných společností.

V březnu 2017 došlo k prodeji dlouhodobých aktiv držených za účelem prodeje, které byly k 1. prosinci 2016 prodeji překlasifikovány do dlouhodobých aktiv držených za účelem prodeje, na základě oznámení úmyslu prodeje (Poznámka 8).

V roce 2017 Skupina získala podíly na základním kapitálu následujících společností:

- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti GORIS s.r.o., protiplnění ve výši 12,9 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti PROSEK Development, a.s., protiplnění ve výši 57,6 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti FHSI S.Á R.L., protiplnění ve výši 51,4 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 50 % podíl na základním kapitálu společnosti RED Thirteen, s.r.o., protiplnění ve výši 56,2 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti. Investice je klasifikována jako společný podnik.
- 7 % podíl na základním kapitálu společnosti Bioinova s.r.o. prostřednictvím společnosti FINEP Innovation a.s., protiplnění ve výši 1 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti. Efektivní % vlastnictví Skupinou je 19 %. Investice je klasifikována jako přidružená společnost.

V roce 2016 Skupina získala podíly na základním kapitálu následujících společností:

- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti PROBYDLENÍ INTERIÉRY s.r.o., protiplnění ve výši 0,2 mil. Kč bylo započteno vůči pohledávce.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti CALEPO MEDIA s.r.o., protiplnění ve výši 1 Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti EYSCHA a.s., která je 99,5 % komplementářem ve společnosti VERANO REAL k.s., protiplnění ve výši 2,1 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti. Dne 16. června 2016 získala 100% podíl ve společnosti SHELIA s.r.o., která je 0,5% komandistou ve společnosti VERANO REAL k.s., protiplnění ve výši 5 tis. Kč bylo vyplaceno v hotovosti. V rámci této akvizice byl taky získán 100% podíl ve společnosti VERANO REAL k.s.
- 31 % podíl na základním kapitálu společnosti Bioinova, s.r.o. prostřednictvím společného podniku FINEP Innovation a.s., protiplnění ve výši 6,5 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti. Efektivní % vlastnění Skupinou je 15,5 %. Investice je klasifikována jako přidružená společnost.
- 25 % podíl na základním kapitálu společnosti Coolinary Gastro Group a.s., protiplnění ve výši 1,2 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti. Společnost Gastro Group a.s. k datu akvizice vlastnil 100% podíl ve společnosti Coolinary s.r.o. Efektivní % vlastnění společnosti Coolinary s.r.o. Skupinou je 25 %. Investice je klasifikována jako přidružená společnost.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti FLams a.s., protiplnění ve výši 8 Kč bylo vyplaceno v hotovosti.

- 50 % podíl na základním kapitálu společnosti Prosek 2, s.r.o., protiplnění ve výši 5 Kč bylo vyplaceno v hotovosti. Investice je klasifikována jako společný podnik.
- 50 % podíl na základním kapitálu společnosti U Pilotů a.s., navíc k dříve drženému 50 % podílu, protiplnění ve výši 22,35 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.

V roce 2017 Skupina založila následující společnosti:

- FINEP Real a.s. s plně splaceným základním kapitálem ve výši 2 mil. Kč.
- 50 % podíl společnosti Střížkov Park a.s., 50 % podíl Skupiny na základním kapitálu ve výši 1 mil. Kč byl v plné výši splacen. Investice je klasifikována jako společný podnik.
- TPK Real a.s. s plně splaceným základním kapitálem ve výši 2 mil. Kč.

V roce 2016 Skupina založila následující společnosti:

- Gin Tonic Club s.r.o. s plně splaceným základním kapitálem ve výši 0,2 mil. Kč. Tato společnost byla následně Skupinou prodána společnému podniku Coolinary Gastro Group a.s., protiplnění ve výši 200 tis. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- FINEP BARRANDOV bytová k.s. s plně splaceným základním kapitálem ve výši 5 tis. Kč.
- DDX Czech a.s. s plně splaceným základním kapitálem ve výši 2 mil. Kč.
- Bytové družstvo KASKÁDY VII s plně splaceným základním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč. Investice je klasifikována jako přidružená společnost.
- Bytové družstvo MALÝ HÁJ s plně splaceným základním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč. Investice je klasifikována jako přidružená společnost.
- Bytové družstvo PARK XI s plně splaceným základním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč. Investice je klasifikována jako přidružená společnost.
- 50 % podíl společnosti FINEP Innovation a.s., 50% podíl Skupiny na základním kapitálu ve výši 1 mil. Kč byl v plné výši splacen. Investice je klasifikována jako společný podnik.
- 15 % podíl společnosti Šťastný reality s.r.o., 15% podíl Skupiny na základním kapitálu ve výši 15 tis. Kč byl v plné výši splacen. Investice je klasifikována jako přidružená společnost.

5.1 Investice zaúčtované ekvivalenční metodou

Částky investic zaúčtovaných ekvivalenční metodou jsou následující:

(mil. Kč)	Pozn.	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Přidružené společnosti	5.1.1	3	2
Společné podniky	5.1.2	576	593
K 31. prosinci		**579**	**595**

Částky investic zaúčtovaných ekvivalenční metodou vykázané v zisku nebo ztrátě jsou následující:

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Přidružené společnosti	- 3	0
Společné podniky	54	94
K 31. prosinci	**51**	**94**

5.1.1 Investice v přidružených společnostech

Níže jsou uvedeny přidružené společnosti Skupiny k 31. prosinci 2017. Přidružené společnosti, konkrétně bytová družstva, jak je uvedeno níže, mají základní kapitál, který se skládá z kmenových akcií a jedné preferenční akcie, která je držena přímo Skupinou; preferenční akcií si Skupina udržuje podstatný vliv, ale nemůže uplatňovat kontrolu. Vlastnický podíl v bytových družstvech je vypočítán na základě poměru hlasovacích práv držených Skupinou. Vlastnický podíl v přidružených společnostech mimo bytových družstev je počítán na základě počtu akcií držených Skupinou.

Neexistují žádné podmíněné závazky týkající se podílu Skupiny v přidružených společnostech. Přidružené společnosti jsou účtovány ekvivalenční metodou.

Povaha investice do přidružených společností v letech 2017 a 2016

Název účetní jednotky	Místo podnikání / země registrace	Vlastnický podíl v % 31. prosince 2017	Vlastnický podíl v % 31. prosince 2016
Bytové družstvo PARK IV	Česká republika	2,41 %	2,14 %
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ	Česká republika	1,24 %	1,21 %
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II	Česká republika	0,11 %	0,14 %
Bytové družstvo PARK VI	Česká republika	2,25 %	2,15 %
Bytové družstvo PARK VIII	Česká republika	0,18 %	0,21 %
Bytové družstvo MALÝ HÁJ[1]	Česká republika	0,02 %	33,33 %
Bytové družstvo PARK XI[1]	Česká republika	0,06 %	66,67 %
Bytové družstvo KASKÁDY VII[1]	Česká republika	66,67 %	66,67 %
FINEP Troja a.s.	Česká republika	1,06 %	1,06 %
MYSIMPHONIE a.s.	Česká republika	27,30 %	26,50 %
Coolinary Gastro Group a.s.[1]	Česká republika	25,00 %	25,00 %
Gin Tonic Club s.r.o.[1]	Česká republika	25,00 %[2]	25,00 %[2]
Šťastný reality s.r.o.[1]	Česká republika	15,00 %[2]	15,00 %[2]
Bionova, s.r.o.[1]	Česká republika	19,00 %[2]	15,50 %[2]
IKH KHAADYN TSUUVAA s.r.o.	Mongolsko	40,00 %	50,00 %
Coolinary s.r.o.[1]	Česká republika	25,00 %[2]	25,50 %[2]

[1] Společnost byla nakoupena/založena v roce 2016

[2] Efektivní % vlastněné Skupinou

Podrobnější informace k výše uvedeným přidruženým společnostem nejsou zveřejněny individuálně, ale agregovaně, jelikož žádná z těchto společností není managementem Skupiny považována za významnou společnost v rámci Skupiny.

Důvody, proč je účetní jednotka pokládána za přidruženou společnost, pokud v ní Skupina drží méně než 20% podíl nebo více než 50% podíl, je, že mezi Skupinou a ostatními stranami existuje taková smluvní dohoda, že Skupina má významný vliv na účetní jednotku.

Informace za souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Zásoby	66	1 000
Krátkodobá aktiva	20	117
Dlouhodobá aktiva	16	0
Aktiva celkem	**102**	**1 117**
Dlouhodobé finanční závazky	4	841
Krátkodobé finanční závazky	92	84
Závazky celkem	**96**	**925**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**6**	**192**

Informace za souhrnné výkazy úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2017	2016
Výnosy	58	2
Náklady	- 97	- 1
Hrubý zisk	- 39	1
Ztráta před zdaněním	**- 39**	**- 7**
Úplný výsledek celkem	**- 39**	**- 7**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce přidružené společnosti upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a přidruženou společností.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2017	2016
Čistá aktiva k 1. lednu	**192**	**138**
Ztráta za období	- 39	- 7
Akvizice (+) / prodej (-) aktiv	- 147	61
Zůstatek čistých aktiv	**6**	**192**
Podíl Skupiny	3	2
Zůstatková hodnota	**3**	**2**

5.1.2 Investice ve společných podnicích

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
K 1. lednu	**593**	**595**
Podíl na zisku	54	94
Výplata dividend, po započtení příspěvků	- 138	- 57
Nabytí společných podniků	67	0
Přeřazení společného podniku na aktivum držené za účelem prodeje (Poznámka 8)	0	- 39
K 31. prosinci	**576**	**593**

Všechny níže uvedené podniky jsou účtovány ekvivalenční metodou.

Povaha investice do společných podniků v letech 2017 a 2016

Název účetní jednotky	Místo podnikání / země registrace	Vlastnický podíl 2017	Vlastnický podíl 2016
Office Center Stodůlky a.s. [1]	Česká republika	0,00 %	50,00 %
Stodůlky Jih a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
FINEP Chuchle a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Invenit a.s.	Česká republika	55,90 %	55,90 %
KALOS spol. s r.o.	Česká republika	60,00 %	60,00 %
N.J.B.REAL a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
ATS plus a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
B+3 Real a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Real 2 a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Office Center Stodůlky SIGMA a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Mudarro Invest, a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Tenuis a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Valvae Real a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
FINEP Innovation a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Prosek 2, s.r.o. [1]	Česká republika	0,00 %	50,00 %
U Pilotů a.s.	Česká republika	50,00 %	100,00 %
Střížkov Park a.s.	Česká republika	50,00 %	0,00 %
Red Thirteen s.r.o.	Česká republika	50,00 %	0,00 %
Finep Jégeho alej a.s.	Slovensko	50,00 %	50,00 %
FINEP Premiére s.r.o.	Slovensko	50,00 %	50,00 %
Jégeho Residental s.r.o.	Slovensko	50,00 %	50,00 %
Atrium Center s.r.o.	Slovensko	50,00 %	50,00 %

[1] Společnost byla prodána v roce 2017

Podmíněné a smluvní závazky týkající se společných podniků

Neexistují žádné podmíněné závazky týkající se podílu Skupiny ve společných podnicích.

Souhrnné finanční informace o společných podnicích

Skupina držela podíl ve společném podniku Office Center Stodůlky a.s, který byl prodán v roce 2017 (Poznámka 8).

Stodůlky Jih a.s.

Projektem společnosti je rezidenční projekt Západní město v Praze – Stodůlky. V roce 2016 byla dokončena výstavba etapy Britská čtvrť VI - Dům D a Dům E a bytové jednotky této etapy byly předány klientům. Společnost také prováděla v letech 2017 a 2016 stavební práce na další etapě projektu Britská VII - dům G a dům H. Společnost v roce 2016 dále prováděla akviziční činnost v zájmové oblasti a realizovala nákup pozemků určených k výstavbě další etapy projektu.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dlouhodobá aktiva	**123**	**125**
Investice do nemovitostí	109	102
Ostatní finanční aktiva	14	23
Krátkodobá aktiva	**319**	**478**
Zásoby	39	239
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	44	89
Ostatní finanční aktiva	235	150
Ostatní aktiva	1	0
Aktiva celkem	**442**	**603**
Dlouhodobé závazky	**38**	**14**
Ostatní závazky	38	14
Krátkodobé závazky	**123**	**307**
Krátkodobé finanční závazky	39	47
Ostatní závazky	84	260
Závazky celkem	**161**	**321**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**281**	**282**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2017	2016
Výnosy	598	479
Náklady na prodej	- 321	- 305
Hrubý zisk	277	174
Zisk před zdaněním	**219**	**149**
Daň z příjmu	- 58	- 40
Daň z příjmu – odložená	4	- 10
Čistý zisk	**165**	**99**
Úplný výsledek celkem	**165**	**99**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2017	2016
Čistá aktiva k 1. lednu	**282**	**194**
Zisk za období	165	99
Vyplacené dividendy	- 166	- 12
Zůstatek čistých aktiv	**281**	**282**
Podíl ve společném podniku (50 %)	140	141
Zůstatková hodnota	**140**	**141**

N.J.B.REAL a.s.

N.J.B. Real a.s. je společnost založená k realizaci developerského projektu rezidenčního bydlení v oblasti Praha 13 Stodůlky – Západní město, v rámci kterého společnost řídí rozvoj celého zamýšleného území.

Společnost se nadále bude zaměřovat zejména na rozvoj a koordinaci území celého projektu Západní město a to jak obytné, tak i administrativní části. Jednotlivé etapy projektu budou nadále realizovat sesterské společnosti.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dlouhodobá aktiva	**87**	**47**
Investice do nemovitostí	80	40
Dlouhodobý hmotný majetek	7	7
Krátkodobá aktiva	**113**	**35**
Zásoby	4	4
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	96	13
Zaplacené zálohy	8	11
Ostatní finanční aktiva	5	7
Aktiva celkem	**200**	**82**
Dlouhodobé závazky	**107**	**7**
Ostatní finanční závazky	96	0
Ostatní závazky	11	7
Krátkodobé závazky	**1**	**4**
Krátkodobé finanční závazky	1	4
Závazky celkem	**108**	**11**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**92**	**71**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2017	2016
Výnosy	23	46
Náklady na prodej	- 15	- 18
Hrubý zisk	8	28
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním	**28**	**- 18**
Daň z příjmu	0	- 4
Daň z příjmu – odložená	- 5	2
Čistý zisk (+) / ztráta (-)	**23**	**- 20**
Úplný výsledek celkem	**23**	**- 20**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2017	2016
Čistá aktiva k 1. lednu	**71**	**171**
Ztráta za období	23	- 20
Vyplacené dividendy	- 2	- 80
Zůstatek čistých aktiv	**92**	**71**
Podíl ve společném podniku (50 %)	46	36
Zůstatková hodnota	**46**	**36**

Office Center Stodůlky SIGMA a.s.

Společnost Office Center Stodůlky Sigma a.s. je developerská společnost, která realizuje etapy rodinných domů projektu Západní Město. V roce 2017 pokračovala společnost ve výstavbě a prodeji první etapy rodinných domů a zahájila výstavbu a prodej dalších etap projektu rodinných domů v celkovém plánovaném rozsahu až 70 objektů.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dlouhodobá aktiva	**37**	**3**
Investice do nemovitostí	27	0
Ostatní aktiva	10	3
Krátkodobá aktiva	**300**	**280**
Zásoby	188	244
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	65	31
Ostatní finanční aktiva	47	5
Aktiva celkem	**337**	**283**
Dlouhodobé závazky	**123**	**150**
Dlouhodobé finanční závazky	96	150
Ostatní závazky	27	0
Krátkodobé závazky	**160**	**58**
Krátkodobé finanční závazky	58	4
Ostatní závazky	102	54
Závazky celkem	**283**	**208**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**54**	**75**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2017	2016
Výnosy	138	147
Náklady na prodej	- 84	- 119
Hrubý zisk	54	28
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním	**- 19**	**17**
Daň z příjmu	- 2	- 7
Čistý zisk (+) / ztráta (-)	**- 21**	**10**
Úplný výsledek celkem	**- 21**	**10**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2017	2016
Čistá aktiva k 1. lednu	**75**	**65**
Zisk (+) / ztráta (-) za období	- 21	10
Zůstatek čistých aktiv	**54**	**75**
Podíl ve společném podniku (50 %)	27	38
Zůstatková hodnota	**27**	**38**

VAlvae Real a.s.

Společnost v roce 2017 pokračovala v přípravných pracích na další etapě projektu Západní město s názvem Isaac Newton House. V roce 2016 byl zahájen předprodej této etapy projektu a po udělení pravomocného stavebního povolení byly v roce 2017 zahájeny stavební práce. Termín dokončení výstavby etapy se předpokládá v roce 2018.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dlouhodobá aktiva	**0**	**62**
Ostatní finanční aktiva	0	62
Krátkodobá aktiva	**182**	**106**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	136	74
Poskytnuté zálohy	32	7
Ostatní finanční aktiva	5	22
Ostatní aktiva	9	3
Aktiva celkem	**182**	**168**
Dlouhodobé závazky	**30**	**123**
Dlouhodobé finanční závazky	27	120
Ostatní závazky	3	3
Krátkodobé závazky	**110**	**3**
Krátkodobé finanční závazky	38	1
Ostatní závazky	72	2
Závazky celkem	**140**	**126**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**42**	**42**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2017	2016
Ztráta před zdaněním	**0**	**0**
Daň z příjmu	0	0
Čistá ztráta	**0**	**0**
Úplný výsledek celkem	**0**	**0**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2017	2016
Čistá aktiva k 1. lednu	**42**	**42**
Ztráta za období	0	0
Zůstatek čistých aktiv	**42**	**42**
Podíl ve společném podniku (50 %)	21	21
Zůstatková hodnota	**21**	**21**

FINEP Premiére s.r.o.

Finep Premiére s.r.o. je rezidenčním projektem na Slovensku, v Bratislavě. Společnost se rozhodla v roce 2017 pokračovat ve výstavbě polyfunkčního objektu PREMIÉR, který jako rozestavěnou stavbu koupila v roce 2007.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Krátkodobá aktiva	**414**	**388**
Zásoby	403	359
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2	23
Ostatní finanční aktiva	6	5
Ostatní aktiva	3	1
Aktiva celkem	**414**	**388**
Dlouhodobé závazky	**62**	**0**
Dlouhodobé finanční závazky	62	0
Krátkodobé závazky	**63**	**73**
Krátkodobé finanční závazky	63	73
Závazky celkem	**125**	**73**
Čistá aktiva netto / vlastní kapitál	**289**	**315**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2017	2016
Výnosy	0	4
Náklady na prodej	0	- 4
Hrubý zisk	0	0
Ostatní náklady	- 9	0
Ztráta před zdaněním	**- 9**	**- 2**
Daň z příjmu	0	0
Čistý ztráta	**- 9**	**- 2**
Ostatní úplný výsledek	- 17	0
Úplný výsledek hospodaření celkem	**- 26**	**- 2**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2017	2016
Čistá aktiva k 1. lednu	**315**	**317**
Ztráta za období	- 9	- 2
Ostatní úplný výsledek	- 17	0
Zůstatek čistých aktiv	**289**	**315**
Podíl ve společném podniku (50 %)	145	158
Zůstatková hodnota	**145**	**158**

Jégeho residential s.r.o.

Společnost navázala na dokončené etapy projektu Jégeho alej I., II. a III., které představovaly výstavbu více než 900 bytů. V roce 2015 společnost uzavřela smlouvu o dílo s generálním zhotovitelem stavby, společností SKANSKA SK a.s. na výstavbu etapy Jégeho alej IV. V roce 2016 byla dokončena výstavba a probíhal doprodej jednotek etapy.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dlouhodobá aktiva	**181**	**190**
Dlouhodobá finanční aktiva	181	190
Krátkodobá aktiva	**44**	**97**
Zásoby	10	18
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	33	75
Ostatní aktiva	1	4
Aktiva celkem	**225**	**287**
Krátkodobé závazky	**205**	**97**
Krátkodobé finanční závazky	205	49
Přijaté zálohy	0	1
Ostatní závazky	0	47
Závazky celkem	**205**	**97**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**20**	**190**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2017	2016
Výnosy	13	532
Náklady na prodej	- 7	- 282
Hrubý zisk	5	250
Zisk před zdaněním	**4**	**239**
Daň z příjmu	0	- 52
Čistý zisk	**4**	**187**
Ostatní úplný výsledek	- 11	0
Úplný výsledek celkem	**- 7**	**187**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2017	2016
Čistá aktiva k 1. lednu	**190**	**24**
Zisk za období	4	187
Ostatní úplný výsledek	- 11	0
Vyplacené dividendy	- 163	- 21
Zůstatek čistých aktiv	**20**	**190**
Podíl ve společném podniku (50 %)	10	95
Zůstatková hodnota	**10**	**95**

B+3 Real a.s.

B+3 Real a.s. je pozemková banka pro projekt Praha - Vidoule, kde v současnosti neprobíhá žádná stavební činnost. Společnost se pokusila změnit územní plán, aby mohla realizovat daný projekt.

Společnosti se nepodařilo územní plán změnit. Zálohy, které společnost B+3 Real a.s. zaplatila na nákup pozemků, jsou nevratné. V budoucnosti se předpokládá převod uhrazených záloh na jiný subjekt. Z tohoto důvodu zaplacené zálohy nebyly odepsány.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dlouhodobá aktiva	**102**	**83**
Investice do nemovitostí	15	0
Zaplacené zálohy	87	83
Aktiva celkem	**102**	**83**
Dlouhodobé závazky	**21**	**73**
Dlouhodobé finanční závazky	20	72
Ostatní závazky	1	1
Krátkodobé závazky	**79**	**7**
Krátkodobé finanční závazky	73	0
Ostatní závazky	6	7
Závazky celkem	**100**	**80**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**2**	**3**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2017	2016
Ztráta před zdaněním	**- 1**	**- 206**
Čistá ztráta	**- 1**	**- 206**
Úplný výsledek celkem	**- 1**	**- 206**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2017	2016
Čistá aktiva k 1. lednu	**3**	**209**
Ztráta za období	- 1	- 206
Zůstatek čistých aktiv	**2**	**3**
Podíl ve společném podniku (50 %)	1	2
Zůstatková hodnota	**1**	**2**

ATS plus a.s.

Společnost ATS plus a.s. plánovala výstavbu rezidenčního projektu v Bratislavě – Dúbravce. V současné době společnost ATS plus a.s. jedná o dokoupení sousedních pozemků s tím, že se předpokládá zahájení předprodeje první z residenčních etap v roce 2018.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dlouhodobá aktiva	**42**	**43**
Investice do nemovitostí	33	34
Finanční aktiva	9	9
Krátkodobá aktiva	**1**	**2**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1	2
Aktiva celkem	**43**	**45**
Dlouhodobé závazky	**6**	**5**
Dlouhodobé finanční závazky	6	5
Závazky celkem	**6**	**5**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**37**	**40**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2017	2016
Ztráta před zdaněním	**- 1**	**0**
Daň z příjmu - odložená	0	0
Čistá ztráta	**- 1**	**0**
Ostatní úplný výsledek	- 2	0
Úplný výsledek celkem	**- 3**	**0**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2017	2016
Čistá aktiva k 1. lednu	**40**	**40**
Ztráta za období	- 1	0
Ostatní úplný výsledek	- 2	0
Zůstatek čistých aktiv	**37**	**40**
Podíl ve společném podniku (50 %)	19	20
Zůstatková hodnota	**19**	**20**

Tenuis a.s.

V roce 2017 společnost prodala podíl na vlastním kapitálu FHSI S.á.r.l. společnosti FINEP HOLDING, SE.

V níže uvedených tabulkách jsou zobrazeny konsolidované finanční informace za skupinu kontrolovanou společností Tenuis. Konsolidované informace k 31. prosinci 2017 zahrnují společnosti, ve kterých Tenuis vlastnil 100% majetkové podíly: Euro Park Praha a.s., Euro Park Praha Alfa a.s. a Euro Park Praha Beta a.s. V roce 2016 došlo k likvidaci dceřiné společnosti MST Investment N.V.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosinec 2017	31. prosinec 2016
Dlouhodobá aktiva	**642**	**84**
Investice do nemovitostí	56	62
Finanční aktiva	586	22
Krátkodobá aktiva	**283**	**830**
Zásoby	0	563
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	247	235
Ostatní finanční aktiva	5	4
Ostatní aktiva	31	28
Aktiva celkem	**925**	**914**
Dlouhodobé závazky	**427**	**458**
Krátkodobé finanční závazky	242	446
Ostatní závazky	173	0
Odložený daňový závazek	12	12
Krátkodobé závazky	**394**	**402**
Krátkodobé finanční závazky	382	369
Ostatní závazky	12	33
Závazky celkem	**821**	**860**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**104**	**54**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2017	2016
Zisk před zdaněním	**68**	**104**
Daň z příjmu	- 18	- 18
Čistý zisk	**50**	**86**
Ostatní úplný výsledek	0	0
Úplný výsledek celkem	**50**	**86**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2017	2016
Čistá aktiva k 1. lednu	**54**	**- 32**
Zisk za období	50	86
Zůstatek čistých aktiv	**104**	**54**
Podíl ve společném podniku (50 %)	52	27
Zůstatková hodnota	**52**	**27**

Red Thirteen s.r.o.

V roce 2017 Skupina získala 50% podíl na vlastním kapitálu Red Thirteen s.r.o, která zamýšlí rozvíjet území v Praze Ruzyni.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosinec 2017
Dlouhodobá aktiva	**387**
Investice do nemovitostí	387
Krátkodobá aktiva	**3**
Aktiva celkem	**390**
Dlouhodobé finanční závazky	262
Krátkodobé finanční závazky	5
Závazky celkem	**267**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**123**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2017
Výnosy	0
Náklady na prodej	0
Hrubý zisk	0
Zisk před zdaněním	**11**
Čistý zisk	**11**
Úplný výsledek celkem	**11**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2017
Čistá aktiva k datu akvizice	**113**
Zisk za období	11
Zůstatek čistých aktiv	**124**
Podíl ve společném podniku (50 %)	62
Zůstatková hodnota	**62**

Ostatní společné podniky

Informace za souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dlouhodobá aktiva	395	302
Krátkodobá aktiva	286	290
Aktiva celkem	**681**	**592**
Dlouhodobé finanční závazky	405	340
Krátkodobé finanční závazky	179	143
Závazky celkem	**584**	**483**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**97**	**109**

Informace za souhrnné výkazy úplného výsledku

(mil. Kč)	2017	2016
Výnosy	39	139
Náklady na prodej	- 7	- 110
Hrubý zisk	32	29
Ztráta před zdaněním	**- 14**	**- 4**
Daň z příjmu - splatná	0	- 1
Daň z příjmu - odložená	- 4	- 7
Čistá ztráta	**- 18**	**- 12**
Úplný výsledek celkem	**- 18**	**- 12**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2017	2016
Čistá aktiva k 1. lednu	**109**	**156**
Ztráta za období	- 18	- 12
Vyplacené dividendy	- 11	0
Akvizice / prodeje	17	- 35
Zůstatek čistých aktiv	**97**	**109**
Podíl ve společném podniku	48	55
Zůstatková hodnota	**48**	**55**

V průběhu roku 2017 nabyla Skupina čistá aktiva ve společných podnicích RED Thirteen, s.r.o. a Střížkov Park a.s. V průběhu roku 2016 nabyla Skupina čistá aktiva ve společných podnicích FINEP Innovation a.s. a Prosek 2, s.r.o.

5.2 Dceřiné společnosti

Skupina má následující dceřiné společnosti zahrnuté do konsolidace k 31. prosinci 2017 a 2016.

			31. prosince 2017			31. prosince 2016		
			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)		
Název	**Země registrace a místo podnikání**	**Předmět podnikání**	**Mateřskou společností**	**Skupinou**	**Nekontrolními podíly**	**Mateřskou společností**	**Skupinou**	**Nekontrolními podíly**
FINEP CZ a.s	Česká republika	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0
Pensum a.s.	Česká republika	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0
PROBYDLENÍ a.s.	Česká republika	Prodej služeb	100	100	0	100	100	0
Home Institute s.r.o.	Česká republika	Prodej služeb	100	100	0	100	100	0
PROBYDLENÍ INTERIÉRY s.r.o. [1]	Česká republika	Prodej služeb	100	100	0	100	100	0
PROBYDLENÍ FINANČNÍ SLUŽBY a.s.	Česká republika	Hypoteční a realitní makléř	100	100	0	100	100	0
MAXIMA REALITY s.r.o	Česká republika	Makléřská společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP spol. s r.o	Česká republika	Administrativní budova k pronájmu	100	100	0	100	100	0
Welham a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FRC a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP Modřany a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
ERDEX a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP Zlíchov a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	80	80	20	100	100	0
INGRAS a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
NATURE CITY a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
Cocktail Media s.r.o.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP Int a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	75	75	25	80	80	20
EUROGIRO FINANCE CZ, s.r.o.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
DDX Czech a.s. [1]	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FLams a.s. [1]	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP Prosek bytová 10 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
OFFICE CENTER PROSEK BETA a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Prosek k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
FINEP BARRANDOV ZÁPAD a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0

			31. prosince 2017 Podíl kmenových akcií přímo držených (%)			31. prosince 2016 Podíl kmenových akcií přímo držených (%)		
Název	**Země registrace a místo podnikání**	**Předmět podnikání**	**Mateřskou společností**	**Skupinou**	**Nekontrolními podíly**	**Mateřskou společností**	**Skupinou**	**Nekontrolními podíly**
FINEP BARRANDOV Bytová a.s. 1	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Hostivař a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Hostivař OMEGA a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Vysočany a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP PROSEK bytová 5 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	3	100	0
FINEP Prosek bytová k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	0	100	0
FINEP Harfa k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
Estufas SE [3]	Česká republika	Stavební rozvoj	0	100	0	0	100	0
WAsia a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
EYSCHA a.s. [1]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP PROSEK bytová 2 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
SHELIA s.r.o. [1]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
U Pilotů a.s. [1,5]	Česká republika	Stavební rozvoj	50	50	50	0	100	0
VERANO REAL k.s. [1]	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
CALEPO MEDIA s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP SK a.s.	Slovensko	Servisní společnost	100	100	0	96	100	0
FINBA a.s.	Slovensko	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
Prague Development SICAV p.l.c.	Malta	Investiční společnost	60	100	0	60	100	0
FINEP Prosek Limited partnership	Kypr	Investiční společnost	1	100	0	1	100	0
PROSEK BYTOVA LIMITED PARTNERSHIP[4]	Kypr	Investiční společnost	1	100	0	1	100	0
PROSEK PARK V LIMITED PARTNERSHIP[4]	Kypr	Investiční společnost	1	100	0	1	100	0
KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP[4]	Kypr	Investiční společnost	1	100	0	1	100	0
PROSEK PARK II LIMITED PARTNERSHIP[4]	Kypr	Investiční společnost	1	100	0	1	100	0
GORIS s.r.o. [2]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
PROSEK Development, a.s. [2]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
FHSI S.Á R.L. [2]	Luxembourg	Investiční společnost	100	100	0	50	50	0
FINEP Real a.s. [2]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
TPK Real a.s. [2]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0

[1] Tyto společnosti byly založeny/pořízeny v roce 2016
[2] Tyto společnosti byly založeny/pořízeny v roce 2017.
[3] Tato společnost byla v roce 2017 zlikvidována.
[4] Vedení má v úmyslu likvidovat partnerství. [5] 50 % podíl na základním kapitálu společnosti byl prodán se ziskem 0 mil. Kč., a společnost se stala společným podnikem.

6. *Investice do nemovitostí*

Investice do nemovitostí Skupiny jsou oceňovány reálnou hodnotou. Skupina má 2 druhy investic do nemovitostí: dokončené komerční projekty a nedokončené projekty v České republice.

Investice do nemovitostí nebyly k 31. prosinci 2017 ani 2016 oceněny nezávislým znalcem. Podrobnější informace ke stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v Poznámce 4.

Informace pro hlavní pozemky (investice do nemovitostí) členěné podle umístění.

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dokončené investice do nemovitostí	31	30
Investice do nemovitostí - pozemky	1 313	1 229
Celkem	**1 344**	**1 259**

(mil. Kč)	Pozn.	2017 Celkem	2016 Celkem
Reálná hodnota k 1. lednu		**1 259**	**703**
Přírůstky:			
Aktivované stavební náklady		43	8
Nákup pozemku		153	526
Nákup dceřiné společnosti	26	113	0
Převod z dlouhodobého hmotného majetku – v reálné hodnotě		1	0
Převod ze zásob – v reálné hodnotě	11	1	34
Čistý zisk (+) / ztráta (-) z úpravy reálné hodnoty investic do nemovitostí		46	- 12
Prodej pozemku		- 239	0
Prodej dceřiné společnosti[1]		- 33	0
Reálná hodnota k 31. prosinci		**1 344**	**1 259**

[1] Částka se týká společnosti U Pilotů a.s.

Skupina použila investice do nemovitostí ve výši 265 mil. Kč jako záruku za bankovní úvěry v roce 2017 (2016: 418 mil. Kč).

V roce 2017 vynaložila Skupina 14 mil. Kč (2016: 8 mil. Kč) přímých provozních nákladů spojených s investicemi do nemovitostí, které v daném období nevytvářely výnosy z pronájmu.

Informace o ocenění reálnou hodnotou za použití významných běžně nedostupných tržních dat:

31. prosince 2017

Segment	Ocenění (mil. Kč)	Oceňovací technika	Diskontní sazba /Obsazenost /Tržní cena pozemků	Citlivost (mil Kč.)				
Česká republika - dokončené projekty	**31**	Budoucí diskontované peněžní toky	Diskontní sazba 7%			**Změna diskontní sazby**		
						- 0,5%	**0%**	**0,5%**
			Obsazenost 100%	**Změna obsazenosti**	**- 5%**	0,7	- 1,6	- 3,5
					0%	2,4	-	- 2,1
Praha - Barrandov	637	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku			**Změna tržní ceny pozemku**		
Praha – Holešovice	277	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku			**- 10%**	**0%**	**10%**
Praha – jiná umístění	399	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku			- 121	-	121
Investice do nemovitostí – pozemky celkem	**1 313**							

31. prosince 2016

Segment	Ocenění (mil. Kč)	Oceňovací technika	Diskontní sazba /Obsazenost /Tržní cena pozemků					
Česká republika - Dokončené projekty	**30**	Budoucí diskontované peněžní toky	Diskontní sazba 7%			**Změna diskontní sazby**		
						- 0,5%	**0%**	**0,5%**
			Obsazenost 100%	**Změna obsazenosti**	**- 5%**	0,7	- 1,5	- 3,5
					0%	2,3	0	- 2
Praha – Barrandov	504	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku			**Změna tržní ceny pozemku**		
Praha – Holešovice	270	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku			**- 10%**	**0%**	**10%**
Praha – Hodkovičky	229	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku			- 119	0	119
Praha – jiná umístění	226	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku					
Investice do nemovitostí – pozemky celkem	**1 229**							

Všechny investice do nemovitostí jsou úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty (viz Poznámka 3 b) Odhad reálné hodnoty). Během let 2017 a 2016 nebyly provedeny žádné převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty.

7. Dlouhodobý hmotný majetek

(mil. Kč)	1. ledna 2017	Přírůstky	Přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2017
Pořizovací cena					
Stavby	81	5	0	0	86
Hmotné movité věci a jejich soubory	34	5	0	- 1	38
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	2	10	- 1	0	11
Celkem	**117**	**20**	**- 1**	**- 1**	**135**
Oprávky					
Stavby	- 2	- 6	0	0	- 8
Hmotné movité věci a jejich soubory	- 21	- 4	0	1	- 24
Celkem	**- 23**	**- 10**	**0**	**1**	**- 32**
Zůstatková hodnota	**94**				**103**

(mil. Kč)	1. ledna 2016	Přírůstky	Přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2016
Pořizovací cena					
Stavby	6	11	68	- 4	81
Hmotné movité věci a jejich soubory	31	9	0	- 6	34
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	48	22	- 68	0	2
Celkem	**85**	**42**	**0**	**- 10**	**117**
Oprávky					
Stavby	- 1	- 1	0	0	- 2
Hmotné movité věci a jejich soubory	- 22	- 9	0	10	- 21
Celkem	**- 23**	**- 10**	**0**	**10**	**- 23**
Zůstatková hodnota	**62**				**94**

V roce 2017 nebyly do hodnoty majetku aktivovány žádné úroky (2016: 1 mil. Kč).

Nesplacené budoucí leasingové závazky plynoucí ze současných smluv o finančním leasingu k 31. prosinci 2017 činily 1 mil. Kč (k 31. prosinci 2016: 2 mil. Kč).

8. Dlouhodobá aktiva držená za účelem prodeje

Dne 30. listopadu 2016 Skupina oznámila úmysl prodat držený podíl ve společném podniku Office Center Stodůlky a.s. Tento podíl ve společném podniku, který byl konsolidován metodou ekvivalence, byl k 30. listopadu 2016 překlasifikován na dlouhodobá aktiva držená za účelem prodeje.

Dne 30. března 2017 byl tento společný podnik prodán mimo Skupinu za protihodnotu 93 mil. Kč.

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Podíly ve společných podnicích držené za účelem prodeje	0	39

9. Poskytnuté půjčky

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Pohledávky z poskytnutých půjček nad 1 rok – spřízněné strany (Poznámka 25)	502	511
Pohledávky z poskytnutých půjček nad 1 rok – třetí strany	33	43
Pohledávky z poskytnutých půjček mezi 1 a 5 lety celkem	**535**	**554**
Pohledávky z poskytnutých půjček do 1 roku – spřízněné strany (Poznámka 25)	135	153
Pohledávky z poskytnutých půjček do 1 roku - třetí strany	28	34
Pohledávky z poskytnutých půjček do 1 roku celkem	**163**	**187**
Pohledávky z poskytnutých půjček celkem	**698**	**741**

Půjčky poskytnuté spřízněným stranám představují finanční prostředky poskytnuté společným podnikům a přidruženým společnostem, které jsou konsolidovány ekvivalenční metodou a nejsou při konsolidaci vyloučeny. Půjčky poskytnuté nespřízněným stranám představují finanční prostředky poskytnuté třetím stranám. Půjčky jsou poskytovány za účelem financování developerských projektů vlastněných příslušnými společně ovládanými jednotkami. Jelikož jsou půjčky poskytnuty několika spřízněným a třetím stranám s individuální hodnotou nižší než 11 % z celkových půjček, koncentrace úvěrového rizika je minimalizována.

V průběhu roku 2017 ani 2016 nebyly žádné úvěry po splatnosti ani nedošlo k jejich znehodnocení.

Reálna hodnota celkových poskytnutých půjček byla k 31. prosinci 2017 ve výši 702 mil. Kč (k 31. prosinci 2016: 712 mil. Kč).

Reálná hodnota byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků za použití současných tržních úrokových sazeb. Měření reálné hodnoty je rozděleno na úroveň 3 hierarchie reálných hodnot.

Průměrná úroková sazba z poskytnutých půjček k 31. prosinci 2017 byla 2,06 % p.a. (2016: 1,76 % p.a.).

10. Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní a jiné pohledávky zahrnují následující:

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Finanční aktiva		
Obchodní pohledávky – krátkodobé (splatné do 12 měsíců) [1]	777	69
Snížení: opravné položky na snížení hodnoty obchodních pohledávek	0	-5
Obchodní pohledávky netto		
Ostatní pohledávky – krátkodobé (splatné do 12 měsíců)	157	84
Snížení: opravné položky na snížení hodnoty ostatních pohledávek	0	-1
Mezisoučet	**934**	**147**
Nefinanční aktiva		
Náklady příštích období – dlouhodobé (nad 12 měsíců)	1	1
Náklady příštích období – krátkodobé (do 12 měsíců)	69	56
Mezisoučet	**70**	**57**
Obchodní a jiné pohledávky	**1 004**	**204**

1 Z celkové hodnoty se částka 726 mil. Kč vztahuje k pohledávce z prodeje pozemku a projektu v Praze – viz Poznámka 20.

Pohledávka byla zaplacena v lednu 2018.

Obchodní pohledávky po splatnosti k 31. prosinci 2017 tvořily 11 mil. Kč (k 31. prosinci 2016: 11 mil Kč.). K těmto obchodním pohledávkám nebyla k 31. prosinci 2017 vytvořena žádná opravná položka. (k 31. prosinci 2016: 5 mil. Kč).

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
CZK	780	122
EUR	154	25
Celkem	**934**	**147**

11. Zásoby

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Nedokončená výroba: Nemovitosti ve výstavbě	498	332
Hotové výrobky: Pozemky a rezidenční byty k prodeji	153	301
Celkem	**651**	**633**

Nedokončená výroba

(mil. Kč)	2017	2016
K 1. lednu	**332**	**405**
Aktivované stavební náklady	350	381
Pořízené pozemky	54	0
Aktivované úrokové náklady (Poznámka 23)	9	16
Převod do hotových výrobků	- 247	- 463
Úbytky: Nedokončená výroba	0	- 7
K 31. prosinci	**498**	**332**

Hotové výrobky

(mil. Kč)	2017	2016
K 1. lednu	**301**	**542**
Převod z nedokončené výroby	247	470
Přírůstky vzniklé akvizicí nových dceřiných společností	0	19
Převod do investic do nemovitostí	- 1	- 34
Úbytky: Prodané pozemky a byty	- 394	- 696
K 31. prosinci	**153**	**301**

Nedokončená výroba je tvořena primárně stavebními náklady vynaloženými na nemovitosti ve výstavbě. Skupina použila zásoby nemovitostí ve výstavbě ve výši 154 mil. Kč jako záruku za bankovní úvěry v roce 2017 (2016: 513 mil. Kč).

Nemovitosti ve výstavbě byly vykázány v pořizovací ceně k datu pořízení Skupinou. K 31. prosinci 2017 ani 2016 nebyly žádné zásoby odepsány.

V průběhu roku 2017 Skupinu dokončila rezidenční projekt (etapu) Prosek Park IX, Britská VI, VIII a IX, Britská rodinné domy etapa ZD 1 a ZD 2, Malý Háj rodinné domy RD 5, Prosek bytová 2 - dům G, Nad Přehradou - dům A. Tyto projekty byly v roce 2017 k prodeji spolu s dalšími projekty (etapami) dokončenými v minulosti (Nová Harfa VI, Britská IV, Prosek Park V – dům H, Prosek Park 10 - dům G, Malý Háj III – dům E, Nad Přehradou II – dům E, Nad Přehradou – dům C).

12. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Bankovní účty	1 188	1 507
Drobná hotovost	4	6
Krátkodobé bankovní vklady	0	1
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	**1 192**	**1 514**

V roce 2017 průměrná úroková sazba z krátkodobých bankovních vkladů činila 0,01 % (2016: 0,10 %).

13. Základní kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny

Základní kapitál Skupiny k 31. prosinci 2017, 31. prosinci 2016 a 1. lednu 2016 připadá následujícím vlastníkům:

	Přímý podíl na vlastnictví	Celkový přímý a nepřímý podíl na vlastnictví	Počet akcií (v tisících ks)	mil. Kč
Ing. Michal Kocián	16,4%	24%	26 449,5	667
Ing. Tomáš Zaněk	16,4%	24%	26 449,5	667
Ing. Pavel Rejchrt	16,4%	24%	26 449,5	667
Ing. Vladimír Schwarz	16,4%	24%	26 449,5	667
Ing. Tomáš Pardubický	3%	3%	4 837	122
Ing. Štěpán Havlas	1%	1%	1 613	41
Finep Holding Invest SE	30,4%	n/a	48 987	1 235
Mezisoučet			**161 235**	**4 065**

Skupina vznikla reorganizací (přeměnou) dříve existujícího společně řízeného podniku v roce 2007. Společnost schválila a vydala 161 235 tis. akcií v nominální hodnotě 25,21 Kč, která zůstala beze změny. Všechny vydané akcie nesou stejná práva a byly plně splaceny.

Poskytují držiteli právo podílet se na dividendách a podílet se na výtěžku z likvidace společnosti v poměru k počtu a částkám vyplaceným z držených akcií. Kmenové akcie přítomné na valné hromadě osobně nebo prostřednictvím zmocněnce, mají nárok na jeden hlas.

Rozdíl mezi reálnou hodnotou společně ovládaných a řízených podniků před reorganizací Skupiny (jak je uvedeno v předchozím odstavci) a účetní hodnotou čistých aktiv těchto podniků v okamžiku reorganizace, je vykázán jako samostatná položka vlastního kapitálu „Oceňovací rozdíl vzniklý při vzniku Skupiny".

Základní kapitál ve výši 4 065 mil. Kč představuje po přepočtu historickým kurzem ekvivalent základního kapitálu ve výši 143 mil. EUR.

Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál představují peněžní příspěvky jednotlivých akcionářů v celkové výši 250 mil. Kč (2016: 250 mil. Kč) společnosti FINEP HOLDING, SE na vyrovnání ztrát minulých období v účetních závěrkách jednotlivých společností ve Skupině. Tyto fondy jsou následně použity.

14. Úvěry a půjčky

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Čistá výše závazku		
Hotovost a peněžní ekvivalenty	1 192	1 514
Půjčky – splatné do jednoho roku (včetně přečerpání)	- 206	- 427
Půjčky – splatné po období jednoho roku	- 799	- 1 007
Čistá výše závazku	**187**	**80**
Hotovost a peněžní ekvivalenty	1 192	1 514
Brutto hodnota závazku – pevná úroková míra	- 326	- 559
Brutto hodnota závazku – variabilní úroková míra	- 679	- 875
Čistá výše závazku	**187**	**80**

(mil. Kč)	2017	2016
Půjčky k 1. lednu	**1 434**	**922**
Příjmy z půjček	105	700
Akvizice dceřiných společností	259	0
Splátky půjček	- 783	- 181
Budoucí úroky	39	43
Placené úroky	- 44	- 50
Úpravy o kurzové rozdíly	- 7	0
Ostatní nepeněžní pohyby	2	0
Půjčky k 31. prosinci	**1 005**	**1 434**

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dlouhodobé		
Bankovní úvěry	202	260
Dluhopisy	198	196
Půjčky od spřízněných stran (Poznámka 25)	347	518
Ostatní půjčky	52	33
Dlouhodobé půjčky celkem	**799**	**1 007**
Krátkodobé		
Bankovní úvěry	0	1
Půjčky od spřízněných stran (Poznámka 25)	158	129
Ostatní půjčky	48	297
Krátkodobé půjčky celkem	**206**	**427**
Půjčky celkem	**1 005**	**1 434**

V roce 2017 a 2016 jsou bankovní úvěry zajištěny zástavním právem k pozemkům, nemovitostem ve výstavbě, bankovním účtům, postoupeným pohledávkám a pohledávkám z DPH. Půjčky od spřízněných stran a ostatní půjčky nejsou zajištěny.

Nečerpané úvěrové linky, které byly smluvně sjednány, činily 676 mil. Kč k 31. prosinci 2017 (k 31. prosinci 2016: 1 037 mil. Kč).

Účetní hodnota bankovních úvěrů byla k 31. prosinci 2017 ve výši 202 mil. Kč (k 31. prosinci 2016: 261 mil. Kč), jejich reálná hodnota byla k 31. prosinci 2017 ve výši 214 mil. Kč (k 31. prosinci 2016: 257 mil. Kč)

Účetní hodnota přijatých půjček od spřízněných stran a ostatních půjček byla k 31. prosinci 2017 ve výši 605 mil. Kč (k 31. prosinci 2016: 977 mil. Kč), jejich reálná hodnota k 31. prosinci 2017 byla ve výši 593 mil. Kč (k 31. prosinci 2016: 891 mil. Kč).

Reálná hodnota byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků za použití současných tržních úrokových sazeb. Měření reálné hodnoty je rozděleno na úroveň 3 hierarchie reálných hodnot.

Nominální úroková sazba většiny půjček od akcionářů a ostatních spřízněných stran je 12 měsíční PRIBOR plus dohodnutá marže 0,5 %. Tyto půjčky představují především dlouhodobé zdroje financování obdržené za účelem podpory realizace developerských projektů Skupinou.

V roce 2017 byla průměrná úroková sazba nebankovních půjček 2,9 % (2016: 2,8 %).

Průměrný úrok bankovních úvěrů dosáhl 3,4 % ročně (2016: 3,3 %).

Půjčky Skupiny jsou vyjádřeny v následujících měnách:

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
CZK	885	1 298
EUR	120	136
Celkem	**1 005**	**1 434**

Skupina má následující čerpané úvěrové linky:

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Pohyblivá sazba:		
S platností do jednoho roku	110	96
S platností delší než jeden rok	569	779
Pevná sazba:		
S platností do jednoho roku	96	330
S platností delší než jeden rok	230	229
Celkem	**1 005**	**1 434**

Informace k vydaným dluhopisům:

Název	ISIN	Kupón (%)	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota	Počet kusů
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.	CZ0003515496	3,75 p.a.	19. července 2020	zaknihovaná	3 000 000	67

V roce 2016 FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. vydal dluhopisy ve jmenovité hodnotě 201 mil. Kč. Tyto dluhopisy jsou zajištěny finanční zárukou, ve smyslu § 2029 občanského zákoníku, v platném znění, poskytovanou společností FINEP HOLDING, SE a zástavním právem k vybraným položkám Investic do nemovitostí – pozemkům FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. Celková účetní hodnota zastavených nemovitostí Společnosti k 31. prosinci 2017 činila 310 mil. Kč (k 31. prosinci 2016: 272 mil. Kč).

Reálná hodnota vydaných dluhopisů byla k 31. prosinci 2017 ve výši 201,4 mil. Kč (k 31. prosinci 2016: 201,2 mil. Kč).

Reálná hodnota byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků za použití současných tržních úrokových sazeb. Měření reálné hodnoty je rozděleno na úroveň 2 hierarchie reálných hodnot.

15. Obchodní a jiné závazky

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Obchodní závazky – splatné za více než 12 měsíců	2	5
Ostatní závazky – splatné za více než 12 měsíců	9	1
Závazky z finančního leasingu	0	1
Dlouhodobé finanční závazky	**11**	**7**
Obchodní závazky – splatné do 12 měsíců	185	149
Ostatní závazky – splatné do 12 měsíců	179	174
Závazky z finančního leasingu	1	1
Závazky k zaměstnancům	15	13
Rezervy	0	1
Krátkodobé finanční závazky	**380**	**338**
Výnosy příštích období	11	24
Krátkodobé nefinanční závazky	**11**	**24**
Krátkodobé finanční a nefinanční závazky	**391**	**362**

16. Přijaté zálohy

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Přijaté zálohy za rezervované byty	499	417
Ostatní přijaté zálohy	48	2
Přijaté zálohy celkem	**547**	**419**

17. Odložená daň z příjmu

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně kompenzovány, pokud existuje ze zákona vymahatelné právo kompenzace splatných daňových pohledávek proti splatným daňovým závazkům a pokud se tyto odložené daňové pohledávky a závazky týkají daně z příjmů vyměřené stejným finančním úřadem stejné zdaňované účetní jednotce. Odložené daňové pohledávky a závazky jsou uvedeny v následující tabulce:

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Odložený daňový závazek:		
– Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících	- 31	- 63
Odložený daňový závazek	**- 31**	**- 63**
Odložený daňový závazek (netto)	**- 31**	**- 63**

Pohyb na účtu odložené daně z příjmů je následující:

(mil. Kč)	2017	2016
K 1. lednu	**63**	**16**
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 18) - dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	- 32	47
K 31. prosinci	**31**	**63**

Kromě výše uvedeného nebyla k 31. prosinci 2017 vykázána odložená daňová pohledávka z daňových ztrát ve výši 15 mil. Kč (2016: 10 mil. Kč) z důvodu nejistoty jejího uplatnění v budoucnosti.

18. Daň z příjmu

(mil. Kč)	2017	2016
Splatná daň	79	56
Odložený daňový náklad (Poznámka 17)	- 32	47
Náklad na daň z příjmů celkem	**47**	**103**

Daň z příjmů před zdaněním celé Skupiny se liší od teoretické částky, která by vznikla použitím váženého aritmetického průměru příslušných daňových sazeb vztahujících se na zisky před zdaněním konsolidovaných společností, a to následujícím způsobem:

(mil. Kč)	2017	2016
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním celkem	**764**	**348**
Domácí daňové sazby použitelné na zisky v České republice	19 %	19 %
Domácí daňové sazby použitelné na zisky na Slovensku	22 %	22 %
Domácí daňové sazby použitelné na zisky na Maltě (efektivní)	5 %	5 %
Daň vypočtená pomocí domácí daňové sazby Společnosti (19 %)	145	66
Podíl na zisku společných a přidružených společností	10	18
Vliv daňově neuznatelných nákladů	44	59
Příjmy nepodléhající dani	- 16	- 8
Využití dříve nevykázaných daňových ztrát	- 2	- 1
Vliv rozdílů sazeb daně dceřiných společností působících v jiných jurisdikcích	- 106	- 42
Daňové ztráty, za které nebyla vykázána odložená daňová pohledávka	11	9
Úpravy daně v předchozích obdobích	1	2
Úprava odložené daňové pohledávky	- 40	0
Daň z příjmů celkem	**47**	**103**

Nevyužité daňové ztráty vyprší do 5 let po konci zdaňovacího období, tj. 31. prosince 2016 v případě daňové ztráty vzniklé v roce 2011 a 31. prosince 2017 v případě daňové ztráty vzniklé v roce 2012.

19. Tržby

(mil. Kč)	2017	2016
Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků	639	999
Tržby z prodeje služeb	420	367
Příjmy z pronájmu	18	14
Celkem	**1 077**	**1 380**

Náklady vztahující se k příjmům z pronájmu za rok končící 31. prosince 2017 činily 6 mil. Kč (31. prosince 2016: 3 mil. Kč)

20. Ostatní výnosy

(mil. Kč)	2017	2016
Zisk z prodeje investic do nemovitostí	381	0
Zisk z prodeje podílu v Office Center Stodůlky	54	0
Odúčtování úpravy reálné hodnoty vykázané při pořízení FHSI S.Á R.L.	48	0
Ostatní výnosy	11	16
Ostatní výnosy celkem	**494**	**16**

Zisk z prodeje investičního majetku je výsledkem prodeje developerského projektu v Praze. Skupina prodala projekt v rámci víceúčelové transakce, která zahrnovala prodej pozemku a prodej práv na projekt včetně probíhajícího řízení ohledně stavebního povolení. Prodej pozemku byl uskutečněn v říjnu 2017. Nicméně Skupina se zavázala pomoci kupujícímu získat stavební povolení. Pokud bude stavební povolení uděleno do 30. září 2018, kupující vyplatí Skupině prémii. Od 1. září 2018 do 28. února 2019 se prémie každý měsíc postupně snižuje. Pokud povolení nebude uděleno do 28. února 2019, prémie se sníží na 1 Kč. Transakce prodeje pozemků však není reverzibilní. Ceny přiřazené oběma prvkům transakce odrážejí smluvní dohodu mezi prodávajícím a kupujícím a jsou založeny na skutečnosti, že cena zaplacená kupujícím za převod pozemku není v žádném případě jiným než zrušením smlouvy reverzibilní.

21. Mzdové náklady

(mil. Kč)	2017	2016
Mzdy a ostatní krátkodobé zaměstnanecké výhody	145	138
Příspěvky po skončení pracovního poměru	23	21
Mzdové náklady celkem	**168**	**159**

22. Finanční výnosy

(mil. Kč)	2017	2016
Úrokové výnosy z úvěrů spřízněným stranám	11	4
Úrokové výnosy z úvěrů třetím stranám	4	8
Zisk z prodeje finančních aktiv	7	0
Kurzové zisky	14	3
Ostatní finanční výnosy	4	3
Finanční výnosy	**40**	**18**

23. Finanční náklady

(mil. Kč)	2017	2016
Úrokové náklady z půjček	48	59
Kurzové ztráty	29	5
Ostatní finanční náklady	15	4
Mezisoučet	**92**	**68**
Sníženo o: Úroky z půjček aktivované do zásob (Poznámka 11)	9	16
Finanční náklady celkem	**83**	**52**

24. Podmíněné a smluvní závazky

24.1 Zásoby – developerské projekty

Skupina uzavřela smlouvy o budoucím prodeji s kupujícími bytových jednotek svých rezidenčních projektů, čímž se zavázala tyto developerské projekty dokončit. Nevyfakturované závazky z uzavřených smluv o zhotovení k 31. prosinci 2017 činily 118 mil. Kč (2016: 601 mil. Kč).

24.2 Investice do nemovitostí – nemovitosti ve výstavbě

Skupina nemá žádný závazek k dokončení investic do nemovitostí ve výstavbě k rozvahovému dni. Skupina nemá žádný zůstatek v nevyfakturovaných závazcích z uzavřených smluv o zhotovení k 31. prosinci 2017 a 2016.

Skupina uzavřela se svými klienty smlouvy o budoucím pronájmu.

24.3 Soudní řízení

Vedení si není vědomo žádného hrozícího soudního sporu nebo potenciálních významných ztrát vyplývajících z náhrad škod. Z tohoto důvodu nebyla vytvořena rezerva na soudní spory.

24.4 Smluvní závazky z operativních leasingů a nájmů

Dále má Společnost smluvní závazky z operativních leasingů a nájmů:

(tis. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Splatné do 1 roku	13	14
Splatné v období 1 – 5 let	44	53
Splatné v období delším než 5 let	73	79
Smluvní závazky z operativních leasingů a nájmů celkem	**130**	**146**

24.5 Smluvní pohledávky z operativního leasingu

Skupina eviduje k 31. prosinci 2017 smluvní pohledávky z operativního pronájmu nebytových prostor splatných do jednoho roku ve výši 5 mil. Kč a splatných od 1 do 5 let ve výši 1 mil. Kč (2016: splatné do jednoho roku ve výši 11 mil. Kč). V roce 2017 a 2016 nebyl do výnosů zahrnut žádný podmíněný nájem.

25. Transakce se spřízněnými stranami

Skupina je vlastněna mateřskou společností FH INVEST SE a šesti fyzickými osobami (viz Poznámka 13).

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

25.1 Výnosy

(mil. Kč)	2017	2016
Prodej služeb - výnosy z poplatků za správu a zprostředkování - společné podniky	93	198
Prodej služeb - výnosy z poplatků za správu a zprostředkování – přidružené podniky	141	28
Prodej služeb - výnosy z poplatků za správu a zprostředkování – akcionáři	1	0
Úrokové výnosy - společné a přidružené podniky	11	4
Výnosy z prodeje zásob – přidružené podniky	0	31
Příjmy z prodeje zásob – akcionáři	6	0
Zisk z prodeje investic do nemovitostí – přidružené podniky	4	0
Celkem	**256**	**261**

Prodej služeb spřízněným stranám je obvykle sjednán na základě platných ceníků.

25.2 Náklady

(mil. Kč)	2017	2016
Náklady na prodej bytů a pozemků - přidružené společnosti	0	35
Náklady na prodej bytů a pozemků – akcionáři	4	0
Úrokové náklady - společné podniky a přidružené společnosti	4	5
Celkem	**8**	**40**

Služby se od společných podniků nakupují za běžných obchodních podmínek.

25.3 Odměňování klíčových pracovníků

Klíčovými pracovníky Skupiny se rozumí členové představenstva a dozorčí rady Společnosti a finanční ředitel. Odměny uhrazené nebo splatné klíčovým řídícím pracovníkům jsou uvedeny níže:

(mil. Kč)	2017	2016
Mzdy a další krátkodobé zaměstnanecké výhody	16	14
Celkem	**16**	**14**

25.4 Krátkodobé pohledávky a závazky

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
- Společné podniky	167	94
- Přidružené společnosti	15	25
Pohledávky za spřízněnými stranami	**182**	**119**
- Společné podniky	0	- 14
- Přidružené společnosti	- 26	0
- Akcionáři	- 45	- 58
Závazky vůči spřízněným stranám	**- 71**	**- 72**
Celkem	**111**	**47**

Pohledávky a závazky nejsou zajištěné a nejsou úročeny. K 31. prosinci 2017 a 2016 nebyly tvořeny žádné opravné položky k pohledávkám za spřízněnými stranami.

25.5 Přijaté a poskytnuté půjčky

Půjčky spřízněným stranám

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Půjčky akcionářům	3	0
Půjčky společným podnikům	484	660
Půjčky přidruženým podnikům	126	4
Půjčky ostatním spřízněným stranám	24	0
Půjčky spřízněným stranám celkem	**637**	**664**

Většina půjček poskytnutých spřízněným stranám je úročena sazbou vycházející z 12 měsíčního PRIBORU + marže 0,5 %. Tyto půjčky jsou splatné po dokončení jednotlivých projektů a nejsou zajištěny.

Půjčky od spřízněných stran

(mil. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Půjčky od společných podniků	118	169
Půjčky od akcionářů	387	478
Půjčky od spřízněných stran celkem	**505**	**647**

Půjčky od akcionářů jsou klasifikovány jako závazky vzhledem k tomu, že představují smluvní závazek, který bude vypořádán v hotovosti v budoucnu. Úroková sazba ve většině těchto půjček je stanovena jako 12 měsíční PRIBOR + marže 0,5 %.

26. Pořízení dceřiných společností (pořízení aktiv)

26.1 Pořízení aktiv

V roce 2017 Skupina pořídila 100 % podíl na základním kapitálu společnosti GORIS s.r.o., 100 % podíl na základním kapitálu PROSEK Development, a.s. a 100 % podíl na základním kapitálu FHSI S.Á R.L.

Níže jsou uvedeny podrobnější informace k dceřiným společnostem, které byly pořízeny v roce 2017, a jsou z pohledu managementu Skupiny považované za významné. Podrobnější informace k ostatním pořízeným společnostem nejsou z důvodu jejich nevýznamnosti uvedeny.

V roce 2017 Skupina získala 100 % podíl na základním kapitálu společnosti GORIS s.r.o., protihodnota ve výši 12,9 mil. Kč byla zaplacena v hotovosti.

Aktiva a závazky vykázané v konsolidované rozvaze k datu pořízení během roku 2017 byly:

(mil. Kč)	GORIS s.r.o. 21. června 2017
Uhrazená protihodnota	12,9
Celkem	**12,9**
Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků	
Investice do nemovitostí	25,9
Krátkodobé pohledávky	0,1
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1,0
Dlouhodobé půjčky	- 13,1
Ostatní krátkodobé závazky	- 1
Identifikovatelná čistá aktiva	**12,9**

V roce 2017 Skupina získala 100 % podíl na základním kapitálu společnosti PROSEK Development, a.s., protihodnota ve výši 57,6 mil. Kč byla zaplacena v hotovosti.

Aktiva a závazky vykázané v konsolidované rozvaze k datu pořízení během roku 2017 byly:

(mil. Kč)	PROSEK Development, a.s. 11. prosince 2017
Uhrazená protihodnota	57,6
Celkem	57,6
Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků	
Investice do nemovitostí	89,0
Ostatní pohledávky	0,1
Dlouhodobé půjčky	- 31,5
Identifikovatelná čistá aktiva	**57,6**

V roce 2017 Skupina získala 100 % podíl na základním kapitálu společnosti FHSI S.Á R.L., protihodnota ve výši 51,4 mil. Kč byla zaplacena v hotovosti.

Aktiva a závazky vykázané v konsolidované rozvaze k datu pořízení během roku 2017 byly:

(mil. Kč)	FHSI S.Á R.L. 20. ledna 2017
Uhrazená protihodnota	51,4
Celkem	**51,4**
Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků	
Obchodní a ostatní pohledávky	264,8
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	0,5
Půjčky	- 213,9
Identifikovatelná čistá aktiva	**51,4**

27. Události po skončení účetního období

Skupina bude pokračovat i nadále v rozvojových aktivitách v roce 2018 a v nadcházejících letech, které budou hlavním zdrojem jejich příjmů. Za účelem zajištění budoucích výnosů bude Skupina pokračovat v rozsáhlých akvizicích v hlavním městě Praze a také hledá nové formy financování těchto akvizičních aktivit, zejména vydáváním veřejně obchodovatelných dluhopisů.

V rámci výše uvedených akvizičních činností byla v roce 2018 koupena společnost FINEP Hloubětín a.s., která vlastní rozsáhlou oblast v Praze Hloubětín. Společnost vydala veřejně obchodovatelné dluhopisy ve výši 160 mil. Kč

RED Společnost Thirteen s.r.o., která je 50 % vlastněna Skupinou a rozvíjí oblast v Praze Ruzyně, také vydala v roce 2018 veřejně obchodovatelné dluhopisy ve výši 210 milionů Kč.

Slovenská společnost Atrium Invest s.r.o., která v roce 2017 vlastnila a pronajímala komerční budovu v Bratislavě, bude v roce 2018 prodávat tuto obchodní budovu mimo Skupinu - předpokládané datum transakce je v červenci 2018.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a hospodaření Skupiny za rok končící 31. prosince 2017.