

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Finanční informace pro zvláštní účely

za rok končící 31. prosince 2016

Zpráva nezávislého auditora

Společníkům společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Výrok auditora

Podle našeho názoru je finanční informace pro zvláštní účely společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, Praha 1 („Společnost“) ve všech významných ohledech v souladu s účetními postupy popsány v poznámce 2 přílohy této finanční informace pro zvláštní účely.

Předmět auditu

Finanční informace pro zvláštní účely Společnosti se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2016,
- výkazu úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2016,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2016,
- výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2016,
- přílohy k finanční informaci pro zvláštní účely, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu s Mezinárodními standardy auditu (ISA). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetních závěrek.

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

Nezávislost

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 a Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů.

Zdůraznění skutečnosti – Účetní principy a omezení distribuce a používání

Upozorňujeme na skutečnosti popsané v bodě 2 přílohy k finanční informaci pro zvláštní účely, která popisuje účetní principy. Finanční informace pro zvláštní účely je sestavena pro potřeby přechodu Společnosti na vykazování podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií. Upozorňujeme na skutečnost, že přiložená finanční informace pro zvláštní účely neobsahuje všechna zveřejnění požadovaná Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií. Z tohoto důvodu tato finanční informace pro zvláštní účely není sestavena k podání věrného a poctivého obrazu finanční pozice Společnosti, její finanční výkonnosti a jejich peněžních toků za rok končící 31. prosince 2016. Tato skutečnost nepředstavuje výhradu.

Odpovědnost komplementáře Společnosti za finanční informaci pro zvláštní účely

Komplementář Společnosti odpovídá za sestavení finanční informaci pro zvláštní účely 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 účetních závěrek tak, aby neobsahovaly významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování finanční informace pro zvláštní účely je komplementář Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v přílohách k finanční informaci pro zvláštní účely záležitosti týkající se jejich nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení finanční informaci pro zvláštní účely, s výjimkou případů, kdy komplementář plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Společnosti společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.
Zpráva nezávislého auditora

Odpovědnost auditora za audit finanční informací pro zvláštní účely

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že finanční informace pro zvláštní účely 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 ve finanční informaci pro zvláštní účely 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 finanční informace pro zvláštní účely na jejím základě přijmou.

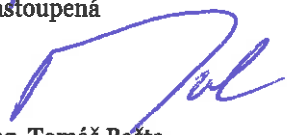
Při provádění auditu v souladu s Mezinárodními standardy auditu (ISA) je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti finanční informace pro zvláštní účely 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 vnitřními kontrolními systémy Společnosti relevantními pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřních kontrolních systémů.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti komplementář Společnosti uvedl v přílohách k finanční informaci pro zvláštní účely.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení finanční informace pro zvláštní účely komplementářem Společnosti, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti 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 k finanční informaci pro zvláštní účely, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.

Naší povinností je informovat komplementáře Společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřních kontrolních systémech.

3. dubna 2017


zastoupená


Ing. Tomáš Bašta
statutární auditor, ev. č. 1966

Obsah

1 Všeobecné informace	5
2 Přehled významných účetních postupů	5
2.1 Základní zásady sestavení finanční informace	5
2.2 Přechod na IFRS	5
2.3 Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů	7
2.4 Vykazování tržeb	8
2.5 Úrokové výnosy a náklady	9
2.6 Převod podílu na výsledku hospodaření komplementáři	9
2.7 Přepočty cizích měn	9
2.8 Rezervy	9
2.9 Investice do nemovitostí	10
2.10 Dlouhodobý hmotný majetek	10
2.11 Finanční aktiva	11
2.11.1 Klasifikace	11
2.11.2 Účtování a oceňování	11
2.11.3 Snížení hodnoty finančních aktiv	11
2.12 Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry	12
2.13 Započtení finančních nástrojů	12
2.14 Zásoby	12
2.15 Zaplacené zálohy	13
2.16 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	13
2.17 Základní kapitál a fondy	13
2.18 Ostatní fondy a kapitálové účty	13
2.19 Obchodní závazky	14
2.20 Půjčky	14
2.21 Výpůjční náklady	14
2.22 Splatná a odložená daň z příjmu	14
2.23 Spřízněné strany	15
2.24 Události po skončení účetního období	15
3 Řízení finančních rizik	15
3.1 Faktory finančních rizik	15
3.1.1 Riziko likvidity	15
3.1.2 Úvěrové riziko	16
3.1.3 Tržní rizika	17
3.2 Řízení kapitálu	18
3.3 Odhad reálné hodnoty	18
3.4 Započtení finančních nástrojů	19
4 Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů	19
5 Vykazování segmentů	19
6 Tržby	19
7 Ostatní provozní výnosy a náklady	20
8 Finanční náklady	20
9 Daň z příjmu	20
10 Investice do nemovitostí	20
11 Zaplacené zálohy	21
12 Zásoby	21
13 Obchodní a jiné pohledávky	22
14 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	22
15 Základní kapitál	22
16 Úvěry a půjčky	23
17 Vydané dluhopisy	23
18 Obchodní a jiné závazky	23
19 Přijaté zálohy	24
20 Odložená daň z příjmu	24
21 Podmíněné a smluvní závazky	24
22 Transakce se spřízněnými stranami	24
23 Události po skončení účetního období	25

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.Finanční informace pro zvláštní účely
za rok končící 31. prosince 2016**Rozvaha**
k 31. prosinci 2016

(tis. Kč)	Pozn.	31. prosince 2016	1. ledna 2016
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	10	442 395	385 586
Dlouhodobý hmotný majetek		875	907
Zaplacené zálohy	11	16 092	24 219
Dlouhodobá aktiva celkem		459 362	410 712
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	12	264	328
Obchodní a jiné pohledávky	13	482	10 855
Zaplacené zálohy		88	33
Pohledávky z daně z přidané hodnoty		0	298
Pohledávky z daní z příjmu		21	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	14	35 647	21 621
Krátkodobá aktiva celkem		36 502	33 135
Aktiva celkem		495 864	443 847
VLASTNÍ KAPITÁL			
Kapitál a fondy připadající společníkům			
Základní kapitál		2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy		1 110	1 110
Nerozdělený zisk		228 786	230 052
Vlastní kapitál celkem	15	231 896	233 165
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Vydané dluhopisy	17	196 403	0
Půjčky od spřízněných stran	16	0	90 201
Přijaté zálohy	19	382	159
Odložený daňový závazek	20	53 203	53 226
Dlouhodobé závazky celkem		249 988	143 586
Krátkodobé závazky			
Půjčky od spřízněných stran	16	0	51 889
Obchodní a jiné závazky	18	10 209	14 894
Závazky z daní z příjmu		0	44
Závazky z daně z přidané hodnoty		3 771	0
Odložený daňový závazek	20	0	269
Krátkodobé závazky celkem		13 980	67 096
Závazky celkem		263 968	210 682
Vlastní kapitál a závazky celkem		495 864	443 847

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Finanční informace pro zvláštní účely
za rok končící 31. prosince 2016

Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2016

(tis. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2016
Tržby	6	57 474
Ostatní provozní výnosy	7	100
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	10	24 152
Náklady vynaložené na prodej zboží a pozemků		-63 700
Spotřeba materiálu a energie		-4
Marketingové náklady		-2 357
Zprostředkování spojené s prodejem		-3 541
Organizace a řízení spojená s budoucími projekty		-3 300
Ostatní provozní náklady		-800
Odpisy		-32
Provozní zisk		7 992
Finanční náklady	8	-8 961
Čisté finanční náklady		-8 961
Ztráta před zdaněním		-969
Daň z příjmů – splatná	9	-33
Daň z příjmů – odložená	20	292
Čistá ztráta po zdanění		-710
Převod výsledků hospodaření na komplementáře	15	-559
Čistá ztráta za období		-1 269
Úplný výsledek za rok		-1 269

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2016

(tis. Kč)	Pozn.	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 2016	15	2 000	1 110	230 055	233 165
Čistá ztráta po zdanění		0	0	-710	-710
Převod podílu na výsledku hospodaření na komplementáře		0	0	-559	-559
Úplný výsledek za rok		0	0	-1 269	-1 269
Stav k 31. prosinci 2016	15	2 000	1 110	228 786	231 896

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Finanční informace pro zvláštní účely
za rok končící 31. prosince 2016

Výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2016

(tis. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2016
Peněžní toky z provozní činnosti:		
Ztráta před zdaněním		-969
Úpravy o nepeněžní operace:		
Odpisy hmotného majetku		32
Čistá ztráta z prodeje investic do nemovitostí		6 556
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	10	-24 152
Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných	8	8 923
Změny pracovního kapitálu:		
Snížení stavu pohledávek a ostatních aktiv		18 743
Snížení stavu zásob	11	64
Snížení stavu obchodních a ostatních závazků		-983
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:		
Zaplacená daň z příjmů		-33
Zaplacené úroky		-9 569
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		-1 478
Peněžní toky z investiční činnosti:		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí		-96 234
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí		57 425
Čisté peněžní toky z investiční činnosti		-38 809
Peněžní toky z finanční činnosti:		
Emise dluhopisů	17	196 403
Splátky půjček	16	-142 090
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		54 313
Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	14	14 026
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku		21 621
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku	14	35 647

Příloha na stranách 5 až 25 tvoří nedílnou součást této finanční informace pro zvláštní účely.

1 Všeobecné informace

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 76651, dne 19. června 2007 a její sídlo je v Praze 1, Havlíčkova 1030/1. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je především realitní činnost a inženýrská činnost v investiční výstavbě. Identifikační číslo Společnosti je 279 18 041.

Společnost neevduje žádné operace, které nejsou k 31. prosinci 2016 ani k 1. lednu 2016 zahrnuty v rozvaze.

Společnost se změnou své společenské smlouvy podřídila zákonu o obchodních korporacích jako celku. Tato skutečnost nabyla účinnosti 31. července 2014.

Společnost emitovala dne 19. prosince 2016 dluhopisy obchodované na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze a k 1. lednu 2017 bude v souladu se zákonem přecházet na IFRS ve znění přijatém EU.

2 Přehled významných účetních postupů

V následující části jsou uvedeny základní účetní postupy aplikované při zpracování této finanční informace pro zvláštní účely (dále „finanční informace“).

2.1 Základní zásady sestavení finanční informace

Finanční informace za Společnost FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) a interpretacemi Výboru pro interpretace mezinárodního účetního výkaznictví (IFRS IC), vztahujících se na společnosti vykazující podle IFRS ve znění přijatém EU. Finanční informace je sestavena na principu historických pořizovacích cen s úpravou o přecenění investic do nemovitostí, realizovatelných finančních aktiv a závazků v reálné hodnotě přeceněvaných do zisku nebo ztráty. Tato finanční informace je sestavena v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Společnosti. Veškeré finanční informace jsou uvedeny v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak. Finanční informace byla sestavena na základě předpokladu trvání účetní jednotky.

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

2.2 Přechod na IFRS

Tato finanční informace je první finanční informací sestavenou v souladu s IFRS. Kromě některých výjimek, IFRS 1 vyžaduje retrospektivní aplikaci verze standardů a interpretací platné pro rozvahový den. Pro přípravu této finanční informace pro zvláštní účely se vychází z předpokladu, že rozvahový den první účetní závěrky Společnosti sestavené v souladu s IFRS bude 31. prosinec 2017. Tato verze IFRS byla použita při přípravě zahajovací IFRS rozvahy k 1. lednu 2016 a následujících období do 31. prosince 2016. Při přípravě této zahajovací rozvahy a této finanční informace Společnost použila následující výjimky z retrospektivní aplikace, které jsou povinné podle IFRS 1 a relevantní pro Společnost:

Výjimka z přecenění na reálnou hodnotu, dříve vykazované v zůstatkové nebo reprodukční hodnotě. Podle českých účetních předpisů Společnost vykazuje majetek v zůstatkové hodnotě; podle IFRS se majetek oceňuje reálnou hodnotou v souladu se standardem IAS 40. Společnost retrospektivně aplikovala výjimku.

Výjimka z vykazání odloženého daňového závazku, který vznikl z výše popsaného přecenění majetku na reálnou hodnotu. Majetek vykazovaný v reálné hodnotě podle IFRS má vyšší hodnotu, než je zůstatková hodnota majetku vykázaná podle českých účetních předpisů. Společnost retrospektivně aplikovala tuto výjimku a vykazovala odložený závazek k tomuto rozdílu k 1. lednu 2016.

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha k finanční informaci pro zvláštní účely
za rok končící 31. prosince 2016

Výjimka z vykázání reálné hodnoty finančních závazků při prvotním zachycení. Půjčky Společnosti vykázané v reálné hodnotě při jejich prvotním zachycení mají podle IFRS nižší hodnotu, než je hodnota prvotního zachycení těchto půjček podle českých účetních předpisů. Společnost retrospektivně aplikovala tuto výjimku.

Výjimka z vykázání odloženého daňového závazku, který vznikl z výše popsaného prvotního zachycení finančních závazků v reálné hodnotě. Půjčky Společnosti vykázané v reálné hodnotě při jejich prvotním zachycení mají podle IFRS nižší hodnotu, než je hodnota prvotního zachycení těchto půjček podle českých účetních předpisů. Společnost retrospektivně aplikovala tuto výjimku a vykázala odložený závazek k tomuto rozdílu k 1. lednu 2016.

Výjimka z úrokových nákladů. Úrokové náklady kapitalizované před přechodem na IFRS nejsou zpětně kapitalizované podle IFRS. Vedení Společnosti se rozhodlo neaplikovat kritéria kapitalizace úrokových nákladů vzniklých z dřívějšího data podle IAS 23.

Poslední účetní závěrka Společnosti sestavená podle Českých účetních předpisů („CAS“) byla připravena za rok končící 31. prosince 2016.

Sesouhlasení:

	31. prosince 2016			1. ledna 2016		
	CAS	Úprava	IFRS	CAS	Úprava	IFRS
Dlouhodobá aktiva	179 346	280 016	459 362	137 834	272 878	410 712
Krátkodobá aktiva	41 100	-4 598	36 502	33 135	0	33 135
Aktiva celkem	220 446	275 418	495 864	170 969	272 878	443 847
Vlastní kapitál	5 084	226 812	231 896	5 110	228 055	233 165
Dlouhodobé závazky	201 382	48 606	249 988	97 615	45 971	143 586
Krátkodobé závazky	13 980	0	13 980	68 244	-1 148	67 096
Vlastní kapitál a závazky celkem	220 446	275 418	495 864	170 969	272 878	443 847

Úpravy mezi CAS a IFRS jsou k 1. lednu 2016 způsobeny následujícími rozdíly:

- Dlouhodobý majetek: Podle českých účetních standardů Společnost vykazovala dlouhodobý majetek v zůstatkové hodnotě; podle IFRS se dlouhodobý majetek vykazuje v reálné hodnotě v souladu s IAS 40. Retrospektivní aplikací tohoto přístupu Společností došlo k úpravě mezi hodnotou dlouhodobého majetku podle CAS a IFRS.
- Dlouhodobé a krátkodobé závazky: Úprava představuje:
 - rozdíl ve vykázání půjček při jejich prvotním zachycení Společností v reálné hodnotě v souladu s IFRS, která je nižší než jejich hodnota vykázaná podle českých účetních standardů.
 - rozdíl z rozeznání odloženého daňového závazku, který vznikl z výše popsaného vykázání půjček při jejich prvotním zachycení a také z přecenění dlouhodobého majetku reálnou hodnotou.
- Vlastní kapitál: Úpravy vznikly z důvodu retrospektivní aplikace IAS 40, rozeznání půjček při jejich prvotním vykázání a s tím související vykázání odložené daně.

Úpravy mezi CAS a IFRS jsou k 31. prosinci 2016 způsobeny následujícími rozdíly:

- Dlouhodobý majetek: Podle českých účetních standardů Společnost vykazovala dlouhodobý majetek v zůstatkové hodnotě; podle IFRS se dlouhodobý majetek vykazuje v reálné hodnotě v souladu s IAS 40. Retrospektivní aplikací tohoto přístupu Společností došlo k úpravě mezi hodnotou dlouhodobého majetku podle CAS a IFRS.
- Krátkodobá aktiva: Podle českých účetních standardů Společnost vykazovala náklady související s emisí dluhopisů jako náklady příštích období, které jsou rovnoměrně rozeznávány v zisku nebo ztrátě až do doby splatnosti dluhopisů. Podle IFRS tyto náklady vstupují do amortizované hodnoty vydaných dluhopisů v souladu IAS 39.
- Dlouhodobé a krátkodobé závazky: Úprava představuje:
 - rozdíl ve vykázání půjček při jejich prvotním zachycení Společností v reálné hodnotě v souladu s IFRS, která je nižší než jejich hodnota vykázaná podle českých účetních standardů.

- rozdíl z rozeznání odloženého daňového závazku, který vznikl z výše popsaného vykázání půjček při jejich prvotním zachycení a také z přecenění dlouhodobého majetku reálnou hodnotou.
- rozdíl z vykázání vydaných dluhopisů a jejich souvisejících nákladů. Podle CAS jsou tyto náklady vykázány jako náklady příštích období a budou rovnoměrně vykázány v zisku nebo ztrátě až do data splatnosti dluhopisu. Podle IFRS, tyto náklady jsou součástí amortizované hodnoty emitovaných dluhopisů v souladu s IAS 39.
- Vlastní kapitál: Úpravy vznikly z důvodu retrospektivní aplikace IAS 40, rozeznání půjček při jejich prvotním vykázání a s tím související vykázání odložené daně.

2.3 Standardy, interpretace a novelty publikovaných standardů

(a) Standardy, interpretace a novelty publikovaných standardů, které nebudou účinné k 31. prosinci 2017

Následující standardy, interpretace a novelty byly publikovány a jsou pro účetní výkazy Společnosti povinné od 1. ledna 2018 nebo později:

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

- Finanční aktiva jsou potřebná 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, mohou 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, jejíž 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" přístup, 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 úvěrově snižována hodnota (nebo životnosti očekávané úvěrové ztráty obchodních pohledávek), zaúčtovat okamžitou ztrátu ve výši dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty. Tam, kde došlo k výraznému nárůstu úvěrového rizika, se snížení hodnoty měří spíše pomocí životnosti očekávané úvěrové ztráty, než dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty. Model zahrnuje provozní zjednodušení pro leasing a obchodní pohledávky.
- Požadavky zajišťovacího způsobu účtování byly upraveny tak, aby zajistily lepší propojení s řízením rizik. Standard poskytuje účetním jednotkám možnost výběru mezi aplikováním požadavků zajišťovacího způsobu účtování dle IFRS 9 a pokračováním v uplatňování IAS 39 na všechny zajišťovací vztahy, protože v současné podobě standardu není řešeno účtování makro zajišťování.

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 době, kdy zboží nebo služby jsou převedeny na zákazníka. Jakékoliv společně poskytované výrobky nebo služby,

kteřé jsou vzájemně odlišitelné, se musí vykazovat samostatně. Podobně slevy nebo vratky z prodejní ceny musí být alokovány na jednotlivé položky výnosů. 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 odpisují se během doby, po kterou společnosti plynou ekonomické benefity ze smlouvy se zákazníkem. Vedení Společnosti v současnosti posuzuje dopad standardu na účetní výkazy Společnosti.

Novela k IFRS 15, Výnosy ze smluv se zákazníky (vydáno 12. dubna 2016, standard zatím nebyl schválen Evropskou unií).

Iniciativa o zveřejňování – Novela IAS 7 (vydaná 29. ledna 2016 a účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později). Tato novela bude požadovat zveřejnění pohybů v závazcích, které se týkají finančních aktivit. Vedení Společnosti v současnosti posuzuje dopad standardu na účetní výkazy Společnosti.

Převod Investic do nemovitostí – Dodatky k IAS 40 (vydány 8. prosince 2016 a účinné pro roční účetní období začínající od 1. ledna 2018 nebo později). Dodatky objasňují požadavky na převody do, nebo z Investic do nemovitostí s ohledem na Investice do nemovitostí ve výstavbě. Dosud neexistoval v IAS 40 žádný přesně stanovený postup při převezech do nebo z Investic do nemovitostí ve výstavbě. Tento dodatek objasňuje, že absence tohoto postupu neměla za účel zamezit převod Investic do nemovitostí ve výstavbě nebo vývoji, který byl dříve klasifikovaný jako zásoby, do Investic do nemovitostí, když byla zřejmá změna v užívání. Novela IAS 40 má za úkol zdůraznit princip převodů do, nebo z Investic do nemovitostí a upřesnit, že převod do, nebo z Investic do nemovitostí by měl nastat pouze tehdy, došlo-li ke změně užívání majetku; takováto změna by měla zahrnovat posouzení, jestli se majetek kvalifikuje jako Investice do nemovitostí, a měla by být podpořena důkazy. Vedení Společnosti v současnosti posuzuje dopad standardu na účetní výkazy Společnosti.

U následujících nových zveřejnění se neočekává, že budou mít významný dopad na Společnost:

- Přeprodej aktiv mezi Investorem a Přidruženým podnikem nebo Společným podnikem – Dodatek k IFRS 10 a IAS 28 (vydaná 11. září 2014, standard zatím nebyl schválen Evropskou unií).
- IFRS 16 „Leasing“ (vydané v lednu 2016 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později).
- Dodatky s IFRS 2, Podílové platby (vydány 20. června 2016 a účinné pro roční období účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později)
- Aplikace IFRS 9 Finanční instrumenty s IFRS 4 Pojistné smlouvy – Dodatky k IFRS 4 (vydány 12. září 2016 a účinné, v závislosti na přístupu, pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později pro účetní jednotky, které si zvolí možnost využití dočasné výjimky, 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 roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později)

Pokud není výše uvedeno jinak, nové standardy a interpretace významně neovlivní finanční informaci Společnosti.

2.4 Vykazování tržeb

Tržby zahrnují tržby z prodeje bytových jednotek a investic do nemovitostí.

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

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

(a) Tržby z prodeje bytových jednotek

Tržby z prodeje bytových jednotek jsou vykázány v momentě přechodu podstatné části rizik a užitek 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 výnosu je rovněž nutné, aby stavba nemovitosti byla dokončena a připravena k prodeji, včetně potřebných příslušných 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 užitek 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.

2.5 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. Společnost se rozhodl 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 Společnost 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 úvěr nebo pohledávka znehodnocena, Společnost sníží účetní hodnotu na její realizovatelnou hodnotu, která představuje odhadovaný budoucí peněžní tok diskontovaný pomocí původní efektivní úrokové sazby nástroje, a dále odvíjí diskont jako úrokový výnos. Úrokový výnos ze znehodnoceného úvěru a pohledávek je vykázán s použitím původní efektivní úrokové sazby.

2.6 Převod podílu na výsledku hospodaření komplementáři

Převod podílu na výsledku hospodaření komplementáři je ve finanční informaci Společnosti vykazován jako závazek v účetním období, kdy došlo k jeho rozeznání. Tento převod představuje náklad pro Společnost v daném účetním období.

2.7 Přepočty cizích měn

Přepočet transakcí vyjádřených v cizí měně je proveden směnným kurzem platným v den transakce. Peněžní aktiva a závazky vedené v cizí měně jsou přepočteny směnným kurzem platným k rozvahovému dni. Nepeněžní aktiva a závazky vedené v cizí měně jsou přepočteny odpovídajícím historickým kurzem ke dni pořízení. Položky ve výkazu zisku a ztráty jsou přepočteny historickým kurzem platným ke dni transakce.

2.8 Rezervy

Rezerva se vykáže, pokud má Společnost 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 vykázána jako rezerva je nejlepším odhadem plnění nezbytného k vypořádání současného závazku k datu individuální 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, bude se její účetní hodnota rovnat současné hodnotě těchto peněžních toků.

2.9 Investice do nemovitostí

Majetek, který je držen Společností pro dosažení příjmu z nájemného nebo kapitálového zhodnocení nebo obojího a není obsazen Společností, je klasifikován jako investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí se skládá z pozemků, dokončených investic do nemovitostí a investic do nemovitostí ve výstavbě.

Investice do nemovitostí jsou při prvotním vykázání oceněny dle nákladů na pořízení, včetně transakčních nákladů.

Po prvotním vykázání jsou investice do nemovitostí oceněny reálnou hodnotou. Podrobnosti o oceňování investic do nemovitostí na reálnou hodnotu jsou uvedeny v poznámce 4. 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, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s těmito výdaji poplynou do Společnosti a mohou být spolehlivě oceněny. Ostatní náklady na opravy a údržbu jsou účtovány do zisku nebo ztráty v účetním období, ve kterém byly vynaloženy.

Změny v reálné hodnotě jsou vykázány do zisku nebo ztráty. Investice do nemovitostí se přestávají vykazovat, když jsou prodány.

Když se Společnost zbaví majetku v reálné hodnotě za standardních tržních podmínek, tak je hodnota tohoto majetku v okamžik bezprostředně předcházející prodeji upravena o náklady na transakci a tato změna je vykázána v zisku nebo ztrátě v čistém zisku z přecenění investičního majetku.

Pokud je investice do nemovitostí užívána Společností, je překlasifikována do dlouhodobého hmotného majetku a její účetní hodnota se k datu převedení stává pořizovací cenou, která je následně odpisována.

Stane-li se součástí vlastněného majetku investic do nemovitostí z důvodu změny v užívání, je s jakýmkoli rozdílem v ocenění mezi účetní a reálnou hodnotou k datu převodu nakládáno stejně, jako při změně oceňování dle IAS 16. Jakýkoli nárůst v účetní hodnotě majetku je vykázán v ostatním úplném výsledku a promítá se přímo do vlastního kapitálu přes zisk z přecenění. Jakýkoli pokles v účetní hodnotě je nejprve promítnut v ostatním úplném výsledku proti případným předchozím ziskům z přecenění, zbývající pokles je promítnut do zisku nebo ztráty.

Změní-li se způsob užívání investice do nemovitostí směrem k prodeji majetku, je majetek přerazen do zásob. Ocenění majetku pro následné účetní zachycení je reálnou hodnotou ke dni změny v užívání.

2.10 Dlouhodobý hmotný majetek

Všechny pozemky, budovy a zařízení se vykazují v historických cenách snížených o opravy. 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 Společnosti 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:

- Stavby

50 let

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 realizovatelná hodnota, je účetní hodnota tohoto aktiva okamžitě snížena na jeho realizovatelnou hodnotu.

Zisky a ztráty plynoucí z prodeje majetku se určí jako rozdíl mezi přijatým plněním a jeho účetní hodnotou a vykazují se v zisku nebo ztrátě jako „Obecné a správní náklady“.

2.11 Finanční aktiva

2.11.1 Klasifikace

Společnost 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 závisí na druhu aktiva a na účelu, pro který byla finanční aktiva pořízena. Vedení určuje klasifikaci finančních aktiv při jejich prvotním vykazání. V průběhu roku 2016 měla Společnost pouze půjčky a pohledávky.

(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 Společnosti jsou vykazány v rozvaze v položce „Obchodní a jiné pohledávky“, „Dlouhodobý finanční majetek“, „Krátkodobý finanční majetek“ a „Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty“ (Poznámky 2.11 a 2.15).

2.11.2 Účtování a oceňování

Koupe a prodeje finančních aktiv se vykazují k datu sjednání obchodu, tedy k datu, kdy se Společnost 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 v zisku nebo ztrátě. Finanční aktiva jsou odúčtována z rozvahy, jestliže právo obdržet peněžní toky z investic vypršelo nebo bylo převedeno a Společnost převedla v podstatě veškerá rizika a užítky 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“ v období, v němž nastanou.

Společnost ke každému rozvahovému dni posuzuje, zda neexistují objektivní důkazy snížení hodnoty finančního aktiva nebo skupiny aktiv. Testování obchodních pohledávek na snížení hodnoty je popsáno v Poznámce 2.11.

2.11.3 Snížení hodnoty finančních aktiv

(a) Aktiva vedená v zůstatkové hodnotě

Společnost posuzuje na konci každého účetního období, zda existují objektivní důkazy, že hodnota finančních aktiv nebo skupiny finančních aktiv je snížena. Hodnota finančních aktiv nebo skupiny finančních aktiv 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 vykazání 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, nesplacení nebo delikvence ve splátkách úroků či jistiny, pravděpodobnost, že vstoupí

do konkurzu či dojde k jiné finanční reorganizaci, a kde zjistitelné údaje ukazují, že existuje měřitelné snížení odhadovaných budoucích peněžních toků, jako jsou změny nedoplatků nebo ekonomických podmínek, které koreluji s neplacením.

Pro kategorii úvěrů 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 zisku nebo ztrátě. Jestliže má úvěr nebo finanční aktivum držené do splatnosti proměnnou úrokovou sazbu, je jako diskontní sazba pro ocenění ztráty ze snížení hodnoty použita stávající efektivní úroková sazba stanovená podle smlouvy.

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 zisku nebo ztrátě.

2.12 Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry

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 Společnost nebude schopna inkasovat celou dlužnou částku podle původně sjednaných podmínek. Hodnota opravné položky je stanovena jako rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou budoucích peněžních toků diskontovaných efektivní úrokovou sazbou. Tvorba opravné položky je zaúčtována do zisku nebo ztráty. Primární faktory, které vedení Společnosti zvažuje při posuzování toho, zda došlo ke snížení hodnoty pohledávky, jsou počet dní po splatnosti a schopnost uplatnit zajištění, pokud existuje. Společnost dále používá rovněž 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 restrukturalizaci,
- nastala nepříznivá změna v platební situaci protistrany jako důsledek změn v národních či místních ekonomických podmínkách, které protistranu přímo ovlivňují,
- hodnota zajištění, pokud existuje, výrazně klesá v důsledku zhoršujících se tržních podmínek.

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

2.13 Započtení finančních nástrojů

Finanční aktiva a závazky jsou započteny, pokud existuje vymožitelné právo k zápočtu takovýchto pohledávek a závazků a pokud je vyrovnání těchto aktiv a závazků společné nebo v čisté hodnotě záměrem Společnosti. V takovém případě je v rozvaze vykázána pouze čistá hodnota kompenzovaných finančních aktiv a závazků. Právně vymahatelné právo nesmí být závislé na budoucích událostech a musí být vykonatelné v rámci běžné obchodní činnosti v případě nesplacení, platební neschopnosti nebo úpadku společnosti nebo protistrany.

2.14 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 nemovitostí ve výstavbě 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 odhadované náklady na dokončení a odhadované náklady nutné k realizaci prodeje. Pozemky jsou vykázány v zásobách, pokud byla na Společnost převedena významná rizika a užítky vyplývající z vlastnictví a Společnost na příslušném pozemku plánuje výstavbu nemovitosti na prodej.

Stavební náklady a ostatní přímé náklady, včetně výpůjčních nákladů a výrobní režie jsou v průběhu výstavby klasifikovány jako nedokončená výroba.

Developerský projekt je překlasifikován z nedokončené výroby do hotové po vydání kolaudačního rozhodnutí. Nemovitost je vyřazena ze zásob v momentě podání žádosti na převod vlastnického práva k nemovitosti 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 prodeji a nemovitosti ve výstavbě jsou posuzovány z hlediska snížení hodnoty vždy, když události nebo změny okolností naznačují, že jejich účetní hodnota nemusí být realizovatelná. 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.

2.15 Zaplacené zálohy

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

2.16 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ve výkazu peněžních toků, zahrnují finanční hotovost, inkasovatelné bankovní vklady, ostatní vysoce likvidní krátkodobé investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně a kontokorentní účty. V rozvaze jsou kontokorentní účty vykázány v rámci výpůjček v položce Krátkodobé závazky.

2.17 Základní kapitál a fondy

Vklady společníků určené ve společenské smlouvě se klasifikují jako vlastní kapitál Společnosti.

2.18 Ostatní fondy a kapitálové účty

Ostatní fondy a kapitálové účty jsou založeny na základě rozhodnutí společníků Společnosti. Rozdělení zisku na část připadající Společnosti a část připadající komplementáři se určí poměrem stanoveným ve společenské smlouvě. Část zisku připadající Společnosti ve výši 1% po zdanění připadne komanditistovi společnosti FINEP HOLDING, SE. Část zisku ve výši 99 % připadne komplementáři, společnosti PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, za FINEP BARRANDOV FUND. Podíl na zisku je splatný ve lhůtě určené schůzi společníků, nejpozději však do konce roku, ve kterém bylo přijato rozhodnutí schůze společníků o schválení účetní závěrky, na jejímž základě byl zisk stanoven, respektive bylo o rozdělení zisku rozhodnuto.

Vykáže-li Společnost v účetní závěrce ztrátu, připadá na komplementáře i Společnost část ztráty vypočítaná obdobně jako v případě rozdělení zisku, vid výše. Komanditista není povinen se na úhradě ztráty podílet. Část ztráty připadající na komplementáře je komplementář povinen uhradit ve lhůtě určené schůzi společníků.

2.19 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.

2.20 Půjčky

Při prvotním zachycení jsou půjčky včetně dluhopisů 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 za likviditu a odpisován po dobu trvání linky, ke které se vztahuje.

Půjčky jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky, pokud Společnost 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 (zásoby a investice do nemovitostí), která nezbytně potřebují značné časové období, aby byla připravená pro zamýšlené použití nebo prodej, se kapitalizují do pořizovací ceny těchto aktiv do té doby, než jsou aktiva připravená pro jejich zamýšlené použití nebo prodej.

Takto kapitalizované výpůjční náklady jsou vypočteny jako průměrné náklady skupiny na financování (na výdaje na kvalifikující se aktiva je aplikován vážený průměr úrokových nákladů).

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

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

2.22 Splatná a odložená daň z příjmu

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 zahrnuje odhad daňového závazku nebo daňové pohledávky ze zdanitelných příjmů nebo ztráty běžného roku s použitím daňových sazeb platných nebo uzákoněných k datu účetních výkazů a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň z příjmů je stanovena s použitím závazkové metody z přechodných rozdílů mezi daňovou a účetní hodnotou aktiv a závazků. Odložený daňový závazek se však nevykazuje, pokud vyplývá z prvotního zachycení goodwillu; odložená daň se dále 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.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou kompenzovány, pokud ze zákona existuje právo kompenzace splatných daňových závazků a pohledávek a tyto se vztahují k daním vybíraným stejným daňovým úřadem za stejnou zdaňovanou jednotku.

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.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v následujících účetních obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému bude moci být tato pohledávka uplatněna. Odložené daňové pohledávky se revidují vždy k datu účetních výkazů a snižují se v rozsahu, v jakém je nepravděpodobné, že bude realizováno související daňové využití.

2.23 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- vlastníci, kteří mají podstatný nebo rozhodující vliv v Společnosti, ať přímý či nepřímý, a ostatní společnosti, ve kterých mají vlastníci podstatný nebo rozhodující vliv,
- členové statutárních, dozorčích a řídících orgánů Společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové mají podstatný nebo rozhodující vliv.

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámce 21.

2.24 Události po skončení účetního období

Události po skončení účetního období, které poskytují dodatečné informace o pozici Společnosti k rozvahovému dni (události upravující účetní výkazy) jsou zohledněny v účetních výkazech. Události po rozvahovém dni, které nepatří mezi události upravující účetní výkazy, jsou uvedeny v poznámkách, pokud jsou významné.

3 Řízení finančních rizik

3.1 Faktory finančních rizik

Z činnosti Společnosti vyplývá celá řada finančních rizik: riziko likvidity, úvěrové riziko a tržní riziko (včetně měnového rizika, úrokového rizika a cenového rizika). Tato rizika jsou řízena v rámci řízení rizik koncernu FINEP HOLDING, SE, čímž dochází k minimalizaci nebo eliminaci těchto rizik (vid. poznámka 15).

3.1.1 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 koncernu FINEP HOLDING, SE a tedy i Společnosti je udržet pružnost financování prostřednictvím stálé dostupnosti úvěrových linek určených k tomuto účelu.

Vedení dospělo k závěru, že Společnost v dohledné budoucnosti bude schopna provozovat svou činnost v rámci stávajícího a plánovaného financování a plnit veškerá ujednání o podmínkách financování (tzv. covenants), a je tedy přesvědčeno, že je na místě sestavit finanční informaci Společnosti za předpokladu trvání účetní jednotky.

Společnost má nastavenou centrální strategii v oblasti likvidního rizika k řízení krátkodobého, střednědobého a dlouhodobého financování Společnosti. Společnost řídí likvidní riziko průběžným sledováním projekcí peněžních toků a skutečných peněžních toků a vyrovnáváním profilů splatnosti finančních aktiv a závazků.

Níže uvedená tabulka analyzuje finanční závazky Společnosti k 31. prosinci 2016 a 2015 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha k finanční informaci pro zvláštní účely
za rok končící 31. prosince 2016

31. prosince 2016 (tis. Kč)	Méně				Celkem
	než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	
Závazky					
Vydané dluhopisy a půjčky	0	7 538	7 538	212 306	227 382
Obchodní a jiné závazky	10 209	0	0	0	10 209
Závazky celkem					237 591

1. ledna 2016 (tis. Kč)	Méně				Celkem
	než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	
Závazky					
Vydané dluhopisy a půjčky	189	53 230	0	97 456	150 875
Obchodní a jiné závazky	14 894	0	0	0	14 894
Závazky celkem					165 769

3.1.2 Úvěrové riziko

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

Společnost 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 a prohlášení o ručení Společnosti jsou poskytovány pouze ve výjimečných případech a jejich poskytnutí musí být schváleno společně.
- Společnost spolupracuje pouze se stabilními bankami, které jsou členy nadnárodních skupin, aby bylo v maximální možné míře eliminováno úvěrové riziko.

Níže uvedená tabulka shrnuje angažovanost Společnosti vůči úvěrovému riziku.

(tis. Kč)	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Obchodní a jiné pohledávky	482	10 855
Peníze a peněžní ekvivalenty	35 647	21 621
Celkem	36 129	32 476

Analýza úvěrové kvality finančních aktiv je následující:

(tis. Kč)	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Obchodní a jiné pohledávky		
Obchodní a jiné pohledávky – velké společnosti	18	18
Obchodní a jiné pohledávky – střední a malé společnosti	389	3 126
Obchodní a jiné pohledávky – příznivé strany	0	7 560
Celkem před splatností	408	10 704

(tis. Kč)	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Obchodní a jiné pohledávky		
Po splatnosti méně než 30 dní	0	151
Po splatnosti více než 30 a méně než 90 dní	74	0
Celkem po splatnosti	74	151

Pro potřeby analýzy úvěrové kvality finančních aktiv, Společnost definuje velké společnosti jako společnosti, kterých roční obrát přesáhl 100 000 tis. Kč (2015: 100 000 tis. Kč).

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha k finanční informaci pro zvláštní účely
za rok končící 31. prosince 2016

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

(tis. Kč)	Rating	31. prosince 2016
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	Baa1	7
Komerční banka, a.s.	A2	35 637
Celkem		35 644

(tis. Kč)	Rating	1. ledna 2016
Komerční banka, a.s.	A2	21 616
Celkem		21 616

Společnost nepřijala k finančním aktivům do splatnosti žádné zajištění snižující úvěrové riziko

Pohledávky po splatnosti činily k 31. prosinci 2016 74 tis. Kč (k 1. lednu 2016: 151 tis. Kč). Opravná položka k pohledávkám k 31. prosinci 2016 ani k 1. lednu 2016 nebyla Společností tvořena.

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

3.1.3 Tržní rizika

Společnost se zaměřuje především na developerské aktivity, přičemž největší část jejího projektového portfolia představují rezidenční projekty v Praze. S ohledem na své aktivity je Společnost vystavena především obchodním rizikům vyplývajícím ze změn cen na těchto trzích (viz. poznámka 10).

(a) Úrokové riziko

Úrokové riziko představuje riziko, že reálná hodnota nebo budoucí peněžní toky finančního instrumentu se budou měnit v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Půjčky nebo dluhopisy sjednané s pohyblivou úrokovou sazbou vystavují Společnost úrokovému riziku peněžních toků.

Jelikož všechny vydané dluhopisy k 31. prosinci 2016 byly sjednané s fixní sazbou 3,75% p.a., bylo úrokové riziko Společnosti omezené. K 1. lednu 2016 tvořily půjčky s pohyblivou sazbou 8 % z celkových půjček, viz poznámka 15.

Níže uvedená tabulka shrnuje angažovanost Společnosti vůči 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 2016 (tis. Kč)	Na požádání a méně než 1 měsíc	1 měsíc až 6 měsíců	6 měsíců až 12 měsíců	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Celkem
Bankovní účty	35 644	0	0	0	0	35 644
Úročená finanční aktiva celkem	35 644	0	0	0	0	35 644
Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosinci 2016	35 644	0	0	0	0	35 644

1. ledna 2016 (tis. Kč)	Na požádání a méně než 1 měsíc	1 měsíc až 6 měsíců	6 měsíců až 12 měsíců	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Celkem
Bankovní účty	21 616	0	0	0	0	21 616
Úročená finanční aktiva celkem	21 616	0	0	0	0	21 616
Půjčky	187	0	0	11 785	0	11 972
Úročené finanční závazky celkem	187	0	0	11 785	0	11 972
Čistá otevřená úroková pozice k 1. lednu 2016	21 429	0	0	-11 785	0	9 644

Pokud by k 31. prosinci 2016 byla úroková sazba o 50 bazických bodů vyšší / nižší a ostatní proměnné by se nezměnily, nebyl by zisk po zdanění za rok 2016 ovlivněn, k 1. lednu 2016 by byl nerozdělený zisk o 55 tis. Kč nižší / vyšší.

(b) Měnové riziko

Měnové riziko je riziko změny hodnoty finančních nástrojů v důsledku změn směnných kurzů cizích měn. Společnost není vystavena významnému riziku vyplývajícímu z vlivu změn směnných kurzů cizích měn na její finanční pozici a peněžní toky, jelikož všechna finanční aktiva a finanční závazky jsou denominována v české koruně.

Všechny finanční aktiva a všechny finanční závazky byly k 31. prosinci 2016 a k 1. lednu 2016 denominované v české koruně. Společnost evidovala finanční aktiva k 31. prosinci 2016 ve výši 36 129 tis. Kč (k 1. lednu 2016: 32 476 tis. Kč) a finanční závazky ve výši 206 612 tis. Kč (k 1. lednu 2016: 156 984 tis. Kč). Čistá rozvahová pozice Společnosti představovala k 31. prosinci 2016 závazek ve výši 170 483 tis. Kč (k 1. lednu 2016: 124 508 tis. Kč).

3.2 Řízení kapitálu

Cílem Společnosti při řízení kapitálu je zaručit schopnost trvání Společnosti s cílem zajistit návratnost kapitálu pro společníky a přínosy pro ostatní zainteresované strany a udržet optimální strukturu kapitálu s cílem snížit náklady na kapitál.

Společnost se, obdobně jako jiné společnosti v daném sektoru, snaží dosáhnout maximální návratnosti kapitálu společníkům. Proto se Společnost snaží investovat do projektů s vyšší návratností než je úroková sazba účtovaná bankami na poskytnutých úvěrech nebo emisi dluhopisů, a minimalizovat tak kapitál potřebný pro takovéto projekty. Řízení kapitálu je propojeno s řízením likvidity.

Společnost neměla v průběhu roku 2016 žádné externě předepsané kapitálové požadavky. Celkový kapitál pod správou Společnosti odpovídá celkovému vlastnímu kapitálu k 31. prosinci 2016 ve výši 231 896 tis. Kč (k 1. lednu 2016: 232 204 tis. Kč).

3.3 Odhad reálné hodnoty

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.

Společnost 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 Společnosti, 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.

Společnost nemá žádné finanční nástroje úrovně 1 nebo úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty k 31. prosinci 2016 a k 1. lednu 2016.

Během roku 2016 nedošlo k žádným transferům mezi úrovní 1, 2 a 3.

3.4 Započtení finančních nástrojů

(a) Finanční aktiva

Společnost v roce 2016 nevykázala žádná finanční aktiva, která jsou předmětem zápočtu finančních nástrojů.

(b) Finanční závazky

Společnost v roce 2016 nevykázal žádné finanční závazky, které jsou předmětem zápočtu finančních nástrojů.

4 Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů

Vedení Společnosti 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 účetních výkazech, 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 vykázaný v reálné hodnotě. Reálná hodnota investic do nemovitostí, tj. pozemků je stanovena na základě porovnávací metody.

Reálná hodnota pozemků je stanovena porovnávací metodou, která je v případě nutnosti upravena o rozdíly v druhu, lokalitě nebo stavu konkrétní nemovitosti.

Výpočet reálné hodnoty porovnávací metodou představuje nalezení srovnatelné ceny pomocí cenového porovnávání obdobných pozemků, které jsou na trhu volně prodávány 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 srovnatelných transakcí s pozemky, odhad tržní ceny je tedy v některých případech nutné upravit o předpokládanou prodejní cenu.

5 Vykazování segmentů

Na základě charakteru činnosti Společnosti Vedení Společnosti v současné době nerozděluje svojí činnosti do segmentů. Společnost momentálně neprovádí vlastní podnikatelskou činnost, ale realizuje nákup pozemků v rámci předkupních práv za účelem realizace projektů rezidenční výstavby Kaskády Barrandov. Jednotlivé etapy projektu budou realizované jejími sesterskými společnostmi v rámci koncernu FINEP HOLDING, SE.

6 Tržby

(tis. Kč)	2016
Tržby z prodeje investic do nemovitostí	57 267
Tržby z prodeje bytových jednotek	158
Ostatní výnosy	49
Celkem	57 474

7 Ostatní provozní výnosy a náklady

(tis. Kč)	2016
Ostatní provozní výnosy	
Náhrada škody	100
Celkem	100

8 Finanční náklady

(tis. Kč)	2016
Úrokové náklady	8 914
Ostatní finanční náklady	47
Finanční náklady celkem	8 961

9 Daň z příjmu

(tis. Kč)	2016
Splatná daň ze zisku za období	33
Odložený daňový zisk	-292
Náklad na daň z příjmů celkem	-259

(tis. Kč)	2016
Ztráta před zdaněním celkem	-969
Domácí daňové sazby aplikované na zisky v České republice	19 %
Vliv daňově neuznatelných nákladů	268
Zisky nepodléhající dani	-19
Daňový základ před rozdělením	-720
Daňový základ připadající na komplementáře	806
Daňový základ připadající na komanditistu	-1 526
Úpravy daně z předchozích období připadající na komanditistu	163
Daňový základ celkem	-1 363
Daň z příjmů celkem	-259

Úpravu daňového nákladu předchozího období představuje výše daně odvedená Společností za komplementáře se sídlem v zahraničí na základě prohlášení o transparentnosti k dani z příjmu právnických osob a jednotném zdanění výsledku hospodaření Společnosti v České republice.

10 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí Společnosti jsou oceněny reálnou hodnotou. Investice do nemovitostí byly k 31. prosinci 2016 oceněny nezávislým znalcem. Podrobnější informace ke stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v poznámce 4. Společnost má jeden druh investic do nemovitostí, a to pozemky.

Podrobnější informace ke stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v poznámce 4.

(tis. Kč)	2016
Reálná hodnota k 1. lednu	385 586
Nákup pozemků	91 103
Prodej pozemků	-58 446
Čistý zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	24 152
Reálná hodnota k 31. prosinci	442 395

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha k finanční informaci pro zvláštní účely
za rok končící 31. prosince 2016

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

31. prosince 2016	Ocenění	Oceňovací		
Segment	(tis. Kč)	technika	Cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)
Česká republika – pozemky	442 395	Porovnávací metoda	Průměrná cena pozemku	Změna tržní ceny pozemku
				-5% 0% 5%
				-22 120 0 22 120
1. ledna 2016	Ocenění	Oceňovací		
Segment	(tis. Kč)	technika	Cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)
Česká republika – pozemky	385 586	Porovnávací metoda	Průměrná cena pozemku	Změna tržní ceny pozemku
				-5% 0% 5%
				-19 279 0 19 279

Všechny investice do nemovitostí jsou úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty (viz poznámka 3.3 Odhad reálné hodnoty). Během roku 2016 nebyly provedeny žádné převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty.

Celková zůstatková hodnota zastavených pozemků k 31. prosinci 2016 činila 149 935 tis. Kč, viz poznámka 16.

11 Zaplacené zálohy

Zaplacené zálohy představují zálohy na nákup pozemků vycházející z podepsaných smluv o smlouvách budoucích na nákup pozemků. Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb na účtu zaplacených záloh v roce 2016.

(tis. Kč)	2016
K 1. lednu	24 219
Nákup pozemků	82 564
Prodej pozemků	-90 691
K 31. prosinci	16 092

12 Zásoby

(tis. Kč)	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Hotové výrobky: Pozemky a bytové jednotky k prodeji	264	328
Celkem	264	328

Hotové výrobky

(tis. Kč)	2016
K 1. lednu	328
Prodej: Prodané pozemky a bytové jednotky	-64
K 31. prosinci	264

Hotové výrobky: Pozemky a bytové jednotky k prodeji k 31. prosinci 2016 a k 1. lednu 2016 představují neprodané komory a garážové stání residenčního projektu ukončeného v předcházejícím období. Společnost k 31. prosinci 2016 ani k 1. lednu 2016 netvořila opravné položky k zásobám.

13 Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní a jiné pohledávky zahrnují následující:

(tis. Kč)	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Finanční aktiva		
Obchodní pohledávky – krátkodobé (splatné do 12 měsíců)	74	3 295
Mezisoučet	74	3 295
Nefinanční aktiva		
Náklady příštích období – krátkodobé (do 12 měsíců)	408	7 560
Mezisoučet	408	7 560
Obchodní a jiné pohledávky	482	10 855

Obchodní pohledávky po splatnosti činily k 31. prosinci 2016 74 tis. Kč (k 1. lednu 2016: 151 tis. Kč). K 31. prosinci 2016 ani k 1. lednu 2016 nebyla Společnosti tvořena opravná položka k pohledávkám.

Všechny obchodní a jiné pohledávky byly k 31. prosinci 2016 a k 1. lednu 2016 denominované v českých korunách.

14 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

(tis. Kč)	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Bankovní účty	35 644	21 616
Drobná hotovost	3	5
Krátkodobé bankovní vklady	0	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	35 647	21 621

V roce 2016 průměrná úroková sazba z krátkodobých bankovních vkladů činila 0,10 %.

15 Základní kapitál

K 31. prosinci 2016 byla Společnost vlastněna komplementářem s 99% hlasovacím právem, společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC jménem FINEP BARRANDOV FUND se sídlem Birkirkara, TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Maltská republika, Registrační číslo: Sv 113 a komanditistou s hlasovacím právem 1%, společností FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika.

Společnost FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika je rovněž ovládající společností Společnosti a sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejvyšší skupiny účetních jednotek, ke které Společnost patří. Společnost FINEP HOLDING, SE zároveň je konečnou holdingovou společností koncernu.

V průběhu roku 2016 nedošlo ke změnám ve výši základního kapitálu ani jeho struktury. V průběhu roku 2016 došlo k následujícím změnám ve společenské struktuře na základě změn ve společenské smlouvě:

(v %)	31. prosince 2016	1. ledna 2016
PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC - komplementář	99	0
KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP - komplementář	0	98
FINEP HOLDING, SE - komanditista	1	2
Celkem	100	100

Dne 9. února 2016 valná hromada schválila účetní závěrku Společnosti sestavenou podle českých účetních standardů za rok 2015 a rozhodla o vypořádání ztráty za rok 2015 ve výši 478 tis. Kč.

Za rok 2016 byl podle českých účetních standardů Společností dosažen zisk ve výši 566 tis. CZK, který byl rozdělen mezi komplementáře a komanditistu podle výše uvedené vlastnické struktury, tj. na komplementáře byl převeden zisk ve výši 559 tis. CZK.

16 Úvěry a půjčky

Společnost v průběhu roku 2016 splatila všechny dlouhodobé i krátkodobé půjčky poskytnuté od své ovládající osoby, které byly k 1. lednu 2016 ve výši 142 090 tis. Kč.

Nominální úroková sazba půjček od ovládající osoby byla stanovena na bázi 12 měsíčního PRIBOR + dohodnuté marže nebo tyto půjčky nebyly úročeny. Všechny půjčky Společnosti byly k 1. lednu 2016 denominovány v českých korunách.

Společnost má následující načerpané půjčky:

(tis. Kč)	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Pohyblivá sazba:		
S platností do jednoho roku	0	187
S platností déle než jeden rok	0	11 785
Pevná sazba:		
S platností do jednoho roku	0	51 702
S platností déle než jeden rok	0	78 416
Celkem	0	142 090

17 Vydané dluhopisy

Vydané dluhopisy lze rozčlenit takto:

(tis. Kč)	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Vydané dluhopisy	196 403	0
Alikvótní úrokový náklad	251	0
Celkem	196 654	0

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

Dluhy Společnosti vyplývající z vydaných dluhopisů jsou zajišťovány finanční zárukou, ve smyslu § 2029 občanského zákoníku, v platném znění, poskytovanou společností FINEP HOLDING, SE a zástavním právem k vybraným položkám majetku – pozemkům. Celková zůstatková hodnota zastavených pozemků k 31. prosinci 2016 činila 149 935 tis. Kč. V roce 2015 nebyly tyto pozemky subjektem tohoto zajištění.

Reálna hodnota vydaných dluhopisů byla k 31. prosinci 2016 ve výši 201 199 tis. Kč.

Náklady spojené s emisí dluhopisů se časově rozlišují a rozpouštějí do nákladů po dobu splatnosti dluhopisů. Tyto náklady jsou součástí účetní hodnoty dluhopisů a jejich celková výše k 31. prosinci 2016 činí 4 597 tis. Kč.

18 Obchodní a jiné závazky

(tis. Kč)	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Obchodní závazky – splatné do 12 měsíců	9 238	8 149
Ostatní závazky – splatné do 12 měsíců	720	6 745
Výdaje příštích období – alikvótní úrokový náklad	251	0
Krátkodobé finanční závazky	10 209	14 894
Závazky z DPH	3 771	0
Krátkodobé nefinanční závazky	3 771	0
Krátkodobé finanční a nefinanční závazky	13 980	14 894

19 Přijaté zálohy

(tis. Kč)	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Přijaté zálohy za rezervované byty	51	159
Ostatní přijaté zálohy	331	0
Přijaté zálohy celkem	382	159

20 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:

(tis. Kč)	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Odložený daňový závazek:		
– Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících	53 203	53 226
– Odložený daňový závazek, který má být uplatněn do 12 měsíců	0	269
Odložený daňový závazek	53 203	53 495
Odložený daňový závazek (netto)	53 203	53 495

Pohyb na účtu odložené daně z příjmu vykázaná v zisku nebo ztrátě je následující:

2016 (tis. Kč)	Dopad změny při prvotním zachycení přijatých půjček v reální hodnotě	Dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	Celkem
K 1. lednu	1 648	51 847	53 495
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 10)	-1 648	1 356	-292
K 31. prosinci	0	53 203	53 203

21 Podmíněné a smluvní závazky

Společnost nemá žádný závazek k prodeji pozemků, k dokončení investic do nemovitostí ve výstavbě nebo k uzavření smlouvy o budoucím prodeji investic do nemovitostí k rozvahovému dni.

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

22 Transakce se spřízněnými stranami

V této poznámce jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami. U transakcí, které nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek a jejichž pochopení je nutné k porozumění celkové finanční situace Společnosti, jsou uvedeny doplňující informace o podmínkách uskutečnění těchto transakcí.

K 1. lednu 2016 měla Společnost přijaté dlouhodobé zápůjčky od ovládající osoby Společnosti v celkové výši 90 201 tis. Kč (k 31. prosinci 2016: 0 Kč).

K 1. lednu 2016 měla Společnost přijaté krátkodobé zápůjčky od ovládající osoby Společnosti v celkové výši 51 889 tis. Kč (k 31. prosinci 2016: 0 Kč).

Část půjček poskytnutých spřízněným stranám byla úročena sazbou vycházející z 12 měsíčního PRIBORU + marže 0,5 % a část nebyla úročena. Tyto půjčky nebyly zajištěny a v průběhu roku 2016 byly plně splaceny.

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha k finanční informaci pro zvláštní účely
za rok končící 31. prosince 2016

Položka krátkodobé závazky k 31. prosinci 2016 obsahuje část převedeného podílů na výsledku hospodaření komplementáři Společnosti dosaženého podle českých účetních standardů ve výši 559 tis. Kč (k 1. lednu 2016: 6 636 tis. Kč).

Komanditistovi a komplementáři nebyly k 31. prosinci 2016 a ani k 1. lednu 2016 poskytnuty žádné zápůjčky, žádná zajištění ani ostatní plnění.

V roce 2016 Společnost vykázala tržby z prodeje investice do nemovitostí, která byla prodána společností v konsolidačním celku ve výši 57 267 tis. Kč. Prodejní cena prodaných pozemků byla stanovena na základě znaleckého posudku, prodejní cena prodávaných developerských projektů byla stanovena ve výši pořizovacích cen převáděných aktiv. Čistá ztráta z této transakce byla ve výši 6 556 tis. Kč.

23 Události po skončení účetního období

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a hospodaření Společnosti za rok končící 31. prosince 2016.

3. dubna 2017

PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND

Ing. Michal Kocián
ředitel

Ing. Štěpán Havlas
ředitel