

FINEP BARRANDOV ZÁPAD a.s.

Výroční zpráva 2015

Tato výroční zpráva společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD a.s.
za období od 1. 1. 2015 do 31. 12 2015 (dále jen rok 2015)
je zpracována v souladu s úst. § 21 zákona číslo 563/1991 Sb., o účetnictví
a obsahuje tak ucelené, vyvážené a komplexní informace,
stejně jako přehled o veškeré činnosti a její zhodnocení.

V Praze dne 2. února 2016

O b s a h:

I. Informační část

1. Informace o vývoji výkonnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)
2. Informace o vývoji činnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)
3. Informace o stávajícím hospodářském postavení (§ 21, odst. 1 ZÚ)
4. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21, odst. 2, písm. c) ZÚ)
5. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí (§ 21, odst. 2, písm. d) ZÚ)
6. Informace o aktivitách v oblasti pracovně-právních vztahů (§ 21, odst. 2, písm. d) ZÚ)
7. Informace o existenci organizační složky v zahraničí (§ 21, odst. 2, písm. e) ZÚ)

II. Finanční část

1. Účetní závěrka (§ 21, odst. 4 ZÚ)
2. Zpráva nezávislého auditora (§ 21, odst. 4 ZÚ)

III. Doplnující část

1. Informace o významných skutečnostech po dni účetní závěrky (§ 21, odst. 2., písm. a) ZÚ)
2. Informace o předpokládaném vývoji (§ 21, odst. 2, písm. b) ZÚ)
3. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou za rok 2015 (§ 82, zákona o obchodních korporacích)

I. Informační část.

1. Informace o vývoji výkonnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)

Společnost vytvořila za rok 2015 ztrátu ve výši 478 tis. Kč, přičemž za předcházející období roku 2014 byl vytvořen zisk ve výši 2 547 tis. Kč.

Společnost v průběhu roku 2015 změnila strukturu společníků, která byla do obchodního rejstříku zapsána dne 28. dubna 2015. Komanditistou s podílem 2% se stala společnost FINEP HOLDING, SE a komplementářem s podílem 98% společnost KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP.

2. Informace o vývoji činnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)

V průběhu roku 2015 byl dokončen převod prodaných jednotek na klienty ze dvou již dokončených etap bytových domů. V roce 2015 vykonávala Společnost přípravné práce na zahájení prodeje další etapy bytových domů v rozsahu cca 140 bytových jednotek a následně i dalších etap projektu.

3. Informace o stávajícím hospodářském postavení (§ 21, odst. 1 ZÚ)

Hospodářské postavení Společnosti odpovídá fázi projektu, kdy v roce 2015 probíhaly pouze přípravné práce na dalších etapách projektu. Realizované a připravované etapy navazují na úspěšnou historii projektu koncernu FINEP v této lokalitě.

4. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21, odst. 2, písm. c) ZÚ)

Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2015 v oblasti výzkumu a vývoje žádné aktivity.

5. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí (§ 21, odst. 2, písm. d) ZÚ)

Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2015 v oblasti ochrany životního prostředí žádné zvláštní aktivity.

6. Informace o aktivitách v oblasti pracovně-právních vztahů (§ 21, odst. 2, písm. d) ZÚ)

Společnost nemá zaměstnance a ani nevyplácí odměny členům statutárních orgánů.

Chod Společnosti a její řízení je zajištěno v rámci koncernu FINEP Holding SE uvedené níže ve zprávě o vztazích.

7. Informace o existenci organizační složky v zahraničí (§ 21, odst. 2, písm. e) ZÚ)

Společnost neměla v průběhu roku 2015 v zahraničí žádnou organizační složku.

8. Ostatní informace

Společnost v průběhu roku 2015 neinvestovala do žádných investičních nástrojů.

Rizika Společnosti jsou řízena v rámci řízení rizik koncernu FINEP Holding SE, čímž dochází k minimalizaci nebo eliminaci úvěrového a likviditního rizika a tržních rizik.

II. Finanční část

1. Účetní závěrka (§ 21, odst. 4 ZÚ)

2. Zpráva o auditu (§ 21, odst. 4 ZÚ)

- viz následující strany

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Zpráva nezávislého auditora
a účetní závěrka

31. prosince 2015

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosince 2015

**Rozvaha
k 31. prosinci 2015**

(tis. Kč)		31. prosince			31. prosince
		Brutto	Korekce	2015 Netto	2014 Netto
AKTIVA					
B.	Dlouhodobý majetek	137 879	-45	137 834	117 287
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	137 879	-45	137 834	117 287
B. II.	1. Pozemky	97 007	0	97 007	69 545
	2. Stavby	952	-45	907	939
	3. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	15 700	0	15 700	18 583
	4. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	24 220	0	24 220	28 220
C.	Oběžná aktiva	25 468	0	25 468	172 996
C. I.	Zásoby k prodeji	328	0	328	2 376
C. III.	Krátkodobé pohledávky	3 519	0	3 519	12 363
C. III.	1. Pohledávky z obchodních vztahů	3 188	0	3 188	10 879
	2. Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	1 110
	3. Stát – daňové pohledávky	298	0	298	57
	4. Krátkodobé poskytnuté zálohy	33	0	33	317
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	21 621	0	21 621	158 257
C. IV.	1. Peníze	5	0	5	12
	2. Účty v bankách	21 616	0	21 616	158 245
D. I.	Časové rozlišení	7 667	0	7 667	6 358
D. I.	1. Náklady příštích období	7 560	0	7 560	6 358
	2. Příjmy příštích období	107	0	107	0
Aktiva celkem		170 014	-45	170 969	296 641

(tis. Kč)		31. prosince			
		2015 Netto		2014 Netto	
PASIVA					
A.	Vlastní kapitál			5 110	5 588
A. I.	Základní kapitál			2 000	2 000
A. II.	Kapitálové fondy - rezervní fond			1 110	1 110
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let			2 478	-69
A. IV.	1. Nerozdělený zisk minulých let			2 919	372
	2. Neuhrazená ztráta minulých let			-441	-441
A. V.	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+ -)			-478	2 547
B.	Cizí zdroje			165 859	291 053
B. II.	Dlouhodobé závazky			97 615	10 105
B. II.	1. Závazky z obchodních vztahů			0	7 463
	2. Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba			97 456	0
	3. Dlouhodobé přijaté zálohy			159	2 642
B. III.	Krátkodobé závazky			68 244	280 948
B. III.	1. Závazky z obchodních vztahů			8 149	7 580
	2. Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba			53 306	116 980
	3. Závazky ke společníkům			6 636	150 296
	4. Stát – daňové závazky a dotace			44	520
	5. Dohadné účty pasivní			109	5 572
Pasiva celkem				170 969	296 641

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosince 2015

Výkaz zisku a ztráty
za rok končící 31. prosince 2015

(tis. Kč)		2015	14. května – 31. prosince 2014
I.	Tržby za prodej zboží	6 064	356 441
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2 257	175 832
+	Obchodní marže	3 807	180 609
II.	Výkony – Tržby z prodeje služeb	114	418
B.	Výkonová spotřeba	1 375	28 514
B.	1. Spotřeba materiálu a energie	14	253
	2. Služby	1 361	28 261
+	Přidaná hodnota	2 546	152 513
D.	Daně a poplatky	47	384
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	32	13
IV.	Ostatní provozní výnosy	4 343	1 282
H.	Ostatní provozní náklady	4	4
V.	Převod provozních výnosů	-10 310	-350 978
I.	Převod provozních nákladů	3 641	200 652
*	Provozní výsledek hospodaření	137	3 068
X.	Výnosové úroky	0	1
O.	Ostatní finanční náklady	33	32
XII.	Převod finančních výnosů	0	-1
P.	Převod finančních nákladů	-33	-31
*	Finanční výsledek hospodaření	0	-1
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost - splatná	615	520
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-478	2 547
***	Výsledek hospodaření za účetní období	-478	2 547
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	137	3 067

Přehled o změnách vlastního kapitálu
za rok končící 31. prosince 2015

(tis. Kč)	Základní kapitál	Rezervní fond	Nerozdělený zisk (+) Neuhrazená ztráta (-)	Celkem
Zůstatek k 14. květnu 2014	2 000	1 100	-69	3 041
Výsledek hospodaření za účetní období	0	0	2 547	2 547
Zůstatek k 31. prosinci 2014	2 000	1 110	2 478	5 588
Výsledek hospodaření za účetní období	0	0	-478	-478
Zůstatek k 31. prosinci 2015	2 000	1 110	2 000	5 110

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2015

1. Všeobecné informace

1.1. Základní informace o Společnosti

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku 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.

Dne 31. července 2014 došlo ke změně společenské smlouvy. Společnost se změnou své společenské smlouvy podřídila zákonu o obchodních korporacích jako celku. Tato skutečnost nabyla účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku.

Dne 8. dubna 2015 vystoupil komplementář Welham a.s. ze Společnosti a převedl svůj podíl na komplementáře KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP. Tato změna byla do obchodního rejstříku zapsána dne 8. dubna 2015.

(v %)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP - komplementář	98 %	97 %
WELHAM - komplementář	0 %	1 %
FINEP HOLDING, SE - komanditista	2 %	2 %
Celkem	100 %	100 %

Statutárním orgánem Společnosti k 31. prosinci 2015 byl komplementář KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP zastoupen řediteli následovně:

Jméno	Funkce	Den vzniku funkce	Den zápisu*
Ing. Michal Kocián	ředitel společnosti	31. července 2014	27. srpna 2014
Ing. Štěpán Havlas	ředitel společnosti	31. července 2014	27. srpna 2014
Alberto Miceli-Farrugia	ředitel společnosti	31. července 2014	27. srpna 2014

* Den zápisu funkce do obchodního rejstříku

Komplementáře KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP zastupují vždy dva ředitelé společně.

Statutárním orgánem Společnosti k 31. prosinci 2014 byli komplementáři WELHAM a.s. a KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP.

WELHAM a.s. zastoupen představenstvem k 31. prosinci 2014:

Jméno	Funkce	Den vzniku funkce	Den zápisu*
Ing. Michal Kocián	předseda představenstva	14. května 2014	14. května 2014
Ing. Pavel Rejchrt	člen představenstva	14. května 2014	14. května 2014
Ing. Tomáš Zaněk	člen představenstva	14. května 2014	14. května 2014
Ing. Vladimír Schwarz	člen představenstva	14. května 2014	14. května 2014

* Den zápisu funkce do obchodního rejstříku

Za představenstvo komplementáře WELHAM a.s. jednali navenek jménem Společnosti vždy společně dva členové představenstva.

KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP zastoupen řediteli k 31. prosinci 2014:

Jméno	Funkce	Den vzniku funkce	Den zápisu*
Ing. Michal Kocián	ředitel společnosti	31. července 2014	27. srpna 2014
Ing. Štěpán Havlas	ředitel společnosti	31. července 2014	27. srpna 2014
Alberto Miceli-Farrugia	ředitel společnosti	31. července 2014	27. srpna 2014

* Den zápisu funkce do obchodního rejstříku

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2015

Komplementáře KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP zastupovali vždy dva ředitelé společně.

Za Společnost jednal vždy samostatně komplementář KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP. Komplementář WELHAM a.s. jednal za Společnost vždy společně s komplementářem KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP. Komplementáři Společnosti zastupovali Společnost ve všech záležitostech.

2. Účetní postupy

2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice a je sestavena v historických cenách.

2.2. Dlouhodobý hmotný majetek

Hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok a pořizovací cena převyšuje 40 tis. Kč za položku, je považován za dlouhodobý hmotný majetek.

Nakoupený dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek je prvotně vykázán v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a náklady s jeho pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek s výjimkou pozemků, které se neodepisují, je odpisován metodou rovnoměrných odpisů na základě jeho předpokládané doby životnosti následujícím způsobem:

Dlouhodobý hmotný majetek	Předpokládaná doba životnosti
Budovy a stavby	30 let

Společnost uplatňuje roční odpisové sazby, které se liší od sazeb odpočitatelných pro daňové účely.

Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku.

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně získatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky.

Náklady na opravy a údržbu dlouhodobého hmotného majetku se účtují přímo do nákladů. Technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku je aktivováno.

2.3. Zásoby

Zásoby vlastní výroby, tj. byty, komory, garáže a garážová stání určené k prodeji, jsou oceňovány vlastními výrobními náklady sníženými o opravnou položku. Vlastní výrobní náklady zahrnují přímý a nepřímý materiál, stavební práce a stavební režii.

2.4. Pohledávky

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným pohledávkám. Opravná položka k pochybným pohledávkám je vytvořena na základě věkové struktury pohledávek a individuálního posouzení bonity dlužníků. Společnost nevytváří opravné položky k pohledávkám za spřízněnými stranami.

2.5. Přepočet cizích měn

Transakce prováděné v cizích měnách jsou přepočteny a zaúčtovány devizovým kursem platným v den transakce.

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2015

Zůstatky peněžních aktiv, pohledávek a závazků vedených v cizích měnách byly přepočteny devizovým kursem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni. Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu peněžních aktiv, pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

2.6. Tržby

Tržby jsou zaúčtovány k datu podání kupní smlouvy na katastrální úřad a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Výnos z přefakturace nákladů je vykázán v období, s nímž časově souvisí.

Tržby z prodeje nemovitého majetku jsou realizovány v momentu, kdy je prodávaná jednotka předložena k zápisu do Katastru nemovitostí pod jménem kupujícího.

2.7. Rezervy

Společnost tvoří rezervy, pokud má současný závazek, je pravděpodobné, že bude na vypořádání tohoto závazku třeba vynaložit vlastní zdroje a existuje spolehlivý odhad výše závazku.

Společnost vytváří rezervu na budoucí závazek z daně z příjmů snížený o uhrazené zálohy na daň z příjmů. Pokud zálohy na daň z příjmů převyšují předpokládanou daň, je příslušný rozdíl vykázán jako krátkodobá pohledávka.

2.8. Úrokové náklady

Úrokové náklady vyplývající z úvěrů na pořízení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku jsou aktivovány během doby kompletace majetku a jeho přípravy k používání. Ostatní náklady spojené s úvěry jsou účtovány do nákladů.

2.9. Odložená daň

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Odložená daňová pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnosti.

2.10. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

Mimo přijatých půjček v poznámce 6 účetní jednotka neuvádí transakce se spřízněnými stranami, neboť nespĺňuje kritéria daná § 39, odst. 10 a) vyhlášky č. 500/2002 a transakce mezi účetní jednotkou a jejími většinovými akcionáři a členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nejsou nezbytné k pochopení finanční situace účetní jednotky.

2.11. Rozdíly ze změn účetních metod a opravy chyb let minulých

Rozdíly ze změn účetních metod (včetně dopadu odložené daně) a opravy v důsledku nesprávného účtování nebo neúčtování o nákladech a výnosech v minulých účetních obdobích se účtují na účet Jiný výsledek hospodaření minulých let, pokud jsou významné.

2.12. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2015

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem představujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

3. Dlouhodobý hmotný majetek

(tis. Kč)	1. ledna 2015	Přírůstky	Vyřazení	31. prosince 2015
Pořizovací cena				
Pozemky	69 545	27 699	-237	97 007
Budovy a stavby	952	0	0	952
Nedokončený majetek	18 583	4 568	-7 451	15 700
Poskytnuté zálohy	28 220	0	-4 000	24 220
Celkem	117 300	32 267	-11 688	137 879
Oprávký				
Budovy a stavby	-13	-32	0	-45
Celkem	-13	-32	0	-45
Zůstatková hodnota	117 287	32 235	-11 688	137 834

(tis. Kč)	14. května 2014	Přírůstky	Vyřazení	31. prosince 2014
Pořizovací cena				
Pozemky	81 439	0	-11 894	69 545
Budovy a stavby	0	952	0	952
Nedokončený majetek	170 843	3 345	-155 605	18 583
Poskytnuté zálohy	27 220	1 000	0	28 220
Celkem	279 502	5 297	-167 499	117 300
Oprávký				
Budovy a stavby	0	-13	0	-13
Celkem	0	-13	0	-13
Zůstatková hodnota	279 502	5 284	-167 499	117 287

4. Pohledávky

Nezaplacené pohledávky z obchodních vztahů nejsou zajištěny a žádná z nich nemá splatnost delší než 5 let. Pohledávky po splatnosti k 31. prosinci 2015 činily 151 tis. Kč (k 31. prosinci 2014: 136 tis. Kč).

Společnost k 31. prosinci 2015 ani k 31. prosinci 2014 neevidovala pochybné pohledávky, a proto netvořila opravné položky pohledávkám.

5. Vlastní kapitál

Dne 18. června 2015 valná hromada schválila účetní závěrku Společnosti za rok 2014 a rozhodla o rozdělení zisku za rok 2014 ve výši 2 547 tis. Kč.

6. Závazky a budoucí závazky

Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Společnosti a nemají splatnost delší než 5 let.

Společnost nemá žádné závazky po splatnosti ze sociálního nebo zdravotního pojištění ani žádné jiné závazky po splatnosti k finančním úřadům či jiným státním institucím.

Společnost k 31. prosinci 2015 ani k 31. prosinci 2014 neeviduje žádné závazky nezahrnuté v rozvaze, které by vycházely z uzavřených smluv o operativním pronájmu nebo jiné takové závazky.

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2015

Celková výše závazků vůči spřízněným stranám k 31. prosinci 2015 činila 157 398 tis. Kč (31. prosinci 2014 činila 267 276 tis. Kč).

7. Časové rozlišení

Časové rozlišení aktivní lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Náklady příštích období - provize za prodané jednotky	3 014	2 105
- marketing	2 346	3 253
- ostatní náklady	2 200	1 100
Časové rozlišení celkem	7 560	6 358

8. Daň z příjmů

Daňový náklad zahrnuje:

(tis. Kč)	2015	2014
Splatnou daň (19 %)	26	520
Úpravu daňového nákladu předchozího období podle podaného daňového přiznání	589	0
Celkem daňový náklad	615	520

Úprava daňového nákladu předchozího období představuje výši daně odvedenou Společností za komplementáře se sídlem v zahraničí na základě prohlášení o úplné transparentnosti a jednotném zdanění výsledků Společnosti v České republice.

Splatná daň byla vypočítána následovně:

(tis. Kč)	2015	14. května – 31. prosince 2014
Ztráta (-)/Zisk před zdaněním	117	3 068
Daňově neuznatelné náklady	20	36
Daňové ztráty z minulých období	0	-368
Daňový základ	137	2 736
Daň z příjmů právnických osob ve výši 19 %	26	520

Společnost neměla k 31. prosinci 2015 žádné daňové ztráty, které by mohly být použity v následujících 5 letech.

9. Odměny vedení

Vedení Společnosti zahrnuje jednatele a ostatní ředitele, kteří jsou jim přímo podřízeni. Členům představenstva Společnosti a ostatním ředitelům nebyla v roce 2015 vyplacena žádná odměna.

10. Odměna auditorské společnosti

Celková odměna auditorské společnosti PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o. za povinný audit účetní závěrky za rok 2015 činila 110 tis. Kč.

11. Potenciální závazky

Vedení Společnosti si není vědomo žádných potenciálních závazků Společnosti k 31. prosinci 2015 a 2014.

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2015

12. Následné události

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2015.

2. února 2016

Ing. Michal Kocián
Ředitel komplementáře
KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP


Ing. Štěpán Havlas
Ředitel komplementáře
KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP

Zpráva nezávislého auditora

společníkům společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., identifikační číslo 279 18 041, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Praha (dále „Společnost“), tj. rozvahy k 31. prosinci 2015, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok 2015 a přílohy, včetně popisu podstatných účetních pravidel a dalších vysvětlujících informací (dále „účetní závěrka“).

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takové vnitřní kontroly, které považuje za nezbytné pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Úloha auditora

Naší úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech platným v České republice, Mezinárodními standardy auditu a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a informacích uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizika významné nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor zohledňuje vnitřní kontroly Společnosti relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol Společnosti. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních pravidel, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti k 31. prosinci 2015, jejího hospodaření a za rok 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a tuto zprávu. Za ostatní informace odpovídá vedení Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámit se s ostatními informacemi a zvážit, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy a zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že výše uvedené požadavky na ostatní informace nebyly splněny, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v této zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme nic takového nezjistili.

2. února 2016


zastoupená

Ing. Tomáš Bašta
partner

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, Česká republika
T: +420 251 151 111, F: +420 252 156 111, www.pwc.com/cz

III. Doplnující část

1. Informace o významných skutečnostech po dni účetní závěrky (§ 21, odst. 2., písm. a) ZÚ)

Společnost nezaznamenala v období ode dne účetní závěrky k dnešnímu dni žádné významné skutečnosti.


2. Informace o předpokládaném vývoji (§ 21, odst. 2, písm. b) ZÚ)

Společnost bude v roce 2016 pokračovat v přípravě realizace další etapy developerského projektu ve stávající lokalitě v rozsahu cca 140 bytových jednotek. Společnost očekává v této souvislosti další investice do nákupu pozemků. Financování těchto nákladů bude Společnost zajišťovat ve spolupráci se svými majiteli.

3. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou za rok 2015 (§ 82 zákona o obchodních korporacích)

- viz následující strany

KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP



Michal Kocián
ředitel



Štěpán Havlas
ředitel

2. února 2016

Zpráva o vztazích

společnosti

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

podle § 82 zákona o obchodních korporacích

za účetní období od 1.1.2015 do 31.12.2015

Komplementář společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., se sídlem Praha , Havlíčkova 1030/1, PSČ 11000, IČ: 27918041, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 76651 (v této zprávě též jen „FINEP BARRANDOV ZÁPAD“ nebo „Společnost“), společnost KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Lampousas, 1, 1095, Nicosia, Cyprus, registrační číslo S 12296, zpracovala následující zprávu o vztazích ve smyslu § 82 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích (dále jen „Zákon o korporacích“), za účetní období od 1.1.2015 do 31.12.2015 (dále jen „Rozhodné období“).

1. Struktura vztahů

Podle informací dostupných komplementáři Společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře byla společnost po celé Rozhodné období součástí koncernu dle § 79 zákona č. 90/2012 Sb., ve kterém je řídicí osobou společnost FINEP HOLDING, SE, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 110 00, IČ: 279 27 822, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 7 (dále jen „Koncern“). Do koncernu řízeného společností FINEP HOLDING, SE, dále patří následující společnosti.

FINEP FS a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00, Praha 1, IČ: 28436776

FINEP Modřany a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00, Praha 1, IČ: 26769689

FINEP Vysočany a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00, Praha 1, IČ: 27913147

FINEP Zlíchov a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26770067

FINEP CZ a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00, Praha 1, IČ: 26503387

FINEP spol. s r.o., se sídlem Muchova 223/9, 16000, Praha 6, IČ: 62916718

FINEP MAXIMA a.s. se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ:03304914

FINEP Int a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, PSČ 11000, IČ: 27915328

Welham, a.s., se sídlem Muchova 223/9, 160 00, Praha 6, IČ: 270 79 601

Invenit a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00, Praha 1, IČ: 264 37 635

ERDEX a.s., se sídlem Osadní 324/12a, Praha 7, 170 00, IČ: 271 82 533

F.R.C. a.s., se sídlem Muchova 223/9, 160 00, Praha 6, IČ: 272 07 943

KALOS spol. s r.o., se sídlem Badeniho 290/1, 160 00, Praha 6, IČ: 26744309

Cocktail Media s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, PSČ 11000, IČ: 27166589

MAXIMA REALITY s.r.o., se sídlem Praha 1 - Nové Město, Washingtonova 1624/5, PSČ 11000, IČ: 25149610

Pensum a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Praha 1, 110 00, IČ: 27906604

Real 2 a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Praha 1, 110 00, IČ: 27897206

FINEP Harfa k.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00, Praha 1, IČ: 27100626

FINEP Prosek k.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00, Praha 1, IČ: 26762382

FINEP Prosek bytová k.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00, Praha 1, IČ: 24716847

FINEP Prosek bytová 2, k.s., se sídlem Praha , Havlíčkova 1030/1, PSČ 11000, IČ: 24308773

FINEP PROSEK bytová 5 k.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00, Praha 1, IČ: 02574527

INGRAS a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00, Praha 1, IČ: 271 81 910

Mudarro Invest a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 283 96 707

Bytové družstvo PARK IV, se sídlem Václavské náměstí 846/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 29145015

Bytové družstvo PARK VI, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 02571803

Bytové družstvo PARK VIII, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 03653218

PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street , Birkirkara, BKR 3000, Malta, reg č. SV 113

FINEP HARFA FUND, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Birkirkara, BKR 3000, Malta

FINEP PROSEK FUND, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Birkirkara, BKR 3000, Malta

FINEP BARRANDOV FUND, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Birkirkara, BKR 3000, Malta

FINEP PROSEK LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Nicosia, Lampousas 1 , 1095, Kyperská republika, Registrační číslo: 12223

PROSEK BYTOVA LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem 1095 Nicosia, Lampousas street 1, Registrační číslo: S 12109

PROSEK PARK II LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Nicosia, Lampousas 1 , Kyperská republika, Registrační číslo: S 12268

PROSEK PARK V LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Nicosia, Lampousas 1 , Kyperská republika, Registrační číslo: S 12225

KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Nicosia, Lampousas 1 , Kyperská republika, Registrační číslo: S 12296

OFFICE CENTER PROSEK ALFA a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00, Praha 1, IČ: 29016347

OFFICE CENTER PROSEK BETA a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00, Praha 1, IČ: 29016380

FINEP Zlíčov a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26770067

FINEP Hostivař OMEGA a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27922120

FINEP Hostivař a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27590020

PROBYDLENÍ a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27904946

Estufas SE, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 24299901

FINEP SK a.s., se sídlem Laurinská 4, Bratislava, 811 01, SVK, IČ: 35931914

FINBA a.s., se sídlem Račianská 22A, Bratislava, 831 02, SVK, IČ: 35970430

Údaje o osobách náležejících do Koncernu se uvádí k 31.12.2015, a to dle informací dostupných komplementáři společnosti jednajícím s péčí řádného hospodáře.

1.1.1 Ovládající osoba

KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Lampousas, 1, 1095, Nicosia, Cyprus, registrační číslo S 12296 byla od 1.1.2015 do 27.4.2015 společností s 97% hlasovacím právem, a od 28.4.2015 do 31.12.2015 společností s 98% hlasovacím právem, je tedy ovládající společností. Tato společnost je dle informací dostupných komplementáři Společnosti jednajícím s péčí řádného hospodáře ovládána společností FINEP BARRANDOV FUND, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Birkirkara, BKR 3000, Malta, která je dle informací dostupných komplementáři Společnosti jednajícím s péčí řádného hospodáře ovládána společností FINEP HOLDING, SE, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 110 00, IČ: 279 27 822, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 7.

2. Úloha Společnosti v Koncernu

Společnost je projektovou společností založenou za účelem výstavby developerského projektu.

3. Způsob a prostředky ovládnání

Ovládnající osoba ovládá Společnost, neboť v Rozhodném období byla společností s 97%, resp. 98% hlasovacím právem. K ovládnání Společnosti dochází zejména prostřednictvím rozhodování na schůzi společníků Společnosti.

4. Přehled vzájemných smluv v rámci Koncernu

4.1 Smlouvy uzavřené mezi Společností a Ovládnající osobou, které byly v Rozhodném období platné:
V Rozhodném období nebyly uzavřeny s Ovládnající osobou žádné smlouvy.

4.2 Smlouvy uzavřené mezi Společností a jinými osobami v Koncernu, které byly v Rozhodném období platné:

Smlouva o podnájmu ze dne 1.10.2007 uzavřená se společností FINEP CZ a.s.

Smlouva o poskytování administrativních služeb ze dne 1.2.2010 uzavřená se společností FINEP CZ a.s.

Smlouva o zabezpečení projektu Kaskády Barrandov IV ze dne 31.1.2012 uzavřená se společností FINEP CZ a.s.

Smlouva o zabezpečení projektu Kaskády Barrandov VI ze dne 1.3.2014 uzavřená se společností FINEP CZ a.s.

Smlouva o půjčce ze dne 16.3.2012 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Smlouva o půjčce ze dne 10.12.2012 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Smlouva o půjčce ze dne 16.6.2011 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Smlouva o půjčce ze dne 25.7.2012 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Smlouva o půjčce ze dne 20.12.2012 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Smlouva o půjčce ze dne 21.7.2011 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Smlouva o zabezpečení projektu Kaskády Barrandov IV ze dne 1.11.2012 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Úvěrová smlouva ze dne 17.5.2011 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Úvěrová smlouva ze dne 29.12.2010 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Úvěrová smlouva ze dne 26.10.2015 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Úvěrová smlouva ze dne 23.11.2015 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

5. Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládnající osoby nebo jí ovládaných osob

Během rozhodného období neučinila Společnost na popud ovládnající osoby nebo jí ovládaných osob žádné právní úkony a ostatní opatření, která se týkala majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle poslední účetní uzávěrky.

6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

Na základě smluv uzavřených v Rozhodném období mezi Společností a ostatními osobami v Koncernu, jiných jednání ani opatření, která byla v zájmu nebo na popud těchto osob uskutečněna Společností v Rozhodném období, Společnosti nevznikla žádná újma.

7. Hodnocení vztahů a rizik v rámci Koncernu

7.1 Hodnocení výhod a nevýhod vztahů v Koncernu.

Společnosti vyplývají z účasti v Koncernu zejména výhody. Součástí Koncernu jsou společnosti se silným finančním zázemím a s výhodnějším přístupem k financování, z čehož těží Společnost zejména při uzavírání obchodů se svými dodavateli, dále při vyjednávání s bankami a jinými poskytovateli úvěrů.

Společnosti nevplývají z účasti v Koncernu nevýhody.

7.2 Ze vztahů v rámci Koncernu neplynou pro Společnost žádná rizika.

Datum 2. února 2016

Datum 2. února 2016

KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP



Michal Kocián
ředitel



Štěpán Havlas
ředitel