

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Výroční zpráva 2020

Tato výroční zpráva společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. za období
od 1. 1. 2020 do 30. 09. 2020 (dále jen rok 2020)

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.

Společnost vykazuje výsledky hospodaření a uvede účetnictví dle Mezinárodních
účetních standardů (IFRS), jelikož společnost byla emitentem veřejně
obchodovatelných dluhopisů a rozhodla se nadále používat Mezinárodní účetní
standards.

V Praze dne 18. prosince 2020

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 nabytí vlastních akcí nebo vlastních podílů (§ 21, odst. 2, písm. d) ZÚ)
6. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí (§ 21, odst. 2, písm. e) ZÚ)
7. Informace o aktivitách v oblasti pracovně-právních vztahů (§ 21, odst. 2, písm. e) ZÚ)
8. Informace o existenci organizační složky v zahraničí (§ 21, odst. 2, písm. f) ZÚ)
9. Ostatní informace (§ 21, odst. 2, písm. g) ZÚ)
10. Ostatní informace (§ 21, odst. 4 ZÚ)

II. Finanční část

1. Účetní závěrka (§ 21, odst. 5 ZÚ)
2. Zpráva nezávislého auditora (§ 21, odst. 5 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 2020 (§ 82, zákona o obchodních korporacích)

I. Informační část

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

Společnost vytvořila za rok 2019 ztrátu ve výši -174 tis. Kč, za období od 1. 1. do 30. 9. 2020 (dále je rok 2020) byl vytvořen zisk ve výši 686 tis. Kč.

Společnost na základě rozhodnutí majitelů změnila své účetní období na hospodářský rok začínající k vždy k 1. 10. běžného roku a končící k 30.9. roku následujícího. Z toho důvodu je tento hospodářský rok přestupný a účetní závěrka je vyhotovena za 9 měsíců a to od 1. 1. do 30. 9. 2020.

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

Společnost v roce 2020 nakupovala pozemky na základě uzavřených smluv o smlouvách budoucích. Tyto pozemky jsou určeny k realizaci další výstavby bytových domů v následujících letech. V průběhu roku 2020 byla část pozemků prodána na sesterské společnosti v rámci koncernu FINEP HOLDING, SE za účelem realizace nové etapy projektu bytových domů.

Společnost 19. prosince 2016 vydala emisi dluhopisů přijatých k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze ve výši 201 milionů Kč. Celá emise dluhopisů byla obratem úspěšně prodána. Za celou emisi dluhopisů se zaručil koncern FINEP HOLDING, SE. V měsíci červnu 2020 Společnost splatila celou emisi dluhopisů včetně úroků ve splatnosti.

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového typu koronaviru způsobujícího nemoc COVID-19, která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit.

V důsledku rozšíření nedošlo k významnému poklesu tržeb Společnosti. Zároveň také vlivem epidemie vedení Společnosti nepředpokládá zásadní dopad na výsledek hospodaření, finanční a likvidní pozici Společnosti. Důvodem je specifická situace na trhu s novými dokončovanými nemovitostmi v Praze.

Vedení Společnosti bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne v souladu se zákonnou úpravou veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Společnost, její zákazníky, dodavatele a věřitele.

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají na Společnost významný vliv a nevedou k existenci významné nejistoty ohledně předpokladu nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 30. září 2020 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti. Případný dopad epidemie na makroekonomické prognózy, pozici Společnosti a její výsledky vedení zahrne do odhadů opravných položek a rezerv v roce 2021.

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

Hospodářské postavení Společnosti odpovídá fázi projektu, kdy se Společnost bude nadále soustředit na nákup pozemků pro realizaci dalších etap projektu a správu vydaných dluhopisů.

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

Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2020 v oblasti výzkumu a vývoje žádné aktivity.

5. Informace o nabytí vlastních akcí nebo vlastních podílů (§ 21, odst. 2, písm. d) ZÚ)

Společnost v průběhu roku 2020 nenabyla žádné vlastní akcie ani podíly.

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

Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2020 v oblasti ochrany životního prostředí žádné zvláštní aktivity.

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

Společnost nemá zaměstnance a ani nevyplácí odměny členům statutárních orgánů.

Chod Společnosti a její řízení je zajištěno v rámci skupiny FINEP HODLING, SE, jak je uvedeno níže ve zprávě o vztazích.

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

Společnost neměla v průběhu roku 2020 v zahraničí žádnou organizační složku.

9. Ostatní informace (§ 21, odst. 4 ZÚ)

Rizika Společnosti jsou řízena v rámci řízení rizik skupiny FINEP HOLDING, SE, čímž dochází k minimalizaci nebo eliminaci úvěrových, likviditních a tržních rizik.

II. Finanční část

1. Účetní závěrka (§ 21, odst. 5 ZÚ)

2. Zpráva nezávislého auditora (§ 21, odst. 5 ZÚ)

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Účetní závěrka

za období devíti měsíců končící 30. září 2020

sestavená v souladu s IFRS ve znění přijatém EU

Obsah

1		Všeobecné informace.....5
2		Přehled významných účetních postupů.....5
2.1	Základní zásady sestavení účetní závěrky	5
2.2	Nové standardy, interpretace a novely publikovaných standardů	6
2.3	Jiné výnosy	9
2.4	Úrokové výnosy a náklady	9
2.5	Převod podílu na výsledku hospodaření komplementáři	9
2.6	Investice do nemovitostí	9
2.7	Dlouhodobý hmotný majetek	10
2.8	Finanční aktiva	11
2.8.1	Klasifikace	11
2.8.2	Účtování a oceňování	12
2.8.3	Snížení hodnoty finančních aktiv v amortizované hodnotě	12
2.9	Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry	13
2.10	Započtení finančních nástrojů	13
2.11	Zaplacené zálohy	13
2.12	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	13
2.13	Vlastní kapitál	14
2.14	Ostatní kapitálové fondy	14
2.15	Obchodní závazky	14
2.16	Úvěry, půjčky a dluhopisy	15
2.17	Výpůjční náklady	15
2.18	Splatná a odložená daň z příjmu	15
2.19	Spřízněné strany	16
2.20	Události po skončení účetního období	16
3		Řízení finančních rizik..... 17
3.1	Faktory finančních rizik	17
3.1.1	Riziko likvidity	17
3.1.2	Úvěrové riziko	18
3.1.3	Tržní rizika	19
3.2	Řízení kapitálu	20
3.3	Odhad reálné hodnoty	20
3.4	Započtení finančních nástrojů	21
4		Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů..... 21
4.1	Oceňování investic do nemovitostí	22
4.2	Prezentace pohybů peněžních prostředků na vázaných bankovních účtech ve výkazu peněžních toků	23
5		Vykazování segmentů.....23
6		Výnosy.....23
7		Finanční náklady.....23
8		Daň z příjmu.....24
9		Investice do nemovitostí.....24
10		Zaplacené zálohy.....25
11		Peněžní prostředky na vázaných účtech.....25
12		Obchodní a jiné pohledávky.....26
13		Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.....26
14		Vlastní kapitál.....26
15		Vydané dluhopisy.....27
16		Odsouhlasení závazků z finanční činnosti..... 28
17		Obchodní a jiné závazky..... 28
18		Odložená daň z příjmu..... 28
19		Podmíněné a smluvní závazky.....29
20		Transakce se spřízněnými stranami.....29
21		Události po skončení účetního období..... 30

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Účetní závěrka

za období devíti měsíců končící 30. září 2020

Rozvaha

k 30. září 2020 (tis. Kč)	Pozn.	30. září 2020	31. prosince 2019
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	9	651 247	584 925
Dlouhodobý hmotný majetek		756	780
Poskytnuté půjčky		50	50
Zaplacené zálohy	10	100	7 949
Peněžní prostředky na vázaných účtech	11	20 000	5 000
Dlouhodobá aktiva celkem		672 153	598 704
Krátkodobá aktiva			
Zásoby		378	378
Obchodní a jiné pohledávky	12	869	435
Pohledávky vůči komplementáři	20	0	16 692
Zaplacené zálohy	10	10 739	30 258
Pohledávky z daně z přidané hodnoty		623	3 252
Peněžní prostředky na vázaných účtech	11	2 500	154 017
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	13	108 845	63 219
Krátkodobá aktiva celkem		123 954	268 251
Aktiva celkem		796 107	866 955
VLASTNÍ KAPITÁL			
Kapitál a fondy připadající komanditistovi			
Základní kapitál		2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy		1 110	1 110
Nerozdělený zisk – komanditista		5 448	4 762
Vlastní kapitál celkem	14	8 558	7 872
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Půjčky od spřízněných stran	20	150 752	0
Vydané dluhopisy	15	300 000	300 000
Přijaté zálohy		2	2
Obchodní a jiné závazky	17	4 719	0
Odložený daňový závazek	18	652	580
Dlouhodobé závazky celkem		456 125	300 582
Krátkodobé závazky			
Vydané dluhopisy	15	234 173	557 377
Závazky vůči komplementáři	20	87 123	0
Obchodní a jiné závazky	17	10 006	989
Závazky z daní z příjmu		122	135
Krátkodobé závazky celkem		331 424	558 501
Závazky celkem		787 549	859 083
Vlastní kapitál a závazky celkem		796 107	866 955

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Účetní závěrka

za období devíti měsíců končící 30. září 2020

**Výkaz úplného výsledku
za období devíti měsíců končící 30. září 2020**

(tis. Kč)	Pozn.	Období devíti měsíců končící 30. září 2020	Rok končící 31. prosince 2019
Výnosy	6	2	13
Ostatní provozní výnosy	6	4	5
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	9	107 541	0
Čistý zisk (+)/ztráta (-) z vyřazení investic do nemovitostí	9	-425	13 592
Spotřeba materiálu a energie		-6	-4
Marketingové náklady		-3	-9
Organizace a řízení spojená s budoucími projekty		-919	-1 828
Ostatní provozní náklady		-321	-504
Odpisy		-24	-32
Provozní zisk		105 849	11 233
Finanční výnosy		0	4
Finanční náklady	7	-17 846	-28 098
Zisk (+) / ztráta (-) před daní z příjmů a převodem výsledku hospodaření na komplementáře		88 003	-16 861
Převod výsledku hospodaření na komplementáře	20	-87 123	16 692
Zisk (+) / ztráta (-) před daní z příjmu		880	-169
Daň z příjmů – splatná	8	-122	-135
Daň z příjmů – odložená	18	-72	130
Čistý zisk (+) / ztráta (-) po zdanění		686	-174
Úplný výsledek za období celkem		686	-174

**Výkaz změn vlastního kapitálu
za období devíti měsíců končící 30. září 2020**

(tis. Kč)	Pozn.	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 2019	14	2 000	1 110	4 936	8 046
Čistá ztráta po zdanění – komanditista		0	0	-174	-174
Úplný výsledek za rok		0	0	-174	-174
Stav k 31. prosinci 2019	14	2 000	1 110	4 762	7 872
Čistý zisk po zdanění – komanditista		0	0	686	686
Úplný výsledek za období		0	0	686	686
Stav k 30. září 2020	14	2 000	1 110	5 448	8 558

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Účetní závěrka

za období devíti měsíců končící 30. září 2020

Výkaz peněžních toků
Za období devíti měsíců končící 30. září

(tis. Kč)	Pozn	Období devíti měsíců končící 30. září 2020	Rok končící 31. prosince 2019
	.		
Peněžní toky z provozní činnosti:			
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním		880	-169
Úpravy o nepeněžní operace:			
Odpisy hmotného majetku		24	32
Zisk (-) / Ztráta (+) z prodeje investic do nemovitostí	9	425	-13 592
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	9	-107 541	0
Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných	7	17 831	28 073
Ostatní nepeněžní operace		622	0
Změny pracovního kapitálu:			
Snížení (+) / zvýšení (-) stavu pohledávek a ostatních aktiv		29 563	-51 266
Snížení (+) / zvýšení (-) peněžních prostředků na vázaných účtech	11	136 517	-70 000
Snížení (-) / zvýšení (+) stavu obchodních a ostatních závazků		100 859	-9 106
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:			
Zaplacená daň z příjmů		-135	-20
Zaplacené úroky		-12 906	-26 868
Úhrada podílu na výsledku hospodaření předchozího roku komplementáři		16 692	- 1 869
Peněžní toky z provozní činnosti		182 831	-144 785
Peněžní toky z investiční činnosti:			
Výdaje spojené s pořízením a zhodnocením investic do nemovitostí	9	-68 078	- 32 382
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	9	108 873	130 483
Splátky půjček spřízněným stranám		0	39 959
Peněžní toky z investiční činnosti		40 795	138 060
Peněžní toky z finanční činnosti:			
Splátky dluhopisů	15	-328 000	0
Splátky půjček		0	-30 000
Načerpání půjček	20	150 000	30 000
Peněžní toky z finanční činnosti	16	- 178 000	0
Zvýšení (+) / snížení (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		45 626	-6 725
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	13	63 219	69 944
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci hospodářského roku	13	108 845	63 219

Příloha na stranách 5 až 30 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

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 emitovala dne 19. prosince 2016 dluhopisy obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze a k 1. lednu 2017 přešla v souladu se zákonem na IFRS ve znění přijatém Evropskou unií („EU“). Společnost tyto dluhopisy během roku 2020 splatila. Jelikož Společnost hodlá během následujícího roku emitovat nové veřejně obchodovatelné dluhopisy, rozhodla Společnost v souladu se zákonem o použití IFRS pro sestavení účetní závěrky i pro aktuální účetní období.

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru způsobujícího nemoc COVID-19, která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit.

V důsledku rozšíření nedošlo k významnému poklesu tržeb Společnosti. Zároveň také vlivem epidemie vedení Společnosti nepředpokládá zásadní dopad na výsledek hospodaření, finanční a likvidní pozici Společnosti. Důvodem je specifická situace na trhu s novými dokončovanými nemovitostmi v Praze, konkrétně přetrvávající převis poptávky po nových nemovitostech v Praze nad nabídkou a pokračující růst cen nových nemovitostí v Praze.

Vedení Společnosti bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne v souladu se zákonnou úpravou veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Společnost, její zákazníky, dodavatele a věřitele.

Vedení Společnosti zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají na Společnost významný vliv a nevedou k existenci významné nejistoty ohledně předpokladu nepřetržitého trvání podniku. Veškeré financování Společnosti k 30. září 2020 je poskytnuto ze skupiny FINEP HOLDING, SE a skupina je připravena veškeré závazky Společnosti k datu jejich splatnosti v případě potřeby přefinancovat. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 30. září 2020 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti. Případný dopad epidemie na makroekonomické prognózy, pozici Společnosti a její výsledky vedení zahrne do odhadů opravných položek a rezerv v roce 2021.

2 Přehled významných účetních postupů

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

2.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka Společnosti 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), vztahujícími se na společnosti vykazující podle IFRS ve znění přijatém EU. Účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen s úpravou o přecenění investic do nemovitostí. Tato účetní závěrka 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. Účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu trvání účetní jednotky.

Sestavení účetní závěrky 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 účetní závěrky uplatňovány významné předpoklady a odhady, jsou zveřejněny v Poznámce 4.

Společnost změnila konec účetního období z 31. prosince na 30. září, proto je účetní závěrka sestavena za období devíti měsíců končících 30. září 2020. Změna účetního období byla provedena za účelem zefektivnění konsolidačního procesu skupiny FINEP Holding. Proto nejsou údaje ve výkazu úplného výsledku a výkazu peněžních toků za srovnávací období plně srovnatelné.

2.2 Nové standardy, interpretace a novely publikovaných standardů

(a) Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů účinné od 1. ledna 2020

Následující standardy, interpretace a novely byly publikovány a jsou pro účetní závěrku Společnosti povinné od 1. ledna 2020 nebo později:

Změny koncepčního rámce pro finanční výkaznictví (vydané 29. března 2018 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později). Revidovaný koncepční rámec obsahuje novou kapitulu o měření, pokyny k vykazování finanční výkonnosti, vylepšené definice a pokyny – zejména definice odpovědnosti a objasnění v důležitých oblastech, jako je role správcovství, opatrnost a nejistota měření ve finančním výkaznictví. Tato změna nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

Definice podniku - Změny IFRS 3 (vydané 22. října 2018 a účinné pro akvizice od začátku ročního účetního období, které začíná 1. ledna 2020 nebo později). Změny upravují definici podniku. Podnik musí mít vstupy a věcný proces, který společně významně přispívá ke schopnosti vytvářet výstupy. Nové pokyny poskytují rámec pro vyhodnocení toho, kdy jsou přítomny vstupy a věcný proces, a to i pro společnosti v rané fázi, které negenerovaly výstupy. Organizovaná pracovní síla by měla být přítomna jako podmínka pro klasifikaci jako podnik, pokud neexistují žádné výstupy. Definice pojmu „výstupy“ je zúžena tak, aby se zaměřila na zboží a služby poskytované zákazníkům, vytvářející investiční výnosy a jiné příjmy, a vylučuje výnosy ve formě nižších nákladů a jiných ekonomických výhod. Rovněž již není nutné posuzovat, zda jsou účastníci trhu schopni nahradit chybějící prvky nebo integrovat získané činnosti a aktiva. Účetní jednotka může použít „test koncentrace“. Nabytá aktiva by nepředstavovala podnikání, pokud by v podstatě veškerá reálná hodnota nabytých hrubých aktiv byla soustředěna do jediného aktiva (nebo skupiny podobných aktiv). Tato změna nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

Definice významnosti – Změny IAS 1 a IAS 8 (vydané 31. října 2018 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později). Změny objasňují definici významnosti a způsob, jakým by se měla uplatňovat, a to zahrnutím pokynů k definici, které se až dosud objevovaly jinde v IFRS. Kromě toho byla vylepšena vysvětlení doprovázející definici. Novely konečně zajistí, aby definice materiality byla konzistentní ve všech standardech IFRS. Informace jsou významné, pokud při jejich vynechání, zkrácení nebo zakrytí lze důvodně očekávat, že ovlivní rozhodnutí, která primární uživatelé účetní závěrky pro obecné účely dělají na základě těchto účetních výkazů, které poskytují finanční informace o konkrétní vykazující jednotce. Tato změna nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

Reforma úrokových sazeb – změny IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7 (vydané 26. září 2019 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později). Změny byly vyvolány nahrazením benchmarkových úrokových sazeb, jako je LIBOR a dalších nabízených mezibankovních sazeb („IBOR“). Novela poskytuje dočasné osvobození od uplatňování specifických požadavků na zajišťovací účetnictví na zajišťovací vztahy přímo ovlivněné reformou IBOR. Tato změna nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

Dodatek IFRS 16 k úlevám na nájemném souvisejícím s COVID-19 (vydané 28. května 2020 a účinné od 1. června 2020 pro účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo později). Dodatek poskytuje nájemcům (ale ne pronajímatelům) úlevu v podobě volitelné výjimky z posuzování, zda je sleva na nájemném související s COVID-19 modifikace leasingu. Nájemci se mohou rozhodnout účtovat o slevě stejným způsobem, jako kdyby se nejednalo o modifikaci leasingu. Toto praktické zjednodušení se vztahuje pouze na slevy na nájemném, k nimž dochází jako přímý důsledek pandemie COVID-19, a pouze pokud jsou splněny následující podmínky: změna v nájemních splátkách souvisí s přehodnocenou protihodnotou nájmu, která je v podstatě stejná jako, nebo menší než, protihodnota nájmu bezprostředně před změnou; snížení nájemného má vliv pouze na platby splatné 30. června 2021 nebo dříve; a nedošlo k žádné podstatné změně ostatních podmínek nájmu. Dodatek se aplikuje retrospektivně v souladu s IAS 8, ale nájemci nejsou povinni upravovat srovnatelné údaje ani poskytovat zveřejnění podle odst. 28 písm. f) IAS 8. Tento dodatek nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

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

Následující standardy, interpretace a novelty byly publikovány a jsou pro účetní závěrku Společnosti povinné od 1. října 2020 nebo později:

Klasifikace závazků jako krátkodobých a dlouhodobých – dodatky k IAS 1 (vydaný 23. ledna 2020 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později). Tyto dodatky objasňují, že závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé nebo dlouhodobé, v závislosti na právech, která existují na konci vykazovaného období. Závazky jsou dlouhodobé, pokud má účetní jednotka na konci účetního období podstatné právo odložit vypořádání nejméně o dvanáct měsíců. Už není potřeba, aby toto právo bylo bezpodmínečné. Očekávání vedení, zda následně uplatní právo na odklad vypořádání, nemá vliv na klasifikaci závazků. Právo na odklad existuje pouze tehdy, pokud účetní jednotka ke konci vykazovaného období splní veškeré příslušné podmínky. Závazek je klasifikován jako krátkodobý, pokud dojde k porušení podmínky k datu účetní závěrky nebo před tímto datem, a to i v případě, že se věřitel vzdá této podmínky po skončení vykazovaného období. Naopak, půjčka je klasifikována jako dlouhodobá, pokud dojde k porušení úvěrové smlouvy až po datu vykazování. Kromě toho dodatky obsahují vyjasnění klasifikačních požadavků na závazek, který by společnost mohla vyrovnat převedením na vlastní kapitál. „Vyrovnání“ je definováno jako zánik závazku penězi, jinými zdroji představujícími ekonomické výhody nebo vlastními kapitálovými nástroji účetní jednotky. U převoditelných nástrojů, které mohou být přeměněny na vlastní kapitál, existuje výjimka, ale pouze u těch nástrojů, kde je možnost převodu klasifikována jako kapitálový nástroj jako samostatná součást složeného finančního nástroje. Dodatky IAS 1 o klasifikaci závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých byly vydány v lednu 2020 s původním datem účinnosti 1. ledna 2022. V reakci na pandemii Covid-19 však bylo datum účinnosti odloženo o jeden rok, aby společnosti měly více času na provedení změn klasifikace. Tyto dodatky nemají významný dopad na tuto účetní závěrku.

Výnosy před zamýšleným použitím, nevýhodné smlouvy - náklady na plnění smlouvy, odkaz na Konceptní rámec - dodatky IAS 16, IAS 37 a IFRS 3 a roční vylepšení IFRS 2018–2020 - dodatky IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41 (vydané dne 14. května 2020 a účinné pro roční období počínající 1. ledna 2022 nebo později).

Novela IAS 16 zakazuje účetní jednotce odečíst od pořizovací ceny majetku veškeré výnosy získané z prodeje vyrobených položek během přípravy aktiva na zamýšlené použití. Výnosy z prodeje těchto položek spolu s náklady na jejich výrobu jsou nyní vykázány v zisku nebo ztrátě. Účetní jednotka použije IAS 2 k ocenění nákladů na tyto položky. Cena nezahrnuje odpisy testovaného aktiva, protože není připraveno k zamýšlenému použití. Dodatek IAS 16 rovněž objasňuje, že účetní jednotka „posuzuje, zda aktivum řádně funguje“, když hodnotí technickou a fyzickou výkonnost aktiva. Finanční výkonnost aktiva není pro toto posouzení relevantní. Aktivum proto může být schopné provozu tak, jak to zamýšlelo vedení, a podléhá odpisům, než dosáhne úrovně provozního výkonu očekávané vedením.

Dodatek IAS 37 objasňuje význam „nákladů na splnění smlouvy“. Dodatek vysvětluje, že přímé náklady na plnění smlouvy zahrnují přírůstkové náklady na plnění této smlouvy; a alokace dalších nákladů, které přímo souvisejí s plněním. Dodatek rovněž vyjasňuje, že předtím, než bude vytvořena samostatná rezerva na nevýhodnou smlouvu, účetní jednotka uzná jakoukoli ztrátu ze snížení hodnoty, která nastala u aktiv použitých při plnění smlouvy, spíše než u aktiv určených pro tuto smlouvu.

IFRS 3 byl upraven tak, aby odkazoval na Konceptní rámec pro účetní výkaznictví z roku 2018, aby bylo možné určit, co představuje aktivum nebo závazek v podnikové kombinaci. Před tímto dodatkem odkazoval IFRS 3 na Konceptní rámec pro účetní výkaznictví z roku 2001. Kromě toho byla v IFRS 3 přidána nová výjimka pro závazky a podmíněné závazky. Výjimka specifikuje, že u některých typů závazků a podmíněných závazků by se účetní jednotka aplikující IFRS 3 měla místo Konceptního rámce z roku 2018 odkazovat na IAS 37 nebo IFRIC 21. Bez této nové výjimky by účetní jednotka uznala některé závazky v podnikové kombinaci, které by nevykázala podle IAS 37. Proto by okamžitě po akvizici musela účetní jednotka takové závazky odúčtovat a vykázat zisk, který nepředstavuje ekonomický zisk. Bylo rovněž objasněno, že nabyvatel by neměl k datu akvizice uznat podmíněná aktiva, jak jsou definována v IAS 37. Dodatek IFRS 9 řeší, které poplatky by měly být zahrnuty do 10% testu na odúčtování finančních závazků. Náklady nebo poplatky lze zaplatit třetím stranám nebo věřiteli. Podle tohoto dodatku nebudou náklady nebo poplatky zaplacené třetím stranám zahrnuty do testu 10%.

Ilustrativní příklad 13 doprovázející IFRS 16 byl změněn odstraněním ilustrace plateb pronajímatele týkající se zdokonalení předmětu nájmu. Důvodem dodatku je odstranění případných nejasností ohledně zacházení s leasingovými pobídkami.

IFRS 1 umožňuje výjimku, kde dceřiná společnost přijme IFRS později než její mateřská společnost. Dceřiná společnost může ocenit svá aktiva a závazky v účetní hodnotě, která by byla zahrnuta do konsolidované účetní závěrky mateřské společnosti, na základě data přechodu mateřské společnosti na IFRS, pokud by nebyly provedeny úpravy pro konsolidační postupy a dopady podnikové kombinace při které mateřská společnost získala dceřinou společnost. IFRS 1 byl upraven tak, aby umožňoval účetním jednotkám, které využily této výjimky v IFRS 1, také měřit kumulativní rozdíly z přepočtu pomocí částek vykázaných mateřskou společností na základě data přechodu mateřské společnosti na IFRS. Dodatek IFRS 1 rozšiřuje výše uvedenou výjimku na kumulativní rozdíly z přepočtu, aby se snížily náklady na prvotní adopci. Tato změna se bude vztahovat také na přidružené podniky a společné podniky, které aplikovali stejnou výjimku podle IFRS 1.

Byl zrušen požadavek, aby účetní jednotky vyloučily peněžní toky ze zdanění při oceňování reálnou hodnotou podle IAS 41. Účelem této změny je uvést do souladu s požadavkem standardu diskontovat peněžní toky na základě po zdanění. Společnost v současné době posuzuje dopad dodatku k IFRS 9 na její účetní závěrku. Ostatní změny nemají významný dopad na tuto účetní závěrku.

Dodatky k IFRS 17 a dodatek k IFRS 4 (vydaný 25. června 2020 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později). Dodatky obsahují řadu objasnění, která mají usnadnit implementaci IFRS 17, zjednodušit některé požadavky standardu a přechod. Změny se týkají osmi oblastí IFRS 17 a jejich účelem není změnit základní principy standardu. Tyto dodatky nemají významný dopad na tuto účetní závěrku.

Reforma úrokových sazeb (IBOR) – fáze 2 dodatků IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16 (vydané 27. srpna 2020 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2021 nebo později). Změny ve fázi 2 se zabývají problémy, které vyplývají z provádění reforem, včetně nahrazení jedné referenční hodnoty alternativní. Společnost v současné době posuzuje dopad změn na její účetní závěrku.

2.3 Jiné výnosy

Prodej investic do nemovitostí

Zisk nebo ztráta z prodeje investic do nemovitostí (pozemků) jsou vykázány jednorázově v momentě přechodu kontroly nad nemovitostí na kupujícího. Za tento moment je považován okamžik, kdy je uzavřena nepodmíněná kupní smlouva s kupujícím a byla podána žádost o převod právního titulu vlastnictví na katastrální úřad. Reálná hodnota je aktualizována každoročně a dojde-li ke změně reálné hodnoty mezi datem posledního ocenění a datem prodeje, je takový zisk nebo ztráta vykázán jako „Čistý zisk / (ztráta) z vyřazení investic do nemovitostí“ v zisku nebo ztrátě.

2.4 Úrokové výnosy a náklady

Úrokové výnosy a náklady se vykazují v zisku nebo ztrátě pomocí metody efektivní úrokové míry, s výjimkou výpůjčních nákladů vztahujících se ke kvalifikovaným aktivům, které jsou aktivovány do pořizovací ceny těchto aktiv. Společnost se rozhodla aktivovat výpůjční náklady pro kvalifikovaná aktiva, která nejsou oceňována reálnou hodnotou. Výpůjční náklady pro kvalifikovaná aktiva oceňovaná reálnou hodnotou jsou vykázána v zisku nebo ztrátě.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku a přiřazení úrokového výnosu nebo úrokového nákladu do příslušného období. Efektivní úroková míra je taková, 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.

Pro finanční aktiva, která jsou vytvořena nebo nakoupena se sníženou hodnotou, je efektivní úroková míra, která diskontuje očekávané peněžní toky (včetně počátečních očekávaných ztrát) na reálnou hodnotu při prvotním zaúčtování (obvykle představovaná kupní cenou). V důsledku toho je efektivní úrok upraven o znehodnocení.

2.5 Převod podílu na výsledku hospodaření komplementáři

Převod podílu na výsledku hospodaření komplementáři je v účetní závěrce Společnosti vykazován jako závazek nebo pohledávka v účetním období, kdy došlo k jeho uznání. Tento převod představuje náklad nebo výnos pro Společnost v daném účetním období.

2.6 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, včetně výdajů na jejich následné zdokonalení.

Investice do nemovitostí jsou při prvotním vykázání oceněny pořizovací cenou, 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 Společnosti a mohou být spolehlivě oceněny. Služby poskytnuté v souvislosti s developmentem investic do nemovitostí, pokud se podílí na zvýšení reálné hodnoty investic do nemovitostí, jsou zahrnuty do účetní hodnoty investic do nemovitostí a nejsou vykázány v nákladech za období.

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

Dojde-li ke změně reálné hodnoty mezi datem posledního ocenění a datem prodeje, je takový zisk nebo ztráta vykázán jako „Čistý zisk / (ztráta) z vyřazení investic do nemovitostí“ ve zisku nebo ztrátě v netto hodnotě.

Stane-li se součástí dlouhodobého hmotného majetku investicí 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.

2.7 Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

Následné náklady jsou zahrnuty do účetní hodnoty aktiva, popřípadě vykázány jako samostatné aktivum, pouze pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s danou položkou poplynou 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 30 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“.

2.8 Finanční aktiva

2.8.1 Klasifikace

Klasifikace závisí na způsobu řízení finančních aktiv ze strany Společnosti a na charakteru smluvních peněžních toků konkrétního finančního aktiva.

Pro dluhová finanční aktiva byly provedeny testy obchodního modelu a test výlučných splátek jistiny a úroků („VÚJÚ“). Podnikatelským záměrem Společnosti je držet svá dluhová finanční aktiva do jejich splatnosti a inkasovat smluvní peněžní toky. Společnost nevyužívá žádných služeb faktoringu, nemá historii odprodeje pohledávek nebo úvěrů a všechna její finanční aktiva splňují VÚJÚ test. Výsledná klasifikace všech dluhových finančních aktiv je tedy do kategorie „Finanční aktiva oceňovaná v amortizované hodnotě“.

Zařazení do tříd finančních nástrojů a kategorie oceňování jsou uvedeny v tabulce níže:

Položka rozvahy	Třída finančních nástrojů	Způsob oceňování	Poznámka	Částka k 30. září 2020	Částka k 31. prosinci 2019
AKTIVA					
Dlouhodobá aktiva					
Poskytnuté půjčky	Poskytnuté půjčky	Amortizovaná hodnota		50	50
Peněžní prostředky na vázaných účtech	Poskytnuté depozitum	Amortizovaná hodnota	11	20 000	5 000
Krátkodobá aktiva					
Obchodní a jiné pohledávky	Obchodní a jiné pohledávky	Amortizovaná hodnota	12	693	273
Pohledávky vůči komplementáři	Pohledávky vůči komplementáři	Amortizovaná hodnota	20	0	16 692
Peněžní prostředky na vázaných účtech	Poskytnuté depozitum	Amortizovaná hodnota	11	2 500	17 500
Peněžní prostředky na vázaných účtech	Vázaný bankovní účet	Amortizovaná hodnota	11	0	136 517
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Bankovní účet	Amortizovaná hodnota	13	108 845	63 219
ZÁVAZKY					
Dlouhodobé závazky					
Dlouhodobé vydané dluhopisy	Vydané dluhopisy	Amortizovaná hodnota	15	300 000	300 000
Dlouhodobé půjčky	Přijaté půjčky	Amortizovaná hodnota	16	150 752	-
Obchodní a jiné závazky	Obchodní a jiné závazky	Amortizovaná hodnota	17	4 719	-
Krátkodobé závazky					
Krátkodobé vydané dluhopisy	Vydané dluhopisy	Amortizovaná hodnota	15	234 173	557 377
Závazky vůči komplementáři	Závazky vůči komplementáři	Amortizovaná hodnota	20	87 123	-
Obchodní a jiné závazky	Obchodní a jiné závazky	Amortizovaná hodnota	17	10 006	989

2.8.2 Účtování a oceňování

Koupě a prodeje finančních aktiv se vykazují k datu sjednání obchodu, tedy k datu, kdy se Společnost zaváže dané aktivum koupit nebo prodat. Prvotní zaúčtování finančního aktiva je provedeno v reálné hodnotě navýšené o transakční náklady 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, pokud právo obdržet peněžní toky z investic vypršelo nebo bylo převedeno a Společnost převedla v podstatě veškerá rizika a užitky plynoucí z vlastnictví. Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě jsou následně oceňována reálnou hodnotou. Finanční aktiva oceněná v amortizované hodnotě jsou následně vykazována v amortizované 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 zisku nebo ztráty v období, v němž nastanou.

Testování obchodních pohledávek na snížení hodnoty je popsáno v Poznámce 2.8.3.

2.8.3 Snížení hodnoty finančních aktiv v amortizované hodnotě

Finanční aktiva, kromě aktiv v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se posuzují z hlediska očekávané úvěrové ztráty vždy v okamžiku zachycení finančního aktiva v účetnictví.

Zjednodušený přístup výpočtu opravných položek je aplikován pro krátkodobé obchodní pohledávky.

Pro účely stanovení očekávaných úvěrových ztrát pomocí zjednodušeného přístupu jsou krátkodobé obchodní pohledávky rozříděny dle společných charakteristik z hlediska kreditního rizika a dle splatnosti. Na základě toho Společnost vyhodnocuje míry očekávaných úvěrových ztrát stanovené pro krátkodobé obchodní pohledávky.

Zjednodušený model je aplikován na krátkodobé obchodní a jiné pohledávky, které neobsahují významnou komponentu financování. Matice pro tvorbu opravných položek je vytvořena na základě historických hodnot obrátu pohledávek a jejich odpisů na roční bázi. Tento historický pohled je následně upraven o výhled do budoucnosti, který je v návaznosti na výsledky korelační analýzy navázán na HDP České republiky.

Společnost považuje potenciální snížení hodnoty u peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů za nevýznamné z důvodu vysoké úvěrové kvality, doložené investičním externím ratingem bankovních domů, se kterými Společnost spolupracuje.

Společnost vykazuje opravné položky na snížení hodnoty poskytnutých úvěrů na základě zhoršení úvěrového rizika od prvotního zaúčtování. Společnost používá třístupňový model úvěrového rizika: pokud se úvěrové riziko výrazně nezvýšilo (fáze 1), pokud úvěrové riziko výrazně vzrostlo, tj. finanční aktivum je po splatnosti 30 dní (fáze 2) a pokud je úvěr "úvěrově znehodnocený", tj. finanční aktivum je více než 90 dnů po splatnosti (fáze 3). Pro fáze 1 a 2 vytváří Společnost opravné položky dle interního ratingu kalibrovaného na matice pravděpodobností defaultu od externích ratingových agentur s přičtením aktuálního faktoru budoucího vývoje spočteného dle aktuálního vývoje HDP České republiky. U fáze 3 se její očekávaná budoucí ztráta měří jako celoživotní očekávané budoucí ztráty.

2.9 Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry

Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry jsou finanční aktiva oceňovaná v amortizované hodnotě, neboť je Společnost drží výhradně za účelem inkasa budoucích peněžních toků, které zároveň mají charakter pouze jistiny a úroku. Pohledávky Společnost prvotně vykazuje ve výši protihodnoty, na kterou má Společnost nárok na základě svých smluv se zákazníky, pokud neobsahují významné finanční komponenty vykazované v reálné hodnotě.

Obchodní pohledávky jsou nezaplacené částky od zákazníků za prodané zboží nebo služby poskytované v rámci běžného podnikání. Společnost očekává jejich uhrazení do jednoho roku (nebo v normálním cyklu podnikání, pokud je delší) a jsou klasifikovány jako krátkodobá aktiva.

Pro účely stanovení očekávaných úvěrových ztrát Společnost aplikuje individuální posouzení významných pohledávek nebo zjednodušený přístup dle IFRS 9, který využívá posouzení celoživotní očekávané ztráty u všech krátkodobých obchodních pohledávek. Zjednodušený model je aplikován na krátkodobé obchodní pohledávky, které neobsahují významnou komponentu financování (Pozn. 2.8.3).

V případě individuálně posuzovaných pohledávek Společnost zvažuje následující faktory, které mají dopad na schopnost dlužníka dostát svých závazkům:

- plánovaný výhled obchodní činnosti dlužníka
- očekávané významné finanční obtíže dlužníka
- nesplacení nebo delikvence ve splátkách úroků či jistiny
- pravděpodobnost, že dlužník vstoupí do konkurzu, či dojde k jiné jeho finanční reorganizaci
- pravděpodobnost, že dojde k snížení odhadovaných budoucích peněžních toků, v důsledku ekonomických, technologických a legislativních podmínek v prostředí, ve kterém se dlužník pohybuje.

Ztráty ze snížení hodnoty Obchodních a jiných pohledávek jsou vykazovány jako čisté ztráty ze snížení hodnoty v zisku nebo ztrátě.

2.10 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 společně 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.

2.11 Zaplacené zálohy

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

2.12 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty se v rozvaze oceňují v amortizované hodnotě a dle IFRS 9 jsou testovány na snížení hodnoty. Společnost považuje potenciální snížení hodnoty u těchto položek za nevýznamné z důvodu vysoké úvěrové kvality peněžních úložek, které jsou vedené u renomovaných finančních institucí s vysokým investičním úvěrovým ratingem.

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.

2.13 Vlastní kapitál

Vklad komanditisty určený ve společenské smlouvě se klasifikuje jako vlastní kapitál Společnosti.

Na základě společenské smlouvy je k obchodnímu vedení Společnosti oprávněn a povinen pouze komplementář. Komplementář je statutárním orgánem Společnosti.

O všech záležitostech, které nepatří do obchodního vedení Společnosti, rozhodují všichni společníci svým usnesením na schůzi společníků nadpoloviční většinou hlasů (přičemž komplementář má 99 % hlasů a komanditista 1 % hlasů).

Komanditista se na základním kapitálu podílí vkladem 2 000 tis. Kč, komplementář žádný vklad nevkládá. Vzhledem k ustanovením společenské smlouvy náleží i ostatní složky vlastního kapitálu komanditistovi. Zisk nebo ztráta se dělí mezi Společnost a komplementáře. Společnosti připadá 1% zisku nebo ztráty, komplementáři 99% zisku nebo ztráty. Zisk připadající Společnosti po zdanění může být rozdělen a vyplacen pouze komanditistovi. Ztrátu připadající Společnosti komanditista nenese.

Rozdělení zisku na část připadající Společnosti a část připadající komplementáři se určí poměrem stanoveným ve společenské smlouvě. Část zisku po zdanění připadající Společnosti ve výši 1 % připadne komanditistovi, kterým je společnost FINEP HOLDING, SE. Část zisku před zdaněním ve výši 99 % připadne komplementáři, kterým je společnost PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, za FINEP BARRANDOV FUND.

Závazek nebo pohledávka z titulu převodu zisku nebo ztráty komplementáři jsou v souladu se společenskou smlouvou splatné ve lhůtě určené schůzí společníků, která rozhoduje o schválení účetní závěrky Společnosti, nejpozději však do konce roku, ve kterém tato schůze společníků rozhodla o schválení účetní závěrky. Vedení Společnosti proto tento závazek nebo pohledávku klasifikuje jako krátkodobé a se splatností do tří měsíců po konci příslušného roku.

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

Komanditista má při zrušení společnosti s likvidací právo na vrácení částky ve výši splaceného vkladu, který zahrnuje vklad do základního kapitálu a Ostatní kapitálové fondy, a nerozděleného zisku náležejícímu komanditistovi. Zbytek likvidačního zůstatku, který zůstal po vrácení této částky, se rozdělí mezi společníky dle stejných zásad jako zisk.

2.14 Ostatní kapitálové fondy

Ostatní kapitálové fondy jsou založeny na základě rozhodnutí společníků Společnosti a představují součást Vlastního kapitálu. Vzhledem k ustanovením společenské smlouvy náleží i ostatní složky vlastního kapitálu včetně Ostatních kapitálových fondů komanditistovi.

2.15 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 amortizovanou hodnotou na základě metody efektivní úrokové sazby.

2.16 Úvěry, půjčky a dluhopisy

Společnost provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů a podřízených závazků ke dni jejich vzniku. Všechny ostatní finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány k datu sjednání obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje.

Půjčky jsou finanční závazky oceňované v amortizované hodnotě. Při prvotním zachycení jsou půjčky včetně dluhopisů vykázány v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou úročené úvěry, půjčky a dluhopisy oceněny v amortizované hodnotě, přičemž se případný rozdíl mezi pořizovací cenou a hodnotou při splacení zachycuje v zisku nebo ztrátě po dobu půjčky s použitím metody efektivní úrokové míry.

Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých úvěrů či dluhopisů, jejíž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k rozvahovému dni konsolidované účetní závěrky, jako krátkodobou.

2.17 Výpůjční náklady

Obecné a specifické výpůjční náklady přímo přiřaditelné k pořízení, výstavbě nebo výrobě kvalifikovaných aktiv (zásoby a investice do nemovitostí), která nejsou oceňována v reálné hodnotě a kterým nezbytně trvá podstatnou dobu, 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.

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.

2.18 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 neuhrzená, 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.

2.19 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- vlastníci, kteří mají podstatný nebo rozhodující vliv ve 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 20.

2.20 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 skupiny FINEP HOLDING, SE, čímž dochází k minimalizaci nebo eliminaci těchto rizik.

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. Cílem skupiny 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, a je tedy přesvědčeno, že je na místě sestavit účetní závěrku Společnosti za předpokladu trvání účetní jednotky.

Veřejně obchodovatelné dluhopisy Společnosti byly během roku 2020 splaceny (viz také poznámka o). Veškeré veřejně neobchodovatelné dluhopisy Společnosti jsou vlastněny společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, za FINEP BARRANDOV FUND, která je komplementářem a statutárním orgánem Společnosti a činí veškerá obchodní rozhodnutí Společnosti, včetně rozhodnutí o přefinancování těchto dluhopisů (viz také poznámka o). Komplementář je připraven tyto neobchodovatelné dluhopisy v roce 2020 a 2021 přefinancovat.

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 30. září 2020 a 31. prosinci 2019 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

30. září 2020	Méně				
(tis. Kč)	než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	Celkem
Závazky					
Půjčky od spřízněných stran	0	0	0	156 864	156 864
Vydané dluhopisy a půjčky	238 193	6 000	306 000	0	550 193
Závazky vůči komplementáři	0	87 123	0	0	87 123
Obchodní a jiné závazky	10 006	0	4 719	0	14 725
Závazky celkem	248 199	93 123	310 719	156 864	808 905

31. prosince 2019	Méně				
(tis. Kč)	než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	Celkem
Závazky					
Vydané veřejně obchodovatelné dluhopisy	0	204 769	0	0	204 769
Vydané veřejně neobchodovatelné dluhopisy	0	377 540	312 000	0	689 540
Obchodní a jiné závazky	989	0	0	0	989
Závazky celkem	989	582 309	312 000	0	895 298

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.

Při kvantifikaci úvěrového rizika vychází Společnost z několika základních kritérií, kdy významným měřítkem je především riziko, související s hrozbou selhání protistrany v transakci, které se může negativně promítnout do hospodářského výsledku a cash-flow Společnosti. Proto 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:

- 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)	30. září 2020	31. prosince 2019
Poskytnuté půjčky	50	50
Obchodní a jiné pohledávky	693	273
Peníze a peněžní ekvivalenty	108 845	63 219
Peněžní prostředky na vázaných účtech	22 500	154 017
Celkem	132 088	217 559

Částka zaplacená jako depozitum ve výši 22 500 tis. Kč k 30. září 2020 (k 31. prosinci 2019: 22 500 tis. Kč) a zahrnutá do krátkodobých a dlouhodobých finančních aktiv bude vrácena zpět po splnění určitých podmínek. Společnost plánuje tyto podmínky dodržet. Tyto částky jsou uloženy na bankovních účtech a představují vysoce kvalitní finanční aktiva. K 30. září 2020 a k 31. prosinci 2019 nebyla vykázána žádná opravná položka na očekávané ztráty.

Analýza splatností obchodních a jiných pohledávek je následující:

(tis. Kč)	30. září 2020	31. prosince 2019
Do splatnosti	687	258
Po splatnosti 1–90 dní	6	15
Více než 90 dní po splatnosti	0	0
Celkem po splatnosti	693	273

Úvěrové riziko obchodních a jiných pohledávek není významné. Společnost nevytvořila k 30. září 2020 ani k 31. prosinci 2019 žádné opravné položky k pohledávkám.

Úvěrové riziko likvidních finančních prostředků je omezené, jelikož smluvními partnery jsou banky s úvěrovým ratingem na investičním stupni. Z tohoto důvodu je dopad snížení hodnoty peněžních prostředků nemateriální. Níže uvedená tabulka zobrazuje rating a zůstatky s hlavní bankou k rozvahovému dni.

(tis. Kč)	Rating	30. září 2020
Komerční banka, a.s.	A	108 841
Celkem		108 841

(tis. Kč)	Rating	31. prosince 2019
Komerční banka, a.s.	A	63 214
Celkem		63 214

Pro bankovní zůstatky, splňující definici vysoké úvěrové kvality, splatné na požádání, nevytváří Společnost žádné opravné položky z důvodu nízké, či prakticky nulové pravděpodobnosti defaultu banky. Vysokou kreditní kvalitu definuje Společnost dle externího ratingu, který je lepší než BBB (S&P), respektive Baa2 (Moody's).

Společnost nevyužívá pro sledování expozice vůči úvěrovému riziku formalizované interní úvěrové ratingy. 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

(a) Úrokové riziko

Úrokové riziko představuje riziko, že reálná hodnota nebo budoucí peněžní toky finančního nástroje se budou měnit v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Půjčky nebo dluhopisy sjednané s pohyblivou úrokovou sazbou vystavují Společnost úrokovému riziku peněžních toků. V rámci přípravy jednotlivých projektových podnikatelských plánů je testována citlivost Společnosti na působení úrokového rizika ve vztahu k ziskové marži, což je zároveň jedním z kritérií, které Společnost zvažuje při rozhodování o přijetí či zamítnutí projektu.

Jelikož všechny vydané dluhopisy k 30. září 2020 byly sjednané s fixní sazbou, bylo úrokové riziko Společnosti vznikající z vydaných dluhopisů omezené.

Úrokové riziko Společnosti vzniká převážně z půjček.

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

K 30. září 2020 tvořily přijaté půjčky s pohyblivou úrokovou sazbou 22 % z celkových přijatých půjček a vydaných dluhopisů (2019: 0 %).

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

30. září 2020 (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	108 841	0	0	0	0	108 841
Pohyblivě úročená finanční aktiva celkem	108 841	0	0	0	0	108 841
Půjčky – variabilní úroková sazba	0	150 752	0	0	0	150 752
Pohyblivě úročené finanční závazky celkem	0	150 752	0	0	0	150 752
Čistá otevřená úroková pozice k 30. září 2020	108 841	-150 752	0	0	0	-41 911

31. prosince 2019 (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	63 219	0	0	0	0	63 219
Pohyblivě úročená finanční aktiva celkem	63 219	0	0	0	0	63 219
Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosinci 2019	63 219	0	0	0	0	63 219

Pokud by k 30. září 2020 byla úroková sazba o 50 bazických bodů vyšší / nižší a ostatní proměnné by se nezměnily, by byl zisk po zdanění o 2 550 tis. Kč nižší / vyšší, k 31. prosinci 2019 o 32 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 vyplývajícimu z vlivu změn směnných kurzů cizích měn na její finanční pozici a peněžní toky, jelikož všechna finanční aktiva a finanční závazky jsou denominované v české koruně.

Všechny finanční aktiva a závazky byla k 30. září 2020 a 31. prosinci 2019 denominovaná v české koruně.

3.2 Řízení kapitálu

Struktura kapitálu je řízena Skupinou, která také navrhla formu Společnosti, v níž je úroveň vlastního kapitálu nízká. Společnost považuje za kapitál ty složky vlastního kapitálu, které jsou prezentovány v této účetní závěrce jako vlastní kapitál.

3.3 Odhad reálné hodnoty

Reálná hodnota je částka, za kterou by bylo možné směniti 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 zjištěitelné na základě pozorovatelných tržních hodnot, 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 hierarchie reálné hodnoty k 30. září 2020 ani k 31. prosinci 2019. Během roku 2020 nedošlo k žádným transferům mezi úrovní 1, 2 a 3.

3.4 Započtení finančních nástrojů

Společnost v roce 2020 nevykázala žádná finanční aktiva ani závazky, která 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 běžného finančního roku. Odhady a úsudky jsou průběžně vyhodnocovány a jsou založeny na historických zkušenostech vedení a jiných faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, ve kterém byl daný odhad opraven (pokud má oprava vliv pouze na příslušné období), nebo v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích (pokud má oprava vliv na běžné i budoucí období). Vedení také provádí určité úsudky, kromě těch, které zahrnují odhady, v procesu uplatňování účetních pravidel. 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 běžného finančního roku, zahrnují:

4.1 Oceňování investic do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou vykázány v reálné hodnotě. Reálná hodnota investic do nemovitostí, tj. zejména pozemků je Společností stanovena na základě kategorizace pozemků buď reziduální metodou, nebo porovnávací metodou, která je v případě nutnosti upravena o rozdíly v druhu, lokalitě nebo stavu konkrétní nemovitosti. Reálná hodnota byla stanovena interně bez účasti externího znalce.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je cena, která by byla obdržena za prodej aktiva v řádné transakci, a to bez odečtení transakčních nákladů. Nejlepším důkazem reálné hodnoty jsou aktuální ceny na nemovitostním trhu s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě a stavu.

Výpočet reálné hodnoty pozemků reziduální metodou vychází ze stanovení hodnoty celého projektu po jeho dokončení a následného odečtení veškerých nákladů na realizaci projektu a marže developera. Rozdíl je aproximací reálné hodnoty pozemku.

Výpočet reálné hodnoty pozemků porovnávací metodou představuje nalezení srovnatelné ceny pomocí cenového porovnávání obdobných pozemků, které jsou na trhu prodávané k datu ocenění na základě řady hledisek, jako je umístění pozemku, druh a účel pozemku, koncepce a technické parametry, koeficienty zastavitelnosti a podobně.

Společnost veškeré pozemky rozčleňuje do dvou hlavních kategorií:

1. První kategorie pozemků v účetní hodnotě 416 278 tis. Kč zahrnuje pozemky, které Společnost již připravuje pro prodej sesterským společnostem ve skupině FINEP HOLDING, SE na konkrétní projekty výstavby rezidenčního bydlení. Při znalosti ekonomických výsledků již dokončených etap výstavby realizovaných skupinou FINEP HOLDING, SE, Společnost tyto pozemky oceňuje reziduální metodou, tedy cenou za metr čtvereční hrubé podlažní plochy, kterou lze na každém pozemku v této kategorii podle úsudku Společnosti postavit. Cena za metr čtvereční hrubé podlažní plochy, kterou Společnost dle dostupných informací a vlastních odhadů pro toto ocenění zvažuje, se pohybuje v rozmezí 6 000 až 7 500 Kč za metr čtvereční hrubé podlažní plochy.
2. Druhá kategorie pozemků v účetní hodnotě 234 969 tis. Kč jsou pozemky určené pro budoucí výstavbu, na kterých skupina Finep doposud neurčila konkrétní projekty k výstavbě sesterskými společnostmi ze skupiny FINEP HOLDING, SE. Tyto pozemky jsou oceněny porovnávací metodou, tedy cenou za metr čtvereční plochy pozemku dle veškerých pro Společnost dostupných informací. Společnost zde zvažuje cenu v dané lokalitě v rozsahu 500 do 3 500 Kč za metr čtvereční plochy pozemku.

Analýza citlivosti reálné hodnoty investic do nemovitostí na pokles nebo nárůst v průměrné ceně pozemku je uvedena v poznámce 9.

Při absenci aktuálních cen na trhu bere Společnost dále v úvahu informace z různých zdrojů, včetně:

- aktuálních cen na trhu s nemovitostmi odlišné povahy, stavu nebo lokality upravených tak, aby zohledňovaly tyto odlišnosti;
- nedávných cen podobných nemovitostí s některými úpravami, aby odrážely veškeré změny v ekonomických podmínkách po datu transakce, které proběhly za tyto ceny; a
- projekcí diskontovaných peněžních toků na základě spolehlivých odhadů budoucích peněžních toků.

Společnost dále zvažuje pro stanovení aktuální ceny nemovitostí i další faktory, jako je například očekávané datum získání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení pro konkrétní dílčí pozemek. Získání takových rozhodnutí a povolení mohou navyšovat tržní cenu daného pozemku.

4.2 *Prezentace pohybů peněžních prostředků na vázaných bankovních účtech ve výkazu peněžních toků*

Vedení Společnosti prezentuje výnosy z prodeje investic do nemovitostí v rámci peněžních toků z investiční činnosti ve Výkazu peněžních toků. Související převod peněžních prostředků na vázaný bankovní účet (viz poznámka 11), který slouží jako zajištění veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz poznámka 15), je vykázán jako zvýšení peněžních prostředků na vázaných účtech v peněžním toku z provozní činnosti. Převody peněžních prostředků z tohoto vázaného účtu na běžný bankovní účet Společnosti jsou vykázány jako pokles peněžních prostředků na vázaných účtech v peněžním toku z provozních činností. Vedení založilo prezentaci pohybů na vázaném peněžním účtu v rámci peněžního toku z provozních činností na skutečnosti, že je možné vybrat prostředky z vázaného účtu v případě, že jsou překročeny podmínky vázané na veřejně obchodovatelné dluhopisy (konkrétně poměr půjčky k hodnotě zástavy) a také proto, že vedení Společnosti se domnívá, že Společnost může peněžní prostředky z vázaného účtu vybrat po splatnosti a úplném splacení veřejně obchodovatelných dluhopisů, které lze splatit i z běžného bankovního účtu Společnosti.

5 *Vykazování segmentů*

Na základě charakteru činnosti Společnosti Vedení Společnosti v současné době identifikovalo jeden provozní segment. 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 skupiny FINEP HOLDING, SE.

6 *Výnosy*

(tis. Kč)	2020	2019
Výnosy ze smluv se zákazníky	2	13
Nájem	4	5
Celkem	6	18

7 *Finanční náklady*

(tis. Kč)	2020	2019
Úrokové náklady	17 831	28 078
Ostatní finanční náklady	15	20
Finanční náklady celkem	17 846	28 098

8 Daň z příjmu

(tis. Kč)	2020	2019
Splatná daň ze zisku za období	-122	-135
Odložený daňový náklad (-) / zisk (+)	-72	130
Daň z příjmů celkem	-194	5

Domácí daňová sazba pro daň z příjmu Společnosti za rok 2020 a 2019 je 19 %. Porovnání očekávaného a aktuálního daňového nákladu je uvedeno níže:

(tis. Kč)	2020	2019
Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním celkem	880	-169
Teoretický daňový náklad/ (výnos) při daňové sazbě 19 %	167	-32
Vliv daňově neuznatelných položek:		
Daňově neuznatelné náklady	27	37
Daňový náklad/ (výnos) během roku	194	5

9 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou oceněny reálnou hodnotou. Podrobnější informace ke stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v poznámce 4.1. Společnost má jeden druh investic do nemovitostí, a to pozemky v lokalitě Praha-Barrandov v České republice.

(tis. Kč)	2020	2019
Reálná hodnota k 1. lednu	584 925	669 434
Nákup pozemků	45 354	3 033
Výdaje na následné zdokonalení pozemků	22 724	29 349
Prodej pozemků	-109 297	-116 891
Čistý zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	107 541*	0
Reálná hodnota k 30. září	651 247	584 925

*Čistý zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí za rok 2020 je nerealizovaný zisk.

Informace o ocenění pozemků reálnou hodnotou za použití reziduální a porovnávací metody včetně výdajů na následné zdokonalení:

30. září 2020	Ocenění	Oceňovací		
Segment	(tis. Kč)	technika	Tržní cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)
Pozemky připravené na prodej sesterským společnostem	416 278	Reziduální metoda	Průměrná cena 6 000-7 500 Kč za m2 hrubé podlažní plochy	Změna tržní ceny pozemku -5 % 0 % 5 % - 20 814 0 20 814
Pozemky pro budoucí výstavbu	234 969	Porovnávací metoda	Průměrná cena 500-3 500 Kč za m2 pozemku	Změna tržní ceny pozemku -5 % 0 % 5 % - 11 748 0 11 748

31. prosince 2019	Ocenění	Oceňovací		
Segment	(tis. Kč)	technika	Tržní cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)
Pozemky připravené na prodej sesterským společnostem	113 275	Reziduální metoda	Průměrná cena 5 800-6 300 Kč za m2 hrubé podlažní plochy	Změna tržní ceny pozemku -5 % 0 % 5 % -5 644 0 5 644
Pozemky pro budoucí výstavbu	471 650	Porovnávací metoda	Průměrná cena 5 300-5 600 Kč za m2 pozemku	Změna tržní ceny pozemku -5 % 0 % 5 % -23 583 0 23 583

Podrobnější informace ke stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v poznámce 4.1. Všechny investice do nemovitostí jsou úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty (viz poznámka 3.3).

10 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 2020 a 2019.

(tis. Kč)	2020	2019
K 1. lednu	38 207	5 508
Zaplacené zálohy na nákup pozemků	7 806	33 924
Nákup pozemků	- 35 174	-1 225
K 30. září	10 839	38 207

11 Peněžní prostředky na vázaných účtech

V průběhu roku 2018 Společnost zaplatila třetím stranám jako depozitum 22 500 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 22 500 tis. Kč), přičemž k 30. září 2020 představuje 20 000 tis. Kč dlouhodobou část a 2 500 tis. Kč krátkodobou část. Vázané peníze jsou uloženy v úschově a představují vysoce kvalitní finanční aktiva. Zaplacené peněžní prostředky představují vázané peníze, které budou Společnosti vrácené po splnění určitých podmínek. Tyto vázané peníze byly vykázány jako Peněžní prostředky na vázaných účtech, jelikož Vedení Společnosti plánuje podmínky dodržet. K 30. září 2020 ani k 31. prosinci 2019 nebyla k těmto prostředkům vytvořena žádná opravná položka.

K 31. prosinci 2019 měla Společnost finanční aktiva (peníze) na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu jako zajištění vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů ve výši 136 517 tis. Kč. Tato aktiva byla během roku 2020 převedena z vázaného bankovního účtu na účet určený ke splacení veřejně obchodovatelných dluhopisů.

12 Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní a jiné pohledávky zahrnují následující:

(tis. Kč)	30. září 2020	31. prosince 2019
Finanční aktiva		
Obchodní pohledávky – krátkodobé (do 12 měsíců)	693	273
Mezisoučet	693	273
Nefinanční aktiva		
Náklady příštích období – krátkodobé (do 12 měsíců)	161	162
Příjmy příštích období – krátkodobé (do 12 měsíců)	15	0
Mezisoučet	176	162
Obchodní a jiné pohledávky	869	435

Obchodní pohledávky po splatnosti činily k 30. září 2020 6 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 15 tis. Kč).

Všechny obchodní a jiné pohledávky byly k 30. září 2020 a 31. prosinci 2019 denominované v českých korunách.

13 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

(tis. Kč)	30. září 2020	31. prosince 2019
Bankovní účty	108 841	63 214
Drobná hotovost	4	5
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty *)	108 845	63 219

*) Z hlediska IFRS 9 byly ztráty ze snížení hodnoty peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů Společností vyhodnoceny jako nevýznamné (Poznámka 2.16).

14 Vlastní kapitál

K 30. září 2020 byla Společnost vlastněna komplementářem s 99 % hlasovacích práv, 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 je zároveň konečnou holdingovou společností skupiny. Konsolidovaná účetní závěrka sestavovaná konečnou holdingovou společností FINEP HOLDING, SE je dostupná na internetových stránkách www.finep.cz, v sekci „Pro Investory“.

Vlastníky skupiny k 30. září 2020 byli Ing. Michal Kocián, Ing. Pavel Rejchrt, Ing. Tomáš Zaneček, Ing. Vladimír Schwarz, Ing. Tomáš Pardubický a Ing. Štěpán Havlas, přičemž nikdo neovládá skupinu samostatně.

V průběhu roku 2020 nedošlo ke změnám ve výši základního kapitálu ani jeho struktury. Komanditista se na základním kapitálu podílí vkladem 2 000 tis. Kč, komplementář žádný vklad nevkládá. Vzhledem k ustanovením společenské smlouvy náleží i ostatní složky vlastního kapitálu komanditistovi. Společenská struktura Společnosti určená společenskou smlouvou byla následující:

(v %)	30. září 2020	31. prosince 2019
PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC – komplementář	99	99
FINEP HOLDING, SE – komanditista	1	1
Celkem	100	100

Ostatní kapitálové fondy jsou založeny na základě rozhodnutí společníků Společnosti a představují součást Vlastního kapitálu. Vzhledem k ustanovením společenské smlouvy náleží i ostatní složky vlastního kapitálu včetně Ostatních kapitálových fondů komanditistovi.

15 Vydané dluhopisy

Vydané dluhopisy lze rozčlenit takto:

(tis. Kč)	30. září 2020	31. prosince 2019
Vydané dluhopisy – veřejně obchodovatelné – krátkodobé	0	200 377
Vydané dluhopisy – veřejně neobchodovatelné – dlouhodobé	300 000	357 000
Vydané dluhopisy – veřejně neobchodovatelné – krátkodobé	230 000	300 000
Alikvótní úrokový náklad – krátkodobé	4 173	0
Celkem	534 173	857 377

Veřejně obchodovatelné dluhopisy byly 19. června 2020 splaceny v plné výši.

Podrobnější informace o vydaných veřejně neobchodovatelných dluhopisech jsou následující:

Název	Kupón (%)	Datum vydání	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota (v Kč)	Počet kusů
FBZ/B/2021	4 p.a.	27. prosince 2017	31. prosince 2021	listinná	1 000 000	300
FBZ/C/2020	2 p.a.	21. prosince 2018	21. prosince 2020	listinná	1 000 000	230

Reálna hodnota veřejně neobchodovatelných vydaných dluhopisů byla k 31. prosinci 2020 ve výši 523 542 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 642 412 tis. Kč).

Reálna hodnota veřejně obchodovatelných vydaných dluhopisů byla k 31. prosinci 2019 ve výši 200 579 tis. Kč. Reálná hodnota veřejně obchodovatelných dluhopisů byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků za použití tržních úrokových sazeb v roce 2019.

Měření reálné hodnoty veřejně obchodovatelných i veřejně neobchodovatelných dluhopisů bylo zařazeno do úrovně 2 hierarchie reálných hodnot.

Veřejně neobchodovatelné dluhopisy nabytla společnost PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, za FINEP BARRANDOV FUND, která je komplementářem Společnosti.

16 Odsouhlasení závazků z finanční činnosti

Níže uvedená tabulka obsahuje analýzu závazků z finančních činností a pohybů závazků Společnosti z finanční činnosti za každé z prezentovaných období. Položky těchto závazků jsou ty, které jsou vykázány jako financování ve výkazu o peněžních tocích:

(tis. Kč)	Přijaté půjčky	Vydané dluhopisy	Celkem
Závazky z finanční činnosti k			
1. prosinci 2019	0	856 172	856 172
Přijatá půjčka	30 000		30 000
Splacení půjčky	-30 000		-30 000
Vyúčtovaný úrok		28 073	28 073
Zaplacený úrok		-26 868	-26 868
Závazky z finanční činnosti k	0	857 377	857 377
31. prosinci 2019			
Přijatá půjčka	150 000	0	150 000
Rozpuštění nákladů na emisi dluhopisů	0	623	623
Splacení dluhopisů z peněžních prostředků na vázaných účtech	0	-136 517	-136 517
Splacení dluhopisů z peněžních prostředků na běžných účtech	0	-191 483	-191 483
Vyúčtovaný úrok	752	17 079	17 831
Zaplacený úrok	0	-12 906	-12 906
Závazky z finanční činnosti k	150 752	534 173	684 925
30. září 2020			

17 Obchodní a jiné závazky

(tis. Kč)	30. září 2020	31. prosince 2019
Obchodní závazky – splatné nad 12 měsíců	4 719	0
Dlouhodobé finanční závazky	4 719	
Obchodní závazky – splatné do 12 měsíců	10 006	559
Ostatní závazky – splatné do 12 měsíců	0	430
Krátkodobé finanční závazky	10 006	989
Obchodní a jiné závazky celkem	14 725	989

18 Odložená daň z příjmu

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou uvedeny v následující tabulce:

(tis. Kč)	30. září 2020	31. prosince 2019
Odložený daňový závazek:		
– Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících	652	580
Odložený daňový závazek	652	580
Odložený daňový závazek (netto)	652	580

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

2020 (tis. Kč)	Dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	Celkem
K 1. lednu	580	580
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 8)	72	72
K 30. září	652	652

2019 (tis. Kč)	Dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	Celkem
K 1. lednu	710	710
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 8)	-130	-130
K 31. prosinci	580	580

19 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.

20 Transakce se spřízněnými stranami

V této poznámce jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami.

(tis. Kč)	30. září 2020	31. prosince 2019
Aktiva		
Pohledávky vůči komplementáři	0	16 692
Aktiva celkem	0	16 692
Závazky		
Přijaté půjčky od komanditisty	150 752	0
Vydané dluhopisy – komplementář	534 173	657 000
Závazky vůči komplementáři	87 123	0
Závazky celkem	772 048	657 000

Komanditista Společnosti FINEP HOLDING, SE poskytl Společnosti následující zápůjčky:

(tis. Kč)			30. září 2020	31. prosince 2019
Poskytnuto dne	Úročení	Splatnost dne		
15. dubna 2020	PRIBOR + 0,5% p.a.	31. prosince 2023	150 000	0
Celkem			150 000	0

Reálná hodnota přijaté půjčky k 30. září 2020 byla 131 055 tis. Kč.

Pohledávka za komplementářem k 31. prosinci 2019 ve výši 16 692 tis. Kč představovala podíl komplementáře na ztrátě za rok končící 31. prosince 2019 a byla splacena v roce 2020.

Závazek vůči komplementáři k 30. září 2020 ve výši 87 123 tis. Kč představuje podíl komplementáře na zisku za hospodářský rok končící 30. září 2020. Závazek byl oceněn v amortizované hodnotě a je plánováno jeho splacení do konce roku 2020.

Závazek nebo pohledávka z titulu převodu zisku nebo ztráty komplementáři jsou v souladu se společenskou smlouvou splatné ve lhůtě určené schůzí společníků, která rozhoduje o schválení účetní závěrky Společnosti, nejpozději však do konce roku, ve kterém tato schůze společníků rozhodla o schválení účetní závěrky. Vedení Společnosti proto tento závazek nebo pohledávku klasifikuje jako krátkodobé a se splatností do tří měsíců po konci příslušného roku.

Ředitelé komplementáře jsou za svou práci pro Společnost odměňováni na vyšší úrovni ve skupině FINEP HOLDING, SE, konkrétně na úrovni komplementáře. Kromě převodu výsledku hospodaření na komplementáře Společnost komplementáře za tyto služby nekompenzuje.

Společníkům, komanditistovi ani komplementáři nebyly k 30. září 2020 ani k 31. prosinci 2019 poskytnuty žádné zápůjčky, žádná zajištění ani ostatní plnění.

Úroky z veřejně neobchodovatelných vydaných dluhopisů, které byly zaplacený společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, za FINEP BARRANDOV FUND za období končící 30. září 2020 činily 13 561 tis. Kč (za rok končící 31. prosince 2019: 20 540 tis. Kč).

V roce 2020 Společnost realizovala ztráty z prodeje investic do nemovitostí ve výši 425 tis. Kč, které byly prodány společností v rámci skupiny FINEP HOLDING, SE (za rok končící 31. prosince 2019 realizovala zisk ve výši 13 592 Kč).

21 Události po skončení účetního období

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají na Společnost významný vliv a nevedou k existenci významné nejistoty ohledně předpokladu nepřetržitého trvání podniku.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a hospodaření Společnosti za hospodářský rok končící 30. září 2020.

18. prosince 2020

PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND



Ing. Michal Kocián
ředitel

Ing. Štěpán Havlas
ředitel

Zpráva nezávislého auditora

společníkům společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, Praha 1 („Společnost“), sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z rozvahy k 30. září 2020, výkazu úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu peněžních toků za období 9 měsíců končící 30. září 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti k 30. září 2020, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za období 9 měsíců končící 30. září 2020 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

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

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Společnosti získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem, 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 účetní závěrky, 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.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

18. prosince 2020

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerem



Ing. Tomáš Bašta
statutární auditor, evidenční č. 1966

Tato zpráva je určena společníkům společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

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)

V roce 2021 a následujících se Společnost bude nadále soustředit na akviziční činnost v oblasti nákupu pozemků v zájmovém území. Realizace dalších etap projektů bude svěřena sesterským společností v rámci koncernu FINEP HOLDING, SE.

3. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou za rok 2020
(§ 82, zákona o obchodních korporacích)

- viz následující strany

Datum 18. prosince 2020



Ing. Michal Kocián
ředitel, PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC za FINEP BARRANDOV FUND



Ing. Štěpán Havlas
ředitel, PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC za FINEP BARRANDOV FUND

18.12.2020

Zpráva o vztazích

společnosti

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

podle § 82 zákona o obchodních korporacích

za účetní období od 1.1.2020 do 30.9.2020

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 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, 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 **1.1.2020 do 30.09.2020** (dále jen „**Rozhodné období**“).

1. Struktura vztahů

- 1.1 Podle informací dostupných komplementáři Společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře byla Společnost po celé Rozhodné období součástí skupiny, ve které je ovládající 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 „**Skupina**“). Do Skupiny řízené společností FINEP HOLDING, SE, dále patří následující společnosti.

FINEP CZ a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26503387
FINEP spol. s r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 62916718
NATURE CITY a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 03304914
FINEP Int a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27915328
FINEP Hostivař a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27590020
FINEP Hloubětín 61 a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27922120
Office Center Vltava a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00, Praha 1, IČ: 27911594
FINEP Real a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 06622500
TPK Real a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 06622381
FINEP Hloubětín a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26511771
FINEP Poštovní a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26429748
FINEP Troja a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26185938
FINEP Holešovice a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27907929
KASKÁDY APARTMENTS a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 08053081

FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 28436776
FINEP KOMERČNÍ a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27904946
FINEP INTERIÉRY s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04472926

WELHAM a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 270 79 601
Invenit a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 264 37 635
F.R.C. a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, 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, 11000, IČ: 27166589
Pensum a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27906604
Real 2 a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27897206
PROSEK Development, a.s. se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 24202061
TROJMEZÍ GATE a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27913147
FLams a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27907899
Nová Invalidovna, a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 03658767

FINEP BARRANDOV bytová k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 05547776
FINEP Harfa k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27100626
FINEP Prosek k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26762382
FINEP Prosek bytová k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 24716847
FINEP Prosek bytová 2, k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 24308773
FINEP Prosek bytová 5 k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 02574527
FINEP Prosek bytová 10 k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 29016347
FINEP Prosek bytová 12 k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 29016380
VERANO REAL k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04663276
FINEP Elektra k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 62065271

CALEPO Media s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 03933393

SHELIA s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04629221
DDX CZECH a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 05401275
FLAMS a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27907899
INGRAS a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 271 81 910
EYSCHA a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04655052
GORIS s.r.o., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 25725882
Orpazchom s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 06378862
ERDEX a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 11000, Praha 1, IČ: 271 82 533

Bytové družstvo KASKÁDY XI, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 08290156
Bytové družstvo KASKÁDY XIV, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 09293990

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 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 Skupiny se uvádí k 30.09.2020, a to dle informací dostupných
komplementáři společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře.

1.1.1 Ovládající osoba

Ovládající osoba s 99% hlasovacím právem je společnost 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. Tato společnost je dle informací dostupných komplementáři Společnosti jednajícímu 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 ve Skupině

Společnost je projektovou společností založenou za účelem realizace developerského projektu.

3. Způsob a prostředky ovládnutí

Ovládající osoba ovládá Společnost, neboť v Rozhodném období byla společností s 99% hlasovacím právem. K ovládnutí Společnosti dochází zejména prostřednictvím rozhodování na schůzi společníků Společnosti.

4. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

4.1 Smlouvy uzavřené mezi Společností a Ovládající osobou, které byly v Rozhodném období platné:

Smlouva o úpisu dluhopisů ze dne 30. října 2017 uzavřená se společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC jménem FINEP BARRANDOV FUND, na základě emisních podmínek dluhopisů ze dne 2. října 2017.

Smlouva o úpisu dluhopisů ze dne 27. prosince 2017 uzavřená se společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC jménem FINEP BARRANDOV FUND, na základě emisních podmínek dluhopisů ze dne 27. prosince 2017.

Smlouva o úpisu dluhopisů ze dne 21. prosince 2018 uzavřená se společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC jménem FINEP BARRANDOV FUND, na základě emisních podmínek dluhopisů ze dne 1. prosince 2018.

Smlouva o úpisů dluhopisů ze dne 31. prosince 2018 uzavřená se společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC jménem FINEP BARRANDOV FUND, na základě emisních podmínek dluhopisů ze dne 31. prosince 2018. Smlouva o úpisu dluhopisů ze dne 30.10.2017

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

Smlouva o poskytování administrativních služeb ze dne 1. února 2010 uzavřená se společností FINEP CZ a.s.

Smlouva o úvěru č. 2020004501 ze dne 15. dubna 2020 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Smlouva o koupi pozemku ze dne 25. června 2020 uzavřená se společností KASKÁDY APARTMENTS a.s.

Smlouva o koupi pozemku ze dne 25. června 2020 uzavřená se společností KASKÁDY APARTMENTS a.s.

Smlouva o koupi pozemku ze dne 17. srpna 2020 uzavřená se společností FINEP BARRANDOV BYTOVÁ k.s.

Smlouva o koupi pozemku ze dne 11. března 2020 uzavřená se společností Bytové družstvo Kaskády VII.

Smlouva o koupi pozemku ze dne 12. srpna 2020 uzavřená se společností Bytové družstvo Kaskády XIV.

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

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

Načerpání úvěru na základě úvěrové smlouvy uvedené výše, viz bod 4.2.

Splacení dluhopisů na základě smlouvy o úpisu dluhopisů uvedené výše, viz bod 4.1.

6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

Na základě smluv uzavřených v Rozhodném období mezi Společností a ostatními osobami ze Skupiny, 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 Skupiny

7.1 Hodnocení výhod a nevýhod vztahů ve Skupině.

Společnosti vyplývají z účasti ve Skupině zejména výhody. Součástí Skupiny 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 nevyplyvají z účasti ve Skupině nevýhody.

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

18.12.2020



PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND

Michal Kocián - Ředitel

Štěpán Havlas - Ředitel