

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

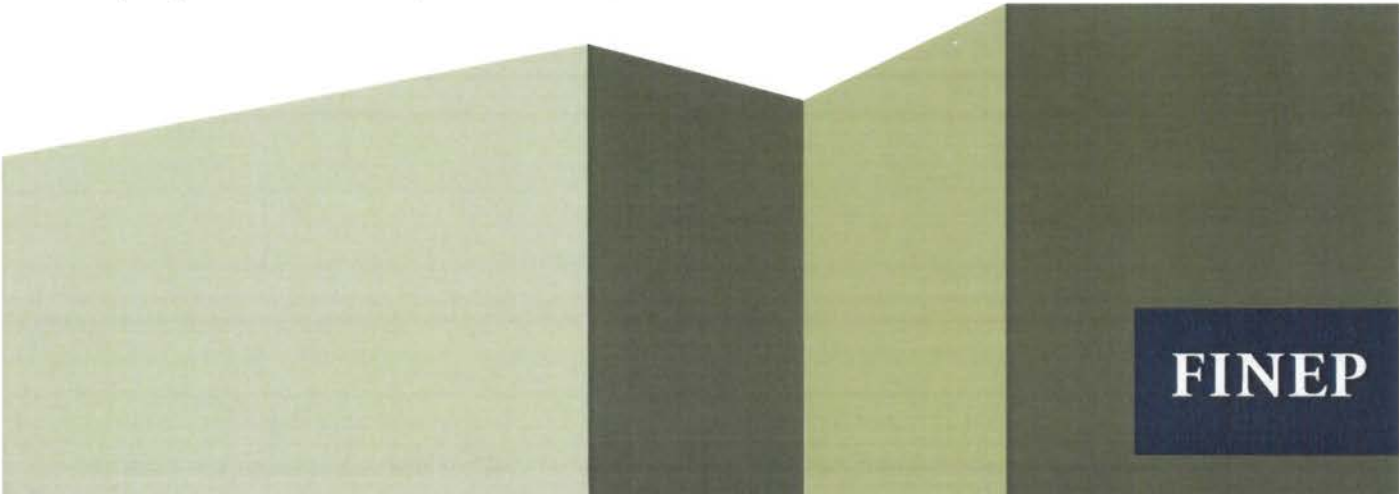
VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok končící 30. září 2023

V Praze dne: 30. 11. 2023



PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC
jménem FINEP BARRANDOV FUND, komplementář
při výkonu funkce zastoupen Michalem Kociánem



FINEP

VÝROČNÍ ZPRÁVA

Přehled činnosti koncernu FINEP

Vývoj výkonnosti

Vývoj činnosti

Stávající hospodářské postavení

Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje

Aktivita v oblasti ochrany životního prostředí

Aktivita v oblasti pracovně-právních vztahů

Informace o tom, zda účetní jednotka má pobočku nebo jinou část obch. závodu v zahraničí

Předpokládaný vývoj

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Ostatní informace

Významné skutečnosti nastalé po rozvahovém dni

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ A OVLÁDANOU OSOBOU

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Přehled činnosti skupiny FINEP

Hlavním předmětem činnosti společností ve skupině FINEP je development, přičemž největší část portfolia projektů tvoří rezidenční projekty, které jsou situovány v hlavních městech České republiky a Slovenska, v Praze a v Bratislavě. Další část portfolia nemovitostních projektů skupiny je tvořena administrativními projekty, přičemž jak v rezidenčních, tak v administrativních projektech jsou zahrnuty i další plochy určené pro komerční využití (restaurace, kavárny, obchody apod.), tzv. retail.

Skupina FINEP je v současné době přední developerskou společností v České republice.

Vývoj činnosti

Společnost FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. byla založena za účelem zcelení rozsáhlého území v katastrálním území Hlubočepy v Praze a jeho následnou přípravu pro zejména rezidenční development. Společnost tento účel průběžně naplňuje a nedochází u ní ke změnám v předmětu činnosti.

V komentovaném období společnost dosáhla dalšího posunu v jednáních o akvizicích dalších dílčích částí území, což je výchozí podmínkou pro další možný rozvoj území, resp. pro výslednou realizaci výstavby bytových domů ostatními projektovými společnostmi ze skupiny. Společnosti se v komentovaném období dále dařilo v rámci samotné přípravy zceleného území směrem k budoucí výstavbě, když v září 2023 bylo vydáno územní rozhodnutí na výstavbu 4 bytových domů s obchodním označením Kaskády Barrandov M, N, O a P.

Společnost 26. března 2021 vydala emisi dluhopisů přijatých k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze ve výši 336 milionů Kč. Celá emise dluhopisů byla obratem úspěšně prodána.

Vývoj výkonnosti

Společnost v období 1.10.2022 – 30.9.2023 realizovala zisk ve výši 1 270 tis. Kč, v období 1.10.2021 – 30.9.2022 realizovala zisk ve výši 523 tis. Kč.

Stávající hospodářské postavení

Hospodářské postavení společnosti vychází z právě probíhající činnosti společnosti. Stabilita společnosti a jejího hospodářského postavení ve středním až dlouhém období jsou garantovány silným zázemím skupiny FINEP.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost nevyvíjela v průběhu účetního období v oblasti výzkumu a vývoje žádné zvláštní aktivity.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

Ve vztahu k ochraně životního prostředí nevyvíjela společnost žádné přímé aktivity. Všechny společnosti ze skupiny FINEP však vnímají důraz na ochranu životního prostředí, energetickou úspornost a udržitelnost jako integrální součást jejich podnikatelských aktivit.

Aktivity v oblasti pracovně-právních vztahů

Společnost neměla v aktuálním období žádné zaměstnance, a proto nevyvíjela aktivity v oblasti pracovně-právních vztahů.

Informace o tom, zda účetní jednotka má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí

Společnost nemá pobočku nebo jinou část obch. závodu v zahraničí

Předpokládaný vývoj

Společnost bude i v dalších obdobích naplňovat účel, pro který byla zřízena a tím synergicky podporovat silné zázemí skupiny FINEP, ze kterého plyne očekávání stabilního vývoje činnosti společnosti.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost nenabyla vlastní akcie nebo podíly.

Ostatní informace (§21 odst. 4 ZÚ)

Společnost nezveřejňuje informace podle §118 zákona o podnikání na kapitálovém trhu 256/2004 Sb., jelikož splňuje výjimku dle §119c odst. 1 písm. b) tohoto zákona. Společnost informace dle výše uvedeného zákona zveřejňuje dobrovolně na svých webových stránkách.

Významné skutečnosti nastalé po rozvahovém dni

Mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení výroční zprávy společnost nezaznamenala žádné významné skutečnosti.

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

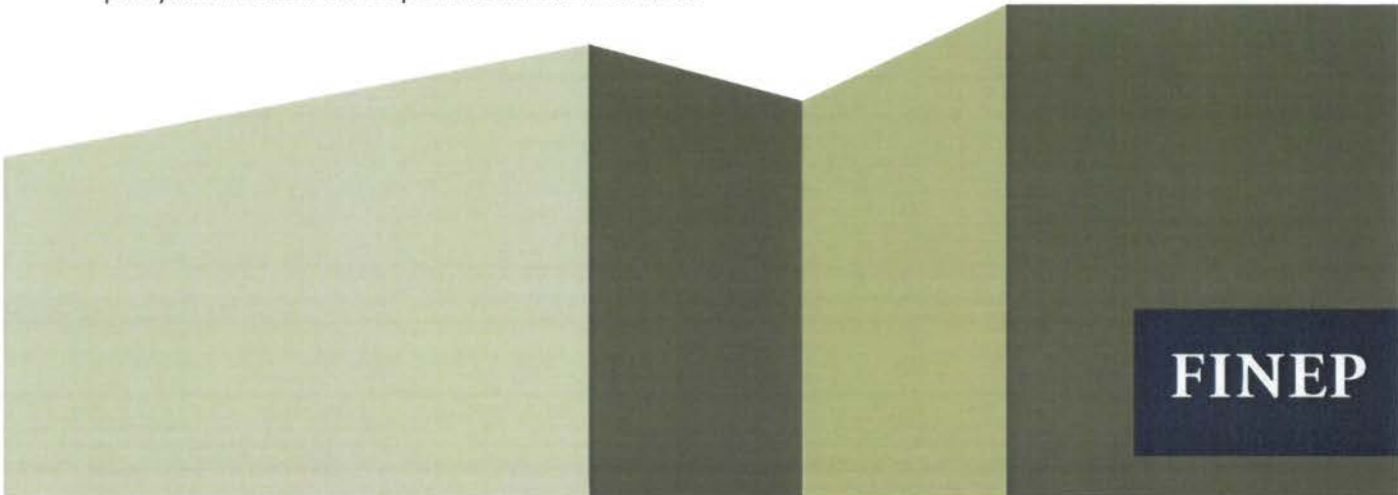
sestavená v souladu s IFRS ve znění přijatém EU

za rok končící 30. září 2023

V Praze dne: 30. 11. 2023



PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC
jménem FINEP BARRANDOV FUND, komplementář
při výkonu funkce zastoupen Michalem Kociánem



FINEP

Obsah

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

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.Účetní závěrka
za rok končící 30. září 2023**Rozvaha**
k 30. září 2023

(tis. Kč)	Pozn.	30. září 2023	30. září 2022
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	9	1 497 782	1 167 202
Dlouhodobý hmotný majetek		3 860	3 986
Zaplacené zálohy	10	1 600	2 500
Peněžní prostředky na vázaných účtech	11	9 423	7 921
Dlouhodobá aktiva celkem		1 512 665	1 181 609
Krátkodobá aktiva			
Zásoby		378	378
Obchodní a jiné pohledávky	12	1 348	307
Zaplacené zálohy	10	3 565	904
Pohledávky z daně z přidané hodnoty		2 994	481
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	13	1 091	3 840
Pohledávky z daní z příjmu		0	4
Krátkodobá aktiva celkem		9 376	5 910
Aktiva celkem		1 522 041	1 187 519
VLASTNÍ KAPITÁL			
Kapitál a fondy připadající komanditistovi			
Základní kapitál		2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy		1 110	1 110
Nerozdělený zisk – komanditista		8 022	6 752
Vlastní kapitál celkem	14	11 132	9 862
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Půjčky od spřízněných stran	20	584 174	337 587
Vydané dluhopisy	15	334 020	758 224
Přijaté zálohy		7	7
Odložený daňový závazek	18	1 393	960
Dlouhodobé závazky celkem		919 594	1 096 778
Krátkodobé závazky			
Vydané dluhopisy	15	412 121	2 142
Závazky vůči komplementáři	20	168 559	72 699
Obchodní a jiné závazky	17	10 496	6 038
Závazky z daní		139	0
Krátkodobé závazky celkem		591 315	80 879
Závazky celkem		1 510 909	1 177 657
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 522 041	1 187 519

Výkaz úplného výsledku za rok končící 30. září 2023

(tis. Kč)	Pozn.	Rok končící 30. září 2023	Rok končící 30. září 2022
Výnosy	6	810	199
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	9	227 825	111 189
Čistý zisk (+)/ztráta (-) z prodeje investic do nemovitostí	9	-409	80
Spotřeba materiálu a energie		-320	-38
Organizace a řízení spojená s budoucími projekty		- 1 741	-580
Ostatní provozní náklady		- 816	-2 640
Odpisy		-126	- 40
Provozní zisk		225 223	108 170
Finanční výnosy		1 514	3
Finanční náklady	7	-56 475	-34 740
Zisk (+) / ztráta (-) před daní z příjmů a převodem výsledku hospodaření na komplementáře		170 262	73 433
Převod výsledku hospodaření na komplementáře	20	-168 559	-72 699
Zisk (+) / ztráta (-) před daní z příjmu		1 703	734
Daň z příjmů – odložená	18	-433	-211
Čistý zisk (+) / ztráta (-) po zdanění		1 270	523
Úplný výsledek za období celkem		1 270	523

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 30. září 2023

(tis. Kč)	Pozn.	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. říjnu 2021	14	2 000	1 110	6 229	9 339
Čistý zisk po zdanění – komanditista		0	0	523	523
Úplný výsledek za období		0	0	523	523
Stav k 30. září 2022	14	2 000	1 110	6 752	9 862
Čistý zisk po zdanění – komanditista		0	0	1 270	1 270
Úplný výsledek za rok		0	0	1 270	1 270
Stav k 30. září 2023	14	2 000	1 110	8 022	11 132

Výkaz peněžních toků

30. září 2023

(tis. Kč)	Pozn	Za rok končící 30. září 2023	Za rok končící 30. září 2022
Peněžní toky z provozní činnosti:			
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním		1 703	734
Úpravy o nepeněžní operace:			
Odpisy hmotného majetku		126	40
Zisk (-) / Ztráta (+) z prodeje investic do nemovitostí	9	409	-80
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	9	-227 825	-111 189
Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných	7	55 625	33 919
Ostatní nepeněžní operace		-635	-14
Změny pracovního kapitálu:			
Snížení (+) / zvýšení (-) stavu pohledávek a ostatních aktiv		-5 315	8 605
Snížení (-) / zvýšení (+) stavu obchodních a ostatních závazků		173 017	64 816
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:			
Zaplacená daň z příjmů		81	-197
Zaplacené úroky		-21 772	-23 284
Úhrada podílu na výsledku hospodaření předchozího roku komplementáři		-72 699	-98 727
Peněžní toky z provozní činnosti		-97 285	-125 377
Peněžní toky z investiční činnosti:			
Výdaje spojené s pořízením a zhodnocením investic do nemovitostí	9	-104 677	-90 903
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	9	1 513	-197
Peněžní toky z investiční činnosti		-103 164	-91 100
Peněžní toky z finanční činnosti:			
Splátky dluhopisů	15	-15 000	-98 000
Splátky půjček		-8 600	-65 000
Emise dluhopisů		0	98 000
Načerpání půjček	20	221 300	263 500
Peněžní toky z finanční činnosti	16	197 700	198 500
Zvýšení (+) / snížení (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů			
a peněžních ekvivalentů		-2 749	-17 977
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	13	3 840	21 817
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci hospodářského roku	13	1 091	3 840

Příloha na stranách 5 až 29 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 26. března 2021 emitovala nové veřejně obchodovatelné dluhopisy, Společnost pokračuje v souladu se zákonem v použití IFRS ve znění přijatém EU pro sestavení účetní závěrky pro předchozí i aktuální účetní období.

Trh rezidenčního developmentu je v účetním období stále zasažen vysokou mírou inflace a úrokových sazeb, které působí na snížení poptávky po produktech společnosti a zvyšuje finanční náklady související s realizací developerských projektů.

I přes tento negativní vliv se společností ze skupiny FINEP stabilně daří obchodovat nabízené produkty. V průběhu účetního období navíc začaly míra inflace i úrokové sazby postupně klesat, což mírní výše popsané negativní vlivy.

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 a peněžních prostředků na vázaných účtech. 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.

2.2 Nové standardy, interpretace a novely publikovaných standardů

(a) Nové standardy, novely, interpretace a zdokonalení existujících standardů platné pro účetní období počínající 1. ledna 2022

Následující standardy, interpretace a novely byly publikovány a jsou účinná účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo později:

Výnosy před zamýšleným použitím, Nevýhodné smlouvy – náklady na plnění smlouvy, odkaz na Konceptní Rámec – pozměňovací návrhy k IAS 16, IAS 37 a IFRS 3 v omezeném rozsahu, a každoroční vylepšení Mezinárodních účetních standardů pro období 2018-2020 – novelizace IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41 (vydána 14. května 2020 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo později).

Novela k IAS 16 zakazuje účetní jednotce odečítat od pořizovací ceny položek dlouhodobého hmotného majetku jakékoliv výnosy získané z prodeje výrobků zhotovených během doby, kdy účetní jednotka připravuje dané aktivum na jeho plánované využití. Výnosy z prodeje těchto položek společně s náklady na jejich výrobu se nově budou vykazovat ve výkazu zisku a ztráty. Účetní jednotka použije pro ocenění nákladů na tyto položky standard IAS 2. Výrobní náklady v sobě nebudou zahrnovat odpisy testovaného majetku, protože ještě není připraven na zamýšlené použití. Novela k IAS 16 rovněž objasňuje, že účetní jednotka má „otestovat, zda položka majetku řádně funguje“ při posouzení technického a fyzického výkonu daného aktiva. Finanční výkonnost aktiva není pro toto posouzení relevantní. Aktivum by proto mohlo fungovat tak, jak plánuje vedení, a podléhat odpisům dříve, než dosáhne úrovně provozní výkonnosti očekávané vedením.

Novela k IAS 37 objasňuje význam „nákladů na splnění smlouvy“. Novela vysvětluje, že přímé náklady na plnění smlouvy zahrnují přírůstkové náklady na plnění smlouvy a alokace dalších nákladů spojených s plněním smlouvy. Novela rovněž objasňuje, že dříve, než je vytvořena rezerva na nevýhodnou smlouvu, účetní jednotka vykáže ztrátu ze snížení hodnoty, která nastala u aktiv použitých při plnění smlouvy, spíše než u aktiv přiřazených k této smlouvě.

IFRS 3 byl novelizovaný tak, aby odkazoval na konceptní rámec účetního výkaznictví z roku 2018 při určování toho, co tvoří aktivum nebo závazek v podnikové kombinaci. Před touto novelou se IFRS 3 odkazovalo na konceptní rámec účetního výkaznictví z roku 2001. Kromě toho byla do IFRS 3 přidána nová

výjimka pro závazky a podmíněné závazky. Tato výjimka specifikuje, že u některých závazků a podmíněných závazků by se měla účetní jednotka aplikující IFRS 3 odkazovat na IAS 37 nebo IFRIC 21 spíše než na koncepční rámec z roku 2018. Bez této nové výjimky by účetní jednotka musela vykázat v podnikové kombinaci některé závazky, které by nevykázala podle IAS 37. Proto by účetní jednotka musela ihned po akvizici 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.

Novela 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 této novely nebudou náklady nebo poplatky zaplacené třetím stranám zahrnuty do testu 10%.

Ilustrativní příklad 13 doprovázející IFRS 16 byl změněn, aby se odstranila ilustrace plateb od pronajímatele týkající se vylepšení pronájmu. Důvodem novely je odstranění případných nejasností ohledně zacházení s leasingovými pobídkami.

Tato změna nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

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

Následující standardy, interpretace a novely byly publikovány a jsou pro účetní závěrku Společnosti povinné od 1. ledna 2023 nebo později:

Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – Novela k IAS 1 a novela k odsunutí data účinnosti (vydány 23. ledna 2020 a následně 15. července 2020 a 31. října 2022, s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později). Tato novela objasňuje, že závazky jsou klasifikované jako krátkodobé nebo dlouhodobé v závislosti na právech, které existují na konci vykazovaného období. Závazky jsou dlouhodobé, pokud má účetní jednotka na konci účetního období podstatné právo odložit vypořádání nejméně o dvanáct měsíců. Pokyny již nevyžadují, aby takové právo bylo bezpodmínečné. Očekávání managementu, zda následně uplatní právo na odklad vypořádání, nemá vliv na klasifikaci závazku. Právo na odklad existuje jen tehdy, pokud účetní jednotka na konci vykazovaného období splní všechny příslušné podmínky. Závazek je klasifikován jako krátkodobý, pokud dojde k porušení podmínek k datu účetní závěrky nebo před tím to datem, a to i v případě, že se věřitel vzdá této podmínky po skončení vykazovaného období. Půjčka je naopak klasifikována jako dlouhodobá, pokud dojde k porušení podmínek úvěrové smlouvy až po datu účetní závěrky. Kromě toho novela objasňuje požadavky na klasifikaci dluhu, který by společnost mohla vypořádat konverzí na vlastní kapitál. „Vypořádání“ je definováno jako zánik závazku v hotovosti, jinými zdroji představujícími ekonomické výhody nebo vlastními kapitálovými nástroji účetní jednotky. U konvertibilních nástrojů, které mohou být převedeny na vlastní kapitál, existuje výjimka, ale jen u těch nástrojů, kde je konverzní opce jako samostatná součást složeného finančního nástroje klasifikována jako vlastní kapitál. EU zatím tyto novelizace IAS 1 neschválila. Společnost v současné době posuzuje možný dopad změn na svou účetní závěrku.

Novela k IAS 1 a IFRS Prohlášení o praxi 2: Zveřejnění účetních politik (vydané 12. února 2021 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později).

IAS 1 byl novelizován tak, aby vyžadoval po společnostech zveřejnění materiálně významných účetních politik, nikoli všech významných účetních politik. Novela stanovuje definici materiálně významných účetních pravidel.

Novela objasňuje, že informace o účetních politikách budou považovány za materiálně významné, pokud by bez nich uživatelé účetní závěrky nebyli schopni porozumět jiným významným informacím v účetní závěrce. Dodatek poskytuje ilustrativní příklady informací o účetních pravidlech, které budou pravděpodobně považovány za materiálně významné pro závěrku účetní jednotky. Novela IAS 1 dále objasnila, že nevýznamné informace o účetních politikách není nutné zveřejňovat. Pokud jsou však zveřejněny, neměly by zakrývat významné informace o účetních politikách. Na podporu této novely bylo také upraveno IFRS Prohlášení o praxi 2, „Posuzování významnosti“, aby poskytl návod, jak aplikovat koncept

významnosti na zveřejnění účetních politik. Společnost v současné době posuzuje dopad změn na svou účetní závěrku.

Novela k IAS 8: Definice účetních odhadů (vydána 12 února 2021 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023). Novela k IAS 8 objasňuje, jak by měly společnosti rozlišit změny v účetních politikách od změn v účetních odhadech.

Společnost v současné době posuzuje dopad změn na svou účetní závěrku.

Odložená daň vztahující se k aktivům a závazkům vyplývajícím z jedné transakce – Novely k IAS 12 (vydané 7. května 2021 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později).

Novely k IAS 12 specifikují, jak účtovat o odložené dani z transakcí, jako jsou leasingy a závazky spojené s vyřazením z provozu. Za určitých okolností jsou účetní jednotky osvobozeny od účtování o odložené dani, když poprvé vykazují aktiva nebo závazky. Dříve existovala nejistota ohledně toho, zda se výjimka vztahuje na transakce, jako jsou leasingy a závazky spojené s vyřazením z provozu – transakce, u kterých se vykazuje aktivum i závazek. Novely objasňují, že výjimka se neuplatňuje a účetní jednotky jsou povinny z takových transakcí účtovat odloženou daň. Novely požadují, aby společnosti vykázaly odloženou daň z transakcí, které při prvotním zaúčtování vedou ke stejným částkám zdanitelných a odčitatelných přechodných rozdílů. Společnost v současné době posuzuje dopad změn na svou 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 developmem 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 investic do nemovitostí z důvodu změny v užívání, je s jakýmkoli rozdílem v ocenění mezi účetní a reálnou hodnotou k datu převodu nakládáno stejně, jako při změně oceňování dle IAS 16. Jakýkoli nárůst v účetní hodnotě majetku je vykázán v ostatním úplném výsledku a promítá se přímo do vlastního kapitálu přes zisk z přecenění. Jakýkoli pokles v účetní hodnotě je nejprve promítnut v ostatním úplném výsledku proti případným předchozím ziskům z přecenění, zbývající pokles je promítnut do zisku nebo ztráty.

2.7 Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

- Stavby 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 („SPPI test - z anglického Solely payments of principal a interest“). 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 SPPI test. Výsledná klasifikace všech dluhových finančních aktiv je tedy do kategorie „Finanční aktiva oceňovaná v amortizované hodnotě“. Jedinou výjimkou jsou peněžní prostředky na vázaných účtech, které jsou vykázány v reálné 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 2023	Částka k 30. září 2022
AKTIVA					
Dlouhodobá aktiva					
Peněžní prostředky na vázaných účtech	Poskytnuté depozitum	Reálná hodnota přes zisky a ztráty	11	9 423	7 921
Krátkodobá aktiva					
Obchodní a jiné pohledávky	Obchodní a jiné pohledávky	Amortizovaná hodnota	12	1 348	307
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Bankovní účet	Amortizovaná hodnota	13	1 091	3 840
ZÁVAZKY					
Dlouhodobé závazky					
Dlouhodobé vydané dluhopisy	Vydané dluhopisy	Amortizovaná hodnota	15	334 020	758 224
Dlouhodobé půjčky	Přijaté půjčky	Amortizovaná hodnota	16	584 174	337 587
Krátkodobé závazky					
Krátkodobé vydané dluhopisy	Vydané dluhopisy	Amortizovaná hodnota	15	412 121	2 142
Závazky vůči komplementáři	Závazky vůči komplementáři	Amortizovaná hodnota	20	168 559	72 699
Obchodní a jiné závazky	Obchodní a jiné závazky	Amortizovaná hodnota	17	10 496	6 038

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 užítky 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 roztrženy dle společných charakteristik z hlediska kreditního rizika a dle splatností. 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 (viz Poznámka 3.1.2).

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 nekládá. 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 neuhrazená, vykazuje jako závazek. Pokud výše zaplacené daně z příjmu převyšuje dlužnou částku, je tento přebytek vykázán v rámci krátkodobých aktiv.

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

2.19 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 stále dostupnosti úvěrových linek určených k tomuto účelu.

Společnost má nastavenou 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 vyrovnaváním profilů splatnosti finančních aktiv a závazků. Komanditista FINEP HOLDING, SE je připraven přefinancovat krátkodobé veřejně neobchodovatelné dluhopisy splatné v roce 2023.

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.

Společnost 26. března 2021 emitovala nové veřejně obchodovatelné dluhopisy (viz také poznámka 15). 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 15).

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30. září 2023

Níže uvedená tabulka analyzuje finanční závazky Společnosti k 30. září 2023 a 30. září 2022 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

30. září 2023 (tis. Kč)	Méně				Celkem
	než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	
Závazky					
Půjčky od spřízněných stran	0	0	10 634	573 540	584 174
Vydané dluhopisy a půjčky	412 121	0	0	334 020	746 141
Závazky vůči komplementáři	0	168 559	0	0	168 559
Obchodní a jiné závazky	10 496	0	0	0	10 496
Závazky celkem	422 617	168 559	10 634	907 560	1 509 370

30. září 2022 (tis. Kč)	Méně				Celkem
	než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	
Závazky					
Půjčky od spřízněných stran	0	0	0	337 587	337 587
Vydané dluhopisy a půjčky	2 142	0	425 000	333 224	760 366
Závazky vůči komplementáři	0	72 699	0	0	72 699
Obchodní a jiné závazky	6 038	0	0	0	6 038
Závazky celkem	8 180	72 699	425 000	670 811	1 176 690

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 2023	30. září 2022
Obchodní a jiné pohledávky	1 136	137
Peníze a peněžní ekvivalenty	1 091	3 840
Peněžní prostředky na vázaných účtech	9 423	7 921
Celkem	11 650	11 898

Částka zaplacená jako depozitum ve výši 10 000 tis. Kč k 30. září 2023 (k 30. září 2022: 10 000 tis. Kč) a zahrnutá do 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 2023 byla snížena reálná hodnota těchto finančních aktiv na částku 9 423 tis. Kč (k 30. září 2022: 7 921 tis. Kč) s ohledem na ekonomickou situaci a zvýšenou míru inflace.

Analýza splatností obchodních a jiných pohledávek je následující:

(tis. Kč)	30. září 2023	30. září 2022
Do splatnosti	239	50
Po splatnosti 1–90 dní	814	4
Více než 90 dní po splatnosti	83	83
Celkem	1 136	137

Úvěrové riziko obchodních a jiných pohledávek není významné. Společnost nevytvořila k 30. září 2023 ani k 30. září 2022 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 nevýznamný. Níže uvedená tabulka zobrazuje rating a zůstatky s hlavní bankou k rozvahovému dni.

(tis. Kč)	Rating	30. září 2023
Komerční banka a.s.	A	339
Unicredit bank a.s.	A3	740
Celkem		1 079
(tis. Kč)	Rating	30. září 2022
Komerční banka, a.s.	A	3 087
Unicredit Bank a.s.	A3	740
Celkem		3 827

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 Baa1 (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 2023 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 2023 tvořily přijaté půjčky s pohyblivou úrokovou sazbou 43,9 % z celkových přijatých půjček a vydaných dluhopisů (k 30. září 2022: 30,7 %).

Společnost je vystavena riziku vyplývajícímu 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 2023 (tis. Kč)	Na požádání a méně než 1 měsíc	1 měsíc až 6 měsíců	Více než 6 měsíců	Celkem
Bankovní účty	1 079	0	0	1 079
Pohyblivě úročená finanční aktiva celkem	1 079	0	0	1 079
Půjčky – variabilní úroková sazba	0	0	584 174	584 174
Pohyblivě úročené finanční závazky celkem	0	0	584 174	584 174
Čistá otevřená úroková pozice k 30. září 2023	1 079	0	-584 174	-583 095

30. září 2022 (tis. Kč)	Na požádání a méně než 1 měsíc	1 měsíc až 6 měsíců	Více než 6 měsíců	Celkem
Bankovní účty	3 827	0	0	3 827
Pohyblivě úročená finanční aktiva celkem	3 827	0	0	3 827
Půjčky – variabilní úroková sazba	0	0	337 587	337 587
Pohyblivě úročené finanční závazky celkem	0	0	337 587	337 587
Čistá otevřená úroková pozice k 30. září 2022	3 827	0	-337 587	-333 760

Pokud by k 30. září 2023 byla úroková sazba o 50 bazických bodů vyšší / nižší a ostatní proměnné by se nezměnily, by byl zisk po zdanění o 2 915 tis. Kč nižší / vyšší, k 30. září 2022 o 1 669 tis. Kč nižší / vyšší.

(b) Měnové riziko

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

Všechny finanční aktiva a závazky byla k 30. září 2023 a 30. září 2022 denominovaná v české koruně, která je funkční měnou.

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.

Složky vlastního kapitálu k 30. září 2023 jsou základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč (k 30. září 2022: 2 000 tis. Kč), ostatní kapitálové fondy ve výši 1 110 tis. Kč (k 30. září 2022: 1 110 tis. Kč) a nerozdělený zisk připadající na komanditistu ve výši 8 022 tis. Kč (k 30. září 2022: 6 752 tis. Kč).

Společnost nemá žádná externí omezení týkající se vlastního kapitálu.

3.3 Odhad reálné hodnoty

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

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

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

- Úroveň 1: Reálná hodnota finančních nástrojů obchodovaných na aktivních trzích je založena na kótovaných tržních cenách platných k rozvahovému dni. Trh je považován za aktivní, pokud jsou kótované ceny snadno a pravidelně dostupné na burze, od obchodníků, makléřů, odvětví podnikání Společnosti, oceňovacích služeb nebo od regulační agentury a tyto ceny představují skutečné a pravidelně se vyskytující obchodní transakce za obvyklých tržních podmínek.
- Úroveň 2: Reálná hodnota finančních nástrojů, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. mimoburzovní deriváty) je určena pomocí oceňovacích technik. Tyto techniky oceňování maximalizují využití pozorovatelných tržních dat, pokud jsou dostupné, a spoléhají se co nejméně na specifické odhady účetní jednotky. Pokud jsou všechny významné vstupy potřebné ke stanovení reálné hodnoty nástroje zjistitelné 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 2023 ani k 30. září 2022. Během roku 2023 nedošlo k žádným transferům mezi úrovní 1, 2 a 3. Reálné hodnoty jsou uvedeny v bodech 9, 15 a 20.

3.4 Započtení finančních nástrojů

Společnost v roce končícím 30. září 2023 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 vykázané v reálné hodnotě. Reálná hodnota investic do nemovitostí, tj. zejména pozemků je Společností stanovena na základě kategorizace pozemků porovnávací metodou, která je v případě nutnosti upravena o rozdíly v druhu, lokalitě nebo stavu konkrétní nemovitosti. Pro vybrané pozemky Společnost zohledňuje také reálnou hodnotu stanovenou zbytkovou (reziduální) metodou, která představuje rozdíl mezi příjmem z prodeje budoucích bytových jednotek a náklady na jejich vytvoření včetně přiměřeného zisku.

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 zbytkovou (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 prodávány 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 749 672 tis. Kč zahrnuje pozemky, které slouží jako zajištění veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz poznámka 15) a 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 stanovuje reálnou hodnotu těchto pozemků cenou za metr čtvereční plochy pozemku. Pro stanovení této ceny Společnost využívá zprávu nezávislého znalce. Znalec používá pro ocenění porovnávací metodu v kombinaci se zbytkovou (reziduální) metodou. Cena za metr čtvereční plochy pozemku, kterou Společnost dle dostupných informací a také dle vlastních odhadů pro toto ocenění zvažuje, se pohybuje v rozmezí 9 400 až 9 600 Kč za metr čtvereční plochy pozemku bez vydaného územního rozhodnutí a v rozmezí 13 600 až 13 800 Kč za metr čtvereční plochy pozemku s platným vydaným územním rozhodnutím.
2. Druhá kategorie pozemků v účetní hodnotě 748 110 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 odbornými pracovníky Společnosti 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 6 286 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.

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)	2023	2022
Výnosy ze smluv se zákazníky	800	191
Nájem	10	8
Celkem	810	199

7 Finanční náklady

(tis. Kč)	2023	2022
Úrokové náklady	55 637	33 919
Ostatní finanční náklady	838	821
Finanční náklady celkem	56 475	34 740

8 Daň z příjmu

(tis. Kč)	2023	2022
Odložený daňový náklad (-) / zisk (+)	-433	-211
Daň z příjmů celkem	-433	-211

Domácí daňová sazba pro daň z příjmu Společnosti za rok 2023 a 2022 je 19 %. Porovnání očekávaného a aktuálního daňového nákladu je uvedeno níže:

(tis. Kč)	2023	2022
Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním celkem	1 703	734
Teoretický daňový náklad/ (výnos) při daňové sazbě 19 %	324	139
Vliv daňově neuznatelných položek:		
Daňově neuznatelné náklady	109	72
Daňový náklad/ (výnos) během roku	433	211

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)	2023	2022
Reálná hodnota k 1. říjnu	1 167 202	965 191
Nákup pozemků	61 332	63 671
Výdaje na následné zdokonalení pozemků	43 345	27 232
Prodej pozemků	-1 922	-81
Čistý zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	227 825*	111 189*
Reálná hodnota k 30. září	1 497 782	1 167 202

*Čistý zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí za rok 2023 a 2022 je nerealizovaný zisk.

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30. září 2023

Informace o ocenění pozemků reálnou hodnotou včetně výdajů na zvýšení hodnoty pozemků a o citlivosti reálné hodnoty na změnu základních předpokladů:

30. září 2023	Ocenění	Oceňovací	Tržní cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)		
Segment	(tis. Kč)	technika		Změna tržní ceny pozemku		
Pozemky připravené na prodej sesterským společenstvem s platným vydaným územním rozhodnutím	374 186	Porovnávací metoda v kombinaci se zbytkovou (reziduální) metodou	Průměrná cena 13 600-13 800 Kč za m2 pozemku	-5%	0%	5%
				-18 709	0	18 709
Pozemky připravené na prodej sesterským společenstvem bez vydaného územního rozhodnutí	375 486	Porovnávací metoda v kombinaci se zbytkovou (reziduální) metodou	Průměrná cena 9 400-9 600 Kč za m2 pozemku	Změna tržní ceny pozemku		
				-5%	0%	5%
				-18 774	0	18 774
Pozemky pro budoucí výstavbu	748 110	Porovnávací metoda	Průměrná cena 500-6 286 Kč za m2 pozemku	Změna tržní ceny pozemku		
				-5%	0%	5%
				-37 420	0	37 420

30. září 2022	Ocenění	Oceňovací	Tržní cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)		
Segment	(tis. Kč)	technika		Změna tržní ceny pozemku		
Pozemky připravené na prodej sesterským společenstvem bez vydaného územního rozhodnutí	535 000	Porovnávací metoda v kombinaci se zbytkovou (reziduální) metodou	Průměrná cena 7 900-8 000 Kč za m2 pozemku	-5 %	0 %	5 %
				-26 750	0	26 750
Pozemky pro budoucí výstavbu	632 202	Porovnávací metoda	Průměrná cena 500 -5 715 Kč za m2 pozemku	Změna tržní ceny pozemku		
				-5 %	0 %	5 %
				- 31 610	0	31 610

Základními předpoklady pro stanovení reálné hodnoty pozemků připravovaných na prodej sesterským společenstvem zbytkovou metodou k 30. září 2023 jsou: příjmy z prodeje budoucích bytových jednotek ve výši 100 000 Kč na m2 prodejní plochy bytových jednotek (bez DPH), náklady na jejich výstavbu včetně vedlejších nákladů ve výši 54 000 Kč na m2 celkové užitné plochy, která se skládá z užitné plochy podzemních a nadzemních podlaží, a přiměřená marže developera ve výši 20% z celkových nákladů a výsledné zbytkové hodnoty projektu. Nezávislý znalec stanovuje tyto základní předpoklady na základě dlouhodobého sledování tržních dat ohledně prodejních cen nemovitostí a cen stavebních nákladů nových nemovitostních projektů v Praze, včetně využití projekčních a developerských zkušeností Společnosti. Prodejní plochy bytových jednotek a celková užitná plocha byly Společností stanoveny dle předpokládané budoucí kapacity výstavby na daných pozemcích.

Informace o citlivosti reálné hodnoty pozemků připravovaných na prodej sesterským společenstvem stanovené zbytkovou hodnotou na změnu základních předpokladů k 30. září 2023:

30. září 2023 Segment	Ocenění (tis. Kč)	Oceňovací technika	Základní předpoklady pro stanovení reálné hodnoty	Citlivost (tis. Kč)		
Pozemky připravené na prodej sesterským společenstvem celkem	749 672	Zbytková (reziduální) metoda	Příjmy z prodeje bytových jednotek 100 000 Kč na m2 prodejní plochy bytových jednotek	Změna ceny za m2 prodejní plochy		
				-1 %	0 %	1 %
				-54 366	0	54 366
			Náklady na výstavbu bytových jednotek 54 000 Kč na m2 celkové užité plochy	Změna nákladů na m2 celkové užité plochy		
				-1 %	0 %	1 %
				46 062	0	-46 062
			Marže developera ve výši 20% z celkových nákladů a výsledné zbytkové hodnoty projektu	Změna marže o 1 procentní bod		
				-1 %	0 %	-1 %
				52 010	0	-52 010

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 2023 a 2022.

(tis. Kč)	2023	2022
K 1.říjnu	3 404	7 775
Zaplacené zálohy na nákup pozemků	2 611	47 256
Nákup pozemků	-850	-51 627
K 30. září	5 165	3 404

11 Peněžní prostředky na vázaných účtech

V průběhu roku 2018 Společnost zaplatila třetím stranám jako depozitum 22 500 tis. Kč. V průběhu roku 2021 došlo k částečnému splacení depozita a k 30. září 2023 je výše depozita 10 000 tis. Kč, představující dlouhodobou 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 2023 byla snížena reálná hodnota těchto depozit na částku 9 423 tis. Kč (k 30. září 2022: 7 921 tis. Kč) s ohledem na ekonomickou situaci a zvýšenou míru inflace.

12 Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní a jiné pohledávky zahrnují následující:

(tis. Kč)	30. září 2023	30. září 2022
Finanční aktiva		
Obchodní pohledávky – krátkodobé (do 12 měsíců)	1 136	137
Mezisoučet	1 136	137
Nefinanční aktiva		
Náklady příštích období – krátkodobé (do 12 měsíců)	212	170
Mezisoučet	212	170
Obchodní a jiné pohledávky	1 348	307

Obchodní pohledávky po splatnosti činily k 30. září 2023 897 tis. Kč (k 30. září 2022: 87 tis. Kč).

Všechny obchodní a jiné pohledávky byly k 30. září 2023 a 30. září 2022 denominované v českých korunách.

13 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

(tis. Kč)	30. září 2023	30. září 2022
Bankovní účty	1 079	3 827
Drobná hotovost	12	13
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty *)	1 091	3 840

*) 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 2023 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 nejužší 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 2023 byli Ing. Michal Kocián, Ing. Pavel Rejchrt, Ing. Tomáš Zaněk, Ing. Vladimír Schwarz, Ing. Tomáš Pardubický a Ing. Štěpán Havlas, přičemž nikdo neovládá skupinu samostatně.

V průběhu roku 2023 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 2023	30. září 2022
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 2023	30. září 2022
Vydané dluhopisy – veřejně obchodovatelné – dlouhodobé	334 020	333 224
Vydané dluhopisy – veřejně neobchodovatelné – krátkodobé	410 000	425 000
Alikvótní úrokový náklad – krátkodobé	2 121	2 142
Celkem	746 141	760 366

Podrobnější informace o vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisech jsou následující:

Název	ISIN	Kupón (%)	Datum vydání	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota (v Kč)	Počet kusů
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., 3,95 %, 2021 - 2026	CZ0003531105	3,95 % p.a.	26. března 2021	26. března 2026	zaknihovaná	3 000 000	112

Dluhy Společnosti vyplývající z vydaných dluhopisů jsou zajišťovány finanční zárukou, ve smyslu § 2029 občanského zákoníku, v platném znění, poskytovanou společností FINEP HOLDING, SE a zástavním právem k vybraným položkám majetku – pozemkům. Celková účetní hodnota zastavených pozemků k 30. září 2023 činila 749 672 tis. Kč.

K vydaným veřejně obchodovatelným dluhopisům se vztahují jisté podmínky. Porušení těchto podmínek může vést k předčasné splatnosti dluhopisů. K 30. září 2023 Společnost tyto podmínky plnila.

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30. září 2023

Podrobnější informace o vydaných veřejně neobchodovatelných dluhopisech jsou následující:

Název	Kupón (%)	Datum vydání	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota (v Kč)	Počet kusů
FBZ/E/2023	2 % p.a.	17. prosince 2020	17. prosince 2023	listinná	1 000 000	410

Reálná hodnota veřejně neobchodovatelných vydaných dluhopisů byla k 30. září 2023 ve výši 404 538 tis. Kč (k 30. září 2022: 381 760 tis. Kč).

Reálná hodnota veřejně obchodovatelných vydaných dluhopisů byla k 30. září 2023 299 062 tis. Kč (k 30. září 2023 ve výši 271 112 tis. Kč). Reálná hodnota veřejně obchodovatelných dluhopisů byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků za použití tržních úrokových sazeb v roce 2023.

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

Veřejně neobchodovatelné dluhopisy nabyla 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 30. září 2021	128 452	759 570	888 022
Přijatá půjčka	263 500	0	263 500
Splacení půjčky	-65 000	0	-65 000
Emise dluhopisů	0	98 000	98 000
Rozpuštění nákladů na emisi dluhopisů	0	796	796
Splacení dluhopisů z peněžních prostředků na běžných účtech	0	-98 000	-98 000
Vyúčtovaný úrok	10 697	23 222	33 919
Zaplacený úrok	-62	-23 222	-23 284
Závazky z finanční činnosti k 30. září 2022	337 587	760 366	1 097 953
Přijatá půjčka	221 300	0	221 300
Splacení půjčky	-8 600	0	-8 600
Emise dluhopisů	0	0	0
Rozpuštění nákladů na emisi dluhopisů	0	796	796
Splacení dluhopisů z peněžních prostředků na běžných účtech	0	-15 000	-15 000
Vyúčtovaný úrok	33 887	21 751	55 638
Zaplacený úrok	0	-21 772	-21 772
Závazky z finanční činnosti k 30. září 2023	584 174	746 141	1 330 315

17 Obchodní a jiné závazky

(tis. Kč)	30. září 2023	30. září 2022
Obchodní závazky – splatné do 12 měsíců	10 496	6 038
Krátkodobé finanční závazky	10 496	6 038
Obchodní a jiné závazky celkem	10 496	6 038

18 Odložená daň z příjmu

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou uvedeny v následující tabulce:

(tis. Kč)	30. září 2023	30. září 2022
Odložený daňový závazek:	1 393	960
– Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících	1 393	960
Odložený daňový závazek	1 393	960
Odložený daňový závazek (netto)	1 393	960

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

2023 (tis. Kč)	Dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	Celkem
K 1. říjnu	960	960
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 8)	433	433
K 30. září	1 393	1 393
2022 (tis. Kč)	Dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	Celkem
K 1. říjnu	749	749
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 8)	211	211
K 30. září	960	960

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 2023	30. září 2022
Aktiva		
Pohledávky z obchodních vztahů	895	133
Aktiva celkem	895	133
Závazky		
Přijaté půjčky od komanditisty	231 318	337 587
Přijaté půjčky	352 856	0
Vydané dluhopisy – komplementář	412 121	427 142
Závazky vůči komplementáři	168 559	72 699
Závazky celkem	1 164 854	837 428

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30. září 2023

Komanditista Společnosti FINEP HOLDING, SE poskytl Společnosti následující zápůjčky:

(tis. Kč)				
Poskytnuto dne	Úročení	Splatnost dne	30. září 2023	30. září 2022
11. června 2021	PRIBOR + 0,5% p.a.	31. prosince 2024	10 577	200 000
13. dubna 2022	PRIBOR + 0,5% p.a.	31. prosince 2025	172 088	126 500
16. března 2023	PRIBOR + 0,5% p.a.	31. prosince 2026	48 653	0
Celkem			231 318	326 500

Reálná hodnota přijatých zápůjček k 30. září 2023 byla 210 445 tis. Kč. (k 30. září 2022: 296 520 tis. Kč).

V roce 2023 byla část zápůjčky od společnosti FINEP HOLDING, SE postoupena na společnost Vackov a.s.:

(tis. Kč)				
Postoupeno dne	Úročení	Splatnost dne	30. září 2023	30. září 2022
1. ledna 2023	PRIBOR + 0,5% p.a.	3. prosince 2025	352 856	0
Celkem			352 856	0

Reálná hodnota přijaté zápůjčky k 30. září 2023 byla 327 160 tis. Kč. (k 30. září 2022: 0 tis. Kč).

Závazek vůči komplementáři k 30. září 2023 ve výši 168 559 tis. Kč představuje podíl komplementáře na zisku za hospodářský rok končící 30. září 2023. Závazek byl oceněn v amortizované hodnotě a je plánováno jeho splacení do konce roku 2023.

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 nekompensuje.

Společníkům, komanditistovi ani komplementáři nebyly k 30. září 2023 ani k 30. září 2022 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 2023 činily 8 500 tis. Kč (za rok končící 30. září 2022: 9 949 tis. Kč).

V roce 2023 Společnost realizovala ztrátu z prodeje investic do nemovitostí ve výši 409 tis. Kč, které byly prodány společností v rámci skupiny FINEP HOLDING, SE (za rok končící 30. září 2022 realizovala zisky ve výši 80 Kč).

21 Události po skončení účetního období

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a hospodaření Společnosti za hospodářský rok končící 30. září 2023.

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

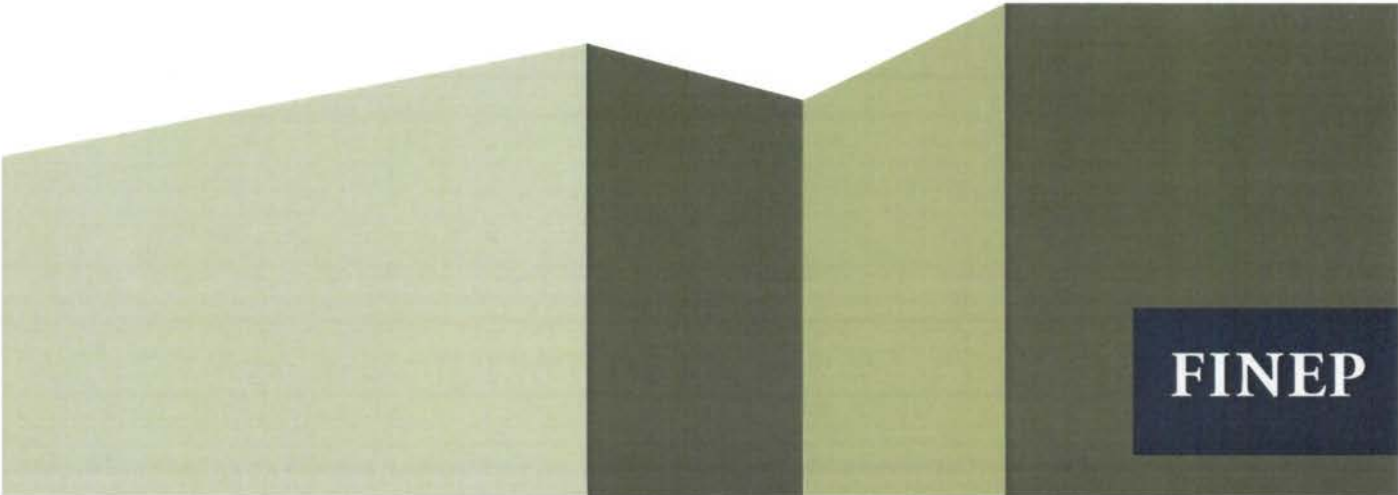
ZPRÁVA O VZTAZÍCH

za rok končící 30. září 2023

V Praze dne: 30. 11. 2023



PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC
jménem FINEP BARRANDOV FUND, komplementář
při výkonu funkce zastoupen Michalem Kociánem



FINEP

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 „Společnost“), společnost PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND, se sídlem Santa Venera, 435 Triq Il-Kbira San Guzepp, SVR 1011, 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 1.10.2022 do 30.09.2023 (dále jen „Rozhodné období“).

1 STRUKTURA VZTAHŮ

Podle informací dostupných komplementáři Společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře byla společnost po celé Rozhodné období součástí koncernu dle § 79 zákona č. 90/2012 Sb., (dále jen „Koncern“) ve které je řídící a 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 „Ovládající osoba“). Osobami s koncovým vlivem v Ovládající společnosti dle zákona č. 37/2021 Sb. jsou Ing. Michal Kocián, nar. 26.7.1968, bytem Vlastina 850/36, Praha 6, 16100, Ing. Pavel Rejchrt, nar. 2.6.1968, bytem Roškotova 1737/6, Praha 4, 14000 a Ing. Tomáš Zaněk, nar. 22.8.1969, bytem Na dlouhém lánu 402/30, Praha 6, 16000.

Do Koncernu řízeného společností FINEP HOLDING, SE patří níže uvedené společnosti.

Název společnosti	Sídlo	IČ
Anelida Capital s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	11859717
B+3 REAL k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27364640
Bytové družstvo HARFA IX	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	19670656
Byty Hloubětín Z s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	17256348
Byty Pergamenka s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	10833587
Byty Prosek V s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	17256674
CALEPO Media s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	03933393
Caramark Invest s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	11859288
Cocktail Media s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27166589
DDX Czech a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	05401275
Dofler Business s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	11859083
Duero Group k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	01716671
ELEKTRA PARK spol. s r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	26140683
ERDEX a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27182533
F.R.C. a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27207943
FINBA a.s.	Trnavská cesta 6/A , 821 08 Bratislava	35970430
FINEP BARRANDOV bytová k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	05547776
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27918041
FINEP CZ a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	26503387
FINEP Elektra k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	62065271
FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	28436776
FINEP Harfa k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27100626
FINEP Hloubětín 61 k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27922120
FINEP Hloubětín a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	26511771
FINEP Holešovice a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27907929
FINEP Hostivař a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27590020
FINEP Interiéry s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	04472926
FINEP KOMERČNÍ a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27904946

Název společnosti	Sídlo	IČ
FINEP Poštovní a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	26429748
FINEP Prosek bytová 10 k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	29016347
FINEP Prosek bytová 12 k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	29016380
FINEP PROSEK bytová 2 k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	24308773
FINEP PROSEK bytová 5 k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	02574527
FINEP Prosek bytová k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	24716847
FINEP Prosek k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	26762382
FINEP Real a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	06622500
FINEP SK a.s.	Trnavská cesta 6/A , 821 08 Bratislava	35931914
FINEP Troja a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	26185938
FLams a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27907899
Goris s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	25725882
INGRAS a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27181910
Invenit a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	26437635
KALOS spol. s r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	26744309
MADELON s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	06793673
Moderní prádelny s.r.o.	Nademlejská 600/1, 198 00 Praha 9	09066977
NATURE CITY a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	03304914
Nová Invalidovna a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	03658767
Office Center Vltava a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27911594
Orpazchom s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	06378862
Pensum a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27906604
Pod Ořechovkou, SE	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	04289641
Polemona Trade s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	11858851
PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC	Santa Venera, T435 Triq Il-Kbira San Guzzepp, SVR 1011, Maltská republika	SV 113
Projekt Pod Ořechovkou s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	14377781
PROSEK Development k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	24202061
Ralatrade Invest s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	08387389
Rav PropCo U Sluncove s.r.o. (6.11.2023 přejmenování společnosti na Bydlení Harfa, s.r.o.)	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	09674331
SHELIA s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	04629221
Střížkov Park k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	06395279
TPK Real a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	06622381
TROJMEZÍ GATE a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27913147
Vackov a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	28219031
VERANO REAL k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	04663276
WELHAM a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27079601

2 ÚLOHA SPOLEČNOSTI V KONCERNU

Společnost je developerskou společností založenou za účelem zabezpečení přípravy území pro budoucí realizaci developerských projektů.

3 ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoba vykonává svůj vliv ve Společnosti prostřednictvím ovládání společnosti PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND se sídlem Santa Venera, 435 Triq Il-Kbira San Guzzepp, SVR 1011, Maltská republika, Registrační číslo: Sv 113, jež je osobou s 99% hlasovacím právem ve Společnosti a svůj vliv uplatňuje prostřednictvím rozhodování na schůzi společníků.

4 PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV V RÁMCI KONCERN

Název společnosti	Popis smlouvy
FINEP BARRANDOV bytová k.s.	Dohoda o převodu vlastnického práva k dokumentaci projektu "KASKÁDY Barrandov - domy J, K, L, X, Y" Praha - Hlubočepy a poskytnutí sublicence k užití díla ze dne 17.3.2021
FINEP BARRANDOV bytová k.s.	Smlouva o koupi pozemku ze dne 13.7.2023 p.č. 1792/765, 771, 772
FINEP CZ a.s.	Servisní smlouva o zabezpečení Přípravy Projektu "KASKÁDY BARRANDOV - bytové domy J, K, L, X a Y" ze dne 1.1.2019
FINEP CZ a.s.	Servisní smlouva o zabezpečení Přípravy Projektu "KASKÁDY BARRANDOV X ze dne 1.1.2018
FINEP CZ a.s.	Servisní smlouva o zabezpečení Přípravy projektu "KASKÁDY BARRANDOV XI & XII (bytové domy H a I)" ze dne 1.6.2018
FINEP CZ a.s.	Smlouva o poskytování ekonomických a administrativních služeb ze dne 1.1.2017
FINEP HOLDING, SE	Patronátní smlouva ze dne 28.7.2021
FINEP HOLDING, SE	Smlouva o převzetí závazku ze dne 1.1.2023
FINEP HOLDING, SE	Smlouva o úvěru č. 20210042 ze dne 11.6.2021
FINEP HOLDING, SE	Smlouva o úvěru č. 20220040 ze dne 13.4.2022
FINEP HOLDING, SE	Smlouva o úvěru č. 20230012 ze dne 16.3.2023
PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC	Smlouva o úpisu dluhopisů ze dne 17.12.2020
Vackov a.s.	Smlouva o převzetí závazku ze dne 1.1.2023

5 PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB

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

6 POSOUZENÍ ÚJMY A JEJÍHO VYROVNÁNÍ

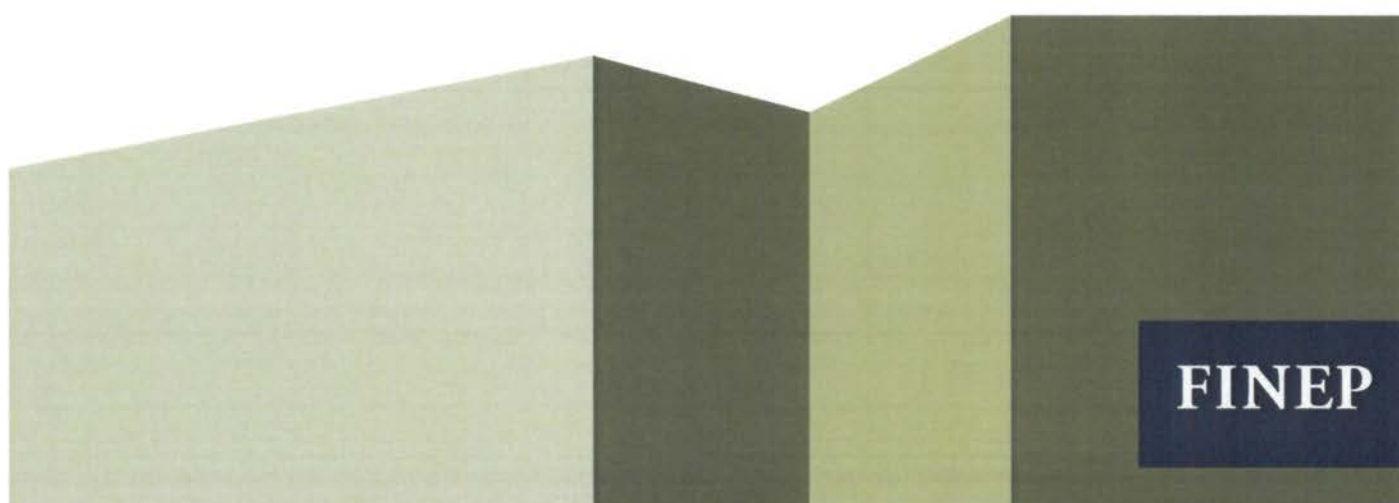
Na základě smluv uzavřených v Rozhodném období mezi Společností a ostatními osobami v Koncernu jiných jednání ani opatření, která byla v zájmu nebo na popud těchto osob uskutečněna Společností v Rozhodném období, Společnosti nevznikla žádná újma.

7 HODNOCENÍ VZTAHŮ A RIZIK V RÁMCI KONCERNU

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

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



Zpráva nezávislého auditora

společníkům FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, Praha 1 („Společnost“) k 30. září 2023 a její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 30. září 2023 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- rozvahy k 30. září 2023,
- výkazu úplného výsledku za rok končící 30. září 2023,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 30. září 2023,
- výkazu peněžních toků za rok končící 30. září 2023,
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 („nařízení EU“) a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

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

Nezávislost

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky, se zákonem o auditorech a nařízením EU jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA, ze zákona o auditorech a nařízení EU.

Přístup k auditu

Přehled



Celková hladina významnosti je stanovena na úrovni 1 % celkových aktiv Společnosti, což představuje 15 220 tis. Kč.

Oceňování investic do nemovitostí

Při plánování auditu jsme stanovili hladinu významnosti a vyhodnotili rizika výskytu významné nesprávnosti v účetní závěrce. Konkrétně jsme určili oblasti, ve kterých vedení uplatnilo svůj úsudek, např. v případě významných účetních odhadů, které zahrnují stanovení předpokladů a posouzení budoucích skutečností, které jsou z podstaty nejisté. Tak jako v případě všech našich auditů jsme se zaměřili také na rizika obcházení vnitřních kontrol vedením, včetně vyhodnocení toho, zda nebyla zjištěna předpojatost, jež by vytvářela riziko výskytu významné nesprávnosti z důvodu podvodu.

Hladina významnosti

Rozsah našeho auditu byl ovlivněn použitou hladinou významnosti. Audit je plánován tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou. Nesprávnosti jsou považovány za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Na základě našeho odborného úsudku jsme stanovili určité kvantitativní hladiny významnosti, včetně celkových hladin významnosti vztahujících se k účetní závěrce jako celku (viz tabulku níže). Na jejich základě jsme, společně s kvalitativním posouzením, určili rozsah našeho auditu, včetně povahy, načasování a rozsahu auditních postupů, a vyhodnotili dopad zjištěných nesprávností individuálně i v souhrnu na účetní závěrku jako celek.

Celková hladina významnosti pro Společnost	15 220 tis. Kč
Jak byla stanovena	Hladina významnosti pro Společnost byla stanovena jako 1% celkových aktiv.
Zdůvodnění použitého základu pro stanovení významnosti	Domníváme se, že celková aktiva jsou nejvhodnějším měřítkem k určení hladiny významnosti s ohledem na podstatu obchodní činnosti Společnosti jako správce pozemků v Praze na Barrandově, včetně přípravy projektů v oblasti výstavby nemovitostí. Na základě toho jsme přesvědčení, že hodnota celkových aktiv je důležitým měřítkem pro hodnocení finanční pozice Společnosti a zároveň i pro uživatele účetní závěrky.

Hlavní záležitosti auditu

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

Hlavní záležitost auditu

Jak audit pracoval s hlavní záležitostí auditu

Oceňování investic do nemovitostí

Oceňování investic do nemovitostí jsme identifikovali jako klíčovou záležitost auditu vzhledem k charakteru činnosti Společnosti, významnosti této položky v účetní závěrce jako celku a k významné míře úsudku spojeného s určováním jejich reálné hodnoty.

Investice do nemovitostí Společnosti se nacházejí na Barrandově v Praze, České republice. K 30. září 2023 Investice do nemovitostí oceněné reálnou hodnotou ve výši 1 497 782 tis. Kč představovaly 98 % celkových aktiv Společnosti.

Investice do nemovitostí Společnost oceňuje reálnou hodnotou, která závisí na použitých oceňovacích technikách, modelech a předpokladech, které zahrnují významnou míru úsudku ze strany vedení Společnosti. Reálná hodnota je stanovena porovnávací metodou, která vyžaduje nalezení srovnatelné ceny pomocí cenového porovnání obdobných pozemků, které jsou na trhu volně prodávány k datu ocenění na základě řady hledisek, jako je umístění pozemku, jeho druh, účel a technické parametry (např. koeficienty zastavitelnosti). Pro vybrané pozemky Společnost zohledňuje také reálnou hodnotu stanovenou zbytkovou metodou, která představuje rozdíl mezi příjmem z prodeje budoucích bytových jednotek a náklady na jejich výstavbu včetně přiměřeného zisku developera.

Detaily oceňovacích technik, modelů a předpokladů použitých k ocenění jsou uvedeny v poznámkách 4 a 9 přílohy k účetní závěrce.

Náš postup ve vztahu k oceňování investic do nemovitostí zahrnoval:

- diskuse s členy vedení Společnosti za účelem pochopení celého procesu stanovení reálné hodnoty a postupů využívaných vedením Společnosti, včetně metody ocenění, abychom mohli posoudit, zda jsou vhodně nastavené a zvolené, zda jsou v souladu s běžně užívanými a akceptovatelnými metodami, a zda použité předpoklady a významné vstupy do výpočtového modelu ocenění odpovídají tržním hodnotám;
- posouzení hodnot významných vstupů použitých ve výpočtovém modelu ocenění porovnáním na veřejně dostupné informace o obdobných srovnatelných projektech a na naše znalosti realitního trhu;
- posouzení metodické správnosti výpočtu ocenění našimi experty na oceňování nemovitostí a ověření matematické správnosti výpočtu provedeného vedením;
- ověření adekvátního zveřejnění v účetní závěrce.

Jak jsme stanovili rozsah auditu?

Rozsah auditu jsme stanovili tak, abychom získali dostatečné informace, které nám umožní vyjádřit výrok k účetní závěrce jako celku. Vzali jsme v úvahu strukturu Společnosti, její účetní procesy a kontroly a specifika odvětví, ve kterém Společnost působí.

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá komplementář Společnosti. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši právu auditora.

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je 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 jsme posoudili, 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 i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odpovědnost komplementáře a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Komplementář 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 komplementář 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 komplementář plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za sledování postupu sestavování účetní závěrky odpovídá výbor pro audit Společnosti.

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 auditorskými 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 auditorskými 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 komplementář Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky komplementářem, 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 komplementáře a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

Informace vyžadované nařízením EU

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení EU uvádíme následující informace vyžadované nad rámec Mezinárodních standardů auditu:

Soulad výroku s dodatečnou zprávou výboru pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok auditora je v souladu s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme vyhotovili dnes dle článku 11 nařízení EU.

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti pro rok končící 30. září 2023 nás dne 22. prosince 2022 jmenovali společníci Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 11 let.

Poskytnuté neauditorské služby

Prohlašujeme, že síť PwC neposkytla Společnosti neauditorské služby zakázané článkem 5 (1) nařízení EU ve znění upraveném českými předpisy dle článku 5 (3) nařízení EU.

Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné služby.

Partnerem odpovědným za zakázku, jejímž výsledkem je tato zpráva nezávislého auditora, je Ing. Eva Loulová.

30. listopadu 2023

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerkou



Ing. Eva Loulová
statutární auditorka, evidenční č. 1981