

FINEP Hloubětín a.s.

Mezitímní účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící

30. června 2018

FINEP Hloubětín a.s.Mezitímní účetní závěrka
za období 6 měsíců končící 30. června 2018**Rozvaha**k 30. červnu 2018
v celých tisících CZK

a	AKTIVA b	Číslo řádku c	30. června 2018			31. prosince 2017
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	236,452	4,368	232,084	222,314
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	02				
B.	Dlouhodobý majetek (B.I. + B.II. + B.III.)	03	220,518	4,368	216,150	219,856
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	04				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	14	220,518	4,368	216,150	219,856
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	27				
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	37	14,794		14,794	2,458
C.I.	Zásoby	38				
C.II.	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2)	46	4,200		4,200	1,334
1.	Dlouhodobé pohledávky	47				
2.	Krátkodobé pohledávky	57	4,200		4,200	1,334
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	68				
C.IV.	Peněžní prostředky	71	10,594		10,594	1,124
D.	Časové rozlišení aktiv	74	1,140		1,140	
Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	30. června 2018 5		31. prosince 2017 6	
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	232,084		222,314	
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	02	67,900		172,746	
A.I.	Základní kapitál	03	2,000		2,000	
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	07				
A.III.	Fondy ze zisku	15	200		200	
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	18	65,546			
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	22	154		170,546	
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	23				
B. + C.	Cizí zdroje (C.I. + C.II.)	24	163,784		49,568	
B.	Rezervy	25	120		290	
C.	Závazky (C.I. + C.II.)	30	163,664		49,278	
C.I.	Dlouhodobé závazky	31	161,908		804	
C.II.	Krátkodobé závazky	46	1,756		48,474	
D.	Časové rozlišení pasiv	64	400			

FINEP Hloubětín a.s.

Mezitimní účetní závěrka
za období 6 měsíců končící 30. června 2018

Výkaz zisku a ztráty

za období od 1.ledna 2018 do 30.června 2018
v celých tisících CZK

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Období 6 měsíců končící:	
			30. června 2018 1	30. června 2017 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	8,867	1,503
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	4,329	2,258
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07		
C.	Aktivace (-)	08		
D.	Osobní náklady	09		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	3,744	643
III.	Ostatní provozní výnosy	20		449,890
F.	Ostatní provozní náklady	24	-74	233,153
*	Provozní výsledek hospodaření	30	868	215,339
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	400	4
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	62	5
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-462	-9
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	406	215,330
L.	Daň z příjmů	50	252	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	154	215,330
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	154	215,330
	Čistý obrat za účetní období	56	8,867	451,393

FINEP Hloubětín a.s.Mezitímní účetní závěrka
za období 6 měsíců končící 30. června 2018**Přehled o změnách vlastního kapitálu**za období 6 měsíců končící 30. června 2018
v celých tisících CZK

(tis. Kč)	Základní kapitál	Ostatní rezervní fondy	Výsledek hospodaření		Celkem
			běžného období (+/-)	Nerozdělený zisk	
Zůstatek k 1. lednu 2017	2 000	200	0	36 872	39 072
Výsledek hospodaření za běžné období	0	0	215 330		215 330
Výplata jedinému akcionáři	0	0		-36 872	-36 872
Stav za období 6 měsíců končící k 30. červnu 2017	2 000	200	215 330	0	217 530
Výsledek hospodaření za běžné období	0	0	-44 784	0	-44 784
Zůstatek k 1. lednu 2018	2 000	200	0	170 546	172 746
Výsledek hospodaření za běžné období	0	0	154	0	154
Výplata jedinému akcionáři	0	0	0	-105 000	-105 000
Stav za období 6 měsíců končící k 30. červnu 2018	2 000	200	154	65 546	67 900

FINEP Hloubětín a.s.Mezitímní účetní závěrka
za období 6 měsíců končící 30. června 2018**Přehled o peněžních tocích**za období od 1.ledna 2018 do 30.června 2018
v celých tisících CZK

Položka	TEXT	Skutečnost za období 6 měsíců končící:	
		30. června 2018	30. června 2017
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	1,124	8,736
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	406	215,330
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	3,974	-216,090
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zúst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	3,744	643
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-170	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	0	-216,737
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrmovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	400	4
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	4,380	-760
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-11,333	-219
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-4,006	5,148
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	-7,327	-5,367
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	0	0
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.	0	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-6,953	-979
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrmovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	0	-64
A.4.	Přijaté úroky (+)	0	0
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	-37,539	-2,208
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-44,492	-3,251
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-38	0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	448,374
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	-1,000	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1,038	448,374
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	160,000	-200,000
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.	-105,000	-36,872
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)	0	0
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)	0	0
C.2.3.	Další vklady PP společníků a akcionářů	0	0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	0	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0	0
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)	-105,000	-36,872
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	55,000	-236,872
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	9,470	208,251
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	10,594	216,987

1. Všeobecné informace

1.1. Základní informace o Společnosti

FINEP Hloubětín a.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7556 dne 18. února 2002 a její sídlo je v Praze 1, Havlíčkova 1030/1. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Identifikační číslo Společnosti je 265 11 771.

Společnost neeviduje žádné operace, které by nebyly k 30. červnu 2018 ani k 31. prosinci 2017 zahrnuty v rozvaze.

Údaje v mezitimní účetní závěrce sestavené k 30. červnu 2018 nebyly ověřeny auditorem.

1.2. Popisná část

Dne 30.1.2017 došlo na základě uzavřené kupní smlouvy k prodeji veškerého nemovitého majetku Společnosti – areálu Pod Višňovkou a na konci roku 2017 Společnost koupila na základě kupní smlouvy funkční administrativně-skladový areál OFFICE PARK HLOUBĚTÍN podél ulice Poděbradská v Praze 9. Prodejem areálu pod Višňovkou tedy v 1.pololetí 2017 dosáhla Společnost výrazného kladného hospodářského výsledku díky této jednorázové transakci.

V únoru 2018 se jediným akcionářem Společnosti stala společnost FINEP HOLDING, SE, IČO: 279 27 822, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou H 7, jež nabyla majetkovou účast od společnosti Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o., IČ: 170 48 869. Dne 2.2.2018 došlo zápisem do obchodního rejstříku ke změně obchodního názvu Emitenta na FINEP Hloubětín a.s.

Jedinou investicí Společnosti je nákup funkčního administrativně-skladového areálu OFFICE PARK HLOUBĚTÍN, který se nachází podél ulice Poděbradská v Praze 9 (dále jen „Areál“). Areál je v současnosti obsazený komerčními nemovitostmi (obchod, kancelář, sklady, haly) a nese pravidelný roční výnos z nájemného cca CZK 16 000 tis. Kč. V průběhu 1. pololetí 2018 se podařilo stabilizovat, obnovit nájemní smlouvy se stávajícími nájemci a navýšit obsazenost areálu.

Areál je součástí území Vysočany / Hloubětín, podél Poděbradské ulice, jež je jedním ze strategických rozvojových území schválených hl. m. Prahy pro transformaci ze stávajících brown fields na různorodé multifunkční území (kombinace bydlení / kanceláří / služeb / obchodů a odpočinkových zón). Areál bezprostředně navazuje na přírodní park budovaný podél řeky Rokytka, jehož rozvoj je také jednou z priorit nejen městské části Praha 9. V rámci developerského záměru Společnost zamýšlí vytvoření projektů s obchodní kapacitou až 26 500 m² hrubé podlažní plochy, což představuje necelých 20 000 m² obchodní plochy (prodejní a pronajímatelné) v přibližném dělení 2/3 kapacity území pro residenční development (realizace v 2-3 obchodních etapách) a 1/3 kapacity území pro funkci administrativa/kanceláře, služby a obchody s tím, že tato funkce bude situována zejména podél Poděbradské ulice. Společnost předpokládá, že území Areálu bude kompletně připraveno na transformaci, tedy očekává, že ke schválení změny funkce na území v rámci územního/metropolitního plánu dojde v průběhu roku 2023, a od konce roku 2024 očekává zahájení výstavby prvních etap developerského projektu v rámci Areálu.

V průběhu následujících 6 měsíců účetního období Společnost, mimo jiné i s ohledem na výše uvedené dlouhodobé rozvojové strategické plány, nepředpokládá žádné klíčové faktory, které by byly výrazně pozitivní či naopak negativní vliv na hospodářskou činnost Společnosti. Lze předpokládat, že Společnost dosáhne i v průběhu 2. pololetí roku 2018 srovnatelného hospodářského výsledku jako v období prvních 6 měsíců účetního období.

2. Účetní postupy

2.1. Základní zásady zpracování mezitímní účetní závěrky

Mezitímní účetní závěrka je sestavena v souladu s platnými českými účetními předpisy, tedy se zákonem o účetnictví (563/1991 Sb.), vyhláškou provádějící tento zákon (500/2002 Sb.) a Českými účetními standardy pro podnikatele (sada 001 – 023).

Částky v mezitímní účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun, není-li uvedeno jinak.

2.2. Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován metodou rovnoměrných odpisů na základě jeho předpokládané doby životnosti.

Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě změn očekávané doby životnosti.

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně získatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky. Zpětně získatelná částka je stanovena na základě očekávaných budoucích peněžních toků generovaných daným aktivem.

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

2.3. Pohledávky

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

2.4. Přepočet cizích měn

Transakce prováděné v cizích měnách jsou přepočteny a zaúčtovány devizovým kurzem platným v den transakce, v případě potřeby devizovým kurzem z bezprostředně předcházejícího dne.

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

Položky výdajů nebo příjmů příštích období vyjádřené v cizí měně jsou přepočítány devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni.

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

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

2.6. Rezervy

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

2.7. Tržby

Tržby jsou zaúčtovány k datu jejich uskutečnění (tj. poskytnutí služeb, náklady na provoz budovy jsou přeúčtovány nájemcům v době jejich vzniku) a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Tržby z nájemného jsou časově rozlišeny po dobu trvání nájemních smluv.

2.8. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

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

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámce 8.

2.9. Úrokové náklady

Veškeré úrokové náklady jsou účtovány do nákladů. Dlouhodobé závazky nejsou diskontovány.

2.10. Odložená daň

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

2.11. Následné události

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

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

3. Dlouhodobý hmotný majetek

(tis. Kč)	1. ledna 2018	Přírůstky / přeúčtování	Úbytky	30. června 2018
Pořizovací cena				
Pozemky	33 280	0	0	33 280
Stavby	187 200	0	0	187 200
Nedokončený dlouhodobý hmotný maj.	0	38		38
Celkem	220 480	38	0	220 518
Oprávkový majetek				
Stavby	624	3 744	0	4 368
Celkem	624	3 744	0	4 368
Zůstatková hodnota	219 856			216 150

FINEP Hloubětín a.s.

Mezitimní účetní závěrka
za období 6 měsíců končící 30. června 2018

(tis. Kč)	1. ledna 2017	Přírůstky / přeúčtování	Úbytky	31. prosince 2017
Pořizovací cena				
Pozemky	66 000	33 280 *)	66 000 *)	33 280
Stavby	192 865	187 200 *)	192 865 *)	187 200
Nedokončený dlouhodobý hmotný maj.	303	0	303	0
Celkem	259 168	220 480	259 168	220 480
Oprávký				
Stavby	25 069	624	25 069	624
Celkem	25 069	624	25 069	624
Zůstatková hodnota	234 099			219 856

*) Společnost v roce 2017 prodala areál Business Centrum Zálesí na nakoupila areál v ulici Poděbradská.

Společnost nepoužívá majetek získaný finančním leasingem.

4. Pohledávky

Společnost vykazuje krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů k 30. červnu 2018 z titulu nájemného ve výši 842 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 1 334 tis. Kč).

Pohledávky nejsou kryty věcnými zárukami a žádná z nich nemá splatnost delší než 5 let.

Společnost neeviduje žádné pohledávky a podmíněné pohledávky, které nejsou vykázány v rozvaze.

5. Vydané dluhopisy

Společnost emitovala investiční cenný papír FINEP HLB 5,00/23, který byl přijat k obchodování na Regulovaný trh burzy od 12. června 2018.

- Druh investičního cenného papíru: zaknihovaný dluhopis
- Forma investičního cenného papíru: na doručitele
- Objem emise: 160 000 tis. Kč s možností navýšení až do 240 000 tis. Kč
- ISIN: CZ0003519092

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5 % p. a., a budou splatné 12. června 2023.

Úrokové výnosy z dluhopisů, případně jejich poměrná část, budou vypláceny půlročně zpětně, vždy ke dni 12. června a ke dni 12. prosince. První platba úrokových výnosů bude provedena ke dni 12. prosince 2018.

6. Vlastní kapitál

Společnost je plně ovládána společností FINEP HOLDING, SE, IČO: 279 27 822, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Kč 31. prosinci 2017 byla Společnost plně ovládána společností Pražská správa nemovitostí, spol. s.r.o. Změna jediného akcionáře byla zapsána do Obchodního rejstříku dne 2. února 2018.

Základní kapitál je tvořen 10 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 200 tis. Kč a je plně splacen.

Společnost se přihlásila k zákonu o obchodních korporacích jako celku.

FINEP Hloubětín a.s.

Mezitimní účetní závěrka
za období 6 měsíců končící 30. června 2018

Dne 26. června 2018 jediný akcionář Společnosti schválil účetní závěrku Společnosti za rok 2017 a rozhodl o výplatě části zisku ve výši 105 000 tis. Kč a převodu části zisku ve výši 65 546 tis. Kč na účet nerozděleného zisku z minulých let.

7. Závazky, budoucí závazky a podmíněné závazky

Závazky nejsou kryty věcnými zárukami a nemají splatnost delší než 5 let.

Společnost neeviduje žádné další závazky ani žádné věcné záruky, které by nebyly vykázány v rozvaze.

Vedení Společnosti si není vědomo žádných podmíněných závazků Společnosti k 30. červnu 2018 ani k 31. prosinci 2017.

Společnost neevidovala žádné významné investiční přísliby k 30. červnu 2018 ani k 31. prosinci 2017.

8. Transakce se příznivými stranami

Bezüročná akcionářská zápůjčka v celkové výši 1 000 tis. byla dne 2. února 2018 plně splacena.

Dne 24. května 2018 byl poskytnut jediným akcionářem Společnosti FINEP HOLDING, SE bezúročný úvěr ve výši 8 000 tis. Kč, který byl dne 18. června 2018 plně splacen.

Jednatelům nebyly k 30. červnu 2018 ani k 31. prosinci 2017 poskytnuty žádné zápůjčky, závdavky, zálohy nebo úvěry, žádná zajištění ani ostatní plnění.

9. Následné události

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na mezitimní účetní závěrku k 30. červnu 2018.

10. Prohlášení oprávněných osob

Prohlašujeme, že podle našeho nejlepšího vědomí podává mezitimní účetní závěrka sestavená k 30. červnu 2018 věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace a podnikatelské činnosti Společnosti.

28. srpna 2018



Ing. Michal Kocián
Předseda představenstva
FINEP Hloubětín a.s.



Ing. Vladimír Schwarz
Člen představenstva
FINEP Hloubětín a.s.