FINEP HOLDING, SE

za rok končící 31. prosince 2022

Konsolidovaná výroční zpráva FINEP HOLDING, SE
za rok končící 31. prosince 2022

1. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti

Skupina FINEP HOLDING, SE (dále jen „Skupina“) se zabývá především developerskou činností, hlavním cílem je upevnění pozice Skupiny na nemovitostním trhu v České republice.

Skupina za rok končící 31. prosince 2022 vykázala účetní zisk ve výši 904 mil. Kč. Další informace o vývoji výkonnosti, činnosti, stávajícím hospodářském postavení a stavu majetku jsou uvedeny v přiložené konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. prosince 2022.

2. Informace o vývoji činnosti

Skupina je v současné době předním developerem v České republice.

Hlavním předmětem činnosti Skupiny je rezidenční development (jak v segmentu prodeje do osobního vlastnictví, tak i ve formě družstevní bytové výstavby), přičemž největší část portfolia projektů tvoří projekty situované v hlavních městech České republiky a Slovenska, v Praze a v Bratislavě.

Další část portfolia developerských 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.

V průběhu roku 2022 Skupina zahájila prodej nových residenčních etap v lokalitách stávajících rezidenčních projektů v oblastech Praha Stodůlky, Štěrboholy a Klíčov.

V roce 2022 Skupina dále úspěšně rozvíjela nabídku komplexních komplementárních služeb pro své klienty v oblasti:
(i) zprostředkování úvěrových produktů na financování nákupu nemovitostí pro zákazníky Skupiny; a
(ii) poskytování služeb v segmentu nemovitostí prostřednictvím své dceřiné společnosti Finep Interiéry s.r.o. V rámci těchto činností společnost provozuje rozsáhlý showroom s nabídkou vybavení domácností.

Skupina i nadále v roce 2022 rozvíjela obchodní aktivity v oblasti kolektivního investování do nemovitostí prostřednictvím zahraničních fondů kvalifikovaných investorů a to konkrétně 3 maltských sub-fondů: (i) FINEP PROSEK FUND zaměřeného na více rozvojových lokalit v hlavním městě Praha, (ii) FINEP HARFA FUND zaměřeného na rozvojovou lokalitu ve Vysočanech a (iii) FINEP BARRANDOV FUND zaměřeného na rozvojovou lokalitu na Barrandově.

V roce 2023 plánuje Skupina pokračovat ve stávající činnosti a dlouhodobě nastavené obchodní strategii.

3. Informace o stávajícím hospodářském postavení a stavu majetku

I v roce 2022 si Skupina udržuje silné a stabilní kapitálové zázemí a postavení. Skupina hospodařila za rok 2022 s účetním ziskem ve výši 904 mil. Kč.

Skupina k 31. prosinci 2022 evidovala aktiva o 2 166 mil. Kč vyšší ve srovnání se stavem k 31. prosinci 2021 (tj. nárůst o 24 %). Podstatnou položkou v majetku Skupiny jsou investice do nemovitostí, které se zvýšily o 1 840 mil. Kč (tj. nárůst o 57 %). Majetek Skupiny je k 31. prosinci 2022 financován z 58 % vlastními zdroji, které jsou tvořeny k 31. prosinci 2022 zejména základním kapitálem v hodnotě 3 333 mil. Kč.

Skupina v rámci budoucího rozvoje provádí rozsáhlou akviziční činnost zejména na území hl. m. Prahy a na financování této činnosti hledala nové finanční zdroje, z tohoto důvodu byly uskutečněny v přecházejících letech dceřinými společnostmi Skupiny mj. emise veřejně obchodovatelných dluhopisů, které byly úspěšně umístěny na trhu.

4. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Skupina nevyvíjela v roce 2022 aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

5. Informace o ostatních oblastech

Součástí strategie Skupiny je již více než dekádu dlouhodobá udržitelnost ve všech aspektech podnikání. Inspirováni ideovým proudem ESG lze pohled na udržitelnost v oblasti podnikání Skupiny rozdělit do tří oblastí:

(i) první, nejviditelnější, je dopad výstavby na životní prostředí. Pro činnosti zabývající se energetickou optimalizací bylo v rámci Skupiny vytvořeno samostatné oddělení. Při navrhování budov respektujeme předpisy na ochranu vod, půdy, ovzduší, nakládání s odpady, ochranou druhů a kulturních a přírodních hodnot a další. Významné klienty institucionálního charakteru Skupina vede k dobrovolné certifikaci budov nejen v režimu core & shell, ale též v následném užívání;

(ii) druhou oblastí, která je současné době Skupinou vnímána jako nejdůležitější, je dostupnost bydlení všem sociálním skupinám, která povede k trvalému sociálnímu smíru. Z těchto pohnutek jsme se stali leadery jak v družstevním, tak v nájemním bydlení. K našim zaměstnancům a dodavatelům přistupujeme nediskriminačním způsobem v souladu s regulatorními požadavky. Obdobný přístup vyžadujeme i od našich strategických partnerů; a

(iii) třetí oblast, řízení společnosti v rámci Skupiny, považujeme sice za přirozenou a ve Skupině dávno ukotvenou, včetně GDPR, AML, etických doporučení atd., přesto se Skupina zabývá a analyzuje možnosti, jak systémově řídit a reportovat úroveň „governance" zejména ve srovnání se srovnatelnými zahraničními subjekty.

Skupina nevyvíjela v průběhu roku 2022 žádné specifické aktivity v oblasti ochrany životního prostředí, mimo své aktivní přítomnosti v organizacích, komorách a spolcích pro ochranu životního prostředí a hygienických podmínek především na území Prahy.

Skupina měla v průběhu roku 2022 v zahraničí organizační složku ve Slovenské republice a její hospodářský výsledek byl promítnut do 100% vlastněné dceřiné společnosti.

Informace o cílech a metodách řízení rizik Skupiny, včetně politiky pro zajištění rizik, jsou uvedeny v přiložené konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. prosince 2022.

Vedení Skupiny nejsou známy žádné události, mimo těch uvedených v přiložené konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. prosince 2022, které by nastaly po rozvahovém dni a měly by významný dopad na konsolidovanou výroční zprávu za rok končící k 31. prosinci 2022.

Struktura Skupiny a vzájemných vztahů společností ve Skupině je zjevná z přiložené konsolidované účetní závěrky za rok 2022.

16. červen 2023

Ing. Michal Kocián
předseda představenstva

Ing. Štěpán Havlas
člen představenstva

FINEP HOLDING, SE

Konsolidovaná výroční zpráva

za rok končící 31. prosince 2022

Obsah

1.	**Všeobecné informace**	**7**
2.	**Přehled významných účetních postupů**	**7**
2.1	Základní zásady sestavení účetní závěrky	7
2.2	Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů	8
2.3	Konsolidace	12
2.4	Přepočty cizích měn	14
2.5	Investice do nemovitostí	15
2.6	Dlouhodobý hmotný majetek	15
2.7	Nehmotná aktiva	16
2.8	Snížení hodnoty nefinančních aktiv	16
2.9	Finanční aktiva	17
2.10	Zásoby	20
2.11	Poskytnuté zálohy	20
2.12	Základní kapitál a fondy	20
2.13	Kmenové akcie	20
2.14	Vlastní akcie	21
2.15	Ostatní fondy a kapitálové účty	21
2.16	Obchodní závazky	21
2.17	Přijaté zálohy	21
2.18	Půjčky	21
2.19	Výpůjční náklady	22
2.20	Leasing	22
2.21	Splatná a odložená daň z příjmů	22
2.22	Výnosy ze smluv se zákazníky	23
2.23	Ostatní výnosy – tržby z pronájmu	24
2.24	Ostatní výnosy – tržby z prodeje investic do nemovitostí	24
2.25	Úrokové výnosy a náklady	25
2.26	Zaměstnanecké požitky	25
2.27	Výnosy z dividend	25
2.28	Vyplacené dividendy	25
2.29	Spřízněné strany	25
2.30	Události po skončení účetního období	26
3.	**Řízení finančních rizik**	**26**
3.1	Faktory finančních rizik	26
3.2	Skupiny finančních nástrojů a kategorie ocenění	32
3.3	Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů	33
4.	**Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů**	**35**
5.	**Struktura skupiny**	**39**
5.1	Dceřiné společnosti	39
5.2	Investice oceněné ekvivalenční metodou	42
5.3	Majetkové účasti v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	56
6.	**Investice do nemovitostí**	**56**
7.	**Dlouhodobý hmotný majetek**	**61**
8.	**Aktiva z práva užívání a závazky z leasingu**	**62**
9.	**Poskytnuté půjčky**	**63**
10.	**Obchodní a jiné pohledávky**	**64**
11.	**Zásoby**	**64**
12.	**Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**	**65**
13.	**Základní kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny**	**65**
14.	**Úvěry a půjčky**	**68**
14.1	Půjčky	68
14.2	Odsouhlasení závazků vyplývajících z finanční činnosti	70
15.	**Obchodní a jiné závazky**	**71**
16.	**Závazky vůči akcionářům**	**71**
17.	**Odložená daň z příjmu**	**71**
18.	**Daň z příjmu**	**72**

19. Tržby 72
19.1 Rozčlenění výnosů ze smluv se zákazníky 73
19.2 Závazky ze smluv se zákazníky 74
19.3 Výnosy vykázané v souvislosti se smluvními závazky 74
19.4 Nesplněné závazky z dlouhodobých smluv 75
19.5 Smluvní náklady 75
20. Ostatní výnosy 75
21. Ostatní provozní náklady 76
22. Mzdové náklady 76
23. Úrokové a ostatní finanční výnosy 76
24. Finanční náklady 76
25. Podmíněné a smluvní závazky 76
25.1 Zásoby – developerské projekty 76
25.2 Investice do nemovitostí – nemovitosti ve výstavbě 76
25.3 Soudní řízení 77
25.4 Závazky z nájmu 77
26. Transakce se spřízněnými stranami 77
26.1 Výnosy a příjmy 77
26.2 Náklady 77
26.3 Kapitálové transakce 77
26.4 Odměňování klíčových pracovníků 78
26.5 Pohledávky a závazky 78
26.6 Přijaté a poskytnuté půjčky 78
27. Pořízení dceřiných společností (pořízení aktiv) 79
27.1 Pořízení aktiv 2022 79
27.2 Pořízení aktiv 2021 81
28. Vyřazení dceřiných společností a společných podniků 81
28.1 Vyřazení dceřiných společností 81
28.2 Vyřazení společných podniků 84
29. Události po skončení účetního období 86

Konsolidovaný výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2022

(mil. Kč)	Pozn.	31. prosince 2022	31. prosince 2021
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	6	5 085	3 245
Dlouhodobý hmotný majetek	7	322	89
Aktiva z práva užívání	8	241	68
Nehmotná aktiva		2	25
Investice oceněné ekvivalenční metodou	5.1	740	724
Majetkové účasti v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	5.3	0	22
Poskytnuté půjčky	9	681	840
Smluvní náklady	19.5	46	63
Zaplacené zálohy		33	97
Ostatní pohledávky	10	3	13
Dlouhodobá aktiva celkem		**7 153**	**5 186**
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	11	2 593	1 500
Poskytnuté půjčky	9	244	350
Obchodní a jiné pohledávky	10	127	160
Peněžní prostředky na vázaných účtech	3.1	8	10
Smluvní náklady	19.5	11	11
Zaplacené zálohy		39	20
Ostatní daňové pohledávky		35	12
Pohledávka z titulu daně z příjmů		16	29
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12	920	1 702
Krátkodobá aktiva celkem		**3 993**	**3 794**
Aktiva celkem		**11 146**	**8 980**
VLASTNÍ KAPITÁL			
Kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny			
Základní kapitál	13	3 333	4 065
Oceňovací rozdíly vzniklé při vzniku Skupiny	13	- 1 426	- 1 426
Vlastní akcie	13	- 283	- 688
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu		5	8
Nerozdělené zisky		4 826	3 906
Kapitál a fondy připadající na vlastníky Společnosti		**6 455**	**5 865**
Nekontrolní podíly		- 1	- 1
Vlastní kapitál celkem		**6 454**	**5 864**
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Půjčky	14	2 202	1 208
Smluvní závazky	19	445	830
Závazky z leasingu	8	220	62
Jiné závazky	15	6	34
Závazky vůči akcionářům	16	167	220
Odložený daňový závazek	17	171	103
Dlouhodobé závazky celkem		**3 211**	**2 457**
Krátkodobé závazky			
Půjčky	14	160	72
Obchodní a jiné závazky	15	322	220
Smluvní závazky	19	867	198
Závazky z leasingu	8	26	8
Závazky vůči akcionářům	16	58	61
Ostatní daňové závazky		26	14
Závazky k dani z příjmu		22	86
Krátkodobé závazky celkem		**1 481**	**659**
Závazky celkem		**4 692**	**3 116**
Vlastní kapitál a závazky celkem		**11 146**	**8 980**

Konsolidovaný výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2022

(mil. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2022	Rok končící 31. prosince 2021
Tržby	19	1 131	1 408
Ostatní výnosy	20	175	325
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	6	538	382
Spotřeba materiálu a energie		- 35	- 19
Změna v zásobách hotových výrobků a nedokončené výroby		636	432
Stavební náklady		- 1 088	- 775
Náklady na prodané pozemky	11	- 47	- 166
Mzdové náklady	22	- 193	- 185
Marketingové náklady		- 15	- 25
Odpisy nákladů na získání smlouvy		- 20	- 22
Čisté zisky (+) / ztráty (-) ze znehodnocení finančních aktiv	3.1	16	- 4
Náklady za organizaci a řízení projektů		- 31	- 28
Náklady na poradenské, daňové a auditní služby		- 56	- 23
Ostatní provozní náklady	21	- 117	- 53
Odpisy		- 28	- 20
Provozní zisk		**866**	**1 227**
Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů	23	21	26
Ostatní finanční výnosy	23	5	1
Finanční náklady	24	- 76	- 57
Čisté finanční náklady (-)		**- 50**	**- 30**
Podíl na zisku z investic zaúčtovaných ekvivalenční metodou	5.1	208	106
Zisk před zdaněním		**1 024**	**1 303**
Daň z příjmů	18	- 117	- 147
Čistý zisk za období		**907**	**1 156**
Zisk připadající na:			
– Vlastníky Společnosti		907	1 156
Zisk za období		**907**	**1 156**
Ostatní úplný výsledek:			
Položky, které mohou být následně přeřazeny do zisku nebo ztráty			
Kurzové rozdíly		- 3	- 1
Ostatní úplný výsledek za období		**- 3**	**- 1**
Úplný výsledek za období po zdanění celkem		**904**	**1 155**
Zisk připadající na:			
– Vlastníky Společnosti	h	907	1 156
Čistý zisk za období		**907**	**1 156**
Úplný výsledek za období po zdanění celkem			
Připadající na:			
– Vlastníky Společnosti		904	1 155
Úplný výsledek za období po zdanění celkem		**904**	**1 155**

Poznámky v příloze tvoří nedílnou součást konsolidované účetní závěrky.

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění.

16. června 2023

Ing. Michal Kocián
předseda představenstva

Ing. Štěpán Havlas
člen představenstva

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2022

(mil. Kč)	Pozn.	Základní kapitál	Vlastní akcie	Oceňovací rozdíly vzniklé při vzniku Skupiny	Peněžní příspěvky	Oceňovací rozdíly z měnových přepočtů	Nerozdělený zisk	Celkem	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 2021	13	**4 065**	**0**	**- 1 426**	**250**	**9**	**2 853**	**5 751**	**- 1**	**5 750**
Zisk za období		0	0	0	0	0	1 156	1 156	0	**1 156**
Ostatní úplná ztráta		0	0	0	0	- 1	0	- 1	0	**- 1**
Úplný výsledek (+) / ztráta (-) celkem		**0**	**0**	**0**	0	- 1	1 156	1 155	0	1 155
Rozdělení akcionářům jiné než dividendy	13	0	0	0	- 250	0	0	- 250	0	- 250
Pořízení vlastních akcií	13	0	- 688	0	0	0	0	- 688	0	- 688
Dividendy vyplácené akcionářům	13	0	0	0	0	0	- 103	- 103	0	- 103
Stav k 31. prosinci 2021		**4 065**	**- 688**	**- 1 426**	**0**	**8**	**3 906**	**5 865**	**- 1**	**5 864**
Zisk za období		0	0	0	0	0	907	907	0	**907**
Ostatní úplná ztráta		0	0	0	0	- 3	0	- 3	0	**- 3**
Úplný výsledek (+) / ztráta (-) celkem		**0**	**0**	**0**	**0**	**- 3**	**907**	**904**	**0**	**904**
Snížení základního kapitálu zrušením vlastních akcií	13	- 732	688	0	0	0	44	0	0	0
Pořízení vlastních akcií - vliv fúze s FH Invest SE	4, 13	0	- 283	0	0	0	0	- 283	0	**- 283**
Dividendy vyplácené akcionářům	13	0	0	0	0	0	- 31	- 31	0	**- 31**
Stav k 31. prosinci 2022		**3 333**	**- 283**	**- 1 426**	**0**	**5**	**4 826**	**6 455**	**- 1**	**6 454**

Konsolidovaný výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2022

(mil. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2022	Rok končící 31. prosince 2021
Peněžní toky z provozní činnosti:			
Zisk před zdaněním		**1 024**	**1 303**
Úpravy o nepeněžní operace:			
Odpisy stálých aktiv	7	13	12
Odpisy aktiv z práva užívání	8	15	8
Čisté zisky (-) /ztráty (+) ze znehodnocení finančních aktiv	3.1	- 16	4
Čistý finanční náklad	23, 24	109	17
Čistý ztráta z prodeje investic do nemovitostí	21	7	0
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	6	- 538	- 382
Čistý zisk z prodeje společných podniků	28.2	- 159	- 186
Čistý ztráta (+) /zisk (-) z prodeje dceřiných společností	28.1	46	- 121
Čistý zisk z odúčtování závazku z leasingu a práva na užívání majetku	8	- 1	0
Podíl na zisku přidružených a společných podniků	5	- 208	- 106
Ostatní nepeněžní operace		2	- 8
Změny pracovního kapitálu:			
Snížení (+) / zvýšení (-) pohledávek a ostatních aktiv		70	- 123
Zvýšení stavu zásob		- 649	- 279
Zvýšení stavu obchodních a ostatních závazků, smluvních závazků a závazků držených k prodeji		370	582
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností		**85**	**721**
Zaplacená daň z příjmů		- 100	- 55
Zaplacené úroky	8, 14	- 95	- 49
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		**-110**	**617**
Peněžní toky z investiční činnosti:			
Přijaté úroky		34	10
Nákup dceřiného podniku, očištěné o peněžní prostředky	27	- 267	- 5
Nákup společných a přidružených podniků	5	- 24	0
Pořízení a stavba investic do nemovitostí	6	- 1 013	- 590
Pořízení dlouhodobého majetku	7	- 213	- 9
Vyřazení (+)/ pořízení (-) nehmotného majetku		23	- 14
Poskytnuté půjčky		- 185	- 527
Přijaté splátky úvěrů		189	603
Přijaté dividendy od společných podniků	3.1, 5	184	280
Příplatky do společných podniků	5	- 4	- 9
Čerpání ze společných podniků	5	25	0
Výnosy z prodeje společného podniku	28.2	161	135
Výnosy z prodeje dceřiných společností, očištěné o peněžní prostředky	28.1	1	57
Čisté peněžní toky z investiční činnosti		**- 1 089**	**- 29**
Peněžní toky z finanční činnosti:			
Výnosy z půjček	14	722	922
Splátky půjček	14	- 198	- 493
Změna v peněžních prostředcích na vázaných účtech	3.1, 10	2	13
Hlavní prvky leasingových plateb	14	- 13	- 12
Splacení závazků akcionářům	16	-65	0
Dividendy vyplácené akcionářům	13	- 31	- 103
Splacení jiného kapitálového vkladu	13	0	- 201
Nakoupené vlastní akcie	13	0	- 309
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		**417**	**- 183**
Čisté snížení (-) / zvýšení (+) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		**- 782**	**405**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	12	1 702	1 297
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku	**12**	**920**	**1 702**

1. Všeobecné informace

Společnost FINEP HOLDING, SE (dále jen "Společnost" nebo "Mateřská společnost") a její dceřiné společnosti (dále souhrnně jen "Skupina") působí v oblasti realitní činnosti a vlastní portfolio pozemků a developerských projektů v České republice a na Slovensku. Hlavním předmětem činnosti Skupiny je výstavba rezidenčních bytů na prodej a výstavba komerčních nemovitostí k pronájmu.

Společnost má právní formu Evropské společnosti a byla zapsána do obchodního rejstříku dne 16. července 2007. Sídlo Společnosti je v České republice na adrese Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Společnost je v konečném důsledku vlastněna šesti fyzickými osobami.

K 31. prosinci 2022 jsou konečnými vlastníky Skupiny Michal Kocián, Pavel Rejchrt, Tomáš Zaněk, Vladimír Schwarz, Tomáš Pardubický a Štěpán Havlas, z nichž nikdo samostatně Skupinu neovládá.

Skupina je v konečném důsledku společně ovládána panem Michalem Kociánem, panem Pavlem Rejchrtem a panem Tomášem Zaňkem. Do reorganizace v roce 2021 (viz Poznámka 13) Skupinu v konečném důsledku společně ovládali pan Michal Kocián, pan Pavel Rejchrt, pan Tomáš Zaněk a pan Vladimír Schwarz.

Skupina nemá žádnou mateřskou společnost, která by sestavovala konsolidovanou účetní závěrku za rok končící 31. prosince 2022, která by byla k dispozici veřejnosti a byla v souladu s IFRS ve znění přijatém EU.

2. Přehled významných účetních postupů

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

2.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka společnosti FINEP HOLDING, SE je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) a interpretacemi Výboru pro interpretace mezinárodního účetního výkaznictví („IFRS IC“), vztahující se na společnosti vykazující podle IFRS ve znění přijatém EU (IFRS). Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen s úpravou o přecenění investic do nemovitostí, finančních aktiv. Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje uplatňování určitých zásadních účetních odhadů. Vyžaduje rovněž, aby vedení využívalo svůj úsudek v procesu aplikace účetních pravidel Skupiny. Skupina provádí účetní odhady a předpoklady týkající se budoucích období. Oblasti kladoucí vyšší nároky na uplatňování úsudku, oblasti s vyšší mírou složitosti nebo oblasti, ve kterých jsou pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky uplatňovány významné předpoklady a odhady, jsou zveřejněny v Poznámce 4.

Současná ekonomická situace

Současná ekonomická situace je poznamenána především důsledky války na Ukrajině, která započala 24. února 2022, včetně souvisejících sankcí vůči Rusku, narušenými dodavatelskými řetězci, energetickou krizí, nejistotou na komoditních a finančních trzích a v neposlední řadě negativním trendem klíčových makroekonomických ukazatelů s dopadem na podnikání, jako jsou míra inflace, růst úrokových sazeb, volatilita měnových kurzů a další.

Skupina přijala opatření k minimalizaci možných dopadů hospodářského vývoje ovlivněného konfliktem, a to v oblasti realizace developerských projektů a stabilizace svých nákladů ve smluvních vztazích s generálními dodavateli stavebních prací.

Na hospodaření Skupiny má dále negativní vliv výrazné zvýšení úrokových sazeb, které snižuje poptávku po produktech Skupiny a zvyšuje finanční náklady na realizaci developerských projektů.

Skupina zvážila rizika změny klimatu na další fungování společností a vyhodnotila, že tato skutečnost nebude mít vliv na pokračování činnosti Skupiny. Zavádění nových legislativních norem a regulačních opatření týkajících se změny klimatu nevede pro Skupinu k žádné významné nejistotě. Předpoklady související s dopadem změny klimatu nebo přechodu na nízkouhlíkové hospodářství nenesou riziko, že dojde k významné úpravě hodnot aktiv a pasiv a změnám v odhadech poptávky po produktech a službách Skupiny v nejbližších účetních obdobích.

2.2 Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů

(a) Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů účinné poprvé v roce končícím 31. prosince 2022

Následující standardy, interpretace a novely byly publikovány a jsou pro konsolidovanou účetní závěrku Společnosti povinné pro účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo později:

Výnosy před zamýšleným použitím, Nevýhodné smlouvy – náklady na plnění smlouvy, Odkaz na Koncepční rámec – Úzký rozsah úprav IAS 16, IAS 37 a IFRS 3 a Roční vylepšení IFRS 2018-2020 – úpravy IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41 (vydané 14. května 2020 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo později).

Novela IAS 16 zakazuje účetní jednotce odečíst z pořizovací ceny položky dlouhodobého hmotného majetku veškeré výnosy získané z prodeje položek vyrobených v době, kdy účetní jednotka připravuje aktivum pro zamýšlené použití. Výnosy z prodeje těchto položek spolu s náklady na jejich výrobu jsou nyní účtovány do zisku nebo ztráty. Účetní jednotka použije k ocenění nákladů na tyto položky IAS 2. Pořizovací cena nezahrnuje odpisy testovaného aktiva, protože ještě není připraveno pro zamýšlené použití. Novela IAS 16 také objasňuje, že účetní jednotka „testuje, zda aktivum funguje správně“, když posuzuje technickou a fyzickou výkonnost aktiva. Finanční výkonnost aktiva není pro toto posouzení relevantní. Aktivum by proto mohlo být schopno provozu podle záměrů vedení a podléhat odpisům dříve, než dosáhne úrovně provozní výkonnosti očekávané vedením.

Novela IAS 37 objasňuje význam „nákladů na plnění smlouvy“. Dodatek vysvětluje, že přímé náklady na plnění smlouvy zahrnují přírůstkové náklady na plnění této smlouvy; a alokaci dalších nákladů, které se přímo týkají plnění. Novela také objasňuje, že před vytvořením samostatné rezervy na nevýhodnou smlouvu účetní jednotka zaúčtuje jakoukoli ztrátu ze snížení hodnoty, ke které došlo u aktiv používaných při plnění smlouvy, spíše než u aktiv vyhrazených pro tuto smlouvu.

IFRS 3 byl upraven tak, aby odkazoval na Koncepční rámec účetního výkaznictví z roku 2018, aby bylo možné určit, co představuje aktivum nebo závazek v podnikové kombinaci. Před novelou odkazoval IFRS 3 na Koncepční rámec účetního výkaznictví z roku 2001. Kromě toho byla v IFRS 3 přidána nová výjimka pro závazky a podmíněné závazky. Výjimka specifikuje, že u některých typů závazků a podmíněných závazků by se účetní jednotka používající IFRS 3 měla namísto Koncepčního rámce z roku 2018 odkázat na IAS 37 nebo IFRIC 21. Bez této nové výjimky by účetní jednotka vykázala některé závazky v podnikové kombinaci, které by podle IAS 37 nevykázala. Proto by účetní jednotka musela ihned po akvizici odúčtovat takové závazky a zaúčtovat zisk, který by nevykazoval ekonomický zisk. Bylo také objasněno, že nabyvatel by neměl vykazovat podmíněná aktiva, jak je definováno v IAS 37, k datu akvizice.

Novela IFRS 9 řeší, které poplatky by měly být zahrnuty do 10% testu pro odúčtování finančních závazků. Náklady nebo poplatky mohou být hrazeny buď třetím stranám, nebo věřiteli. Podle novely nebudou do 10% testu zahrnuty náklady nebo poplatky hrazené třetím stranám.

Ilustrativní příklad 13, který doprovází IFRS 16, byl upraven tak, aby se odstranila ilustrace plateb od pronajímatele souvisejících se zhodnocením leasingu. Důvodem novely je odstranění případných nejasností ohledně zacházení s pobídkami k pronájmu.

IFRS 1 umožňuje výjimku, pokud dceřiná společnost přijme IFRS později než její mateřská společnost. Dceřiná společnost může svá aktiva a závazky ocenit účetními hodnotami, které by byly zahrnuty do konsolidované účetní závěrky mateřské společnosti na základě data přechodu mateřské společnosti na IFRS, pokud by nebyly provedeny žádné úpravy pro konsolidační postupy a pro účinky podnikové kombinace v kterou mateřská společnost nabyla dceřiné společnosti. IFRS 1 byl upraven tak, aby umožnil účetním jednotkám, které využily tuto výjimku z IFRS 1, také oceňovat kumulativní převodní rozdíly pomocí částek vykázaných mateřskou společností na základě data přechodu mateřské společnosti na IFRS. Novela IFRS 1 rozšiřuje výše uvedenou výjimku na kumulativní převodní rozdíly, aby se snížily náklady pro prvouživatele. Tento dodatek se bude vztahovat také na přidružené společnosti a společné podniky, které využily stejnou výjimku z IFRS 1. Požadavek, aby účetní jednotky vyloučily ze zdanění peněžní toky při oceňování reálnou hodnotou podle IAS 41, byl odstraněn. Tento dodatek má sladit s požadavkem standardu diskontovat peněžní toky na bázi po zdanění.

Novela neměla žádný dopad na účetní závěrku Skupiny.

Slevy na nájemném související s Covid-19 – Novela k IFRS 16 (vydána 31. března 2021 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. dubna 2021 nebo později).

V květnu 2020 byla vydána novela k IFRS 16, která nájemcům poskytla nepovinnou praktickou pomůcku při posuzování, zda slevy na nájemném související s COVID-19, která mají za následek snížení leasingových plateb splatných před nebo nejpozději do 30. června 2021, byla úpravou leasingu. Novela vydaná 31. března 2021 prodloužila termín z 30. června 2021 na 30. června 2022.

Novela neměla žádný dopad na účetní závěrku Skupiny.

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

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

Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým nebo společným podnikem – Dodatky k IFRS 10 a IAS 28 (vydané 11. září 2014 a účinné pro roční období začínající dnem nebo později, které určí IASB).

Tyto dodatky řeší nesoulad mezi požadavky IFRS 10 a požadavky IAS 28 při řešení prodeje nebo vkladu aktiv mezi investorem a jeho přidruženým nebo společným podnikem. Hlavním důsledkem změn je, že zisk nebo ztráta v plné výši je uznána, když transakce zahrnuje obchod. Částečný zisk nebo ztráta se zaúčtuje, pokud transakce zahrnuje aktiva, která nepředstavují podnikání, i když tato aktiva drží dceřiná společnost. Schválení EU se odkládá, protože IASB přesunula datum účinnosti na neurčito.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

IFRS 17 "Pojistné smlouvy" (vydaný 18. května 2017 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později).
IFRS 17 nahrazuje standard IFRS 4, který společnostem poskytoval možnost účtovat o pojistných smlouvách s využitím dosavadních účetních postupů.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

Dodatky k IFRS 17 a IFRS 4 (vydané 25. června 2020 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později).
Novely obsahují řadu objasnění, která mají usnadnit implementaci IFRS 17, zjednodušit některé požadavky standardu a samotný přechod. Změny se týkají osmi oblastí standardu IFRS 17 a jejich účelem není změna základních principů standardu.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

Dodatky k IAS 1 a IFRS Prohlášení o praxi 2: Zveřejnění účetních pravidel (vydané 12. února 2021 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023).

IAS 1 byl novelizován tak, aby vyžadoval, aby společnosti zveřejňovaly své významné účetní zásady spíše než jejich významná účetní pravidla. Novela poskytla definici významných účetních pravidel. Dodatek také upřesnil, že informace o účetních pravidlech se očekává, že budou významné, pokud by bez nich uživatelé účetní závěrky nebyli schopni porozumět jiným významným informacím v účetní závěrce. Dodatek poskytuje ilustrativní příklady informací účetních pravidel, které budou pravděpodobně považovány za významné pro účetní závěrku účetní jednotky. Novela IAS 1 dále objasnila, že nevýznamné informace o účetních pravidlech není nutné zveřejňovat. Pokud je však zveřejněn, neměl by zakrývat významné informace o účetních pravidlech. Na podporu této novely byl také upraven IFRS Prohlášení o praxi 2, „Posuzování významnosti“, aby poskytl návod, jak aplikovat koncept významnosti na zveřejnění účetních pravidel.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

Dodatky k IAS 8: Definice účetních odhadů (vydané 12. února 2021 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023).

Novela IAS 8 objasnila, jak by společnosti měly rozlišovat změny v účetních pravidlech od změn v účetních odhadech.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jedné transakce – Dodatky k IAS 12 (vydané 7. května 2021 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později).

Úpravy 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 odložené daně, když poprvé vykazují aktiva nebo závazky. Dříve existovala určitá 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. Novela objasňuje, že osvobození se nevztahuje a účetní jednotky jsou povinny z takových transakcí uznat odloženou daň. Novely vyžadují, aby společnosti vykázaly odloženou daň z transakcí, které při prvotním zaúčtování vedou ke stejným částkám zdanitelných a odčitatelných přechodných rozdílů.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

Přechodná možnost pro pojistitele uplatňující IFRS 17 – Dodatky k IFRS 17 (vydané 9. prosince 2021 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později).
Novela přechodných požadavků v IFRS 17 poskytuje pojistitelům možnost zaměřenou na zlepšení užitečnosti informací pro investory při počáteční aplikaci IFRS 17.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

Dodatky k IFRS 16 Leasingy: Závazek z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (vydáno 22. září 2022 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později).
Dodatky se týkají transakcí prodeje a zpětného leasingu, které splňují požadavky IFRS 15, aby byly zaúčtovány jako prodej. Dodatky vyžadují, aby prodávající-nájemce následně ocenili závazky vyplývající z transakce, a to způsobem, který nevykazuje žádný zisk nebo ztrátu související s užívacím právem, které si ponechali. To znamená odložení takového zisku, i když je povinností provádět variabilní platby, které nezávisí na indexu nebo sazbě. EU změny zatím neschválila.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – Dodatky k IAS 1 (původně vydané 23. ledna 2020 a následně novelizované 15. července 2020 a 31. října 2022, s konečnou platností účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později).

Tyto dodatky objasňují, že závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé nebo dlouhodobé v závislosti na právech, která existují ke konci účetního období. Závazky jsou dlouhodobé, pokud má účetní jednotka věcné právo ke konci účetního období odložit vypořádání alespoň o dvanáct měsíců. Pokyny již nevyžadují, aby takové právo bylo bezpodmínečné. Dodatek z října 2022 stanovil, že úvěrové podmínky, které je třeba splnit po datu vykázání, neovlivňují klasifikaci dluhu k datu vykázání jako krátkodobého nebo dlouhodobého. Očekávání vedení, zda následně uplatní právo na odklad vypořádání, neovlivňuje klasifikaci závazků. Závazek je klasifikován jako krátkodobý, pokud dojde k porušení podmínky k datu vykázání nebo před ním, a to i v případě, že po skončení účetního období bylo od věřitele získáno prominutí této podmínky. Naopak úvěr je klasifikován jako dlouhodobý, pokud dojde k porušení úvěrové smlouvy až po datu účetní závěrky. Dodatky navíc obsahují vyjasnění požadavků na klasifikaci dluhů, které by společnost mohla vypořádat přeměnou na vlastní kapitál. „Vypořádání" je definováno jako zánik závazku peněžními prostředky, jinými zdroji představujícími ekonomický prospěch nebo vlastními nástroji vlastního kapitálu účetní jednotky. Existuje výjimka pro konvertibilní nástroje, které mohou být převedeny na kapitál, ale pouze pro ty nástroje, kde je konverzní opce klasifikována jako kapitálový nástroj jako samostatná složka složeného finančního nástroje. EU změny zatím neschválila.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

Dodatky k IAS 12 Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – modelová pravidla druhého pilíře (vydáno 23. května 2023 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2024 nebo později)

IASB vydala úzkou úpravu IAS 12. Dodatky poskytují dočasnou výjimku z požadavku na uznání a zveřejnění odložených daní vyplývajících z uzákoněných nebo věcně uzákoněných daňových zákonů, které implementují modelová pravidla druhého pilíře zveřejněná OECD, včetně daňového zákona, který zavádí kvalifikované vnitrostátní minimální dorovnávací daně popsané v těchto pravidlech. EU změny zatím neschválila.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

Dodatky k IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování: Dodavatelské finanční ujednání (vydáno 25. května 2023 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2024 nebo později)

V květnu 2023 vydala IASB Ujednání o dodavatelském financování (dále jen Dodatky z roku 2023"), která novelizovala IAS 7 tak, že požaduje, aby účetní jednotka poskytla další zveřejnění o svých ujednáních o financování dodavatelů. Agenda Decision Ujednání o financování dodavatelského řetězce – Reverzní faktoring (publikovaný v prosinci 2020 Výborem pro interpretace IFRS) stanoví požadavky v účetních standardech IFRS, které se vztahovaly na ujednání o financování dodavatelů před novelami z roku 2023. Dodatky doplňují požadavky na zveřejnění stanovené v rozhodnutí o agendě v reakci na zpětnou vazbu od uživatelů účetní závěrky ohledně omezení těchto požadavků. Účelem těchto cílených úprav je umožnit uživatelům získat z účetní závěrky informace, které potřebují k pochopení dopadů dodavatelských finančních dohod na účetní závěrku účetní jednotky a porovnat jednu účetní jednotku s druhou. EU změny zatím neschválila.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

2.3 Konsolidace

2.3.1 Dceřiné společnosti

Dceřiné společnosti jsou všechny účetní jednotky (včetně jednotek zvláštního určení), nad kterými má Skupina kontrolu. Skupina kontroluje účetní jednotku, pokud má právo na proměnnou návratnost ze své účasti v účetní jednotce a má schopnost ovlivnit tuto návratnost prostřednictvím svého vlivu na účetní jednotku. Dceřiné společnosti jsou plně konsolidovány od data, kdy je kontrola převedena na Skupinu, a nejsou zahrnuty v konsolidačním celku od data, kdy je tato kontrola ztracena.

O podnikových kombinacích Skupiny účtuje metodou akvizice. Do protihodnoty pořízené dceřiné společnosti patří reálné hodnoty převedeného majetku, závazky vzniklé vůči bývalým vlastníkům nabytého podniku a podíly na vlastním kapitálu vydané Skupinou. Převedená protihodnota zahrnuje reálnou hodnotu jakéhokoliv aktiva nebo závazku vyplývající z dohody o podmíněné protihodnotě.

Pořízená identifikovatelná aktiva, závazky a podmíněné závazky převzaté v rámci podnikové kombinace jsou prvotně oceněny reálnou hodnotou k datu akvizice. Skupina vykazuje nekontrolní podíl v nabytém podniku na základě jednotlivých akvizic, a to buď v reálné hodnotě, nebo v poměrné části nekontrolního podílu identifikovatelných čistých aktiv nabytého podniku.

Náklady související s pořízením se účtují přímo do nákladů.

Pokud je podnikové kombinace dosaženo postupně, účetní hodnota doposud nabyté části podniku, držené jako podíl na vlastním kapitálu, je přeceněna na reálnou hodnotu k datu pořízení; jakékoliv zisky nebo ztráty z takového přecenění jsou vykázány v zisku nebo ztrátě.

Jakákoliv podmíněná protihodnota, která má být převedena Skupinou, je vykazována v reálné hodnotě k datu pořízení. Následné změny v reálné hodnotě podmíněné protihodnoty, která je považována za aktivum nebo závazek, jsou vykazovány v souladu s IFRS 3 jako zisk nebo ztráta. Podmíněná protihodnota, která je klasifikována jako vlastní kapitál, není přeceňována a její následné vypořádání je účtováno do vlastního kapitálu.

Vnitroskupinové transakce, zůstatky a nerealizované zisky z transakcí mezi společnostmi ve Skupině jsou z konsolidace vyloučeny. Nerealizované ztráty jsou také eliminovány, pokud transakce neposkytuje důkaz o snížení hodnoty převedeného aktiva. Pokud je to nutné, částky vykázané dceřinými společnostmi byly upraveny tak, aby byly v souladu s účetními postupy Skupiny.

2.3.2 Nabytí aktiva nebo skupiny aktiv, které nepředstavují podnik

Jako první krok při zvažování, zda je transakce akvizicí aktiva nebo skupiny aktiv, které nepředstavují podnik nebo podnikovou kombinaci, skupina provede test koncentrace, zda získaný soubor činností a aktiv není podnikem.

Pro test koncentrace:

a) nabytá hrubá aktiva nezahrnují peníze a peněžní ekvivalenty, odložené daňové pohledávky a goodwill vyplývající z účinků odložených daňových závazků.

b) reálná hodnota nabytých hrubých aktiv zahrnuje jakoukoli převedenou protihodnotu (plus reálnou hodnotu jakéhokoli nekontrolního podílu a reálnou hodnotu jakéhokoli dříve drženého podílu), která převyšuje reálnou hodnotu nabytých čistých identifikovatelných aktiv. Reálná hodnota nabytých hrubých aktiv může být normálně stanovena jako celková částka získaná přičtením reálné hodnoty převedené protihodnoty (plus reálné hodnoty jakéhokoli nekontrolního podílu a reálné hodnoty jakéhokoli dříve drženého podílu) k reálné hodnotě. převzatých závazků (jiných než odložených daňových závazků) a poté s vyloučením položek uvedených v pododstavci (a). Pokud je však reálná hodnota nabytých hrubých aktiv vyšší než celková hodnota, může být někdy zapotřebí přesnější výpočet.

c) jediné identifikovatelné aktivum bude zahrnovat jakékoli aktivum nebo skupinu aktiv, které by byly uznány a oceněny jako jediné identifikovatelné aktivum v podnikové kombinaci.

d) pokud je hmotné aktivum připojeno k jinému hmotnému aktivu a nemůže být fyzicky odstraněno a používáno odděleně od jiného hmotného aktiva, aniž by vznikly významné náklady nebo významné snížení užitné hodnoty nebo reálné hodnoty k jakémukoli aktivu (například pozemkům a budovám), aktiva se považují za jediné identifikovatelné aktivum.

e) při posuzování, zda jsou aktiva podobná, účetní jednotka zváží povahu každého jednotlivého identifikovatelného aktiva a rizika spojená s řízením a tvorbou výstupů z aktiv (tj. rizikové charakteristiky).

Test koncentrace je splněn, pokud je v podstatě veškerá reálná hodnota nabytých hrubých aktiv soustředěna do jediného identifikovatelného aktiva nebo skupiny podobných identifikovatelných aktiv. Pokud je koncentrační test splněn, je soubor činností a aktiv určen jako nepodnikatelská a není třeba dalšího posuzování. Pokud není koncentrační test splněn, Skupina posuzuje, zda nabytý subjekt představuje podnik.

Podnik se skládá ze vstupů a na ně aplikovaných procesů, jež mají schopnost vytvářet výstupy. Ačkoliv se obchodování většinou vyznačuje výstupy, nejsou výstupy podmínkou klasifikace daného integrovaného souboru jako podniku. Podnik je definován těmito třemi složkami:

- Vstup: jakýkoliv ekonomický zdroj vytvářející nebo mající schopnost vytvářet výstupy, pakliže je na něj aplikován jeden nebo vice procesů.

- Proces: jakýkoliv systém, standard, protokol, konvence nebo pravidlo, které při použití na vstup nebo vstupy vytváří nebo má schopnost vytvářet výstupy.

- Výstup: výsledek vstupů a procesů aplikovaných na ty vstupy, které poskytují nebo mají schopnost poskytovat návratnost ve formě dividend, nižších nákladů nebo jiných ekonomických přínosů přímo investorům nebo jiným vlastníkům, členům nebo účastníkům.

Pokud nabytá dceřiná společnost nesplní definici podniku, je nabytí takové dceřiné společnosti považováno za nabytí aktiva nebo skupiny aktiv, která nepředstavuje podnik. V takových případech nabyvatel identifikuje a vykáže jednotlivá nabytá identifikovatelná aktiva a převzaté závazky. Pořizovací cena skupiny se přiřadí k jednotlivým identifikovatelným aktivům a závazkům na základě jejich relativních reálných hodnot k datu nákupu. Taková transakce nevede ke vzniku goodwillu.

2.3.3 Změny vlastnických podílů v dceřiných společnostech beze změny kontroly

Transakce s nekontrolními podíly, které nevedou ke ztrátě kontroly, jsou účtovány jako kapitálové transakce – to znamená, jako transakce s vlastníky z titulu jejich postavení vlastníků. Rozdíl mezi reálnou hodnotou jakéhokoliv zaplaceného proti plnění a příslušného pořízeného podílu z účetní hodnoty čistých aktiv dceřiné společnosti je vykázán ve vlastním kapitálu. Zisky a ztráty z prodeje nekontrolních podílů jsou také vykázány ve vlastním kapitálu.

2.3.4 Ztráta kontroly nad dceřinými společnostmi

Když Skupině zanikne kontrola, jsou jakékoliv podíly nadále držené Skupinou přeceněny na reálnou hodnotu ke dni, kdy je kontrola ztracena. Reálná hodnota je počáteční účetní hodnota pro účely následného účtování držených podílů jako přidružené společnosti, společného podniku nebo finančního aktiva. Kromě toho jsou veškeré částky dříve vykázané v ostatním úplném výsledku v souvislosti s danou společností odúčtovány, jako když Skupina přímo vyřazuje související aktiva nebo závazky. To znamená, že částky dříve vykázané v ostatním úplném výsledku jsou přeřazeny do zisku nebo ztráty.

2.3.5 Společná ujednání

Skupina uplatňuje IFRS 11 pro všechna společná ujednání. Podle IFRS 11 jsou investice ve společných ujednáních klasifikovány buď jako společné operace nebo společné podniky v závislosti na smluvních právech a povinnostech každého investora. FINEP HOLDING, SE posoudil povahu svých společných ujednání a určil, že tyto jsou společnými podniky. Společné podniky jsou vykázány za užití ekvivalenční metody.

Podle ekvivalenční metody jsou podíly ve společných podnicích prvotně vykázány v pořizovací ceně a poté upraveny tak, aby byl zachycen podíl Skupiny na ziscích nebo ztrátách a pohybech na ostatním úplném výsledku po datu pořízení. Pokud se podíl Skupiny na ztrátách ve společném podniku rovná nebo přesahuje její podíly ve společném podniku (které zahrnují jakékoliv dlouhodobé podíly, které v podstatě tvoří část čisté investice Skupiny ve společném podniku), Skupina nevykazuje další ztráty, pokud mu nevznikly závazky nebo neuskutečnila úhrady jménem společných podniků.

Nerealizované zisky z transakcí mezi Skupinou a jeho společnými podniky jsou eliminovány do výše podílu Skupiny ve společných podnicích. Nerealizované ztráty jsou také vyřazeny, pokud transakce neposkytuje důkaz o snížení hodnoty převedeného aktiva. Účetní postupy společných podniků byly změněny tak, aby byly konzistentní s účetními pravidly přijatými Skupinou.

Ke každému rozvahovému dni Skupina vyhodnocuje, zda vznikly objektivní podmínky pro vykázání snížení hodnoty investice. Pokud taková situace nastane, Skupina určí snížení hodnoty jako rozdíl mezi účetní hodnotou investice a její zpětně získatelnou částkou a vykáže částku současně s podílem na zisku nebo ztrátě investice účtované ekvivalenční metodou.

Zisky a ztráty vzniklé při změnách hodnoty podílů v investicích účtovaných ekvivalenční metodou jsou vykázány v zisku nebo ztrátě, pokud nejsou tyto zisky nebo ztráty položkami ostatního úplného výsledku.

2.3.6 Přidružené společnosti

Přidružené společnosti jsou všechny jednotky, ve kterých má Skupina podstatný vliv, avšak nevykonává nad nimi kontrolu, což je pravomoc, která bývá obecně spojena s vlastnictvím 20 % až 50 % hlasovacích práv. Investice v přidružených společnostech se zachycují ekvivalenční metodou a jsou prvotně vykázány v pořizovací ceně. Následné účtování je totožné s účetními postupy pro společné podniky popsanými v Poznámce 2.3.5.

2.4 Přepočty cizích měn

2.4.1 Funkční měna a měna vykazování

Položky, které jsou součástí konsolidované účetní závěrky každé z jednotek Skupiny, jsou oceňovány za použití měny primárního ekonomického prostředí, ve kterém jednotka působí (tzv. "funkční měna"). Konsolidovaná účetní závěrka je prezentována v českých korunách, které jsou funkční měnou Společnosti a měnou vykazování pro Skupinu.

2.4.2 Transakce a zůstatky

Transakce v cizí měně se přepočítávají do funkční měny na základě směnných kurzů platných ke dnům transakcí nebo oceňování, ke kterým jsou položky přeceňovány. Kurzové zisky nebo ztráty vyplývající z těchto transakcí a z přepočtu peněžních aktiv a závazků vyjádřených v cizích měnách směnným kurzem platným ke konci účetního období se vykazují v zisku nebo ztrátě.

Kurzové zisky a ztráty související s půjčkami a peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty jsou vykazovány v zisku nebo ztrátě.

2.4.3 Společnosti ve Skupině

Výsledky a finanční pozice všech společností ve Skupině (z nichž žádná nepoužívá měnu hyperinflační ekonomiky), které mají funkční měnu odlišnou od měny vykazování, se převádějí na měnu vykazování následujícím způsobem:

(a) aktiva a závazky pro každou prezentovanou rozvahu jsou přepočítány směnným kurzem platným k rozvahovému dni;

(b) výnosy a náklady individuálních výkazů zisku a ztráty společností ve Skupině jsou přepočteny průměrným kurzem (pokud tento průměr není přibližnou hodnotou kumulativního efektu kurzů platných ke dni transakce, jsou výnosy a náklady přepočteny kurzem platným v den transakce);

(c) všechny výsledné kurzové rozdíly jsou vykázány v ostatním úplném výsledku.

Goodwill a úpravy reálné hodnoty vzniklé při pořizování zahraniční účetní jednotky jsou považovány za aktiva a závazky zahraniční účetní jednotky a jsou přepočítávány kurzem k rozvahovému dni. Vzniklé kurzové rozdíly jsou vykázány v ostatním úplném výsledku.

2.5 Investice do nemovitostí

Majetek, který je držen Skupinou pro dosažení příjmu z nájemného nebo kapitálového zhodnocení nebo obojího a není používán Skupinou, je klasifikován jako investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí zahrnují pozemky, dokončené investice do nemovitostí a investice do nemovitostí ve výstavbě.

Po prvotním vykázání je investice do nemovitostí oceněna 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 tehdy, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s těmito výdaji poplynou do Skupiny a mohou být spolehlivě oceněny. Ostatní náklady na opravy a údržbu jsou účtovány do konsolidovaného zisku nebo ztráty v účetním období, ve kterém byly vynaloženy.

Pokud je investice do nemovitostí užívána Skupinou, je přeřazena do dlouhodobého hmotného majetku a její účetní hodnota se k datu změny klasifikace stává pořizovací cenou, která je následně odpisována.

Investice do nemovitostí je přeřazena do zásob, pokud existuje důkaz o začátku výstavby za účelem prodeje, tj. k datu udělení územního rozhodnutí stavebním úřadem.

Podrobnosti o přístupu k výpůjčním nákladům vztahujícím se k investicím do nemovitostí jsou uvedeny v Poznámce 2.19.

2.6 Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

Typ majetku	**Odhadovaná doba životnosti**
Budovy	30-50
Movité věci	3-7
Pořízení dlouhodobého nehmotného majetku	neodepisuje se

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 zpětně získatelná částka, je účetní hodnota tohoto aktiva okamžitě snížena na jeho zpětně získatelnou částku.

Zisky a ztráty plynoucí z úbytků aktiv se určí porovnáním přijatého plnění a jejich účetní hodnoty a vykazují se ve výkazu zisku nebo ztráty jako "Ostatní výnosy" nebo "Ostatní provozní náklady“.

2.7 Nehmotná aktiva

2.7.1 Ochranné známky a domény

Samostatně nabyté ochranné známky reprezentované názvem společnosti včetně souvisejících domén jsou vykázány v pořizovacích cenách po odečtení oprávek. Oprávky se vypočítávají metodou rovnoměrných odpisů za účelem alokace pořizovací ceny obchodních značek a domén po předpokládanou dobu životnosti. Ochranné známky a domény získané v podnikové kombinaci jsou vykázány v reálné hodnotě k datu pořízení.

2.7.2 Software

Náklady spojené s údržbou počítačových programů jsou vykazovány jako náklady v době jejich vzniku. Pořízené licence počítačových programů jsou aktivovány a rovnoměrně odepisovány na základě jejich předpokládané doby životnosti od tří do pěti let.

2.8 Snížení hodnoty nefinančních aktiv

Nehmotný majetek, který má neomezenou dobu životnosti, nebo nehmotný majetek, který není připraven k použití, není předmětem odpisů a je každoročně testován na snížení hodnoty. Aktiva, která jsou odpisována, se testují na snížení hodnoty vždy, když události nebo změny okolností naznačují, že účetní hodnota nemusí být zpětně získatelná. Ztráta ze snížení hodnoty je vykázána ve výši rozdílu, o který účetní hodnota aktiva převyšuje jeho zpětně získatelnou částku.

Realizovatelná částka je buď reálná hodnota aktiva snížená o náklady na likvidaci anebo hodnota z užívání podle toho, která z obou těchto částek je vyšší. Pro posouzení snížení hodnoty jsou aktiva seskupena na nejnižších úrovních, pro které existují samostatně identifikovatelné peněžní přítoky (penězotvorné jednotky). U nefinančních aktiv jiných než goodwill, která byla znehodnocena, se ke každému rozvahovému dni posuzuje možné zrušení předchozího snížení hodnoty. Ztráty ze snížení hodnoty goodwillu nejsou odúčtovány.

2.9 Finanční aktiva

2.9.1 Klíčové metody oceňování

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za účelem prodeje aktiva nebo zaplacena za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Nejlepším důkazem reálné hodnoty je cena na aktivním trhu. Aktivním trhem je trh, na kterém se uskutečňují transakce s aktivem nebo závazkem s dostatečnou četností a objemem, aby bylo možné průběžně poskytovat informace o cenách.

Transakční náklady jsou přírůstkové náklady, které přímo souvisejí s pořízením, vydáním nebo vyřazením finančního nástroje. Přírůstkové náklady jsou náklady, které by nebyly vynaloženy, kdyby se transakce neuskutečnila. Transakční náklady zahrnují poplatky a provize placené zprostředkovatelům (včetně zaměstnanců vystupujících jako obchodní zástupci), poradcům, makléřům a prodejcům, dávky regulačních agentur a burz cenných papírů a daně a poplatky z převodu. Transakční náklady nezahrnují dluhové prémie nebo slevy, finanční náklady nebo vnitřní administrativní náklady nebo náklady na držení.

Naběhlá hodnota (Amortised cost - „AC") je částka, za kterou byl finanční nástroj vykázán při prvotním zaúčtování snížený o veškeré splátky jistiny, plus časově rozlišené úroky, a u finančních aktiv snížených o případné opravné položky k očekávaným úvěrovým ztrátám („OÚZ"). Časově rozlišené úroky zahrnují odpisy transakčních nákladů odložených při prvotním zaúčtování a případných prémií nebo diskontů do výše splatnosti pomocí metody efektivní úrokové míry. Časově rozlišené úrokové výnosy a časově rozlišené úrokové náklady, včetně časově rozlišeného kupónového a amortizovaného diskontu nebo prémie (včetně případných odložených poplatků při vzniku), nejsou prezentovány samostatně a jsou zahrnuty do účetní hodnoty souvisejících položek v konsolidovaném výkazu o finanční pozici.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda alokace úrokových výnosů nebo úrokových nákladů v daném období tak, aby bylo dosaženo konstantní úrokové míry (efektivní úrokové míry) z účetní hodnoty. Efektivní úroková míra je sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy (s výjimkou budoucích úvěrových ztrát) prostřednictvím očekávané životnosti finančního nástroje nebo kratšího období, je-li to vhodné, k hrubé účetní hodnotě finančního nástroje.

2.9.2 Prvotní zaúčtování, klasifikace a následné oceňování

Veškeré nákupy a prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání v časovém rámci stanoveném regulací nebo tržní konvencí (koupě s obvyklým termínem dodání), jsou zaúčtovány v den uzavření obchodu, tj. v den, kdy se Skupina zaváže k dodání finančního aktiva. Všechny ostatní nákupy se vykazují, jakmile se účetní jednotka stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje.

Skupina klasifikuje svá finanční aktiva do následujících kategorií: Finanční aktiva v zůstatkové hodnotě a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě („FVTPL"). Klasifikace záleží na druhu aktiva a na účelu, pro který bylo finanční aktivum pořízeno.

Finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě. Všechny ostatní finanční nástroje jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě upravené o transakční náklady. Reálnou hodnotu při prvotním vykázání nejlépe dokládá cena transakce. Zisk nebo ztráta při prvotním vykázání se zaznamenávají pouze tehdy, pokud existuje rozdíl mezi reálnou hodnotou a transakční cenou, který lze prokázat jinými pozorovatelnými běžnými tržními transakcemi ve stejném nástroji nebo oceňovací technikou, jejíž vstupy zahrnují pouze údaje z pozorovatelných trhů.

Obchodní model. Obchodní model odráží, jak Skupina spravuje aktiva za účelem tvorby peněžních toků - ať už je cílem Skupiny: (i) výhradně shromažďovat smluvní peněžní toky z aktiv („držet za účelem výběru smluvních peněžních toků") nebo (ii) shromažďovat jak smluvní peněžní toky, tak peněžní toky plynoucí z prodeje aktiv („držet za účelem výběru smluvních peněžních toků a prodávat"), nebo pokud se nevztahuje žádný z bodů (i) a (ii), jsou finanční aktiva klasifikována jako součást „jiného" obchodního modelu a oceňováno FVTPL.

Charakteristika peněžních toků. Pokud je obchodní model k držení aktiv za účelem shromažďování smluvních peněžních toků nebo držení smluvních peněžních toků a prodeje, Skupina posuzuje, zda peněžní toky představují pouze platby jistiny a úroků („ÚJaÚ"). Finanční aktiva s vloženými deriváty se posuzují v plném rozsahu při určování, zda jsou jejich peněžní toky v souladu s funkcí ÚJaÚ. Při tomto posouzení Skupina zvažuje, zda jsou smluvní peněžní toky v souladu se základním úvěrovým ujednáním, tj. úrok zahrnuje pouze protihodnotu za úvěrové riziko, časovou hodnotu peněz, ostatní základní úvěrová rizika a ziskové rozpětí.

(a) Půjčky a pohledávky

Úvěry a pohledávky jsou finanční aktiva držená v obchodním modelu s cílem držet dluhová finanční aktiva do splatnosti a vybírat smluvní peněžní toky. Tato aktiva jsou prvotně vykázána v reálné hodnotě a následně jsou oceňována v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry snížené o případné ztráty ze snížení hodnoty. Jsou zahrnuty do oběžných aktiv s výjimkou položek se splatností delší než 12 měsíců po skončení účetního období, které jsou klasifikovány jako dlouhodobá aktiva. Úvěry a pohledávky Skupiny jsou vykázány v rozvaze v položce „Obchodní a jiné pohledávky" (krátkodobá aktiva) a „Poskytnuté půjčky" (krátkodobá a dlouhodobá aktiva).

Skupina oceňuje půjčky a pohledávky v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry snížené o očekávané úvěrové ztráty.

(b) Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty jsou v rozvaze oceňovány naběhlou hodnotou a v souladu s IFRS 9 jsou testovány na snížení hodnoty. V konsolidovaném výkazu o peněžních tocích zahrnují peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty peněžní hotovost, vklady u bank, jiné krátkodobé – vysoce likvidní investice s původní splatností do tří měsíců.

(c) Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě

Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě představují finanční aktiva určená k obchodování. Finanční aktivum je klasifikováno v této kategorii, pokud jej Skupina koupila za účelem prodeje v blízké budoucnosti.

Investice do majetkových cenných papírů. Majetkové účasti jsou klasifikovány v FVTPL. IFRS 9 neposkytuje výjimku pro oceňování investic do nekótovaných majetkových cenných papírů v pořizovací ceně. Skupina oceňuje všechny takové investice reálnou hodnotou.

Zisky nebo ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty v kategorii „finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě" jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „ostatní výnosy" nebo „ostatní provozní náklady" v období, ve kterém vznikly. Výnosy z dividend z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty jako součást ostatních výnosů v okamžiku, kdy je stanoveno právo Skupiny přijímat platby.

2.9.3 Odúčtování

Skupina odúčtuje finanční aktiva, pokud (a) jsou aktiva odkoupena nebo práva na peněžní toky z aktiv jinak vyprší, nebo (b) Skupina převedla práva na peněžní toky z finančních aktiv nebo vstoupila do kvalifikujícího ujednání přechodu, zatímco (i) rovněž převádí v podstatě všechna rizika a užitky plynoucí z vlastnictví aktiv, nebo (ii) nepřevádí ani neponechává v podstatě všechna rizika a užitky plynoucí z vlastnictví, ale nezachovává kontrolu.

2.9.4 Snížení hodnoty finančních aktiv – opravné položky k úvěrovým ztrátám pro OÚZ

Skupina oceňuje dluhová finanční aktiva s použitím očekávaných úvěrových ztrát v době vykázání aktiv.

Zjednodušený přístup pro výpočet opravných položek je aplikován na finanční obchodní a jiné pohledávky. U dlouhodobého finančního majetku používá Skupina úplný model (3fázový model).

Třífázový model: Finanční aktivum je prvotně vykázáno na úrovni 1, u které je vykázáno snížení hodnoty při očekávané 12měsíční úvěrové ztrátě. V průběhu životnosti finančního aktiva Skupina určuje, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika. V takovém případě je finanční aktivum reklasifikováno na úroveň 2, u které je vykázána ztráta ze snížení hodnoty na očekávané úrovni ztrát po dobu životnosti. V případě úvěrového selhání protistrany je finanční aktivum reklasifikováno na úroveň 3. Na této úrovni je úrok z finančního aktiva zachycen z účetní hodnoty aktiva po snížení hodnoty s použitím původní efektivní úrokové míry. Současně je pro tento model definován výrazný nárůst úvěrového rizika, nesplácení a absolutní úvěrové kvality. Finanční aktiva v tomto třífázovém modelu jsou posuzována individuálně.

U poskytnutých úvěrů a pohledávek posuzovaných individuálně Skupina zvažuje následující faktory, které ovlivňují schopnost dlužníka plnit své závazky:

- počet dnů po splatnosti a možnost uplatnit kolaterál, pokud existuje;
- jakákoli část pohledávky je po splatnosti;
- protistrana prochází vážnými finančními obtížemi;
- protistrana zvažuje vyhlášení úpadku nebo finanční reorganizaci;
- nastala nepříznivá změna v platební situaci protistrany jako důsledek změn národních či místních ekonomických podmínek, které protistranu ovlivňují;
- hodnota zajištění, pokud existuje, výrazně klesá v důsledku zhoršujících se tržních podmínek.

Pro účely měření pravděpodobnosti selhání Skupina definuje selhání jako situaci, kdy expozice splňuje jedno nebo více z následujících kritérií:

(a) Dlužník je výrazně po splatnosti se svými smluvními platbami;
(b) Mezinárodní ratingové agentury zařadily dlužníka do ratingové třídy se selháním;
(c) Dlužník splňuje níže uvedená kritéria pravděpodobnosti platby:
  - Je pravděpodobné, že dlužník upadne do úpadku;
  - Dlužník je v úpadku (insolventní se označuje, když jsou smluvní platby více než 90 dní po splatnosti).

Pro účely stanovení očekávaných úvěrových ztrát pomocí zjednodušeného přístupu jsou krátkodobé pohledávky klasifikovány podle společných charakteristik z hlediska úvěrového rizika a splatnosti. Na základě toho Skupina posuzuje míru očekávaných úvěrových ztrát stanovených pro obchodní a jiné pohledávky.

Zjednodušený model je aplikován na běžné pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky, které neobsahují významnou složku financování. Matice snížení hodnoty je vytvořena na základě historických hodnot vzniku pohledávek a jejich ročních odpisů. Tento historický pohled je následně pozměněn výhledem do budoucna, který souvisí s HDP České republiky.

Ztráty ze snížení hodnoty poskytnutých úvěrů a pohledávek z obchodních vztahů jsou vykázány jako čisté ztráty ze snížení hodnoty v položce „Ostatní provozní náklady“ nebo na samostatném řádku, pokud jsou významné.

Finanční aktiva – odpisy. Finanční majetek je zcela nebo částečně odepsán v případě, kdy Skupina vyčerpala veškeré praktické možnosti vymáhání pohledávky a dospěla k závěru, že neexistuje důvodné očekávání vymožení nesplacené pohledávky.

2.9.5 Kompenzace finančních nástrojů

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a čistá částka je vykázána ve výkazu o finanční pozici pouze tehdy, pokud existuje právně vymahatelné právo započítat vykázané částky a existuje záměr buď vyrovnat se na čistém základě, nebo realizovat aktiva a závazek současně uhradit. Takové právo kompenzace (a) nesmí být podmíněno budoucí událostí a (b) musí být právně vynutitelné za všech následujících okolností: (i) v běžném podnikání, (ii) v případě selhání a (iii) v případě neschopnosti nebo úpadku.

2.10 Zásoby

Nemovitosti ve výstavbě představují náklady na výstavbu nemovitostí za účelem prodeje v běžném podnikání. Nemovitosti ve výstavbě jsou vykázány v pořizovacích cenách nebo čisté realizovatelné hodnotě, je-li nižší. Náklady na prodané zásoby se oceňují pomocí specifické identifikační metody. Pořizovací cena developerských projektů zahrnuje stavební náklady, ostatní přímé náklady spojené s výstavbou, výrobní režii a výpůjční náklady. Čistá realizovatelná hodnota se rovná odhadnuté prodejní ceně v běžném podnikání, snížené o náklady na dokončení a o náklady prodeje. Pozemky jsou vykázány v zásobách, pokud byla na Skupinu převedena významná rizika a užitky vyplývající z vlastnictví.

Stavební náklady a ostatní přímé náklady, včetně výpůjčních nákladů a výrobní režie jsou v průběhu výstavby klasifikovány jako nedokončená výroba. Projekt je přeřazen z nedokončené výroby do hotových výrobků po vydání kolaudačního rozhodnutí. Nemovitost je vyřazena v momentě, když na katastrálním úřadu je zapsán převod vlastnického práva. Pozemky jsou klasifikovány jako hotové výrobky v rámci zásob.

Poplatky za zprostředkovatelské služby související s prodejem konkrétních bytových jednotek jsou účtovány do nákladů příštích období a rozpuštěny do nákladů až v době uznání výnosů z příslušného prodeje.

Dokončené nemovitosti určené k budoucímu prodeji a nemovitosti ve výstavbě jsou posuzovány z hlediska snížení hodnoty vždy, když události nebo změny okolností naznačují, že jejich účetní hodnota nemusí být zpětně získatelná. Ztráta ze snížení hodnoty je zaúčtována ve výši částky, o kterou účetní hodnota aktiva převyšuje jeho čistou realizovatelnou hodnotu. Čistá realizovatelná hodnota představuje očekávanou prodejní cenu sníženou o náklady na dokončení a prodejní náklady. Nemovitosti, jejichž hodnota byla snížena, jsou ke každému rozvahovému dni posuzovány z hlediska možného zrušení snížení hodnoty.

Podrobnosti o oceňování zásob a související alokaci stavebních nákladů na bytové jednotky jsou uvedeny v Poznámce 4.

2.11 Poskytnuté zálohy

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

2.12 Základní kapitál a fondy

Kmenové akcie se klasifikují jako vlastní kapitál. Dodatečné náklady, které se přímo vztahují k emisi nových kmenových akcií nebo opcí, se vykazují jako snížení vlastního kapitálu, a to v čisté výši po snížení o související daň.

2.13 Kmenové akcie

Kmenové akcie jsou oceněny v nominální hodnotě.

2.14 Vlastní akcie

Vlastní akcie jsou vykázány v reálné hodnotě převedené protihodnoty a vykázány v samostatném fondu vlastního kapitálu jako snížení vlastního kapitálu. Závazek z převedené protihodnoty je následně zaúčtován jako finanční závazek v naběhlé hodnotě. Náklady přímo související s nákupem vlastních akcií jsou považovány za součást celkových nákladů na nákup a jsou stejně jako pořizovací náklady odečteny od vlastního kapitálu. Následné zrušení vlastních akcií bude provedeno snížením hodnoty základního kapitálu ve jmenovité hodnotě zrušených akcií a rozdíl bude zaúčtován do nerozděleného zisku minulých let.

2.15 Ostatní fondy a kapitálové účty

Ostatní fondy a kapitálové účty jsou založeny na základě rozhodnutí valné hromady týkajících se rozdělení zisku. Tyto fondy lze použít pouze pro účely schválené valnou hromadou akcionářů každé ze společností Skupiny. Některé fondy však vznikají a mění svoji hodnotu v důsledku transakcí, které Skupina vykazuje podle účetních postupů zvolených a aplikovaných na principech IFRS.

2.16 Obchodní závazky

Obchodní závazky představují povinnost zaplatit za zboží nebo služby, které byly pořízeny v rámci běžného podnikání od dodavatelů. Závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé, pokud jsou splatné do jednoho roku (nebo v normálním provozním cyklu podnikání, pokud je delší). V opačném případě jsou vykázány jako dlouhodobé závazky.

Obchodní závazky se prvotně vykazují v reálné hodnotě a následně jsou oceňovány naběhlou hodnotou na základě metody efektivní úrokové sazby.

2.17 Přijaté zálohy

Přijaté zálohy představují zálohy na prodej bytových jednotek přijaté od zákazníků. Tyto zálohy jsou klasifikovány jako nefinanční aktiva.

2.18 Půjčky

Půjčky jsou finanční aktiva oceňovaná v zůstatkové hodnotě. Půjčky jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. Úvěry jsou následně vedeny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové sazby; veškeré rozdíly mezi výnosy (sníženými o transakční náklady) a umořovanou částkou jsou vykázány v zisku nebo ztrátě po dobu trvání půjčky s použitím metody efektivní úrokové sazby.

Zaplacené poplatky za zavedení úvěrových linek jsou vykázány jako transakční náklady na půjčky v míře, ve které je pravděpodobné, že část nebo celá linka bude vyčerpána. V tomto případě je poplatek odložen, dokud nedojde k čerpání. V případě, že neexistuje důkaz o pravděpodobném částečném či úplném čerpání úvěrové linky, je poplatek aktivován jako předplatné na služby likvidity a odpisován po dobu trvání linky, ke které se vztahuje.

Úvěry jsou oceněny reálnou hodnotou sníženou o transakční náklady a následně vykázány v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry snížené o případné ztráty ze snížení hodnoty.

Půjčky jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky, pokud Skupina nemá bezpodmínečné právo odložit úhradu závazku na dobu nejméně 12 měsíců po rozvahovém dni.

2.19 Výpůjční náklady

Obecné a specifické výpůjční náklady přímo přiřaditelné k pořízení, výstavbě nebo výrobě kvalifikovaných aktiv, což jsou aktiva, která nezbytně potřebují značné časové období, aby byla připravena pro zamýšlené použití nebo prodej, se aktivují do pořizovací ceny těchto aktiv do té doby, než jsou aktiva připravena pro jejich zamýšlené použití nebo prodej.

Takto aktivované výpůjční náklady jsou vypočteny jako průměrné náklady na financování (na výdaje na kvalifikovaná aktiva je aplikován vážený průměr úrokových nákladů).

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

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

2.20 Leasing

Skupina si pronajímá určité pozemky, budovy a zařízení.

Leasingy jsou vykazovány jako právo k užívání aktiv oproti příslušnému závazku k datu, ke kterému je pronajaté aktivum Skupině k dispozici. Každá splátka nájmu je rozlišena na leasingovou a finanční část. Finanční náklady jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty v průběhu doby nájmu tak, aby byla zaručena konstantní úroková sazba na zbývající zůstatek leasingového závazku na každém období. Právo k užívání aktiva je rovnoměrně odepisováno po kratší dobu z doby životnosti aktiva a doby nájmu.

Aktiva a závazky pocházející z leasingu jsou prvotně oceněny na základě výpočtu současné hodnoty. Leasingové závazky představují čistou současnou hodnotu následujících leasingových splátek:

a) Fixní platby očištěné o veškeré pohledávky z leasingových pobídek
b) Variabilní leasingové platby, které závisí na indexu nebo sazbě
c) Částky, u nichž se očekává, že budou vyplaceny na základě záruk zbytkové hodnoty
d) Cenu opce na koupi pronajatého aktiva, pokud si je nájemce dostatečně jistý, že této opce využije
e) Platby nebo pokuty za předčasně ukončený leasing, pokud doba nájmu zohledňuje, že nájemce opce využije

Splátky leasingu jsou diskontovány za použití implicitní úrokové sazby v nájemní smlouvě, pokud je známa. Pokud tato sazba nemůže být určena, Skupina používá sazbu přírůstkových výpůjčních nákladů.

Právo k používání aktiva je oceněno v pořizovací ceně, která obsahuje následující položky:

f) Hodnota prvotního ocenění leasingového závazku
g) Leasingové platby provedené k datu zahájení nebo před datem zahájení leasingu bez veškerých přijatých leasingových pobídek
h) Případné přímé náklady při zahájení nebo náklady na uvedení do původního stavu při ukončení nájmu

Platba týkající se krátkodobých nájmů (tj. nájmy s dobou nájmu 12 měsíců a méně od okamžiku zahájení a bez opce na prodloužení) a nájmy aktiv s nízkou hodnotou se vykazují rovnoměrně jako náklad ve výkazu zisku a ztráty po dobu trvání nájmu.

2.21 Splatná a odložená daň z příjmů

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 z příjmů se vypočte na základě daňových zákonů, které byly k rozvahovému dni v zemích, kde Skupina působí a vytváří zdanitelný zisk, schváleny nebo proces jejich schválení zásadním způsobem pokročil. Vedení pravidelně vyhodnocuje postupy uplatněné při sestavení daňových přiznání, které se týkají situací, kdy společnost interpretuje příslušné daňové předpisy. Proto je v případě nutnosti vytvořena rezerva, a to na základě částek, u kterých se očekává, že budou zaplaceny finančním úřadům.

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v konsolidovaném výkazu finanční pozice a jejich daňovou hodnotou. Odložené daňové závazky však nejsou vykázány, pokud vyplývají z počátečního vykázání goodwillu; odložená daň se také 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. Odložená daňová pohledávka z příjmů je vykázána pouze v případě, že je pravděpodobné, že budou dostupné budoucí zdanitelné zisky, proti kterým mohou být přechodné rozdíly využity.

Odložené daňové závazky vycházejí ze zdanitelných přechodných rozdílů vyplývajících z investic v dceřiných společnostech, přidružených společnostech a společných podnicích. Výjimkou je odložená daň z příjmu, kde je načasování zrušení dočasného rozdílu řízeno Skupinou a je pravděpodobné, že dočasný rozdíl nebude zrušen v dohledné budoucnosti.

Odložené daňové pohledávky jsou v případě odečitatelných přechodných rozdílů, vyplývajících z investic v dceřiných společnostech, přidružených společnostech a společných podnicích, vykázány pouze, pokud je pravděpodobné, že přechodný rozdíl bude v budoucnosti zrušen a existuje dostatečný zdanitelný zisk, proti kterému může být přechodný rozdíl využit.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně kompenzovány, pokud existuje právně vymahatelné právo kompenzace splatných daňových pohledávek proti splatným daňovým závazkům a pokud se odložené daňové pohledávky a závazky vztahují k daním z příjmů, které jsou vybírány stejným finančním úřadem, buď pro stejné zdaňované účetní jednotky, nebo pro různé zdaňované účetní jednotky, u kterých je záměr vypořádat zůstatky v čisté hodnotě.

Skupina účtuje o odložené daňové pohledávce nebo závazku z práva užívání aktiva a závazku z leasingu v čisté hodnotě.

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.

2.22 Výnosy ze smluv se zákazníky

Výnosy ze smluv se zákazníky zahrnují prodej bytových jednotek a prodej služeb v oblasti správy nemovitostí.

Tržby jsou výnosy plynoucí z běžných činností Skupiny. Výnosy se vykazují ve výši transakční ceny. Transakční cena je částka protiplnění, na kterou Skupina očekává nárok výměnou za převod kontroly nad slíbenými aktivy nebo službami na zákazníka, s vyjímkou částek vybraných jménem třetích stran. Výnosy se vykazují po odečtení slev, návratnosti a daně z přidané hodnoty.

(a) Tržby z prodejů bytových jednotek

Tržby z prodejů bytových jednotek jsou vykázány v okamžiku, kdy kontrola nad majetkem přešla na kupujícího. Za tento moment je považován okamžik, kdy byla uzavřena kupní smlouva s kupujícím a zároveň byl převeden právní titul vlastnictví na katastrálním úřadu. Před vykázáním tržeb je rovněž nutné, aby stavba nemovitosti byla dokončena a připravena k prodeji, včetně potřebných povolení.

Největší část transakční ceny je obvykle placena předem, částečně před podpisem smlouvy se zákazníkem a částečně po podepsání, ale obě před převodem vlastnického práva. Zálohy přijaté od zákazníků před převodem vlastnictví majetku na kupujícího jsou klasifikovány jako smluvní závazky.

(b) Výnosy z poskytovaných služeb

Výnosy z poskytovaných služeb zahrnují:

- Manažerské služby
- Služby vývojového procesu
- Designové a interiérové služby
- Ostatní služby

Skupina poskytuje služby na základě smluv s pevnou a variabilní cenou. Výnosy z poskytování manažerských služeb jsou zaúčtovány v průběhu účetního období, ve kterém jsou služby poskytovány, protože zákazník současně přijímá a spotřebovává výhody plynoucí ze služeb skupiny tak, jak je skupina poskytuje. To se určuje na základě skutečně strávených pracovních hodin vzhledem k celkovému očekávanému počtu pracovních hodin.

U služeb vývojového procesu, které jsou prováděny na základě smluv s pevnou cenou, se výnosy zaúčtují v okamžiku, kdy je dosaženo milníku vývojových prací a jsou dodány zákazníkovi (zákazník získá kontrolu nad slíbeným aktivem a Skupina poskytne toto dílčí plnění).

Designové a interiérové služby jsou zaúčtovány v okamžiku, kdy je finální produkt dodán zákazníkovi a v důsledku toho zákazník získá kontrolu nad přislíbeným aktivem a Skupina splní závazek k plnění.

Pokud smlouvy zahrnují více závazků k plnění, transakční cena je přiřazena ke každému samostatnému závazku plnění na základě relativních samostatných prodejních cen. Pokud tyto nejsou přímo pozorovatelné, jsou odhadnuty na základě očekávaných nákladů plus marže. Odhady výnosů, nákladů nebo rozsahu postupu směrem k dokončení jsou revidovány, pokud se změní okolnosti. Jakékoli výsledné zvýšení nebo snížení odhadovaných výnosů nebo nákladů se promítne do zisku nebo ztráty v období, ve kterém se vedení dozví o okolnostech, které vedly k revizi.

(c) Prvek financování

Skupina má určité smlouvy, u nichž doba mezi převodem slíbeného zboží nebo služeb zákazníkovi a zaplacením zákazníkem přesahuje jeden rok. Zákazníkům, kteří platí významnou část ceny bytové jednotky v předstihu, nabízí Skupina slevy. Odhadovaný vliv prvku financování však není významný. V důsledku toho skupina neupravuje žádnou z transakčních cen o časovou hodnotu peněz.

2.23 Ostatní výnosy – tržby z pronájmu

Skupina jako pronajímatel pronajímá nemovitosti formou operativního leasingu. Nemovitosti pronajímané formou operativního leasingu jsou zahrnuty v rozvahové položce investice do nemovitostí. Tržby z pronájmu nemovitostí jsou vykazovány v zisku nebo ztrátě rovnoměrně po dobu trvání smlouvy.

2.24 Ostatní výnosy – tržby z prodeje 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 zároveň byla podána žádost o převod právního titulu vlastnictví na katastrální úřad. Zisk nebo ztráta z prodeje investic do nemovitostí je vykazována netto.

2.25 Úrokové výnosy a náklady

Úrokové výnosy a náklady se vykazují pomocí metody efektivní úrokové sazby, s výjimkou výpůjčních nákladů vztahujících se ke kvalifikovaným aktivům, které jsou aktivovány do pořizovací ceny těchto aktiv. Skupina se rozhodla aktivovat výpůjční náklady pro všechna kvalifikovaná aktiva bez ohledu na to, zda jsou oceňována reálnou hodnotou či nikoliv.

Metoda efektivní úrokové sazby je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku a přiřazení úrokového výnosu nebo úrokového nákladu do příslušného období. Efektivní úroková sazba je sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po celou dobu očekávané životnosti finančního nástroje nebo kratší období tam, kde je to vhodné, na čistou účetní hodnotu finančního aktiva nebo finančního závazku. Při výpočtu efektivní úrokové míry Skupina 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.

U finančních aktiv, u kterých došlo ke znehodnocení úvěru (fáze 3), se úrokový výnos vypočítá aplikací efektivní úrokové sazby na jejich AC, sníženou o rezervu OÚZ.

2.26 Zaměstnanecké požitky

Závazky ze zaměstnaneckých požitků včetně nepeněžitých dávek a nemocenské dovolené, u nichž se očekává, že budou vypořádány do 12 měsíců po skončení období, ve kterém zaměstnanci vykonávali činnost, jsou uznány za služby zaměstnanců až do konce období a jsou oceněny v částkách, které mají být uhrazeny při vypořádání závazků. Závazky jsou v rozvaze prezentovány jako běžné závazky týkající se zaměstnaneckých požitků.

Skupina za své zaměstnance odvádí platby do státního penzijního systému na základě hrubých mezd podle zákonem stanovených sazeb a pravidel výpočtu odvodů. Příspěvky na sociální pojištění jsou účtovány do nákladů ve stejném měsíci jako související mzdové náklady. Žádné jiné zaměstnanecké požitky Skupina neposkytuje.

2.27 Výnosy z dividend

Výnosy z dividend se vykazují, jakmile vznikne právo na přijetí platby.

2.28 Vyplacené dividendy

Rozdělení dividend akcionářům Společnosti je v účetní závěrce Skupiny vykazováno jako závazek v období, kdy jsou dividendy schváleny akcionáři Společnosti.

2.29 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Skupiny se rozumí:

- akcionáři, kteří přímo nebo nepřímo ovládají Skupinu, a společnosti, ve kterých mají rozhodující nebo podstatný vliv; akcionáři, kteří mají podstatný vliv na Skupinu, přímo nebo nepřímo, a společnosti, ve kterých mají rozhodující vliv,
- členové statutárních, dozorčích a řídících orgánů Skupiny a osoby blízké těmto osobám,
- včetně účetních jednotek, kde tito členové mají podstatný nebo rozhodující vliv,
- přidružené společnosti a společné podniky.

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami jsou uvedeny v Poznámce 26.

2.30 Události po skončení účetního období

Události po skončení účetního období, které poskytují dodatečné informace o pozici Skupiny k rozvahovému dni (události upravující účetní závěrku) jsou zohledněny v konsolidované účetní závěrce. Události po skončení účetního období, které nepatří mezi události upravující účetní závěrku, jsou uvedeny v příloze, pokud jsou významné.

3. Řízení finančních rizik

3.1 Faktory finančních rizik

Z činnosti Skupiny vyplývá celá řada finančních rizik: riziko likvidity, úvěrové riziko a tržní riziko (včetně měnového rizika a úrokového rizika). Celková strategie řízení rizik Skupiny se zaměřuje na nepředvídatelnost finančních trhů a snaží se minimalizovat potenciální negativní dopady na finanční výsledky Skupiny.

Řízení finančních rizik spadá do odpovědnosti vedení Skupiny.

Riziko likvidity

Obezřetné řízení rizika likvidity předpokládá udržování dostatečné úrovně peněžních prostředků, dostupnosti financování z přiměřeného objemu úvěrových linek určených k tomuto účelu a možnosti uzavřít tržní pozice. Cílem Skupiny je udržet pružnost financování prostřednictvím stálé dostupnosti úvěrových linek určených k tomuto účelu.

Jedním z klíčových nástrojů řízení krátkodobého rizika likvidity je vytvoření transparentní majetkové struktury za pomoci koncentrace majetkových účastí do společnosti FINEP HOLDING, SE, která zajistí Skupině lepší přístup k půjčkám nebo jiným externím zdrojům financování. Skupina vytvořila model řízení peněžních toků, který se používá pro sledování skutečných peněžních toků a pro prognózy potřeb financování.

Níže uvedené tabulky analyzují finanční závazky Skupiny k 31. prosinci 2022 a 2021 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

31. prosince 2022 (mil. Kč)	**Účetní hodnota**	**Celkový budoucí peněžní odtok**	**Méně než 3 měsíce**	**3 měsíce až 1 rok**	**1 až 2 roky**	**2 až 5 let**	**Více než 5 let**
Závazky							
Půjčky	2 362	**2 600**	0	161	655	1 585	199
Závazky z leasingu	246	**464**	9	25	34	105	291
Obchodní a jiné závazky	297	**297**	290	0	7	0	0
Závazky vůči akcionářům	225	**256**	0	64	64	128	0
Závazky celkem	**3 130**	**3 617**	**299**	**250**	**760**	**1 818**	**490**

31. prosince 2021 (mil. Kč)	**Účetní hodnota**	**Celkový budoucí peněžní odtok**	**Méně než 3 měsíce**	**3 měsíce až 1 rok**	**1 až 2 roky**	**2 až 5 let**	**Více než 5 let**
Závazky							
Půjčky	1 280	**1 410**	0	74	413	923	0
Závazky z leasingu	70	**108**	2	7	6	20	73
Obchodní a jiné závazky	228	**228**	196	1	0	31	0
Závazky vůči akcionářům	281	**322**	0	64	64	194	0
Závazky celkem	**1 859**	**2 068**	**198**	**146**	**483**	**1 168**	**73**

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko neschopnosti protistrany plnit své finanční závazky vůči Skupině, v důsledku čehož by Skupina mohla utrpět ztrátu. Úvěrové riziko vzniká v souvislosti s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty, derivátovými finančními nástroji a vklady v bankách a finančních institucích a rovněž v důsledku úvěrového rizika plynoucího z úvěrové angažovanosti vůči klientům, včetně neuhrazených pohledávek, poskytnutých půjček a budoucích dohodnutých transakcí.

Kvantifikace úvěrového rizika je založena na řadě klíčových kritérií, pro která je významným faktorem především riziko spojené s rizikem selhání protistrany během transakce, které může mít negativní dopad na zisk a peněžní tok Skupiny. Skupina proto 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. Pro analýzu protistran používá Skupina interní informace a služby externího dodavatele informací. Mezi další klíčové principy řízení úvěrového rizika patří:

- Skupina spolupracuje pouze se stabilními bankami, které jsou členy nadnárodních skupin, aby bylo v maximální možné míře eliminováno úvěrové riziko;
- Skupina poskytuje půjčky převážně společným podnikům a přidruženým společnostem. Půjčky poskytnuté třetím stranám jsou poskytovány zcela výjimečně a pouze na základě dlouhodobých obchodních vztahů, čímž je úvěrové riziko omezeno na přijatelnou úroveň.

Pro účely stanovení očekávaných úvěrových ztrát Skupina uplatňuje zjednodušený přístup IFRS 9, který používá odhad očekávaných ztrát životního cyklu pro všechny běžné pohledávky z obchodního styku. Krátkodobé pohledávky jsou dále klasifikovány podle společných charakteristik z hlediska úvěrového rizika a splatnosti. Na základě toho Skupina posuzuje očekávané míry úvěrových ztrát u obchodních pohledávek.

Očekávané míry úvěrových ztrát jsou založeny na historickém obratu pohledávek a ročních odpisech. Historická míra úvěrových ztrát je pak upravena o výhled do budoucna s ohledem na budoucí očekávaný vývoj makroekonomických ukazatelů, které mají dopad na solventnost zákazníků. Jako vhodný ukazatel nastavila Skupina meziroční změnu hrubého domácího produktu (HDP) v České republice.

Na tomto základě byla k 31. prosinci 2022 a 31. prosinci 2021 stanovena opravná položka k obchodním a jiným pohledávkám tak, jak je prezentováno níže. Hrubé účetní hodnoty rovněž představují maximální úvěrové riziko, kterému je Skupina vystavena prostřednictvím těchto aktiv:

	Celoživotní úvěrová ztráta na základě matice tvorby opravných položek				
31. prosince 2022 (mil. Kč)	**Před splatností**	**Po splatnosti méně než 90 dní**	**Po splatnosti méně než 360 dní**	**Po splatnosti více než 360 dní**	**Celkem**
Očekávaná míra úvěrové ztráty	0,06 %	10 %	25 %	40 %	
Hrubá účetní hodnota – obchodní pohledávky	48	1	3	6	**58**
Opravná položka	**0**	**0**	**- 1**	**- 2**	**- 3**
Hrubá účetní hodnota – ostatní pohledávky	31	0	0	0	31
Opravná položka	0	0	0	0	0
Čistá účetní hodnota – obchodní a ostatní pohledávky	**79**	**1**	**2**	**4**	**86**

	Celoživotní úvěrová ztráta na základě matice tvorby opravných položek				
31. prosince 2021 (mil. Kč)	**Před splatností**	**Po splatnosti méně než 90 dní**	**Po splatnosti méně než 360 dní**	**Po splatnosti více než 360 dní**	**Celkem**
Očekávaná míra úvěrové ztráty	0,06 %	10 %	25 %	53 %	
Hrubá účetní hodnota – obchodní pohledávky	60	2	1	30	**93**
Opravná položka	**0**	**0**	**0**	**- 16**	**- 16**
Hrubá účetní hodnota – ostatní pohledávky	36	0	0	2	38
Opravná položka	**0**	**0**	**0**	**-1**	**-1**
Čistá účetní hodnota – obchodní a ostatní pohledávky	**96**	**2**	**1**	**15**	**114**

Skupina vykázala neuhrazené dividendy po splatnosti od společných podniků ve výši 3 mil. Kč (31. prosinec 2021: 7 mil. Kč). Skupina nevytvořila žádné očekávané opravné položky k úvěrům k 31. prosinci 2022, ani nedobytnou pohledávku za neuhrazené dividendy k 31. prosinci 2021.

K 31. prosinci 2022 činila zbývající část pohledávek po splatnosti 7 mil. Kč (k 31. prosinci 2021: 28 mil. Kč), ke kterým Skupina vytvořila k 31. prosinci 2022 opravnou položku ve výši 3 mil. Kč (k 31. prosinci 2021 Skupina vytvořila opravnou položku ve výši 17 mil. Kč).

Úvěrová kvalita poskytnutých půjček a k nim vztažená opravná položka jsou prezentovány tak, jak je prezentováno níže. Tabulky rovněž představují maximální úvěrové riziko, kterému je Skupina vystavena prostřednictvím těchto aktiv:

	Fáze 1–12 měsíců OÚZ		Fáze 3 celoživotní OÚZ – položky s individuálně sníženou hodnotou	
31. prosince 2022 (mil. Kč)	**Interní rating 10, Spřízněné strany, PS: 0,56 %**	**Interní rating 12, Třetí strany, PS: 1,5 %**	**Třetí strany, PS: 100 %**	**Celkem**
Očekávaná míra úvěrové ztráty	0,35 %	0,75 %	100 %	
Poskytnuté půjčky – hrubá hodnota	868	60	35	**963**
Opravná položka	**- 3**	**0**	**- 35**	**- 38**
Poskytnuté půjčky – čistá hodnota	**865**	**60**	**0**	**925**

	Fáze 1–12 měsíců OÚZ		Fáze 3 celoživotní OÚZ – položky s individuálně sníženou hodnotou	
31. prosince 2021 (mil. Kč)	**Interní rating 10, Spřízněné strany, PS: 0,56 %**	**Interní rating 12, Třetí strany, PS: 1,5 %**	**Třetí strany, PS: 100 %**	**Celkem**
Očekávaná míra úvěrové ztráty	0,28 %	0,75 %	100 %	
Poskytnuté půjčky – hrubá hodnota	1 061	133	36	**1 230**
Opravná položka	**- 3**	**- 1**	**- 36**	**- 40**
Poskytnuté půjčky – čistá hodnota	**1 058**	**132**	**0**	**1 190**

* OÚZ – očekávaná úvěrová ztráta

Skupina používá formalizovaný interní úvěrový rating ke sledování úvěrového rizika souvisejícího s poskytnutými úvěry. Pro tyto účely Skupina použila interní ratingovou stupnici s interním ratingem 1-22 pro své úvěry poskytnuté k 31. prosinci 2022 a 31. prosinci 2021 na základě pravděpodobnosti jejich selhání. Skupina zahrnula do fáze 1 protistrany s interním ratingem 1-12, do fáze 2: protistrany s interním ratingem 13-16 a fáze 3: protistrany s interním ratingem 17-22. V letech končících 31. prosince 2022 a 31. prosince 2021 nedošlo k žádným pohybům mezi etapami.

Vzhledem k tomu, že úvěry jsou poskytovány několika spřízněným a třetím stranám s individuální hodnotou nižší než 14 % celkových úvěrů k 31. prosinci 2022 (2021: 25 %), je koncentrace úvěrového rizika relativně nízká.

Kauce zaplacené jako záruka ve výši 8 mil. Kč k 31. prosinci 2022 byly vykázány v rozvaze na řádku Peněžní prostředky na vázaných účtech a ve výši 8 mil. Kč na řádku Ostatní krátkodobé pohledávky (k 31. prosinci 2021: 10 mil. Kč na řádku Peněžní prostředky na vázaných účtech a 8 mil. Kč na řádku Ostatní dlouhodobé pohledávky).

Zůstatky vykázané v rozvaze na řádku Peněžní prostředky na vázaných účtech jsou vedeny na zvláštních bankovních účtech a představují vysoce kvalitní finanční aktiva. Tyto kauce budou vráceny zpět, pokud Skupina splní určité požadavky místní obecní samosprávy po dokončení budoucích staveb. Skupina očekává, že požadavky po dokončení určitých projektů splní. K 31. prosinci 2022 a k 31. prosinci 2021 byla vykázána nevýznamná opravná položka na očekávané úvěrové ztráty.

Částka 8 mil. Kč vykázána v rozvaze na řádku Peněžní prostředky na vázaných účtech (k 31. prosinci 2021: 10 mil. Kč) byla v průběhu roku snížena s ohledem na aktuální ekonomickou situaci a zvýšenou míru inflace.

K 31. prosinci 2022 Společnost držela hotovost na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu jako zajištění k vydaným veřejně obchodovaným dluhopisům:

- ve výši 8 mil. Kč na řádku Ostatní krátkodobé pohledávky (k 31. prosinci 2021: 8 mil. Kč). Tato finanční aktiva jsou na účtu u J&T BANKA blokována až do splatnosti veřejně obchodovaných dluhopisů vydaných společností FINEP Hloubětín a.s. (viz Poznámka 14)

K 31. prosinci 2022 a 31. prosinci 2021 měla J&T BANKA rating A podle Moody's, který splňuje definici vysoké úvěrové kvality a nízkého úvěrového rizika. K 31. prosinci 2022 a 31. prosinci 2021 nebyla vykázána žádná opravná položka na úvěrové ztráty.

Změny opravných položek k obchodním a jiným pohledávkám a poskytnutým úvěrům byly následující:

	Obchodní a jiné pohledávky	**Poskytnuté půjčky**				**Celkem**
		Fáze 1	**Fáze 2**	**Fáze 3**	**Poskytnuté půjčky celkem**	
Počáteční stav opravné položky k 1. lednu 2021	**13**	**3**	**1**	**36**	**40**	**53**
Navýšení opravné položky k úvěrům zaúčtované do zisku nebo ztráty v průběhu roku	4	1	- 1	0	**0**	**4**
Stav k 31. prosinci 2021	**17**	**4**	**0**	**36**	**40**	**57**
Navýšení opravné položky k úvěrům zaúčtované do zisku nebo ztráty v průběhu roku	- 14	- 1	0	- 1	**- 2**	**- 16**
Stav k 31. prosinci 2022	**3**	**3**	**0**	**35**	**38**	**41**

Úvěrové riziko likvidních finančních nástrojů je omezené, protože protistrany jsou banky s úvěrovým ratingem investičního stupně. Z tohoto důvodu je dopad snížení hodnoty hotovosti nevýznamný.

Pro zůstatky závazků na požádání Skupina nevytvořila žádnou rezervu z důvodu nízké nebo nulové pravděpodobnosti selhání banky. Vysoká úvěrová kvalita je definována Skupinou podle externího ratingu, který je lepší než BBB (S&P) a Baa2 (Moody's).

Níže uvedená tabulka zobrazuje rating a zůstatky s hlavními bankami k rozvahovému dni tak, jak je prezentováno níže. Tabulky rovněž představují maximální úvěrové riziko, kterému je Skupina vystavena prostřednictvím těchto aktiv:

(mil. Kč)	Rating	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Česká spořitelna a.s.	A1	526	652
Československá obchodní banka a.s.	A1	219	266
Československá obchodná banka a.s. (Slovakia)	A3	22	20
UniCredit Bank Czech Republic a.s.	A3	64	95
Komerční banka a.s.	A1	49	488
Raiffeisenbank a.s.	A2	19	91
MONETA Money Bank a.s.	A2	13	86
Celkem		**912**	**1 698**

Vedení Skupiny čtvrtletně posuzuje obchodní a jiné pohledávky po splatnosti a poskytnuté půjčky po splatnosti a vyhodnocuje pravděpodobnost úpadku nebo významných finančních potíží dlužníka.

Skupina rovněž čtvrtletně posuzuje, zda nedošlo ke snížení hodnoty finančních aktiv nebo jejich skupiny.

Během účetního období nebyla Skupina vystavena koncentraci úvěrového rizika spojeného s jednotlivými protistranami, kromě koncentrace úvěrového rizika ve vztahu k České spořitelně a Československé obchodní bance, protože jinak tržby Skupiny pocházejí z prodeje bytů a pronájmu kancelářských prostor velkému počtu zákazníků a nájemníků. Koncentrace úvěrového rizika u poskytnutých úvěrů je považována za nízkou.

Tržní riziko

(a) Úrokové riziko

Úrokové riziko představuje riziko, že hodnota budoucích peněžních toků finančního nástroje se bude měnit v důsledku změn tržních úrokových sazeb.

Skupina je vystavena riziku změn úrokových sazeb, jelikož si společnosti ve Skupině půjčují finanční prostředky za pevné a pohyblivé úrokové sazby. Většina financujících bank stanovuje úrokovou sazbu jako pohyblivou referenční tržní úrokovou sazbu plus pevnou marži. V rámci přípravy jednotlivých projektových podnikatelských plánů je testována citlivost Skupiny na působení úrokového rizika ve vztahu k ziskové marži, což je zároveň jedním z kritérií, které Skupina zvažuje při rozhodování o přijetí či zamítnutí akvizice.

Úrokové riziko Skupiny vzniká převážně z půjček.

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

K 31. prosinci 2022 tvořily přijaté půjčky s pohyblivou úrokovou sazbou 36 % z celkových půjček (2021: 39 % z celkových půjček), podrobnosti viz Poznámka 14.

Skupina je vystavena riziku vyplývajícímu z pohybů převládajících úrovní tržních úrokových sazeb, které ovlivňují jeho finanční pozici a peněžní toky. Níže uvedená tabulka shrnuje vystavení Skupiny 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.

31. prosince 2022 (mil. Kč)	Na požádání a méně než 1 měsíc	1 měsíc až 6 měsíců	6 měsíců až 12 měsíců	Od 1 roku do 5 let	Celkem
Poskytnuté úvěry – variabilní úroková sazba	0	0	26	228	254
Bankovní účty	912	0	0	0	912
Pohyblivě úročená finanční aktiva celkem	**912**	**0**	**26**	**228**	**1 166**
Půjčky – variabilní úroková sazba	0	0	0	847	847
Pohyblivě úročené finanční závazky celkem	**0**	**0**	**0**	**847**	**847**
Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosinci 2022	**912**	**0**	**26**	**- 619**	**319**

31. prosince 2021 (mil. Kč)	Na požádání a méně než 1 měsíc	1 měsíc až 6 měsíců	6 měsíců až 12 měsíců	Od 1 roku do 5 let	Celkem
Poskytnuté úvěry – variabilní úroková sazba	53	0	227	397	677
Bankovní účty	1 698	0	0	0	1 698
Pohyblivě úročená finanční aktiva celkem	**1 751**	**0**	**227**	**397**	**2 375**
Půjčky – variabilní úroková sazba	0	15	26	462	503
Pohyblivě úročené finanční závazky celkem	**0**	**15**	**26**	**462**	**503**
Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosinci 2021	**1 751**	**- 15**	**201**	**- 65**	**1 872**

Pokud by k 31. prosinci 2022 byla úroková sazba o 50 bazických bodů vyšší / (nižší) a ostatní proměnné by se nezměnily, zvýšil (+) / snížil (-) by se zisk po zdanění a vlastní kapitál za období o 1,6 mil. Kč (2021: 9,4 mil. Kč).

(b) Měnové riziko

Měnové riziko je riziko změny hodnoty finančních nástrojů v důsledku změn směnných kurzů cizích měn. Skupina je vystavena riziku vyplývajícímu z vlivu změn převládajících směnných kurzů cizích měn na jeho finanční pozici a peněžní toky. Skupina posuzuje v pravidelných intervalech svou cizoměnovou pozici a následně sjednává a strukturuje své finanční dohody tak, aby minimalizovala měnové riziko.

Jelikož převážná část aktiv a závazků Skupiny je denominována ve funkční měně (česká koruna v českých společnostech, euro v maltské a slovenských společnostech), je měnové riziko Skupiny omezené.

Níže uvedená tabulka shrnuje angažovanost Skupiny vůči měnovému riziku k rozvahovému dni:

31. prosince 2022 (mil. Kč)	Finanční aktiva	Finanční závazky	Čistá rozvahová pozice
EUR	230	- 147	83
USD	15	0	15
Celkem	**245**	**- 147**	**98**

31. prosince 2021 (mil. Kč)	Finanční aktiva	Finanční závazky	Čistá rozvahová pozice
EUR	243	0	243
USD	7	0	7
Celkem	**250**	**0**	**250**

Zůstatek finančních aktiv denominovaných v eurech a dolarech představuje peněžní prostředky na eurovém bankovním účtu, půjčka poskytnutá v EUR a USD a obchodní pohledávky v eurech. Zůstatek finančních závazků denominovaných v eurech představuje půjčky.

Následující tabulka uvádí citlivost zisku před zdaněním nebo ztráty a vlastního kapitálu na důvodně možné změny měnových kurzů k rozvahovému dni vůči Kč, v případě že ostatní proměnné by se nezměnily:

(mil. Kč)	2022		2021	
	Zisk po zdanění	Vlastní kapitál	Zisk po zdanění	Vlastní kapitál
EUR zhodnocení o 10 %	8	5	24	19
EUR znehodnocení o 10 %	- 8	- 5	- 24	- 19
USD zhodnocení o 10 %	2	1	1	1
USD znehodnocení o 10 %	- 2	- 1	- 1	- 1

3.2 Skupiny finančních nástrojů a kategorie ocenění

Odsouhlasení mezi skupinou finančních nástrojů a kategorií ocenění je uvedeno níže:

Řádek výkazu finanční pozice	Skupina finančního nástroje	Kategorie pro ocenění	Pozn.	Zůstatková hodnota k 31. prosinci 2022 (mil. Kč)	Zůstatková hodnota k 31. prosinci 2021 (mil. Kč)
Aktiva					
Dlouhodobá aktiva					
Finanční nástroje v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	Nástroje vlastního kapitálu v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	Reálná hodnota přes zisky a ztráty	5.3	0	22
Poskytnuté půjčky	Poskytnuté půjčky	Zůstatková hodnota	9	681	840
Ostatní dlouhodobé pohledávky	Ostatní pohledávky	Zůstatková hodnota	10, 3.1	0	5
Ostatní dlouhodobé pohledávky	Peněžní prostředky na vázaných účtech	Zůstatková hodnota	10, 3.1	0	8
Krátkodobá aktiva					
Obchodní a jiné pohledávky	Obchodní pohledávky	Zůstatková hodnota	10	55	77
Obchodní a jiné pohledávky	Jiné pohledávky	Zůstatková hodnota	10	31	37
Poskytnuté půjčky	Poskytnuté půjčky	Zůstatková hodnota	9	244	350
Peněžní prostředky na vázaných účtech	Peněžní prostředky na vázaných účtech	Zůstatková hodnota	3.1	8	10
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Zůstatková hodnota	12	920	1 702
Závazky					
Dlouhodobé závazky					
Dlouhodobé půjčky	Dlouhodobé půjčky	Zůstatková hodnota	14	2 202	1 208
Dlouhodobé závazky vůči akcionářům	Závazky vůči akcionářům	Zůstatková hodnota	16	167	220
Ostatní dlouhodobé závazky	Ostatní dlouhodobé závazky	Zůstatková hodnota	15	3	31
Krátkodobé závazky					
Krátkodobé půjčky	Krátkodobé půjčky	Zůstatková hodnota	14	160	72
Krátkodobé závazky vůči akcionářům	Závazky vůči akcionářům	Zůstatková hodnota	16	58	61
Obchodní a jiné závazky	Obchodní závazky	Zůstatková hodnota	15	277	145
Obchodní a jiné závazky	Jiné závazky	Zůstatková hodnota	15	19	55

Řízení kapitálu

Cílem Skupiny při řízení kapitálu je zaručit schopnost pokračujícího trvání Skupiny s cílem zajistit návratnost kapitálu pro akcionáře a přínosy pro ostatní zainteresované strany a udržet optimální strukturu kapitálu s cílem snížit náklady na kapitál. Aby Skupina mohla udržet nebo upravit strukturu kapitálu, může upravit výši dividend vyplácených akcionářům, vrátit akcionářům kapitál, vydat nové akcie nebo prodat majetek s cílem snížit dluh. Dlouhodobé půjčky nejsou považovány za součást kapitálu, protože jsou specifické pro jednotlivé projekty.

Skupina se obdobně jako jiné společnosti v daném sektoru snaží dosáhnout maximální návratnosti kapitálu akcionářům. Proto se Skupina snaží investovat do projektů s vyšší interní mírou návratnosti kapitálu (IRR), než je úroková sazba účtovaná bankami na poskytnuté úvěry a minimalizovat tak kapitál potřebný pro takovéto projekty. Řízení kapitálu je propojeno s řízením likvidity.

Skupina neměla v průběhu roku 2022 ani 2021 žádné externě předepsané kapitálové požadavky. Celkový kapitál pod správou Skupiny odpovídá celkovému vlastnímu kapitálu připadajícímu na akcionáře Společnosti ve výši 6 455 mil. Kč (31. prosince 2021: 5 865 mil. Kč).

3.3 Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů

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.

Skupina 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 Skupiny, oceňovacích služeb nebo od regulační agentury a tyto ceny představují skutečné a pravidelně se vyskytující obchodní transakce za obvyklých tržních podmínek.

- Úroveň 2: Reálná hodnota finančních nástrojů, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. mimoburzovní deriváty) je určena pomocí oceňovacích technik. Tyto techniky oceňování maximalizují využití pozorovatelných tržních dat, pokud jsou dostupné, a spoléhají se co nejméně na specifické odhady účetní jednotky. Pokud jsou všechny významné vstupy potřebné ke stanovení reálné hodnoty nástroje zjistitelné, je nástroj zařazen do úrovně 2.

- Úroveň 3: Pokud je jeden nebo více významných vstupů, nezbytných pro určení reálné hodnoty finančního nástroje, určený na základě interního odhadu, běžně nezjistitelných tržních dat nebo tržních dat, která nelze považovat za dostatečně kvalitní (nedostatek tržních transakcí, nevěrohodná kotace atp.), je finanční nástroj zařazen do úrovně.

Konkrétní oceňovací metody používané k ocenění finančního nástroje Skupiny zahrnují:

- monitorování a srovnávání kótovaných tržních cen nebo cen obchodníků u obdobných nástrojů nebo

- analýzu diskontovaných peněžních toků.

Opakující se ocenění reálnou hodnotou

Investice do nemovitostí a majetkové účasti v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty k 31. prosinci 2022 a 31. prosinci 2021 byly zahrnuty do úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Podrobnosti o stanovení reálné hodnoty investic do nemovitostí viz Poznámka 4.

Finanční aktiva a závazky, které nejsou oceněny reálnou hodnotou, ale pro které je reálná hodnota zveřejněna

Reálné hodnoty a účetní hodnoty poskytnutých úvěrů a půjček jsou uvedeny v následujících tabulkách:

Řádek výkazu finanční pozice	Třída finančního nástroje	Částky v reálné hodnotě k 31. prosinci 2022 (mil. Kč)	Účetní částky k 31. prosinci 2022 (mil. Kč)
Aktiva			
Poskytnuté půjčky	Poskytnuté půjčky	884	925
Závazky			
Přijaté půjčky	Přijaté bankovní půjčky	925	957
	Dluhopisy	446	493
	Půjčky od spřízněných stran a ostatní půjčky	778	912

Řádek výkazu finanční pozice	Třída finančního nástroje	Částky v reálné hodnotě k 31. prosinci 2022 (mil. Kč)	Účetní částky k 31. prosinci 2022 (mil. Kč)
Aktiva			
Poskytnuté půjčky	Poskytnuté půjčky	1 203	1 190
Závazky			
Přijaté půjčky	Přijaté bankovní půjčky	481	482
	Dluhopisy	453	492
	Půjčky od spřízněných stran a ostatní půjčky	316	306

Reálná hodnota poskytnutých půjček byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků s použitím aktuálních tržních diskontních sazeb. Oceňování reálnou hodnotou je kategorizováno na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.

Reálná hodnota přijatých půjček byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků s použitím aktuálních tržních úrokových sazeb. Oceňování reálnou hodnotou je kategorizováno na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.

Reálné hodnoty na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot byly odhadnuty pomocí metody oceňování diskontovaných peněžních toků. Reálná hodnota nástrojů s pohyblivou sazbou, které nebyly kotovány na aktivním trhu, se významně nelišila od jejich účetní hodnoty. Reálná hodnota nekótovaných nástrojů s pevnou úrokovou sazbou byla odhadnuta na základě očekávaných budoucích peněžních toků diskontovaných aktuálními úrokovými sazbami pro nové nástroje s podobným úvěrovým rizikem a zbývající dobou splatnosti. Jako vstupy do modelu DCF byly použity tržní výnosové křivky a spready srovnatelných kotovaných finančních nástrojů s durací podobnou duraci finančních nástrojů držených v zůstatkové hodnotě. Použité diskontní sazby se pohybovaly od 4,50 % p.a. do 9,61 % p.a. (2021: 4,62 % p.a. až 6,37 % p.a.) a byly stanoveny jako součet vnitroskupinové marže a sazby IRS.

Reálná hodnota vydaných dluhopisů byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků za použití aktuálních tržních úrokových sazeb. Oceňování reálnou hodnotou je kategorizováno na úrovni 2 hierarchie reálných hodnot.

Účetní hodnoty Obchodních a jiných závazků, Obchodních a jiných pohledávek, Peníze a peněžní ekvivalenty, Běžné vázané peněžní zůstatky, Krátkodobé závazky vůči akcionářům k 31. prosinci 2022 a 31. prosinci 2021 a byla přiměřenou aproximací jejich reálných hodnot z důvodu jejich krátkého termínu plnění.

Rozdíl mezi reálnou hodnotou a účetní hodnotou Dlouhodobých pohledávek, Dlouhodobých ostatních závazků a Závazků vůči akcionářům k 31. prosinci 2022 a 31. prosinci 2021 byl nevýznamný.

Kompenzace finančních nástrojů

Skupina v roce 2022 a 2021 neuzavřela žádné rámcové dohody o kompenzaci a nevykázala žádná finanční aktiva ani finanční závazky, která jsou předmětem kompenzace finančních nástrojů. Skupina nevykázala žádné pohledávky nebo závazky, které byly v letech 2022 nebo 2021 předmětem kompenzace.

4. Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů

Vedení Skupiny činí odhady a předpoklady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a závazků v rámci příštího finančního roku. Odhady a úsudky jsou průběžně vyhodnocovány a jsou založeny na zkušenostech vedení a jiných faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené. Opravy účetních odhadů jsou vykázány v období, ve kterém je odhad revidován (pokud revize ovlivňuje pouze příslušné období) nebo v období revize a v budoucích obdobích (pokud revize ovlivňuje současné i budoucí období). Vedení rovněž provádí určité úsudky, s výjimkou těch, které zahrnují odhady, v procesu uplatňování účetních pravidel. Úsudky, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v konsolidované účetní závěrce, a odhady, které mohou být příčinou významných úprav hodnoty aktiv a závazků v rámci příštího finančního roku, zahrnují:

Oceňování investic do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou vykázány v reálné hodnotě. Reálná hodnota dokončené investice do nemovitostí pro najímané třetím stranám je stanovena na základě porovnávací metody, ve které je reálná hodnota odhadnuta na základě očekávaných budoucích užitků, které budou generovány nemovitostí ve formě příjmů z pronájmu. Reálná hodnota investic do nemovitostí ve výstavbě je stanovena na základě metody zbytkové hodnoty a metody tržní srovnatelnosti k 31. prosinci 2022 (2021: metoda zbytkové hodnoty and metoda tržní srovnatelnosti). Více informací naleznete v poznámce 6.

Byly zváženy určité tržní podmínky ovlivňující trhy s nemovitostmi:

Ukrajina

Plný rozsah války na Ukrajině a její širší dlouhodobé důsledky, i když nejsou známy, přispívají k volatilitě na globálních akciových trzích, vysoké inflaci a zpoždění dodavatelského řetězce, zejména v rámci Evropy. Kromě toho významné sankce uvalené proti Rusku a riziko, že by válka mohla eskalovat a přímo zapojit země NATO, rovněž nepříznivě ovlivňují aktivity a náladu.

Globální ekonomika a tržní aktivity

Širší globální ekonomika čelí několika dalším negativním faktorům, které přispívají k výrazné inflaci nákladů a způsobují zvýšení úrokových sazeb. Trhy s nemovitostmi lze většinou popsat jako fungující, ale existují důkazy, že jak transakční aktivita, tak nálada kupujících a prodávajících se na řadě trhů a realitních sektorů mění. Obecně se vnímá měnící se trh s nemovitostmi a riziko, že volatilita spolu s rostoucími úrokovými sazbami bude mít materiální a přímý dopad na ceny. Byly zváženy tržní podmínky a zohledněny při ocenění.

Investice do nemovitostí ve výstavbě

Reálná hodnota investic do nemovitostí ve výstavbě je stanovena tržní porovnávací metodou s přihlédnutím k vynaloženým stavebním nákladům a v případě nutnosti je upravena o rozdíly v typu, lokalitě nebo stavu konkrétní nemovitosti.

Výpočet reálné hodnoty metodou tržní srovnatelnosti představuje nalezení srovnatelné ceny pomocí cenového porovnávání obdobných pozemků, které jsou na trhu volně prodávané k datu ocenění na základě řady hledisek, jako je umístění pozemku, druh a účel pozemku, koncepce a technické parametry, koeficienty zastavitelnosti a podobně. Na trhu nemovitostí v Praze nebylo realizováno dostatečné množství srovnatelných transakcí s pozemky, odhad tržní ceny je tedy v některých případech nutné upravit na základě informací specifických pro dané projekty.

Změny v oceňovacích technikách v roce končícím 31. prosince 2022

Do roku končícího 31. prosince 2021 Skupina oceňovala reálnou hodnotu developerského projektu v lokalitách Praha - Prosek a Praha - Strašnice metodou tržní srovnatelnosti. Skupina se rozhodla změnit metodu ocenění projektu nacházejícího se v obou lokalitách na zbytkové ocenění k 31. prosinci 2022 z důvodu blížící se realizace developerského projektu v obou lokalitách, na základě kterého vedení Společnosti vyhodnotilo, že pro ocenění všech pozemků užívaných v lokalitě je k 31 prosinci 2022 vhodnější zbytková metoda. Tato změna metody oceňování je aplikována prospektivně, protože se jedná o změnu odhadu.
Změny v oceňovacích technikách v roce končícím 31. prosince 2021

Do roku končícího 31. prosince 2020 Skupina oceňovala reálnou hodnotu developerského projektu v lokalitě Praha – Hloubětín metodou diskontovaných peněžních toků (DCF). Skupina se rozhodla změnit metodu ocenění projektu nacházejícího se v Praze – Hloubětíně na zbytkové ocenění k 31 prosinci 2021 z důvodu blížící se realizace developerského projektu v Praze Hloubětíně, na základě kterého vedení Společnosti vyhodnotilo, že pro ocenění všech pozemků užívaných v lokalitě je k 31 prosinci 2021 vhodnější zbytková metoda. Tato změna metody oceňování je aplikována prospektivně, protože se jedná o změnu odhadu.

Oceňování zásob

Náklady na bytové jednotky

Zásoby jsou vedeny v nižší z těchto dvou hodnot: pořizovací cena nebo čistá realizovatelná hodnota. Všechny náklady vymezené podle IFRS a také náklady, které podmiňují realizaci projektu jako celku, byť věcně nesouvisejí s bytovým domem, ale s jinými atributy projektu (tj. sídelní lokalita, kvalita bydlení – obchodní a právní zajištění pozemků, terénní úpravy lokality, vybavení sídla mobilním či imobilním inventářem atd.) jsou považovány za součást předmětného developerského projektu.

Za rozhodný den dokončení projektu se považuje den podání první smlouvy o prodeji jednotky na katastr nemovitostí nebo den předání první jednotky klientovi do užívání, podle toho, co nastane dříve. K rozhodnému dni se provede celkové nacenění dokončené etapy projektu, včetně budoucích nevyfakturovaných nákladů, a to ve spolupráci s analytikem pro danou společnost. Konečné náklady každé ukončené etapy projektu schvaluje finanční ředitel. Takto stanovené náklady se poté rozpočtou a naskladní do skladové evidence na jednotlivé jednotky. V okamžiku vystavení konečné faktury za prodanou jednotku se náklady prodané jednotky vyskladní do nákladů prodané jednotky.

Prodeje bytových jednotek a pozemků – vykazování výnosů

Úsudky při určování termínu splnění závazků vyplývajících z plnění

V souladu s požadavky IFRS 15 Skupina vykáže výnosy, když (nebo jakmile) Skupina splní závazek převodem přislíbeného zboží nebo služby (tj. aktiva) na zákazníka. Aktivum je převedeno, když (nebo jakmile) zákazník získá kontrolu nad tímto aktivem. Skupina aplikovala úsudek pro posouzení kritéria plnění závazků průběžně, jak je specifikováno v IFRS 15.35 písm. c) „plněním poskytovaným účetní jednotkou nevzniká aktivum, pro něž by účetní jednotka měla alternativní využití a účetní jednotka má právně vymahatelný nárok na úhradu za dosud poskytované plnění". Při určování, zda má Skupina právně vymahatelný nárok na úhradu za dosud poskytnuté plnění za nemovitost ve výstavbě, Skupina analyzovala určité právní výklady smluv o prodeji bytů se zákazníky, zda má nárok na odměnu za vykonanou práci v jakékoli fázi stavby. V České republice neexistují obdobné precedenty. Skupina je však přesvědčena, že vymahatelnost práva na platbu za dokončené plnění není absolutní. Skupina proto vykazuje výnosy ze smluv se zákazníky o prodeji rezidenční nemovitosti v okamžiku, kdy jsou podepsány kupní smlouvy se zákazníkem, a právní vlastnictví je převedeno na zákazníka.

Významná složka financování

Ke stanovení existence významné složky financování Skupina sleduje následující ukazatele: výši přijatých plateb na bytovou jednotku, délku období mezi okamžikem platby a vykázáním příjmu a úrokové sazbu, za kterou je Skupina schopna získat úvěr na financování stavby. Význam složky financování je hodnocen na úrovni jednotlivých smluv. Pro účely této konsolidované účetní závěrky Skupina odhadla finanční složku jako nevýznamnou.

Fúze Společnosti se svým akcionářem FH Invest SE

Úsudky při určování účetního postupu fúze

Dne 1. ledna 2022 došlo k fúzi Společnosti se společností FH Invest SE, která byla jedním z vlastníků Společnosti. Obě společnosti byly v konečném důsledku vlastněny 3 fyzickými osobami (pan Michal Kocián, pan Tomáš Zaněk, pan Pavel Rajchrt vlastní dohromady 87,81 % společnosti FINEP Holding SE a 100 % společnosti FH Invest SE).

Tyto tři fyzické osoby společně ovládají obě společnosti, protože k přijetí rozhodnutí na valné hromadě je vždy zapotřebí alespoň 80 % hlasů všech akcionářů obou slučovaných společností. Vzhledem k tomu, že každá fyzická osoba má 29,27 % hlasovacích práv Společnosti (resp. 33,3 % u společnosti FH Invest SE), je třeba, aby pro rozhodnutí hlasovali všichni 3 jednotliví vlastníci jednomyslně, jinak nelze rozhodnutí schválit.

IFRS 3, odstavec B1 definuje kombinaci zahrnující účetní jednotky nebo podniky pod společnou kontrolou jako podnikovou kombinaci, v níž jsou všechny kombinující se účetní jednotky nebo podniky v konečném důsledku kontrolovány stejnou stranou nebo stranami před kombinací i po ní a tato kontrola není dočasná. Pokud existuje společná kontrola, považuje se podniková kombinace zahrnující účetní jednotky ovládané touto ovládající stranou/stranami za podnikovou kombinaci účetních jednotek pod společnou kontrolou.

Výkaz o finanční pozici fúzované společnosti FH Invest SE bezprostředně před fúzí sestával pouze z investice do dceřiné společnosti FINEP Holding SE (Společnosti), peněžních prostředků a půjčky přijaté od Společnosti, ale neexistovaly žádné další vstupy, procesy a výstupy. Vedení Skupiny proto nepovažuje společnost FH Invest SE za podnik ve smyslu IFRS 3 odst. B7.

Vedení Společnosti použilo úsudek při posouzení podstaty transakce a vzalo v úvahu zůstatky v účetní závěrce FH Invest SE. Vedení Společnosti zhodnotilo právní fúzi společností jako nákup vlastních akcií ve vlastnictví společnosti FH Invest SE, přičemž pořizovací cena se rovná účetní hodnotě úvěru poskytnutého Společností společnosti FH Invest SE, snížené o hotovost drženou společností FH Invest SE. Nákup vlastních akcií se vykazuje k datu fúze a oceňuje se pořizovací cenou. Podrobnější informace jsou uvedeny v Poznámce 13.

Pronájem pozemku pro budoucí rozvoj

V roce 2022 Skupina uzavřela smlouvu o pronájmu některých pozemků na území hlavního města Prahy. Smlouva byla uzavřena se současnými vlastníky pozemků k zajištění využití pozemků pro případnou budoucí zástavbu a je platná do roku 2045. Většina těchto pozemků v současné době nepředstavuje stavební pozemky, nicméně Skupina spolu s vlastníky plánují vyvinout úsilí získat povolení ke změně účelu pozemku a získat rozhodnutí o budoucí stavbě. Po udělení povolení má Skupina smluvní právo a povinnost odkoupit související pozemky za předem dohodnutou cenu, celková odhadovaná kupní cena pozemků je 1 216 mil. Kč. V případě zamítnutí povolení obcí má Skupina a vlastníci právo ukončit nájem.

Vedení posoudilo transakci a požadavky IFRS 16 a dospělo k závěru, že k datu účetní závěrky nebylo uplatnění opce na koupi přiměřeně jisté. V důsledku toho není opce zahrnuta do práva užívání aktiva a závazku z leasingu.
Vedení Skupiny rovněž využilo zkušeností z oboru a známých informací o plánovaném rozhodovacím procesu příslušných úřadů a odhadlo nájemní podmínky jednotlivých částí pozemku na základě předpokládané doby potřebné k získání všech územních rozhodnutí a stavebních povolení.
Doba nájmu jednotlivých částí pozemků se odhaduje na 7, 12, 17 a 22 let (v souladu se smlouvou), což odráží odhad vedení o načasování rozhodnutí o stavebním povolení pro jednotlivé části pozemku (každá část představuje přibližně jednu čtvrtinu celého pronajatého pozemku), což vede k ukončení příslušné části nájmu, jak je popsáno výše. Na základě tohoto očekávaného časového harmonogramu vedení odhadlo smluvní peněžní toky v každém roce, aby určilo celkové nediskontované peněžní toky ve výši 451 milionů Kč a vykázalo aktivum z práva užívání ve výši 230 milionů Kč a závazek z leasingu ve výši 235 milionů Kč k 31. prosinci 2022 (viz také Riziko likvidity v Poznámce 3.1., Poznámce 8 a Poznámce 25.4). Změna načasování nebo rozsahu konkrétních pozemků ve schvalovacím procesu úřady může vést ke změně celkových peněžních toků.

Vedení rovněž zvážilo použití aktiva a použilo úsudek při určování vhodné klasifikace příslušného aktiva v rozvaze. Vedení dospělo k závěru, že aktivum s právem užívání vykázané v účetní závěrce není drženo Skupinou za účelem získání nájmu nebo kapitálového zhodnocení a plánované využití je také určeno, z toho důvodu aktivum nesplňuje definici investice do nemovitosti. Majetek sám o sobě také není určen k prodeji v rámci běžné obchodní činnosti, tudíž nesplňuje definici zásob. Jako takové vedení uzavřelo, že samostatná klasifikace v rozvaze jako aktivum s právem užívání odráží podstatu transakce a současné ekonomické využití uznaného aktiva.

5. Struktura skupiny

K 31. prosinci 2022 zahrnovala Skupina včetně mateřské společnosti FINEP Holding, SE celkem 64 (2021: 52) obchodních jednotek. Efektivní vlastnictví FINEP Holding, SE k 31. prosinci 2022 a k 31. prosinci 2021 je popsáno v následujících odstavcích.

5.1 Dceřiné společnosti

Skupina má následující dceřiné společnosti zahrnuté do konsolidace k 31. prosinci 2022 a 2021.

			31. prosince 2022			31. prosince 2021		
			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)		
Název	**Země registrace a místo podnikání**	**Předmět podnikání**	**Mateřskou společností**	**Skupinou**	**Nekontrolními podíly**	**Mateřskou společností**	**Skupinou**	**Nekontrolními podíly**
FINEP CZ a.s	Česká republika	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0
PENSUM a.s.	Česká republika	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP KOMERČNÍ a.s.	Česká republika	Prodej služeb	100	100	0	100	100	0
FINEP Interiéry s.r.o.	Česká republika	Prodej služeb	100	100	0	100	100	0
F.R.C a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
Office Center Vltava a.s. [3]	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
ERDEX a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
INGRAS a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
NATURE CITY a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
COCKTAIL MEDIA s.r.o.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP Elektra s.r.o.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	10	100	0	10	100	0
DDX Czech a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FLams a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP Prosek bytová 10 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	2	100	0	2	100	0
FINEP Prosek bytová 12 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
FINEP Prosek k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
FINEP BARRANDOV ZÁPAD a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
FINEP BARRANDOV Bytová a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
FINEP Hostivař a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Hloubětín 61 a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	2	100	0	100	100	0
TROJMEZÍ GATE a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP PROSEK bytová 5 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0

			31. prosince 2022			31. prosince 2021		
			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)		
Název	**Země registrace a místo podnikání**	**Předmět podnikání**	**Mateřskou společností**	**Skupinou**	**Nekontrolními podíly**	**Mateřskou společností**	**Skupinou**	**Nekontrolními podíly**
FINEP Prosek bytová k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
FINEP Harfa k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
FINEP Troja a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP Holešovice a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
EYSCHA a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP PROSEK bytová 2 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
SHELIA s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
VERANO REAL k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
CALEPO MEDIA s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s.	Česká republika	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP SK a.s.	Slovensko	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0
FINBA a.s.	Slovensko	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
Prague Development SICAV p.l.c.	Malta	Investiční společnost	60	100	0	60	100	0
GORIS s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
PROSEK Development, k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	2	100	0	100	100	0
FINEP Real a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
TPK Real a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Poštovní a.s.	Česká republika	Administrativní budova k pronájmu a servisovaní	100	100	0	100	100	0
Orpazchom s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Rezidence nad Vltavou a.s. [3]	Česká republika	Stavební rozvoj	50	50	0	100	100	0
FINEP Hloubětín a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
KALOS spol. s r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
B+3 Real a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	7	100	0	100	100	0
Střížkov Park a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Rav PropCo U Sluncove s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Nová Invalidovna, a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Moderní prádelny s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	51	51	49	51	51	49

			31. prosince 2022			31. prosince 2021		
			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)		
Název	**Země registrace a místo podnikání**	**Předmět podnikání**	**Mateřskou společností**	**Skupinou**	**Nekontrolními podíly**	**Mateřskou společností**	**Skupinou**	**Nekontrolními podíly**
Byty Pergamenka s.r.o [1]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Duero Group [1]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Ralatrade Invest s.r.o. [2]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
Polemona Trade s.r.o. [2]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
Byty Hloubětín Z s.r.o. [2]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
Projekt Pod Ořechovkou s.r.o. [2]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
Byty Prosek V s.r.o. [2]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
Caramark Invest s.r.o. [2]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
ELEKTRA PARK, spol. s r.o. [2]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
Pod Ořechovkou, SE [2]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
Vackov a.s. [2]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
MADELON s.r.o. [2]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
Dofler Business s.r.o. [2]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
Anelida Capital s.r.o. [2]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
WELHAM a.s. [2]	Česká republika	Servisní společnost	100	100	0	0	0	0

[1] Tyto společnosti byly založeny /pořízeny v roce 2021

[2] Tyto společnosti byly založeny /pořízeny v roce 2022.

[3] Společnost byla přejmenována v roce 2021. Předchozí jméno bylo JVC CONSULTING a.s. V roce 2022 byl 50% podíl ve společnosti prodán třetí straně a společnost je klasifikována jako společný podnik k 31. prosinci 2022.

V roce 2022 Skupina prodala nebo vyřadila následující společnosti:

Skupina prodala svůj 50% podíl v společnosti Rezidence Nad Vltavou a.s. třetí straně. Skupina zaúčtovala v roce končícím 31. prosince 2022 celkovou ztrátu z prodeje dceřiných společností ve výši 45 milionů Kč (zahrnuto do zisku nebo ztráty, řádek Ostatní výnosy). Další podrobnosti najdete v poznámce 28.1.

V roce 2021 Skupina prodala nebo vyřadila následující společnosti:

Skupina prodala svůj podíl v následujících dceřiných společnostech: Welham as, FINEP spol. s.r.o., FINEP Int a.s. a Kaskády Apartments a.s. Skupina zaúčtovala v roce končícím 31. prosince 2021 celkový zisk z prodeje dceřiných společností ve výši 121 milionů Kč (zahrnuto do zisku nebo ztráty, řádek Ostatní výnosy). Další podrobnosti naleznete v Poznámce 28.

V roce 2022 Skupina získala podíl na základním kapitálu následujících společností, které se k 31. prosinci 2022 staly dceřinými společnostmi Skupiny:

- 96% zbývající podíl na základním kapitálu společnosti Vackov a.s. (dříve majetkové účasti v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty), protiplnění ve výši 465 mil. Kč bylo zaplaceno. K prosinci 2021 měla Skupina v této společnosti 4% podíl. Další podrobnosti o nákupu naleznete v Poznámce 27.1
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti ELEKTRA PARK s.r.o., protiplnění ve výši 99 mil. Kč bylo zaplaceno. Další podrobnosti o nákupu naleznete v Poznámce 27.1
- 100% podíl na základním kapitálu společnosti Projekt Pod Ořechovkou s.r.o., a 100% podíl na základním kapitálu společnosti Pod Ořechovkou, SE. Tyto jednotky byly pořízeny společně jako skupina za úplatu ve výši 167 mil. Kč zaplacené. Další podrobnosti o nákupu naleznete v Poznámce 27.1
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti WELHAM a.s., protiplnění ve výši 100 tis. Kč bylo zaplaceno. Další podrobnosti o nákupu naleznete v Poznámce 27.1
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Ralatrade Invest s.r.o., protiplnění ve výši 60 tis. Kč bylo zaplaceno.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Polemona Trade s.r.o., protiplnění ve výši 60 tis. Kč bylo zaplaceno.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Caramark Invest s.r.o., protiplnění ve výši 60 tis. Kč bylo zaplaceno.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti MADELON s.r.o., protiplnění ve výši 2 mil. Kč bylo zaplaceno.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Dofler Business s.r.o., protiplnění ve výši 60 tis. Kč bylo zaplaceno.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Anelida Capital s.r.o., protiplnění ve výši 60 tis. Kč bylo zaplaceno.

V roce 2021 Skupina získala podíl na základním kapitálu následujících společností, které se k 31. prosinci 2021 staly dceřinými společnostmi Skupiny:

- 100% podíl na základním kapitálu společnosti Duero Group s.r.o., protiplnění ve výši 150 mil. Kč bylo zaplaceno. Další podrobnosti o nákupu naleznete v poznámce 27.1

V roce 2022 skupina založila následující dceřiné společnosti:

- Byty Hloubětín Z s.r.o,: Skupina vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti, vklad do základního kapitálu ve výši 200 tis. Kč byl splacen.
- Byty Prosek V s.r.o,: Skupina vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti, vklad do základního kapitálu ve výši 200 tis. Kč byl splacen.

V roce 2021 skupina založila následující dceřiné společnosti:

- Byty Pergamenka s.r.o.,: Skupina vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti, vklad do základního kapitálu ve výši 200 tis. Kč byl splacen.

5.2 Investice oceněné ekvivalenční metodou

Částky investic oceněných ekvivalenční metodou jsou následující:

(mil. Kč)	Pozn.	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Přidružené společnosti	5.2.1	3	3
Společné podniky	5.2.2	737	721
Celkem		**740**	**724**

Částky investic oceněných ekvivalenční metodou vykázané v zisku nebo ztrátě jsou následující:

(mil. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Společné podniky	208	106
Celkem	**208**	**106**

5.2.1 Investice v přidružených společnostech

Níže jsou uvedeny přidružené společnosti Skupiny k 31. prosinci 2022 a 2021. Přidružené společnosti, konkrétně bytová družstva, jak je uvedeno níže, mají základní kapitál, který se skládá z kmenových akcií a jedné preferenční akcie, která je držena přímo Skupinou. Preferenční akcie dává Skupině možnost vetovat určitá rozhodnutí přijatá členskou schůzí družstev, ale nedává možnost, aby si Skupina vynutila prosazení svých návrhů; Skupina si udržuje podstatný vliv, ale nemůže uplatňovat kontrolu. Existence významného vlivu Skupiny je rovněž prokázána jejím zastoupením v představenstvu bytových družstev. Vlastnický podíl v bytových družstvech je vypočítán na základě poměru hlasovacích práv držených Skupinou. Vlastnický podíl v přidružených společnostech mimo bytových družstev je počítán na základě počtu akcií držených Skupinou.

Neexistovaly žádné podmíněné závazky týkající se podílu Skupiny v přidružených společnostech. Přidružené společnosti jsou účtovány ekvivalenční metodou.

Povaha investice do přidružených společností v letech 2022 a 2021

Název účetní jednotky	Místo podnikání / země registrace	Vlastnický podíl v % 31. prosince 2022	Vlastnický podíl v % 31. prosince 2021
City Gate, s.r.o.[2]	Slovensko	0,00%	40,00%
Bytové družstvo DRNOVSKÁ	Česká republika	1,86%	1,67%
Bytové družstvo DRNOVSKÁ III	Česká republika	2,75%	0,02%
Bytové družstvo HARFA VII	Česká republika	0,03%	0,03%
Bytové družstvo KASKÁDY XIV	Česká republika	1,44%	0,03%
Bytové družstvo KASKÁDY XV	Česká republika	0,06%	0,07%
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XIII	Česká republika	0,01%	0,01%
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ	Česká republika	1,93%	1,74%
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II	Česká republika	0,17%	0,15%
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XI	Česká republika	0,01%	0,01%
Bytové družstvo KASKÁDY VII	Česká republika	0,01%	0,01%
Bytové družstvo KASKÁDY VIII	Česká republika	0,01%	0,01%
Bytové družstvo KASKÁDY XI	Česká republika	0,62%	0,62%
Bytové družstvo MALÝ HÁJ	Česká republika	0,02%	0,02%
Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX	Česká republika	0,01%	0,02%
Bytové družstvo MALÝ HÁJ VIII	Česká republika	0,01%	0,01%
Bytové družstvo PARK VI	Česká republika	3,18%	3,06%
Bytové družstvo PARK VIII	Česká republika	0,25%	0,24%
Bytové družstvo PARK XI	Česká republika	0,30%	0,25%
Bytové družstvo PARK IV	Česká republika	4,29%	3,93%
Bytové družstvo MALÝ HÁJ X	Česká republika	33,33%	33,33%
Bytové družstvo NAD KROCÍNKOU I	Česká republika	66,67%	66,67%
FINEP Nové Pole a.s.[1]	Slovensko	40,00%	40,00%
Bytové družstvo MALÝ HÁJ XI	Česká republika	33,33%	0,00%
Bytové družstvo HABR	Česká republika	1,38%	0,00%

[1] Podíl v této společnosti byl získán v roce 2021

[2] Podíl v této společnosti byl prodán v roce 2022

V roce 2022 Skupina prodala svůj podíl v přidružené společnosti City Gate s.r.o. Skupina vykázala zisk z prodeje ve výši 70 tis. Kč.

V roce 2021 Skupina prodala svůj podíl v následujících přidružených společnostech: Coolinary Gastro Group as, Coolinary s.r.o. a Gin Tonic Club s.r.o. Skupina nezaúčtovala žádný zisk nebo ztrátu z prodeje.

V roce 2022 nebyla pořízena žádná přidružená společnost.

V roce 2021 Skupina získala podíl na základním kapitálu následujících společností, které byly k 31. prosinci 2021 přidruženými společnostmi Skupiny.

- 40% podíl na základním kapitálu společnosti FINEP Nové Pole as, protiplnění ve výši 650 tis. Kč bylo zaplaceno.

V roce 2022 skupina založila tyto přidružené společnosti:

- Bytové družstvo MALÝ HÁJ XI s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč.
- Bytové družstvo HABR s plně splaceným členským vkladem ve výši 487 tis. Kč

V roce 2021 skupina založila tyto přidružené společnosti:

- Bytové družstvo MALÝ HÁJ X XI s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč.
- Bytové družstvo NAD KROCÍNKOU I XI s plně splaceným členským vkladem ve výši 20 tis. Kč.

Podrobnější informace k výše uvedeným přidruženým společnostem nejsou zveřejněny individuálně, ale agregovaně, jelikož žádná z těchto společností není managementem Skupiny považována za významnou společnost v rámci Skupiny.

Důvody, proč je účetní jednotka pokládána za přidruženou společnost, pokud v ní Skupina drží méně než 20% podíl nebo více než 50% podíl, je, že mezi Skupinou a ostatními stranami existuje taková smluvní dohoda, že Skupina má významný vliv na účetní jednotku.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Krátkodobá aktiva	13	1
Dlouhodobá aktiva	131	61
Aktiva celkem	**144**	**62**
Dlouhodobé finanční závazky	113	56
Krátkodobé finanční závazky	25	0
Závazky celkem	**138**	**56**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**6**	**6**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2022	2021
Hrubý zisk	0	1
Zisk před zdaněním	**0**	**1**
Úplný výsledek celkem	**0**	**1**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce přidružené společnosti upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a přidruženou společností.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2022	2021
Čistá aktiva k 1. lednu	**6**	**4**
Zisk za období	0	1
Peněžní příspěvky	0	1
Zůstatek čistých aktiv / (čistý deficit)	**6**	**6**
Podíl Skupiny	3	3
Zůstatková hodnota	**3**	**3**

5.2.2 Investice ve společných podnicích

(mil. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
K 1. lednu	**721**	**924**
Podíl na zisku	208	106
Přijaté dividendy od společných podniků	- 190	- 273
Nabytí společných podniků	24	0
Příplatky do společných podniků	4	9
Čerpání ze společných podniků	-28	0
Vyřazení společných podniků	- 2	- 45
K 31. prosinci	**737**	**721**

Všechny níže uvedené podniky jsou účtovány ekvivalenční metodou.

Přehled investic do společných podniků v letech 2022 a 2021

Název účetní jednotky	Místo podnikání / země registrace	Vlastnický podíl 2022	Účetní hodnota k 31. prosinci 2022	Vlastnický podíl 2021	Účetní hodnota k 31. prosinci 2021
Tenuis a.s.	Česká republika	50,00%	269	50,00%	269
Stodůlky Jih a.s.	Česká republika	50,00%	85	50,00%	100
Finep Jégeho alej a.s.	Slovensko	50,00%	84	50,00%	12
Office Center Stodůlky SIGMA a.s.	Česká republika	50,00%	47	50,00%	50
FINEP Stodůlky a.s.	Česká republika	50,00%	41	50,00%	41
Stodůlky JIH 2 a.s.	Česká republika	50,00%	34	50,00%	22
Stodůlky ZÁPAD a.s.	Česká republika	50,00%	27	50,00%	21
Rezidence Nad Vltavou a.s. [4]	Česká republika	50,00%	25	100,00%	0
FINEP Premiére, s.r.o.	Slovensko	50,00%	19	50,00%	40
Stodůlky SEVER a.s.	Česká republika	50,00%	17	50,00%	13
N.J.B. REAL a.s.	Česká republika	50,00%	16	50,00%	37
ATS plus a.s.	Slovensko	50,00%	16	50,00%	18
Rezidence Dejvice s.r.o.	Česká republika	50,00%	14	50,00%	13
Real 2 a.s.	Česká republika	50,00%	12	50,00%	11
FINEP Komerční 2, a.s. [1]	Česká republika	50,00%	11	50,00%	11
Real 6 a.s.	Česká republika	50,00%	9	50,00%	2
FINEP Chuchle a.s.	Česká republika	50,00%	4	50,00%	4
Jégeho Residental s.r.o.	Slovensko	50,00%	3	50,00%	3
Invenit a.s. [3]	Česká republika	55,90%	1	55,90%	0
Republic Česká republika 3 s.r.o.	Česká republika	50,00%	1	50,00%	0
Finep Retail SK, s.r.o. [2]	Slovensko	50,00%	1	50,00%	0
NETFIN Infrastructure, a.s. [5]	Česká republika	50,00%	1	0,00%	0
Red Thirteen k.s.	Česká republika	50,00%	0	50,00%	51
Office Center F1 a.s.	Česká republika	0,00%	0	50,00%	2
FINEP STODŮLKY bytová a.s.	Česká republika	50,00%	0	50,00%	1
Dobrá Rodina, o.p.s.	Česká republika	50,00%	0	50,00%	0
FINEP RUZYNĚ bytová k.s.	Česká republika	50,00%	0	50,00%	0
U Pilotů a.s.	Česká republika	50,00%	0	50,00%	0
Celkem			**737**		**721**

1 Společnost se původně jmenovala Valvae Real a.s.

2 Společnost se původně jmenovala Atrium Center s.r.o.

3 Skupina vlastní v těchto subjektech více než 50% podíl, v každém z nich má pouze společnou kontrolu s jiným společníkem, neboť všechna klíčová rozhodnutí jsou přijímána 80% hlasů.

4 Společnost se původně jmenovala JVC Consulting a.s. a v předchozích letech byla součástí Skupiny jako dceřiná společnost.

5 Podíl ve společnosti byl získán v roce 2022.

V roce 2022 Skupina prodala svůj podíl ve společném podniku Office Center F1 a.s. Skupina zaúčtovala v roce končícím 31. prosince 2022 celkový zisk z prodeje ve výši 159 mil. Kč (zahrnuto do hospodářského výsledku, řádek Ostatní výnosy, viz Poznámka 28).

V roce 2021 Skupina prodala svůj podíl v následujících společných podnicích: FINEP Innovation a.s. (spolu se svými dceřinými společnostmi Bioinova as, ZOXCALL as, HiveTracker SA a Hive-Zox Internation SA) a Mudarro Invest a.s. Skupina zaúčtovala v roce končícím 31. prosince 2021 celkový zisk z prodeje ve výši 193 mil. Kč (zahrnuto do hospodářského výsledku, řádek Ostatní výnosy, viz Poznámka 20).

V roce 2022 skupina založila následující společné podniky:

- Netfin Infrastructure a.s.: Skupina vlastní 50% podíl na základním kapitálu společnosti, protiplnění ve výši 1 mil. Kč bylo zaplaceno v hotovosti.

V roce 2022 skupina vyřadila následující dceřiné společnosti, které se staly společnými podniky:

- Rezidence Nad Vltavou a.s.: Skupina vlastní 50% podíl na základním kapitálu společnosti. V předchozích letech Skupina vlastnila 100 % podíl. V roce 2022 byl 50% podíl na základním kapitálu společnosti prodán třetí straně. Podíl byl prodán za částku 777 tis. Kč

V roce 2021 nebyly založeny žádné společné podniky.

Podmíněné a smluvní závazky týkající se společných podniků

Neexistují žádné podmíněné závazky týkající se podílu Skupiny ve společných podnicích.

Souhrnné finanční informace o společných podnicích

Tenuis a.s.

V níže uvedených tabulkách jsou zobrazeny konsolidované finanční informace za skupinu kontrolovanou společností Tenuis a.s. Konsolidované informace k 31. prosinci 2022 zahrnují společnosti, ve kterých Tenuis vlastnil 100% majetkové podíly: Euro Park Praha a.s., Euro Park Praha Alfa a.s. a Euro Park Prague Beta a.s. Společnost se bude i nadále zaměřovat zejména na rozvoj a koordinaci celého projektu Malý Háj. Jednotlivé etapy projektu budou i nadále realizovány sesterskými společnostmi. Skupina ovládaná Tenuis a.s. vlastnila také řadu pozemků pro budoucí rozvoj klasifikovanou jako investice do nemovitostí.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Dlouhodobá aktiva	**552**	**399**
Investice do nemovitostí	243	191
Finanční aktiva	309	208
Krátkodobá aktiva	**89**	**189**
Zásoby	2	93
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	70	95
Ostatní finanční aktiva	17	1
Aktiva celkem	**641**	**588**
Krátkodobé závazky	**103**	**50**
Krátkodobé finanční závazky	14	49
Ostatní závazky	89	1
Závazky celkem	**103**	**50**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**538**	**538**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2022	2021
Výnosy	48	159
Náklady na prodej	- 28	- 107
Úrokový výnos	12	3
Ostatní (náklady) / výnosy	- 22	77
Zisk před zdaněním	**10**	**132**
Daň z příjmu - splatná	- 10	- 26
Čistý zisk	**0**	**106**
Úplný výsledek celkem	**0**	**106**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2022	2021
Čistá aktiva k 1. lednu	**538**	**662**
Zisk za období	0	106
Dividendy	0	- 230
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	**538**	**538**
Podíl ve společném podniku (50 %)	269	269
Zůstatková hodnota	**269**	**269**

FINEP Premiére s.r.o.

Finep Premiére s.r.o. je rezidenčním projektem na Slovensku v Bratislavě. Společnost se zaměřuje především na developerský projekt Šancová v Bratislavě. V roce 2021 byla budova dokončena a většina bytových jednotek byla prodána. V roce 2022 bude společnost pokračovat v prodeji jednotek dokončeného projektu Šancová v Bratislavě a související agendy s tímto dokončeným projektem (držení záruk za dokončený projekt atd.).

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Dlouhodobý majetek	**51**	**51**
Dlouhodobý finanční majetek	51	51
Krátkodobá aktiva	**36**	**66**
Zásoby	12	13
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	22	46
Ostatní finanční aktiva	0	6
Ostatní aktiva	2	1
Aktiva celkem	**87**	**117**
Krátkodobé závazky	**49**	**38**
Krátkodobé finanční závazky	49	34
Ostatní závazky	0	4
Závazky celkem	**49**	**38**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**38**	**79**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2022	2021
Výnosy	0	145
Náklady na prodej	0	- 127
Ostatní (náklady) / výnosy	11	- 1
Zisk před zdaněním	**11**	**17**
Daň z příjmů - splatná	- 1	- 7
Čistý zisk	**10**	**10**
Úplní výsledek hospodaření celkem	**10**	**10**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2022	2021
Čistá aktiva k 1. lednu	**79**	**273**
Zisk za období	10	10
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu	- 1	- 9
Vyplacené dividendy	0	- 195
Vybraná hotovost	- 50	0
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	**38**	**79**
Podíl ve společném podniku (50 %)	19	40
Zůstatková hodnota	**19**	**40**

FINEP STODŮLKY a.s

FINEP Stodůlky a.s. je developerská společnost, která se zaměřuje především na držení a výkupy určitých pozemků v lokalitě Praha – Stodůlky. Společnost hodlá tyto pozemky využít pro budoucí developerské projekty a jejich přípravu.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Dlouhodobá aktiva	**168**	**166**
Investice do nemovitostí	168	166
Krátkodobá aktiva	**26**	**1**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1	1
Ostatní aktiva	25	0
Aktiva celkem	**194**	**167**
Krátkodobé závazky	**112**	**85**
Krátkodobé finanční závazky	93	67
Ostatní závazky	19	18
Závazky celkem	**112**	**85**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**82**	**82**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2022	2021
Jiné výnosy	0	11
Zisk před zdaněním	**0**	**11**
Daň z příjmu – odložená	0	- 3
Čistý zisk	**0**	**8**
Úplný výsledek celkem	**0**	**8**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2022	2021
Čistá aktiva k 1. lednu	**82**	**74**
Zisk za období	0	8
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	**82**	**82**
Podíl ve společném podniku (50 %)	41	41
Zůstatková hodnota	**41**	**41**

Office Center Stodůlky SIGMA a.s.

Společnost Office Center Stodůlky Sigma a.s. je developerská společnost, která realizuje etapy rodinných domů projektu Západní Město. V roce 2022 pokračovala společnost ve výstavbě a prodeji čtvrté etapy rodinných domů. Pátá etapa se připravuje s uvedením do provozu v roce 2024. Společnost také vlastní pozemky pro budoucí projekt v Praze – Stodůlky.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Dlouhodobá aktiva	**100**	**92**
Investice do nemovitostí	79	57
Dlouhodobá hmotná aktiva	8	0
Ostatní finanční aktiva	0	22
Ostatní aktiva	13	13
Krátkodobá aktiva	**185**	**97**
Zásoby	111	80
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	61	6
Ostatní aktiva	13	11
Aktiva celkem	**285**	**189**
Dlouhodobé závazky	**68**	**19**
Dlouhodobé finanční závazky	47	1
Ostatní závazky	21	18
Krátkodobé závazky	**124**	**70**
Krátkodobé finanční závazky	97	30
Ostatní závazky	27	40
Závazky celkem	**192**	**89**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**93**	**100**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2022	2021
Výnosy	15	0
Náklady na prodej	- 7	0
Jiné (výdaje) / výnosy	11	- 20
Ztráta (-) / zisk (+) před zdaněním	**19**	**- 20**
Daň z příjmu	- 1	0
Daň z příjmu – odložená	- 3	3
Čistá ztráta (-) / zisk (+)	**15**	**-17**
Úplný výsledek hospodaření – ztráta (-) / výnos (+) celkem	**15**	**-17**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2022	2021
Čistá aktiva k 1. lednu	**100**	**181**
Ztráta (-) / zisk (+) za období	15	- 17
Vyplacené dividendy	- 22	- 64
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	**93**	**100**
Podíl ve společném podniku (50 %)	47	50
Zůstatková hodnota	**47**	**50**

Stodůlky JIH a.s.

Projektem společnosti je rezidenční projekt Západní město v Praze – Stodůlky. V roce 2022 Společnost pokračovala v držení a akvizici některých pozemků určených pro výstavbu dalších etap projektu v lokalitě Praha – Stodůlky.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Dlouhodobá aktiva	**205**	**227**
Investice do nemovitostí	205	227
Krátkodobá aktiva	**5**	**6**
Zásoby	0	3
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2	3
Ostatní finanční aktiva	3	0
Aktiva celkem	**210**	**233**
Dlouhodobé závazky	**37**	**33**
Dlouhodobé finanční závazky	7	6
Ostatní závazky	30	27
Krátkodobé závazky	**4**	**1**
Krátkodobé finanční závazky	1	1
Ostatní závazky	3	0
Závazky celkem	**41**	**34**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**169**	**199**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2022	2021
Výnosy	77	42
Náklady na prodej	- 38	- 32
Jiné výnosy	13	39
Zisk před zdaněním	**52**	49
Daň z příjmu	- 7	- 2
Daň z příjmu – odložená	- 3	- 7
Čistý zisk	**42**	**40**
Úplný výsledek celkem	**42**	**40**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2022	2021
Čistá aktiva k 1. lednu	**199**	**197**
Zisk za období	42	40
Vyplacené dividendy	-72	- 38
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	**169**	**199**
Podíl ve společném podniku (50 %)	85	100
Zůstatková hodnota	**85**	**100**

Red Thirteen s.r.o.

Red Thirteen s.r.o. je developerská společnost, která plánuje rozvoj areálu v Praze Ruzyni. V roce 2022 a 2021 společnost pokračovala v držení a akvizici některých pozemků určených pro výstavbu dalších etap projektu v lokalitě Praha – Ruzyně.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Dlouhodobá aktiva	**282**	**262**
Investice do nemovitostí	282	262
Krátkodobá aktiva	**5**	**73**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3	73
Ostatní finanční aktiva	2	0
Aktiva celkem	**287**	**335**
Dlouhodobé závazky	**103**	**13**
Dlouhodobé finanční závazky	103	13
Krátkodobé závazky	**184**	**221**
Krátkodobé finanční závazky	171	220
Ostatní závazky	13	1
Závazky celkem	**287**	**234**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**0**	**101**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2022	2021
Úrokový náklad (-)/výnos (+)	-6	16
Ostatní náklady	- 2	- 2
Ztráta (-) / zisk (+) před zdaněním	**- 8**	**14**
Odložená daň z příjmu – přínos (+)/náklad (-)	0	- 3
Čistá ztráta (-) / zisk (+)	**- 8**	**11**
Úplní výsledek hospodaření (+) / ztráta (-) celkem	**- 8**	**11**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2022	2021
Čistá aktiva k 1. lednu	**101**	**90**
Zisk (+) / ztráta (-) za období	- 8	11
Vyplacené dividendy	- 93	0
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	**0**	**101**
Podíl ve společném podniku	0	51
Zůstatková hodnota	**0**	**51**

Finep Jégeho alej a.s.

Finep Jégeho alej a.s. je developerská společnost, která rozvíjí projekt Jégeho alej V – Nová Cvernovka. V roce 2022 společnost dokončila tento projekt, který byl schválen a byly podepsány budoucí smlouvy se zákazníky a zahájeno předávání zákazníkům. K 31. prosinci 2022 bylo prodáno téměř 95 % jednotek. V roce 2022 společnost pokračovala ve vývoji a prodeji projektu Danubius One, který navazuje na projekt Jégeho alej V. Společnost dále pokračovala v práci na získání stavebních a kolaudačních povolení pro budoucí projekty.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Krátkodobá aktiva	**843**	**912**
Zásoby	510	775
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	325	133
Ostatní finanční aktiva	0	2
Ostatní aktiva	8	2
Aktiva celkem	**843**	**912**
Dlouhodobé závazky	**292**	**362**
Dlouhodobé finanční závazky	292	155
Ostatní závazky	0	207
Krátkodobé závazky	**383**	**528**
Krátkodobé finanční závazky	46	107
Ostatní závazky	337	421
Závazky celkem	**675**	**890**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**168**	**22**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2022	2021
Výnosy	756	20
Náklady na prodej	- 529	- 10
Jiné výnosy	- 41	- 6
Zisk (-) / ztráta (+) před zdaněním	**186**	**4**
Daň z příjmu	- 39	- 1
Čistá ztráta (-) / zisk (+)	**147**	**3**
Úplní výsledek hospodaření (+) / ztráta (-) celkem	**147**	**3**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2022	2021
Čistá aktiva k 1. lednu	**24**	**22**
Zisk (+) / ztráta (-) za období	147	3
Vyplacené dividendy	0	- 1
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu	- 3	0
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	**168**	**24**
Podíl ve společném podniku	84	12
Zůstatková hodnota	**84**	**12**

N.J.B.REAL a.s.

N.J.B. Real a.s. je společnost založená k realizaci developerského projektu rezidenčního bydlení v oblasti Praha 13 Stodůlky – Západní Město, v rámci kterého společnost řídí rozvoj celého zamýšleného území.

Společnost se nadále bude zaměřovat zejména na držení pozemků a jejich předkupních práv v lokalitě Praha – Stodůlky. Společnost hodlá tyto pozemky využít pro budoucí developerské projekty.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Dlouhodobá aktiva	**5**	**0**
Investice do nemovitostí	3	0
Dlouhodobý hmotný majetek	2	0
Krátkodobá aktiva	**33**	**87**
Zásoby	16	71
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7	5
Ostatní finanční aktiva	2	0
Ostatní aktiva	8	11
Aktiva celkem	**38**	**87**
Dlouhodobé závazky	**5**	**13**
Dlouhodobé finanční závazky	0	1
Ostatní závazky	5	12
Krátkodobé závazky	**1**	**0**
Krátkodobé finanční závazky	1	0
Závazky celkem	**6**	**13**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**32**	**74**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2022	2021
Výnosy	22	9
Náklady na prodej	- 36	- 1
Ostatní náklady	- 21	- 7
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním	**- 35**	**1**
Zvýhodnění daně z příjmu – odložené	8	0
Čistý zisk (+) / ztráta (-)	**- 28**	**1**
Úplný výsledek (+) / (ztráta (-) celkem	**- 28**	**1**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2022	2021
Čistá aktiva k 1. lednu	**74**	**79**
Zisk (+) / ztráta (-) za období	- 28	1
Vyplacené dividendy	- 14	- 5
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	**32**	**74**
Podíl ve společném podniku (50 %)	16	37
Zůstatková hodnota	**16**	**37**

Ostatní společné podniky

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Dlouhodobá aktiva	**1 653**	**1 268**
Investice do nemovitostí	1 504	1 117
Dlouhodobý hmotný majetek	24	29
Ostatní aktiva	125	122
Krátkodobá aktiva	**1 380**	**1 240**
Zásoby	997	723
Peníze a peněžní ekvivalenty	165	355
Ostatní aktiva	218	162
Aktiva celkem	**3 033**	**2 508**
Dlouhodobé závazky	**1 941**	**1 013**
Dlouhodobé finanční závazky	1 323	727
Ostatní závazky	618	286
Krátkodobé závazky	**739**	**1 253**
Krátkodobé finanční závazky	424	789
Ostatní závazky	315	464
Závazky celkem	**2 680**	**2 266**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**353**	**242**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2022	2021
Výnosy	681	95
Náklady na prodej	- 628	- 1
Ostatní výnosy náklady	240	- 34
Zisk před zdaněním	**293**	**60**
Daň z příjmu – splatná	- 42	- 1
Daň z příjmu – odložená	- 13	- 9
Čistý zisk	**238**	**50**
Úplný výsledek celkem	**238**	**50**

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Výnosy, Náklady na prodej a Ostatní náklady v roce 2022 tvoří především tržby za hotové developerské projekty ve společnosti Real 6 a.s.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2022	2021
Čistá aktiva k 1. lednu	**242**	**268**
Zisk za období	238	50
Vyplacené dividendy	- 179	- 8
Likvidace	- 4	- 90
Peněžní příspěvky	58	18
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu	- 2	4
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	**353**	**242**
Podíl ve společném podniku (50 %)	176	121
Zůstatková hodnota	**176**	**121**

5.3 Majetkové účasti v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty

K 31. prosinci 2022 Skupina nevlastnila žádnou investici, která by byla klasifikována jako investice v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty. K 31. prosinci 2021 Skupina vlastnila 4 % majetkového podílu ve společnosti Vackov a.s. Investice byla klasifikována jako investice v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, změna reálné hodnoty v roce končícím 31. prosince 2021 byla nevýznamná. V roce končícím 31. prosince 2022 Skupina získala zbývající vlastnický podíl (Poznámka 27.1).

6. Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí Skupiny jsou oceňovány reálnou hodnotou. Skupina má 2 druhy investic do nemovitostí: dokončené komerční projekty a vlastnictví pozemků v České republice.

(mil. Kč)	**31. prosince 2022**	**31. prosince 2021**
Dokončené investice do nemovitostí	89	58
Investice do nemovitostí – pozemky	4 996	3 187
Celkem	**5 085**	**3 245**

(mil. Kč)	**Pozn.**	**2022**	**2021**
Reálná hodnota k 1.Iednu		**3 245**	**2 253**
Aktivované stavební náklady		255	118
Nákup pozemku		758	471
Nákup dceřiné společnosti	27	833	151
Převod do zásob (nedokončená výroba) – v reálné hodnotě	11	- 548	- 39
Převod ze zásob	11	85	40
Čistý zisk z úpravy reálné hodnoty investic do nemovitostí		538	382
Prodej pozemku		- 81	0
Převod do zásob (zásoby – pozemky) – v reálné hodnotě		0	- 101
Likvidace dceřiných společností	28	0	- 30
Reálná hodnota k 31. prosinci		**5 085**	**3 245**

Reálné hodnoty všech investic do nemovitostí jsou kategorizovány na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.

Zisky vykázané v zisku nebo ztrátě pro opakovaná měření reálné hodnoty zařazená do úrovně 3 činila v roce končícím 31. prosince 2022 538 mil. Kč (2021: 382 mil. Kč) a jsou uvedeny v konsolidovaném výkazu o úplném výsledku v položce „Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí“. Tyto zisky vykázané v zisku nebo ztrátě pro opakující se měření reálné hodnoty kategorizované na úrovni 3 hierarchie reálné hodnoty lze připsat změnám nerealizovaných zisků nebo ztrát souvisejících s investicí do nemovitosti drženou na konci vykazovaného období.

Skupina zaúčtovala čistou ztrátu ve výši 7 milionů Kč z prodeje investic do nemovitostí v roce končícím 31. prosince 2022 (2021: 0 Kč) v položce zisku nebo ztráty v položce „Ostatní provozní náklady“, viz bod 21 přílohy.

Investice do nemovitostí převedené ze zásob (Poznámka 11) ve výši 85 mil. Kč (2021: 40 mil. Kč) představují následující převody:

- Části dříve dokončených projektů, které Skupina neprodala zákazníkům, ale budou použity jako pronajaté prostory. Proto byly tyto dokončené jednotky reklasifikovány do investic do nemovitostí. Převáděná částka činí 27 milionů Kč (2021: 40 milionů Kč).

- Projekty dříve klasifikované jako zásoby ve výši 58 mil. Kč (2021: 0 Kč), u kterých se Skupina na základě rozhodnutí vedení rozhodla změnit původní záměr. Vzhledem k tomu, že původně zamýšlený projekt nebude realizován, dříve získané územní rozhodnutí k těmto projektům již není relevantní. Na základě těchto informací byly tyto projekty přeřazeny do kategorie investice do nemovitostí.

Investice do nemovitostí převedené do zásob ve výši 548 mil. Kč (2021: 39 mil. Kč) představují pozemky, na kterých byla získána potřebná povolení pro zahájení výstavby a předpokládá se zahájení stavebních prací.

Skupina použila investice do nemovitosti jako zástavu za bankovní úvěry a vydané dluhopisy. Podrobnosti naleznete v poznámce 14.1.

V roce 2022 Skupina vykázala výnosy z pronájmu nemovitostí ve výši 45 mil. Kč (2021: 38 mil. Kč).

V roce 2022 Skupina vynaložila 45 mil. Kč (2021: 27 mil. Kč) přímých provozních nákladů souvisejících s investicemi do nemovitostí, které během období nevytvářely výnosy z pronájmu.

V roce 2022 představoval prodej pozemků transakce s pražským magistrátem v rámci výměny pozemků a scelování rozvojového území v Praze – Chodově. V roce 2021 nedošlo k žádné likvidaci pozemků.

Reálná hodnota dokončené investice do nemovitosti – pozemků se stanoví pomocí následujících metod:

- Metoda zůstatkové hodnoty. Skupina použila metodu zůstatkové hodnoty pro pozemky, které jsou připraveny pro konkrétní rezidenční projekty. Podle metody zůstatkové hodnoty je reálná hodnota stanovena jako hrubá hodnota vývoje (GDV) z projektu po odečtení celkových očekávaných nákladů na vývoj a odečtení zisku developera. Byly použity následující vstupy:
  a) Výnosy z prodeje budoucích bytových jednotek na m2 hrubé podlahové plochy jsou stanoveny na základě dlouhodobého sledování tržních dat o prodejních cenách nemovitostí nových realitních projektů v Praze.
  b) Stavební a další náklady na dokončení na m2 hrubé podlahové plochy. Jsou v souladu s interními rozpočty vypracovanými finančním oddělením skupiny na základě zkušeností managementu a znalostí tržních podmínek.

- Podle tržně srovnatelného přístupu se reálná hodnota nemovitosti odhaduje na základě srovnatelných transakcí. Výpočet reálné hodnoty pozemků pomocí srovnávací metody zahrnuje zjištění srovnatelné ceny porovnáním podobných pozemků, které se prodávají na trhu k datu ocenění, na základě řady úvah, jako je umístění pozemku, druh a účel pozemku, koncepce a technické parametry, stavební koeficienty apod. Při absenci aktuálních cen na aktivním trhu bere Společnost v úvahu také informace z různých zdrojů, včetně:

  - aktuální ceny na trhu nemovitostí jiné povahy, stavu nebo umístění upravené s ohledem na tyto rozdíly;
  - nedávné ceny podobných nemovitostí s některými úpravami, aby odrážely jakékoli změny ekonomických podmínek po datu transakce v těchto cenách

Ocenění pozemků pro projekty v městských částech Praha –Barrandov, Praha - Hloubětín, Praha - Prosek a Praha - Strašnice se oceňuje metodou zůstatkové hodnoty.

Ocenění projektů umístěných v okresech Praha – Barrandov a Praha – Hloubětín se oceňuje metodou zbytkové hodnoty. Ocenění provedli nezávislí odhadci. Tyto společnosti jsou akreditovanými nezávislými odhadci s uznávanou a relevantní odbornou kvalifikací a s nedávnými zkušenostmi v lokalitách a kategoriích oceňovaného investičního majetku.

Ocenění všech ostatních projektů bylo interně provedeno k 31. prosinci 2022 a k 31. prosinci 2021 specialisty na interní oceňování, kteří mají odbornou kvalifikaci a mají zkušenosti s oceňováním druhů nemovitostí v příslušných lokalitách. Řídící skupina, která určuje zásady a postupy oceňování skupiny při oceňování nemovitostí, se skládá z provozního ředitele (COO) a finančního ředitele (CFO). Výše uvedení odborníci na oceňování přímo podléhají finančnímu řediteli, ocenění jsou pravidelně kontrolována finančním ředitelem a diskutována. To zahrnuje diskusi o hlavních předpokladech použitých při oceňování s důrazem na: (i) majetek se změnami reálné hodnoty mimo příslušné prahové hodnoty; a ii) investice do nemovitostí ve výstavbě. Další podrobnosti o stanovení reálné hodnoty jsou uvedené v poznámce 4.

Změny v oceňovacích technikách v roce končícím 31. prosince 2022

Do roku končícího 31. prosince 2021 Skupina posuzovala reálnou hodnotu developerského projektu v lokalitách Praha – Prosek a Praha – Strašnice s využitím tržního srovnatelného přístupu. Skupina se rozhodla změnit k 31. prosinci 2022 metodu ocenění projektu umístěného v obou lokalitách na metodu zbytkové hodnoty z důvodu blížící se realizace developerského projektu v obou lokalitách.

Skupina pronajímala některé položky investic do nemovitostí, zejména komerční budovy v rámci operativního leasingu. Analýza splatnosti budoucích leasingových plateb na základě smluv podepsaných k příslušnému rozvahovému dni je prezentována takto:

(mil. Kč)	**K 31. prosinci 2022**	**K 31. prosinci 2021**
Rok 1	49	25
Rok 2	40	22
Rok 3	32	4
Rok 4	33	3
Rok 5	27	3
Celkové budoucí leasingové splátky	**181**	**57**

Reálná hodnota investice do nemovitosti je na úrovni 3.

V letech 2022 a 2021 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty.

Techniky ocenění používané k odvození reálných hodnot úrovně 3:

Typ pozemku	Způsob ocenění	Podléhá ocenění nezávislým odhadcem	Lokalita	Reálná hodnota k 31. prosinci 2022 (mil. Kč)	Reálná hodnota k 31. prosinci 2021 (mil. Kč)	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Rozsah (vážený průměr) 2022	Rozsah (vážený průměr) 2021
Vlastní pozemek	Zůstatková hodnota	Ano	Praha – Barrandov	584	516	• Prodejní cena bytových jednotek za m2 hrubé podlahové plochy	72 500 Kč	72 700 Kč
						• Stavební a další náklady na m2 hrubé podlahové plochy	54 550 Kč	53 550 Kč
	Zůstatková hodnota	Ano	Praha – Hloubětín	494	332	• Prodejní cena bytových jednotek za m2 hrubé podlahové plochy	88 000 Kč	85 000 Kč
						• Stavební a další náklady na m2 hrubé podlahové plochy	69 500 Kč	66 500 Kč
	Zůstatková hodnota	Ne	Praha – Prosek	220	0	• Prodejní cena bytových jednotek za m2 hrubé podlahové plochy	80 070 Kč	0
						• Stavební a další náklady na m2 hrubé podlahové plochy	62 640 Kč	0
	Zůstatková hodnota	Ne	Praha – Strašnice	265	0	• Prodejní cena bytových jednotek za m2 hrubé podlahové plochy	79 500 Kč	0
						Stavební a další náklady na m2 hrubé podlahové plochy	62 500 Kč	0
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Barrandov	719	535	• Cena za m2	500 Kč – 4 500 Kč (3 660 Kč)	500 Kč – 4 500 Kč (3 255 Kč)
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Hloubětín	349	260	• Cena za m2	19 000 Kč – 24 000 Kč (22 089 Kč)	14 000 Kč – 20 000 Kč (17 600 Kč)
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Chodov	861	401	• Cena za m2	2 300 Kč – 11 500 Kč (8 654 Kč)	2 300 Kč – 11 500 Kč (6 737 Kč)
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Prosek	0	275	• Cena za m2	0	6 500 Kč – 7500 Kč (7 039 Kč)
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Vysočany	261	212	• Cena za m2	12 300 Kč – 14 300 Kč (13 098 Kč)	10 300 Kč – 11 300 Kč (10 708 Kč)

Typ pozemku	Způsob ocenění	Podléhá ocenění nezávislým odhadcem	Lokalita	Reálná hodnota k 31. prosinci 2022 (mil. Kč)	Reálná hodnota k 31. prosinci 2021 (mil. Kč)	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Rozsah (vážený průměr) 2022	Rozsah (vážený průměr) 2021
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Uhříněves	183	180	• Cena za m2	7 500 Kč – 8 500 Kč (7 895 Kč)	7 500 Kč – 8 500 Kč (7 814 Kč)
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Strašnice	0	154	• Cena za m2	0	10 000 Kč – 11 000 Kč (10 449 Kč)
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Žižkov	609	0	• Cena za m2	18 000 Kč – 20 000 Kč (19 192 Kč)	0
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Střížkov	24	148	• Cena za m2	4 000 Kč – 6 000 Kč (4 541 Kč)	12 000 Kč – 13 000 Kč (12 429 Kč)
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – ostatní lokace	247	174	• Cena za m2	1 500 Kč – 12 800 Kč (3 082 Kč)	1 500 Kč – 12 800 Kč (7 783 Kč)
	Metoda tržního porovnání	Ne	Ostatní lokace (Kladno, Bratislava)	180	0	• Cena za m2	3 000 Kč – 6 000 Kč (4 926 Kč)	0
Vlastní pozemky celkem				**4 996**	**3 187**			
Dokončené investice do nemovitostí	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Ostatní lokace	89	58			
Celkem				**5 085**	**3 245**			

Citlivost reálné hodnoty na klíčové nepozorovatelné vstupy je prezentována následovně:

			Vliv na reálnou hodnotu (mil. Kč)	
Způsob ocenění	**Klíčové nepozorovatelné vstupy**	**Použitá citlivost**	**2022**	**2021**
Zůstatková hodnota	Zvýšení prodejní ceny bytových jednotek za m2 hrubé podlahové plochy	1 %	207	84
	Snížení prodejní ceny bytových jednotek za m2 hrubé podlahové plochy	-1 %	- 207	- 84
	Zvýšení stavebních a dalších nákladů na m2 hrubé podlahové plochy	1 %	- 159	- 63
	Snížení stavebních a dalších nákladů na m2 hrubé podlahové plochy	-1 %	159	63
Metoda tržního porovnání	Zvýšení ceny za m2	10 %	343	232
	Snížení ceny za m2	-10 %	- 343	- 232

Mezi použitými klíčovými nepozorovatelnými vstupy byly určité vzájemné vztahy. Zvýšení stavebních nákladů, které zdokonalí vlastnosti nemovitosti, může mít za následek vyšší prodejní cenu prodávané nemovitosti.

7. Dlouhodobý hmotný majetek

(mil. Kč)	**1. ledna 2022**	**Přírůstky**	**Převody ze zásob**	**31. prosince 2022**
Pořizovací cena				
Pozemky	0	43	2	45
Stavby	87	162	31	280
Hmotné movité věci	52	3	0	55
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	3	2	5
Celkem	**139**	**211**	**35**	**385**
Oprávky				
Stavby	-18	- 6	0	- 24
Hmotné movité věci	-32	- 7	0	- 39
Celkem	**-50**	**- 13**	**0**	**- 63**
Zůstatková hodnota	**89**	**198**	**35**	**322**

(mil. Kč)	**1. ledna 2021**	**Přírůstky**	**Převody v rámci DHM**	**Vyřazení**	**31. prosince 2021**
Pořizovací cena					
Stavby	83	0	4	0	87
Hmotné movité věci	45	8	2	- 3	52
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	6	0	- 6	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	3	0	0	- 3	0
Celkem	**137**	**8**	**0**	**- 6**	**139**
Oprávky					
Stavby	- 18	- 3	0	3	- 18
Hmotné movité věci	- 30	- 5	0	3	- 32
Celkem	**- 48**	**- 8**	**0**	**6**	**- 50**
Zůstatková hodnota	**89**	**0**	**0**	**0**	**89**

V roce 2022 je nárůst dlouhodobého hmotného majetku způsoben zejména pořízení budovy Lannův Palác a přidružených pozemků. V minulých letech měla Skupina tuto budovu v nájmu a nájemní smlouva byla uvedena v Poznámce 8. Nájemní smlouva byla ukončena pořízením budovy k 31. červenci 2022.

V roce 2022 převod ze zásob ve výši 35 mil. Kč zahrnuje jednotky a další majetek z dříve dokončených developerských projektů, které se Skupina rozhodla aktivovat pro vlastní potřebu (2021: 0 Kč).

V roce 2022 a 2021 nebyly do hodnoty majetku aktivovány žádné úroky.

Skupina dala do zástavy pozemky, budovy a zařízení jako zajištění bankovních úvěrů, podrobnosti viz bod 14.1.

8. Aktiva z práva užívání a závazky z leasingu

Skupina má určité nájemní smlouvy na kanceláře. Nájemní smlouvy se obvykle uzavírají na dobu určitou 3–6 let. V průběhu roku 2022 byla ukončena významná nájemní smlouva na užívání budovy Lannův palác z důvodu jeho pořízení a přírůstků dlouhodobého hmotného majetku (Poznámka 7). V průběhu roku 2022 byla jedna z nájemních smluv upravena a prodloužena o dalších 6 let. Dále v průběhu roku 2022 Skupina uzavřela smlouvu o pronájmu některých pozemků. Odhady související s touto smlouvou jsou uvedeny v poznámce 4.

V průběhu roku 2021 vypršela jedna z nájemních smluv.

Leasingy jsou vykazovány jako aktivum z práva užívání a odpovídající závazek ode dne, kdy je pronajaté aktivum k dispozici pro použití Skupinou.

(mil. Kč)	**Stavby**	**Pozemky**	**Celkem**
Účetní hodnota k 1. lednu 2021	**76**	**0**	**76**
Odpisy	- 8	0	- 8
Účetní hodnota k 31. prosinci 2021	**68**	**0**	**68**
Přírůstky	11	240	251
Odúčtování majetku s právem užívání	- 63	0	- 63
Odpisy	- 5	- 10	- 25
Účetní hodnota k 31. prosinci 2022	**11**	**230**	**241**

Skupina má následující závazky z leasingu:

(mil. Kč)	**31. prosince 2022**	**31. prosince 2021**
Krátkodobé závazky z leasingu	26	8
Dlouhodobé závazky z leasingu	220	62
Závazky z leasingu celkem	**246**	**70**

Úrokové náklady zahrnuté do finančních nákladů v roce 2022 činily 14 mil. Kč (2021: 3 mil. Kč) (Poznámka 24).

Náklady související s krátkodobým leasingem a leasingem aktiv s nízkou hodnotou, které nejsou zobrazeny jako krátkodobý leasing (zahrnuty ve výkazu úplného výsledku v nájemné):

(mil. Kč)	**2022**	**2021**
Náklady související s krátkodobým leasingem	0	3
Náklady související leasingem aktiv s nízkou hodnotou, které nejsou níže zobrazeny jako krátkodobý leasing	1	1

Nájemní smlouvy neukládají žádné jiné úmluvy než bezpečnostní zájmy na pronajatém majetku, který má pronajímatel. Pronajatý majetek nesmí být použit jako záruka pro půjčky.

Celkový peněžní výdaj za leasingy v roce 2022 činil 27 milionů Kč (2021: 19 milionů Kč).

Skupina vykázala zisk při ukončení leasingové smlouvy ve výši 1 mil. Kč, který byl klasifikován jako ostatní výnosy (2021: 0 Kč) (Poznámka 20).

9. Poskytnuté půjčky

	K 31. prosinci 2022			K 31. prosinci 2021		
		OÚZ			OÚZ	
(mil. Kč)	**Brutto hodnota**	**Opravná položka**	**Netto hodnota**	**Brutto hodnota**	**Opravná položka**	**Netto hodnota**
Pohledávky z poskytnutých půjček nad 1 rok – spřízněné strany (Poznámka 26)	637	- 2	635	720	- 2	718
Pohledávky z poskytnutých půjček nad 1 rok – třetí strany	46	0	46	123	- 1	122
Pohledávky z poskytnutých půjček mezi 1 a 5 lety celkem	**683**	**- 2**	**681**	**843**	**- 3**	**840**
Pohledávky z poskytnutých půjček do 1 roku – spřízněné strany (Poznámka 26)	231	- 1	230	341	- 1	340
Pohledávky z poskytnutých půjček do 1 roku – třetí strany	49	- 35	14	46	- 36	10
Pohledávky z poskytnutých půjček do 1 roku celkem	**280**	**- 36**	**244**	**387**	**- 37**	**350**
Pohledávky z poskytnutých půjček celkem	**963**	**- 38**	**925**	**1 230**	**- 40**	**1 190**
Poskytnuté půjčky – fixní úroková sazba	708	- 37	671	552	-39	**513**
Poskytnuté půjčky – pohyblivá úroková sazba	255	- 1	254	678	- 1	**677**
Poskytnuté půjčky celkem	**963**	**- 38**	**925**	**1 230**	**- 40**	**1 190**

Půjčky poskytnuté spřízněným stranám představují finanční prostředky poskytnuté společným podnikům a přidruženým společnostem, které jsou konsolidovány ekvivalenční metodou a nejsou při konsolidaci vyloučeny. Půjčky poskytnuté třetím stranám představují finanční prostředky poskytnuté nespřízněným stranám. Půjčky jsou poskytovány za účelem financování developerských projektů vlastněných příslušnými společně ovládanými jednotkami.

Skupina posuzuje poskytnuté úvěry skrze portfolia rozdělená podle data splatnosti (krátkodobé/ dlouhodobé) a podle protistrany. U všech poskytnutých úvěrů Skupina posuzuje navýšení úvěrového rizika a dobu prodlení na základě stupnice interního ratingu. Skupina aplikovala třístupňový model a vykázala opravnou položku z titulu očekávané ztráty ve výši 38 mil. Kč k 31. prosinci 2022 (k 31. prosinci 2021: 40 mil. Kč).

Průměrná úroková sazba z poskytnutých půjček k 31. prosinci 2022 byla 1,99 % p.a. (2021: 2,07 % p.a.).

V roce končícím 31. prosince 2022 Skupina vypořádala úvěr poskytnutý akcionáři FH Invest SE fúzí, kdy nesplacený úvěr byl použit na vypořádání nákupu vlastních akcií. Podrobný popis najdete v Poznámce 13.

V roce končícím 31. prosince 2021 Skupina zaúčtovala následující nepeněžní transakce v souvislosti s poskytnutými úvěry. Bezprostředně před vyřazením dceřiných společností WELHAM a.s. a Kaskády Apartments a.s. měla Skupina poskytnuty úvěry těmto dceřiným společnostem v celkové výši 55 mil. Kč, resp. 25 mil. Kč, které byly v této konsolidované účetní závěrce vyřazeny. Po prodeji dceřiných společností se tyto půjčky staly půjčkami poskytnutými třetím stranám a byly splaceny v období od příslušného data prodeje do 31. prosince 2021.

10. Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní a jiné pohledávky zahrnují následující:

(mil. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Dlouhodobé pohledávky		
Finanční aktiva		
Ostatní pohledávky – dlouhodobé (nad 12 měsíců)	0	5
Peněžní prostředky na vázaných účtech	0	8
Dlouhodobá finanční aktiva celkem	**0**	**13**
Nefinanční aktiva		
Náklady příštích období – dlouhodobé (nad 12 měsíců)	3	0
Dlouhodobá nefinanční aktiva celkem	**3**	**0**
Dlouhodobé pohledávky celkem	**3**	**13**
Krátkodobé obchodní a ostatní pohledávky		
Finanční aktiva		
Obchodní pohledávky – krátkodobé (splatné do 12 měsíců)	58	93
OÚZ – opravná položka k obchodním pohledávkám	- 3	- 16
Netto hodnota finančních obchodních pohledávek	**55**	**77**
Ostatní pohledávky – krátkodobé (splatné do 12 měsíců)	23	38
OÚZ – opravná položka k ostatním pohledávkám	0	- 1
Peněžní prostředky na vázaných účtech	8	0
Netto hodnota finančních ostatních pohledávek	**31**	**37**
Netto hodnota finančních obchodních a ostatních pohledávek	**86**	**114**
Nefinanční aktiva		
Náklady příštích období – krátkodobé (do 12 měsíců)	41	46
Mezisoučet	**41**	**46**
Obchodní a jiné pohledávky	**127**	**160**

Obchodní pohledávky po splatnosti k 31. prosinci 2022 tvořily 10 mil. Kč (k 31. prosinci 2021: 35 mil. Kč).

11. Zásoby

(mil. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Nedokončená výroba: Nemovitosti ve výstavbě	2 569	1 488
Hotové výrobky: Pozemky a rezidenční byty k prodeji	24	12
Celkem	**2 593**	**1 500**

(mil. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Část zásob s očekávanou realizací za více než 12 měsíců	1 138	1 180
Celkem	**1 138**	**1 180**

Nedokončená výroba

(mil. Kč)	2022	2021
K 1. lednu	**1 488**	**1 060**
Aktivované stavební náklady	1 017	776
Aktivované úrokové náklady (Poznámka 24)	71	7
Převody z investic do nemovitostí (Poznámka 6)	548	39
Převod do hotových výrobků	- 500	- 391
Převod do investičního majetku (Poznámka 6)	- 58	0
Přírůstky / Úbytky: nedokončená výroba	3	- 3
K 31. prosinci	**2 569**	**1 488**

Hotové výrobky

(mil. Kč)	2022	2021
K 1. lednu	**12**	**73**
Převod z nedokončené výroby	500	391
Přírůstky vyplývající z akvizice nové dceřiné společnosti	14	0
Převody z investic do nemovitostí (Poznámka 6)	0	101
Převody do investic do nemovitostí (Poznámka 6)	- 27	- 40
Úbytky: Prodané pozemky a byty	- 440	- 513
Převod do dlouhodobého hmotného majetku	- 35	0
K 31. prosinci	**24**	**12**

Nedokončená výroba je tvořena primárně stavebními náklady vynaloženými na nemovitosti ve výstavbě. Skupina použila zásoby nemovitostí ve výstavbě jako zajištění bankovních úvěrů, podrobnosti viz bod 14.1.

Nemovitosti ve výstavbě byly vykázány v pořizovací ceně k datu pořízení Skupinou. K 31. prosinci 2022 ani 2021 nebyly žádné zásoby odepsány.

V průběhu roku 2022 Skupina dokončila fáze významných projektů Nová Elektra a Kaskády. Příslušná částka 491 mil. Kč byla převedena z nedokončené výroby do hotových výrobků. Většina bytových jednotek z těchto projektů byla prodána v průběhu roku 2022, další projekt bude prodán v následujících letech.

V průběhu roku 2021 Skupina dokončila fáze projektu Pergamenka B1 a B2, Nová Elektra I–A B a Malý Háj IX. Odpovídající částka 389 mil. Kč byla převedena z nedokončené výroby na hotové výrobky. Téměř všechny rezidenční jednotky projektu Pergamenka byly prodány v roce 2021, ostatní byly prodány v roce 2022.

Úbytky hotových výrobků zahrnují byty prodané v hodnotě 393 mil. Kč (2021: 347 mil. Kč), náklady na pozemky prodané s bytovými jednotkami ve výši 47 mil. Kč (2021: 65 mil. Kč) a pozemky prodané družstvům v roce částku 0 Kč (2021: 101 mil. Kč, viz bod 26).

12. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

(mil. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Bankovní účty	912	1 698
Drobná hotovost	8	4
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	**920**	**1 702**

13. Základní kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny

Základní kapitál Skupiny k 31. prosinci 2022 připadá následujícím vlastníkům:

	Podíl na vlastnictví	Počet akcií (v tisících ks)	mil. Kč
Ing. Michal Kocián	29,27 %	38 698	975
Ing. Tomáš Zaněk	29,27 %	38 698	975
Ing. Pavel Rejchrt	29,27 %	38 698	975
Ing. Vladimír Schwarz	7,31 %	9 669	245
Ing. Tomáš Pardubický	3,66 %	4 837	122
Ing. Štěpán Havlas	1,22 %	1 613	41
Mezisoučet	**100 %**	**132 213**	**3 333**

Základní kapitál Skupiny k 31. prosinci 2021 připadá následujícím vlastníkům:

	Přímý podíl na vlastnictví	Celkový přímý a nepřímý podíl na vlastnictví	Počet akcií (v tisících ks)	mil. Kč
Ing. Michal Kocián	16,4 %	29.27 %	26 449,5	667
Ing. Tomáš Zaněk	16,4 %	29.27 %	26 449,5	667
Ing. Pavel Rejchrt	16,4 %	29.27 %	26 449,5	667
Ing. Vladimír Schwarz	6 %	7.93 %	9 669	244
Ing. Tomáš Pardubický	3 %	3.05 %	4 837	122
Ing. Štěpán Havlas	1 %	1.21 %	1 613	41
Finep Holding SE	18 %	n/a	29 022	730
FH Invest SE	22,8 %	n/a	36 745,5	927
Mezisoučet	**100 %**	**100 %**	**161 235**	**4 065**

Společnost schválila a vydala 132 213 tis. (2021: 161 235 tis.) akcií v nominální hodnotě 25,21 Kč, která zůstala beze změny. Všechny vydané akcie nesou stejná práva a byly plně splaceny.

Vydané akcie poskytují držiteli právo podílet se na dividendách a obdržet podíl na výtěžku z likvidace společnosti v poměru k počtu a částkám vyplaceným z držených akcií. Kmenové akcie jsou prezentovány na valné hromadě osobně nebo prostřednictvím zmocněnce mají nárok na jeden hlas.

Skupina vznikla reorganizací (přeměnou) dříve existujícího společně řízeného podniku v roce 2007. Rozdíl mezi reálnou hodnotou společně ovládaných a řízených podniků před reorganizací Skupiny a účetní hodnotou čistých aktiv těchto podniků v okamžiku reorganizace, je vykázán jako samostatná položka vlastního kapitálu "Oceňovací rozdíl vzniklý při vzniku Skupiny".

V průběhu roku 2022 a 2021 došlo k reorganizaci vlastnické struktury Skupiny.

V roce 2022 Skupina zrušila a odúčtovala rezervu vlastních akcií a následně zaúčtovala odpovídající snížení základního kapitálu ve jmenovité hodnotě zrušených akcií. Rozdíl mezi odúčtovaným vlastním kapitálovým fondem a snížením rezervy základního kapitálu byl zaúčtován do nerozděleného zisku minulých let.

Dopad odúčtování rezervy na vlastní akcie byl následující:

(mil. Kč)	Základní kapitál	Vlastní akcie	Nerozdělený zisk minulých let
Výkaz vlastního kapitálu k 31. prosinci 2021	**4 065**	**- 688**	**3 906**
Odúčtování rezervy na vlastní akcie	0	688	0
Snížení základního kapitálu ve jmenovité hodnotě zrušených akcií	- 732	0	0
Rozdíl mezi nominální a reálnou hodnotou reklasifikován do nerozděleného zisku	0	0	44
Dopad na vlastní kapitál akcií po odúčtování rezervy na vlastní akcie	**3 333**	**0**	**3 950**

Základní kapitál ve výši 3 333 mil. Kč (2021: 4 065 mil. Kč) představuje po přepočtu historickým kurzem ekvivalent základního kapitálu ve výši 118 mil. EUR (2021: 143 mil. Kč)

Dne 1. ledna 2022 Společnost nabyla v podstatě vlastní akcie od svého akcionáře FH Invest SE (poznámka 4). Obě společnosti byly vlastněny 3 fyzickými osobami (Michal Kocián, Tomáš Zaněk, Pavel Rajchrt vlastnili dohromady 87,81 % FINEP Holding SE a 100 % FH Invest SE). Úsudky týkající se fúze a účetního řešení jsou popsány v poznámce 4.

Rezerva na vlastní akcie v rámci vlastního kapitálu byla zaúčtována v pořizovací ceně, která odpovídá účetní hodnotě úvěru poskytnutého společnosti FH Invest snížené o hotovost držená společností FH Invest SE. Po této transakci společnost FH Invest SE zanikla. Dopad fúze s FH Invest SE byl následující:

(mil. Kč)	**FH Invest**	**Celkem**
Nepeněžní vypořádání		
Účetní hodnota úvěru poskytnutého společnosti FH Invest SE k 1. lednu 2022	286	**286**
Snížené o:		
Hotovost v držení FH Invest	- 3	**- 3**
Rezerva na vlastní akcie celkem	**283**	**283**

V roce 2021 Finep Holding nakoupil celkem 29 022 tisíc vlastních akcií které byly dříve drženy přímo panem Vladimírem Schwarzem (16 775 tisíc akcií představující 10 4 % podíl na základním kapitálu) a nepřímo panem Vladimírem Schwarzem prostřednictvím FH Invest SE (12 247 tisíc akcií představující 7 6 % podíl na základním kapitálu). Vlastní akcie byly oceněny reálnou hodnotou uhrazené protihodnoty. Nákup vlastních akcií byl částečně zaplacen v hotovosti, částečně vypořádán proti vyřazení dceřiných společností a společných podniků prodaných panu Vladimíru Schwarzovi v roce 2021 (viz Poznámka 28) a zbývající část zůstala jako závazek vůči akcionářům (viz Poznámka 16).

(mil. Kč)	**FH Invest**	**Vladimír Schwarz**	**Celkem**
Vypořádání v hotovosti			
Nákup vlastních akcií v držení FH Invest SE, vypořádání v hotovosti	309	0	**309**
Bezhotovostní vypořádání			
Nákup vlastních akcií od Vladimíra Schwarze	0	379	**379**
Celkem vlastní držené akcie	**309**	**379**	**688**
Vyrovnání s Vladimírem Schwarzem			
Závazky z nákupu akcií (Poznámka 16)		- 379	**- 379**
Závazek z nesplaceného rozdělení ostatních kapitálových fondů		- 49	**- 49**
Vypořádání reálnou hodnotou vyřazených jednotek (viz poznámka 28)		153	**153**
Ostatní vypořádání		- 3	**- 3**
Výsledný závazek vůči akcionáři v roce 2021 (viz Poznámka 16)		**- 278**	**- 278**

Kapitálový vklad ve výši 201 mil. Kč byl splacen v roce 2021. Závazek z rozdělení kapitálu ve výši 49 mil. Kč byl vypořádán v rámci vypořádání za vlastní akcie nakoupené v roce končícím 31. prosince 2021.

Dividendy vykázané a vyplacené v průběhu roku byly následující:

mil. Kč	**2022**	**2021**
Závazky z titulu dividend k 1. lednu	**0**	**0**
Rozhodnutí o výplatě dividend v průběhu roku	31	103
Dividendy vyplácené akcionářům v průběhu roku	- 31	- 103
Závazky z titulu dividend k 31. prosinci	**0**	**0**
Dividenda na akcii vyhlášená v průběhu roku, Kč na akcii	**0,24**	**0,64**

14. Úvěry a půjčky

14.1 Půjčky

(mil. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Půjčky – splatné do jednoho roku (včetně přečerpání)	160	72
Půjčky – splatné po období jednoho roku	2 202	1 208
Úvěry a půjčky celkem	**2 362**	**1 280**
Brutto hodnota závazku – pevná úroková míra	1 515	777
Brutto hodnota závazku – variabilní úroková míra	847	503
Úvěry a půjčky celkem	**2 362**	**1 280**

(mil. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Dlouhodobé		
Bankovní úvěry	957	451
Dluhopisy	333	492
Půjčky od spřízněných stran (Poznámka 26)	38	11
Ostatní půjčky	874	254
Dlouhodobé půjčky celkem	**2 202**	**1 208**
Krátkodobé		
Bankovní úvěry	0	31
Dluhopisy	160	0
Půjčky od spřízněných stran (Poznámka 26)	0	26
Ostatní půjčky	0	15
Krátkodobé půjčky celkem	**160**	**72**
Půjčky celkem	**2 362**	**1 280**

Půjčky od spřízněných stran a ostatní půjčky jsou nezajištěné, dluhopisy viz níže.

Nečerpané úvěrové linky, které byly smluvně sjednány, činily 1 749 mil. Kč k 31 prosinci 2022 (2021: 2 359 mil. Kč).

Účetní hodnota bankovních úvěrů byla k 31. prosinci 2022 ve výši 957 mil. Kč (2021: 482 mil. Kč), jejich reálná hodnota k 31. prosinci 2022 je uvedena v poznámce 3.3.

Účetní hodnota přijatých půjček od spřízněných stran a ostatních půjček byla k 31. prosinci 2022 ve výši 912 mil. Kč (2021: 306 mil. Kč), jejich reálná hodnota k 31. prosinci 2022 je uvedena v poznámce 3.3.

V roce končícím 31. prosince 2022 Skupina zaúčtovala následující nepeněžní transakci týkající se půjček: vypořádání půjček souvisejících s akvizicí dceřiné společnosti Vackov as, podrobné informace viz bod 27.1).

V roce 2022 byla průměrná úroková sazba pro všechny půjčky 5,3 % (2021: 3,6 %).

Průměrný úrok bankovních úvěrů dosáhl 6,9 % ročně (2021: 2,9 %).

Skupina má následující čerpané úvěrové linky:

(mil. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Pohyblivá sazba:		
S platností do jednoho roku	0	41
S platností delší než jeden rok	847	462
Pevná sazba:		
S platností do jednoho roku	160	31
S platností delší než jeden rok	1 355	746
Celkem	**2 362**	**1 280**

Informace k vydaným dluhopisům:

Název	ISIN	Kupón (%)	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota v Kč	Počet kusů	Účetní hodnota k 31. prosinci 2022 mil. Kč	Účetní hodnota k 31. prosinci 2021 mil. Kč
FINEP Barrandov Západ k.s.	CZ0003 531105	3,95 p.a.	26. března 2026	Zakniho-vaná	3 000 000	112	333	332
FINEP Hloubětín a.s.	CZ0003 519092	5,00 p.a.	12. června 2023	Zakniho-vaná	10 000	16 000	160	160

Dluhopisy vydané společností FINEP Hloubětín a.s. v roce 2018 jsou zajištěny zástavním právem k vybraným položkám – pozemkům FINEP Hloubětín a.s. a vázaným peněžním prostředkům na vázaných účtech.

Dluhopisy byly dále zajištěny 100 % akciemi společnosti Finep Hloubětín a.s. Účetní hodnota celkových aktiv společnosti Finep Hloubětín a.s. k 31. prosinci 2022 činila 518 mil. Kč (2021: 351 mil. Kč), čistá aktiva činila 93 mil. Kč (2021: 79 mil. Kč).

V roce 2021 FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. vydal dluhopisy ve jmenovité hodnotě 332 mil. Kč. Tyto dluhopisy jsou zajištěny finanční zárukou, ve smyslu § 2029 občanského zákoníku, v platném znění, poskytovanou Společností a zástavním právem k vybraným položkám Investic do nemovitostí – pozemkům FINEP BARRANDOV ZÁPAD k. s.

Dluhopisy vydané společnostmi Finep Hloubětín a.s. a FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. mohou být předčasně splaceny v následujících případech:

- podle uvážení Skupiny, buď částečně, nebo úplně během prvních 12 měsíců. V tomto případě držitelé dluhopisů obdrží 1/6 všech zbývajících úrokových plateb
- v případě porušení povinností Skupiny
- v případě kdy Společnosti přestává být ovládající osobou emitenta (Finep Hloubětín a.s.).

V roce 2022 a 2021 byly jako zástava za bankovní půjčky a vydané dluhopisy použity určité investice do nemovitostí, nemovitosti a zařízení a zásoby. Viz poznámka 6, poznámka 7 a poznámka 11. Detail zastavených aktiv je následující:

(mil. Kč)	Poznámka	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Zastavená aktiva			
Investice do nemovitostí použité jako zástava za bankovní úvěry a vydané dluhopisy	6	1 797	1 102
Pozemky, nemovitosti a zařízení použité jako zástava za bankovní úvěry	7	257	0
Zásoby použité jako zástava za bankovní úvěry	11	1 976	1 452
Peněžní prostředky na vázaných účtech použité jako záruka za vydané dluhopisy	3	8	10
Jiné pohledávky držené jako záruka za emitované dluhopisy	3	8	8
Celková výše zastavených aktiv za bankovní úvěry a emitované dluhopisy		**4 046**	**2 572**

14.2 Odsouhlasení závazků vyplývajících z finanční činnosti

Níže uvedená tabulka uvádí analýzu závazků z finančních činností a pohyb závazků Skupiny z finančních činností za každé z uvedených období. Položky těchto závazků jsou ve výkazu o peněžních tocích vykázány jako financování:

(mil. Kč)	**Zápůjčky**	**Leasingové závazky**	**Závazky vůči akcionářům**	**Celkem**
Závazky z finanční činnosti k 1. lednu 2022	**1 280**	**70**	**281**	**1 631**
Peněžní pohyby:				
Čerpání úvěru	722	0	0	722
Splátka jistiny	- 198	- 13	- 64	- 275
Zaplacený úrok	- 81	- 14	0	- 95
Peněžní pohyby celkem	443	- 27	- 64	352
Nepeněžní pohyby:				
Akvizice dceřiných společností	532	0	0	532
Přírůstky leasingu	0	251	0	251
Odúčtování leasingového závazku (Poznámka 8)	0	- 62	0	- 62
Naběhlý úrok	109	14	8	131
Kurzová ztráta	- 2	0	0	- 2
Nepeněžní pohyby celkem:	639	203	8	850
Závazky z finanční činnosti k 31. prosinci 2022	**2 362**	**246**	**225**	**2 833**

(mil. Kč)	**Zápůjčky**	**Leasingové závazky**	**Závazky vůči akcionářům**	**Závazky spojené s aktivy drženými k prodeji**	**Celkem**
Závazky z finanční činnosti k 1. lednu 2021	**715**	**82**	**0**	**116**	**913**
Peněžní pohyby:					
Čerpání úvěru	922	0	0	34	956
Splátka jistiny	- 453	-12	0	0	- 465
Zaplacený úrok	- 46	-3	0	0	- 49
Peněžní pohyby celkem	423	-15	0	34	442
Nepeněžní pohyby:					
Akvizice dceřiných společností	145	0	0	0	145
Vypořádání s pohledávkou z prodeje dceřiné společnosti	- 40	0	0	0	- 40
Likvidace dceřiné společnosti	0	0	0	- 150	- 150
Nákup vlastních akcií	0	0	278	0	278
Naběhlý úrok	37	3	3	0	43
Nepeněžní pohyby celkem:	142	3	281	- 150	276
Závazky z finanční činnosti k 31. prosinci 2021	**1 280**	**70**	**281**	**0**	**1 631**

15. Obchodní a jiné závazky

(mil. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Obchodní závazky – splatné za více než 12 měsíců	6	34
Dlouhodobé finanční závazky	**6**	**34**
Obchodní závazky – splatné do 12 měsíců	277	145
Ostatní závazky – splatné do 12 měsíců	21	57
Krátkodobé finanční závazky	**298**	**202**
Závazky k zaměstnancům	24	18
Krátkodobé nefinanční závazky	**24**	**18**
Krátkodobé závazky celkem	**322**	**220**

16. Závazky vůči akcionářům

Závazky vůči akcionářům (a zároveň klíčový představitelé managementu) představují závazek Skupiny vůči akcionáři Vladimíru Schwarzovi za nabytí vlastních akcií v roce 2021 (Poznámka 14). Část protiplnění v reálné hodnotě činí celkem 278 mil. Kč. Závazek byl původně zaúčtován v reálné hodnotě s použitím efektivní diskontní sazby 4,5 % a následně je o něm účtováno v naběhlé hodnotě. Zaúčtované finanční náklady k 31. prosinci 2022 činily 8 mil. Kč. (2021: 3 mil. Kč). Odpovědnost vůči akcionáři je smluvně dohodnuta, že bude vyplácena ve stejných ročních splátkách do roku 2026. Neuhrazený závazek k 31. prosinci 2022 činí 225 milionů Kč. (k 31. prosinci 2021: 281 mil. Kč.)

17. Odložená daň z příjmu

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně kompenzovány, pokud existuje ze zákona vymahatelné právo kompenzace splatných daňových pohledávek proti splatným daňovým závazkům a pokud se tyto odložené daňové pohledávky a závazky týkají daně z příjmů vyměřené stejným finančním úřadem stejné zdaňované účetní jednotce.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou uvedeny v následující tabulce:

(mil. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Odložený daňový závazek:		
- Odložený daňový závazek, který má být uplatněn v době kratší než 12 měsíců	- 3	0
- Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících	- 168	- 103
Odložený daňový závazek	**- 171**	**- 103**
Odložený daňový závazek (netto)	**- 171**	**- 103**

Pohyb na účtu odložené daně z příjmů je následující:

(mil. Kč)	Zrychlené daňové odepisování	Reálná hodnota investic do nemovitostí	Zásoby	Leasingy	Celkem
K 1. lednu 2021	**- 1**	**- 59**	**- 3**	**0**	**- 63**
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 18)	0	- 46	3	0	- 43
Prodej dceřiné společnosti	0	3	0	0	3
K 31. prosinci 2021	**- 1**	**- 102**	**0**	**0**	**- 103**
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 18)	- 1	- 68	0	1	- 68
Převod z Investic do nemovitostí do zásob	0	37	- 37	0	0
K 31. rosinci 2022	**- 2**	**- 133**	**- 37**	**1**	**- 171**

Kromě výše uvedeného nebyla k 31. prosinci 2022 vykázána odložená daňová pohledávka z daňových ztrát ve výši 90 mil. Kč (2021: 90 mil. Kč) z důvodu nejistoty jejího uplatnění v budoucnosti.

(mil. Kč)	2022	2021
Převáděné daňové ztráty jejichž platnost končí:		
31. prosince 2022	0	36
31. prosince 2023	27	25
31. prosince 2024	11	11
31. prosince 2025	24	15
31. prosince 2026	7	3
Po 31. prosinci 2027	21	0
Převáděné daňové ztráty celkem	**90**	90

18. Daň z příjmu

(mil. Kč)	2022	2021
Splatná daň	49	104
Odložený daňový náklad (Poznámka 17)	68	43
Náklad na daň z příjmů celkem	**117**	**147**

Daň z příjmů před zdaněním celé Skupiny se liší od teoretické částky, která by vznikla použitím váženého aritmetického průměru příslušných daňových sazeb vztahujících se na zisky před zdaněním konsolidovaných společností, a to následujícím způsobem:

(mil. Kč)	2022	2021
Zisk před zdaněním celkem	**1 024**	**1 303**
Domácí daňové sazby použitelné na zisky v České republice	19%	19 %
Domácí daňové sazby použitelné na zisky na Slovensku	21%	21 %
Domácí daňové sazby použitelné na zisky na Maltě (efektivní)	5%	5 %
Daň vypočtená pomocí domácí daňové sazby Společnosti (19 %)	195	248
Podíl na zisku společných a přidružených společností	- 40	- 20
Vliv daňově neuznatelných nákladů	42	10
Příjmy nepodléhající dani	- 30	- 59
Využití dříve nevykázaných daňových ztrát	- 1	- 2
Vliv rozdílů sazeb daně dceřiných společností působících v jiných jurisdikcích	- 53	- 32
Daňové ztráty, za které nebyla vykázána odložená daň	4	2
Daň z příjmů celkem	**117**	**147**

Výnosy, které nepodléhají zdanění v roce končícím 31. prosince 2022 se týkají především zisku z prodeje společných podniků ve výši 159 mil. Kč. (2021: 314 mil. Kč související především se ziskem z prodeje dceřiných společností).

Daňově neuznatelné náklady v roce 2022 se týkají především prodeje dceřiných společností a společných podniků mateřské společnosti Finep Holding SE ve výši 46 mil. Kč. (2021: 0 mil. Kč) a ostatních obecných neuznatelných nákladů podle české daňové jurisdikce ve výši 164 mil. Kč (2021: 53 mil. Kč).

19. Tržby

Skupina vykazuje následující druhy výnosů:

(mil. Kč)	2022	2021
Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků	719	792
Tržby z prodeje služeb	367	578
Celkové tržby ze smluv se zákazníky	**1 086**	**1 370**
Příjmy z pronájmu	45	38
Tržby celkem	**1 131**	**1 408**

Náklady vztahující se k příjmům z pronájmu za rok končící 31. prosince 2022 činily 25 mil. Kč (31. prosince 2021: 22 mil. Kč).

19.1 Rozčlenění výnosů ze smluv se zákazníky

Skupina vykazuje výnosy z převodu bytových jednotek a služeb v průběhu času a v určitém časovém okamžiku v následujících projektech a typech služeb:

2022	**Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků**				**Tržby z prodeje služeb**					**Výnosy celkem**
(mil. Kč)	**Hloubětín**	**Barrandov**	**Jiné lokality (Prosek, Holešovice)**	**Celkem**	**Poplatek za developerské projekty**	**Manažerské služby**	**Design a interiérové služby**	**Ostatní příjmy ze služeb**	**Celkový příjem za služby**	
Typ zákazníka										
Příjmy ze smluv se zákazníky – třetími stranami	451	150	118	**719**	0	0	57	56	**113**	**832**
Příjmy ze smluv se zákazníky – spřízněnými stranami	0	0	0	**0**	51	180	0	23	**254**	**254**
Celkové příjmy od externích zákazníků	**451**	**150**	**118**	**719**	**51**	**180**	**57**	**79**	**367**	**1 086**
Načasování vykázání příjmů										
V určitém časovém okamžiku	451	150	118	**719**	0	0	57	0	**57**	**776**
V průběhu času	0	0	0	**0**	51	180	0	79	**310**	**310**
Celkové příjmy od externích zákazníků	**451**	**150**	**118**	**719**	**51**	**180**	**57**	**79**	**367**	**1 086**

2021	**Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků**				**Tržby z prodeje služeb**					**Výnosy celkem**
(mil. Kč)	**Hloubětín**	**Barrandov**	**Jiné lokality (Vysočany)**	**Celkem**	**Poplatek za developerské projekty**	**Manažerské služby**	**Design a interiérové služby**	**Ostatní příjmy ze služeb**	**Celkový příjem za služby**	
Typ zákazníka										
Příjmy ze smluv se zákazníky – třetími stranami	638	20	1	**659**	0	0	24	54	**78**	**737**
Příjmy ze smluv se zákazníky – spřízněnými stranami	0	39	94	**133**	302	178	0	20	**500**	**633**
Celkové příjmy od externích zákazníků	**638**	**59**	**95**	**792**	**302**	**178**	**24**	**74**	**578**	**1 370**
Načasování vykázání příjmů										
V určitém časovém okamžiku	638	59	95	**792**	0	0	24	0	**24**	**816**
V průběhu času	0	0	0	**0**	302	178	0	74	**554**	**554**
Celkové příjmy od externích zákazníků	**638**	**59**	**95**	**792**	**302**	**178**	**24**	**74**	**578**	**1 370**

Výnosy ze služeb poskytovaných propojeným osobám jsou zejména následující:

Poplatek za rozvojový proces představuje poplatky za poskytování služeb přidruženým a společným podnikům, jako je příprava a revize projektu stavby, podpora projektové dokumentace, územní rozhodnutí a jiná povolení, zajištění financování z banky a průběžné sledování všech fází probíhajících stavebních projektů.

Manažerské služby představují platby za komplexní projektové řízení v průběhu stavebních prací, administraci a kontrolu smluv s dodavateli, stavební dozor, komunikaci s klienty a dále vedení účetnictví, marketingu a inženýrské činnosti.

Designové a interiérové služby jsou poskytovány koncovým zákazníkům a představují výnosy ze služeb spojených s návrhem, interiérem a vybavením bytů.

19.2 Závazky ze smluv se zákazníky

Skupina vykazuje následující závazky týkající se smluv se zákazníky:

(mil. Kč)	**31. prosince 2022**	**31. prosince 2021**
Smluvní závazky – dlouhodobé		
Smluvní závazky – přijaté zálohy zákazníků na bytové jednotky	445	830
Celkové dlouhodobé smluvní závazky	**445**	**830**
Smluvní závazky – krátkodobé	0	
Smluvní závazky – přijaté zálohy zákazníků na bytové jednotky	866	195
Smluvní závazky – zálohy zákazníků na služby	1	3
Celkové krátkodobé smluvní závazky	**867**	**198**
Celkové smluvní závazky	**1 312**	**1 028**

Skupina přijímá zálohy od zákazníků na základě fakturačního plánu stanoveného ve smlouvách se zákazníky. Smluvní závazky jsou vykázány jako výnosy v okamžiku, kdy Skupina dokončí bytové jednotky a převede je na své zákazníky nebo splní své povinnosti jiným způsobem.

Smluvní závazky se k 31. prosinci 2022 zvýšily o 284 mil. Kč v porovnání s 31. prosincem 2021 kvůli většímu objemu nových záloh přijatých od zákazníků za bytové jednotky, než výnosy vykázané v souvislosti s přijatými zálohami k 31. prosinci 2022. Většina přijatých záloh má být vykázaná v roce 2023 z důvodu očekávaného dokončení významných projektů.

Očekává se, že plnění dlouhodobých smluvních závazků Skupiny se zůstatkem k 31. prosinci 2022 ve výši 445 mil. Kč (2021: 830 mil. Kč) bude poskytnuto v roce končícím 31. prosincem 2024 a 31. prosincem 2025 oproti těmto smluvním závazkům (2021: očekáváno, že budou uspokojeny v roce končícím 31. prosince 2023).

19.3 Výnosy vykázané v souvislosti se smluvními závazky

(mil. Kč)	**2022**	**2021**
Vykázané výnosy, které byly zahrnuty do zůstatku smluvního závazku na počátku účetního období		
Zálohy zákazníků na bytové jednotky	192	167
Zálohy zákazníků na služby	3	11
Celkem	**195**	**178**

19.4 Nesplněné závazky z dlouhodobých smluv

V následující tabulce jsou uvedeny nesplněné závazky vyplývající z dlouhodobých smluv:

(mil. Kč)	2022	2021
Souhrnná výše transakční ceny na dlouhodobé smlouvy, které jsou k 31. prosinci 2022 částečně nebo zcela nesplněné		
Smluvní ceny za nedokončené bytové jednotky	5 881	4 331
Očekávané příjmy ze smluv o poskytování služeb	222	236
Celkem	**6 103**	**4 567**
Předpokládané plnění smluvních závazků k 31. prosinci	1 312	1 028
Dosud nesplacené plnění	4 791	3 539
Celkem	**6 103**	**4 567**

Vedení očekává, že transakční ceny alokované na nesplněné smlouvy na nedokončené bytové jednotky k 31. prosinci 2022 ve výši 5 881 mil. Kč budou vykázány jako výnosy:

- V průběhu roku končícího 31. prosince 2023 ve výši 2 430 mil. Kč.
- V průběhu roku končícího 31. prosince 2024 ve výši 1 436 mil. Kč.
- V průběhu roku končícího 31. prosince 2025 ve výši 2 015 mil. Kč.

Vedení očekávalo, že transakční cena přiřazená k nesplněným smlouvám o nedokončených bytových jednotkách k 31. prosinci 2021 ve výši 4 331 mil. Kč bude uznána jako výnos:

- - V průběhu roku končícího 31. prosince 2022 ve výši 454 mil. Kč.
- - V průběhu roku končícího 31. prosince 2023 ve výši 2 442 mil. Kč.
- - V průběhu roku končícího 31. prosince 2024 ve výši 1 435 mil. Kč.

Očekává se, že výnosy ze smluv o poskytování služeb, které jsou částečně nebo plně nenaplněné k 31. prosinci 2022 v částce 222 mil. Kč budou vykázány v roce končícím 31. prosince 2023 (k 31. prosinci 2021 v částce 236 mil. Kč budou vykázány v roce končícím 31. prosince 2022).

19.5 Smluvní náklady

Kromě výše uvedených smluvních závazků Skupina vykázala také smluvní náklady, což je aktivum ve vztahu k nákladům na získání smluv se zákazníky – provize za prodej bytových jednotek což je vykázáno v rozvaze v rámci smluvních nákladů.

(mil. Kč)	2022	2021
Aktiva vykázaná z nákladů vynaložených na získání smlouvy k 1. lednu	**74**	**56**
Náklady vynaložené za období	3	40
Odpisy vykázané jako náklady na provizi v daném období	- 20	- 22
Aktiva vykázaná z nákladů vynaložených na získání smlouvy k 31. prosinci	**57**	**74**

Náklady na získání smluv se týkají přírůstkových provizí a dalších přírůstkových nákladů v důsledku získání smluv o prodeji bytových prostor. Aktiva vykázaná z nákladů vynaložených na získání smlouvy jsou odepisována ve výši 100 % (náklady na provize jsou zaúčtovány příslušně) v souladu se vzorem vykázání souvisejících výnosů z prodeje bytových prostor.

20. Ostatní výnosy

(mil. Kč)	2022	2021
Zisk z prodeje dceřiných společností (Poznámka 28)	0	121
Zisk z prodeje společných podniků (Poznámka 28)	159	193
Ostatní výnosy	16	11
Ostatní výnosy celkem	**175**	**325**

21. Ostatní provozní náklady

(mil. Kč)	2022	2021
Ztráta z prodeje dceřiných společností (Poznámka 28)	46	0
Ostatní nakoupené služby	30	10
Provize	8	16
Ztráta z prodeje investic do nemovitostí (Poznámka 6)	7	0
Daně a poplatky	5	5
Opravy a údržba	4	4
Náklady na nájem	1	4
Ostatní náklady	16	14
Ostatní provozní náklady celkem	**117**	**53**

22. Mzdové náklady

(mil. Kč)	2022	2021
Mzdy a ostatní krátkodobé zaměstnanecké výhody	166	162
Příspěvky po skončení pracovního poměru	27	23
Mzdové náklady celkem	**193**	**185**

23. Úrokové a ostatní finanční výnosy

(mil. Kč)	2022	2021
Úrokové výnosy z úvěrů spřízněným stranám	9	20
Úrokové výnosy z úvěrů třetím stranám	12	6
Celkový úrokový výnosy z poskytnutých půjček	**21**	**26**
Kurzové zisky	5	1
Ostatní finanční výnosy	**5**	**1**

24. Finanční náklady

(mil. Kč)	2022	2021
Úrokové náklady z půjček	109	37
Úrokové náklady z leasingových závazků	14	3
Úrokové náklady ze závazků vůči akcionářům	8	3
Kurzové ztráty	10	18
Ostatní finanční náklady	6	3
Mezisoučet	**147**	**64**
Sníženo o: Úroky z půjček aktivované do zásob (Poznámka 11)	71	7
Finanční náklady celkem	**76**	**57**

25. Podmíněné a smluvní závazky

25.1 Zásoby – developerské projekty

Skupina uzavřela smlouvy o budoucím prodeji s kupujícími bytových jednotek svých rezidenčních projektů, čímž se zavázala tyto developerské projekty dokončit.

Nevyfakturované závazky z uzavřených smluv o zhotovení s dodavateli k 31. prosinci 2022 činily 1 026 mil. Kč (2021: 1 224 mil. Kč).

25.2 Investice do nemovitostí – nemovitosti ve výstavbě

Skupina nemá žádný závazek k dokončení investic do nemovitostí ve výstavbě k rozvahovému dni. Skupina uzavřela se svými klienty smlouvy o budoucím pronájmu.

25.3 Soudní řízení

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

25.4 Závazky z nájmu

Skupina má nájemní závazek vyplývající ze smlouvy o užívání pozemků (viz poznámka 4 a poznámka 8). Skupina odhadla celkové platby ve výši 451 mil. Kč z důvodu variabilních smluvních podmínek, které zohledňují odhad managementu ohledně načasování rozhodnutí o stavebních povoleních pro jednotlivé části pozemků (Poznámka 4). Zůstatek maximálních leasingových splátek na základě předpokladu, že nebudou získána rozhodnutí orgánů a nebude ukončen leasing během doby leasingu, činil 708 mil. Kč.

Skupina má dále podmíněný smluvní závazek odkoupit pozemky aktuálně pronajaté Skupinou, pokud budou splněny určité podmínky (viz poznámka 4). Smluvní závazek vyplývající z této smlouvy je ve výši 1 216 mil. Kč.

Skupina dále uzavřela smlouvy o budoucí prodeji s vlastníky pozemků na dostavbu bytových domů ve výši 1 216 mil. Kč.

26. Transakce se spřízněnými stranami

Skupina je vlastněna šesti fyzickými osobami (viz Poznámka 13).

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

26.1 Výnosy a příjmy

(mil. Kč)	**2022**	**2021**
Prodej služeb – výnosy z poplatků za správu a zprostředkování – společné podniky	102	80
Prodej služeb – výnosy z poplatků za správu a zprostředkování – přidružené podniky	152	420
Příjmy z prodeje pozemků– přidružené podniky	0	133
Úrokové příjmy – společné podniky	4	8
Úrokové příjmy – přidružené podniky	5	12
Celkem	**263**	**653**

Výnosy z prodeje služeb byly zaúčtovány za tržních podmínek.

26.2 Náklady

(mil. Kč)	**2022**	**2021**
Náklady na prodané pozemky– přidružené podniky	0	**101**
Úrokové náklady – společné podniky a přidružené společnosti	1	1
Celkem	**1**	**102**

26.3 Kapitálové transakce

(mil. Kč)	**2022**	**2021**
Nákup vlastních akcií od pana Schwarze – peněžní plnění	0	309
Nákup vlastního podílu přímo od pana Schwarze – Vypořádání vyřazených investic ve společných podnicích a přidružených podnicích v reálné hodnotě (Poznámka 13)	0	101
Nákup vlastních akcií od pana Schwarze – reálná hodnota závazků vůči akcionářům	0	278
Nákup vlastních akcií od FH Invest k datu fúze (Poznámka 13)	283	0
Celkem	**283**	**688**

26.4 Odměňování klíčových pracovníků

Klíčovými pracovníky Skupiny se rozumí členové představenstva a dozorčí rady Společnosti a finanční ředitel. Odměny uhrazené nebo splatné klíčovým řídícím pracovníkům jsou uvedeny níže:

(mil. Kč)	2022	2021
Mzdy a další krátkodobé zaměstnanecké výhody	14	19
Příspěvek do státního penzijního fondu	5	5
Celkem	**19**	**24**

Úroky účtované z titulu závazku k akcionářům (zároveň členovi klíčového managementu) činily v roce končícím 31. prosince 2022 7 mil. Kč (2021: 3 mil. Kč).

26.5 Pohledávky a závazky

(mil. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
- Společné podniky (obchodní a jiné pohledávky)	19	12
- Přidružené společnosti (obchodní a jiné pohledávky)	33	51
- Akcionáři (obchodní a jiné pohledávky)	0	31
Pohledávky za spřízněnými stranami	**52**	**94**
- Společné podniky (obchodní a jiné závazky)	- 1	- 3
- Přidružené společnosti (obchodní a jiné závazky)	0	- 1
- závazky vůči akcionáři (rovněž členovi klíčového managementu)	- 225	- 281
Závazky za spřízněnými stranami	**- 226**	**- 285**

Pohledávky a závazky jsou nezajištěné a nejsou úročeny, s výjimkou závazků vůči akcionáři (rovněž členovi klíčového managementu), které jsou úročeny 4,5 %. K 31. prosinci 2022 a 2021 byla zaúčtována nevýznamná OÚZ v souvislosti s pohledávkami za spřízněnými osobami.

26.6 Přijaté a poskytnuté půjčky

Půjčky spřízněným stranám

(mil. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Půjčky akcionářům	0	286
Půjčky společným podnikům	703	511
Půjčky přidruženým podnikům	146	244
Půjčky ostatním spřízněným stranám*	19	20
OÚZ – opravná položka	- 3	- 3
Půjčky spřízněným stranám celkem	**865**	**1 058**

* Ostatní spřízněné strany jsou společnosti pod společným ovládáním konečnými akcionáři skupiny.

Půjčka akcionáři ve výši 286 mil. Kč byla vypořádána v rámci fúze se společností FH Invest (Poznámka 13).

Většina půjček poskytnutých spřízněným stranám je úročena sazbou vycházející z 12měsíčního EURIBORU + marže 0,5 %. Tyto půjčky jsou splatné po dokončení jednotlivých projektů a nejsou zajištěny.

Půjčky od spřízněných stran

(mil. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Půjčky od společných podniků	25	37
Půjčky od akcionářů	6	0
Půjčky od jiných spřízněných stran*	7	0
Půjčky od spřízněných stran celkem	**38**	**37**

* Ostatní spřízněné strany jsou jednotky pod společnou kontrolou konečných akcionářů Skupiny.

Půjčky od akcionářů jsou klasifikovány jako závazky vzhledem k tomu, že představují smluvní závazek, který bude vypořádán v hotovosti v budoucnu. Tyto výpůjčky představují zejména dlouhodobé financování získané na podporu realizace developerských projektů Skupiny. Úroková sazba ve většině těchto půjček je stanovena jako 12měsíční EURIBOR + marže 0,5 %.

27.Pořízení dceřiných společností (pořízení aktiv)

27.1 Pořízení aktiv 2022

Pod Ořechovkou, SE
V roce 2022 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti Pod Ořechovkou, SE. Pořízení této jednotky bylo ve formě asset acquisition.

Účetní jednotka vlastní nemovitosti v Kladně. V současné době probíhají přípravné práce pro developerský projekt.

Podrobnosti pořízení Pod Ořechovkou, SE jsou uvedeny následovně:

(mil. Kč)	Pod Ořechovkou, SE 29. června 2022
Investice do nemovitostí	167
Celková reálná hodnota identifikovatelných čistých aktiv	**167**
Celková kupní cena zaplacená v hotovosti	**167**
Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté dceřiné společnosti	0
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	**167**

ELEKTRA PARK, spol. s.r.o.

V roce 2022 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti ELEKTRA PARK, spol. s.r.o. Pořízení této jednotky bylo ve formě asset acquisition.

Jednotka vlastní nemovitosti v oblasti Prahy 9, kde je plánován developerský projekt.

Podrobnosti pořízení ELEKTRA PARK, spol. s r.o. jsou uvedeny následovně:

(mil. Kč)	ELEKTRA PARK, spol. s r.o. 10. listopadu 2022
Peníze a peněžní ekvivalenty	2
Investice do nemovitostí	97
Celková reálná hodnota identifikovatelných čistých aktiv	**99**
Celková kupní cena zaplacená v hotovosti	**99**
Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté dceřiné společnosti	- 2
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	**97**

Vackov a.s.

V roce 2022 Skupina získala zbývající 96% podíl na základním kapitálu společnosti Vackov a.s., kde Skupina do roku 2021 držela 4% podíl a investice byla klasifikována jako majetkové účasti oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Pořízení této jednotky bylo v formě asset acquisition.

Jednotka vlastní nemovitosti v oblasti Prahy 3, kde je plánován developerský projekt.

Podrobnosti pořízení VACKOV a.s. jsou uvedeny následovně:

	VACKOV a.s.
(mil. Kč)	**11. března 2022**
Investice do nemovitostí	556
Obchodní a jiné pohledávky	2
Peníze a peněžní ekvivalenty	462
Aktiva celkem	**1 020**
Obchodní a jiné závazky	1
Dlouhodobé úvěry od třetích stran	493
Jiné dlouhodobé finanční závazky	39
Závazky celkem	**533**
Celková reálná hodnota identifikovatelných čistých aktiv	**487**
Celková kupní cena zaplacená v hotovosti	**487**
Snížené o: Dříve zaplacené protiplnění, 4 % podíl ve společnosti	- 22
Vypořádání v hotovosti	465
Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté dceřiné společnosti	- 462
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	**3**

Welham a.s.

V roce 2022 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti Welham a.s.

Podrobnosti pořízení Welham a.s. jsou uvedeny následovně:

	WELHAM a.s.
(mil. Kč)	**13. července 2022**
Peníze a peněžní ekvivalenty	2
Pozemky a hmotné movité věci a jejich soubory	1
Obchodní a jiné pohledávky	13
Zásoby	14
Aktiva celkem	**30**
Obchodní a jiné závazky	1
Dlouhodobé úvěry	30
Závazky celkem	**31**
Celková reálná hodnota identifikovatelných čistých aktiv	**- 1**
Celková kupní cena zaplacená v hotovosti	**0**
Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté dceřiné společnosti	- 2
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	**- 2**

Skupina získala zbývající 100% podíl na základním kapitálu následujících společností:

- Ralatrade Invest s.r.o., protiplnění ve výši 60 tis. Kč bylo zaplaceno.
- Polemona Trade s.r.o., protiplnění ve výši 60 tis. Kč bylo zaplaceno.
- Caramark Invest s.r.o., protiplnění ve výši 60 tis. Kč bylo zaplaceno.
- MADELON s.r.o., protiplnění ve výši 2 mil. Kč. bylo zaplaceno.
- Dofler Business s.r.o., protiplnění ve výši 60 tis. Kč bylo zaplaceno.
- Anelida Capital s.r.o., protiplnění ve výši 60 tis. Kč bylo zaplaceno.

Tato pořízení jsou nevýznamná, proto nejsou zveřejněny žádné další podrobnosti.

27.2 Pořízení aktiv 2021

V roce 2021 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti Duero Group, s.r.o. Transakce byly provedeny formou asset acquisition.

Pořízení společnosti Duero Group, s.r.o. je prezentováno následovně:

(mil. Kč)	Duero Group, s.r.o. 25. října 2021
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	145
Investice do nemovitostí	151
Dlouhodobé závazky	- 1
Dlouhodobé půjčky	- 145
Reálná hodnota identifikovatelných pořízených aktiv	**150**
Celková kupní cena a dříve držený podíl v nabývaném podniku	**150**
Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté dceřiné společnosti	- 145
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	**5**

28. Vyřazení dceřiných společností a společných podniků

28.1 Vyřazení dceřiných společností

28.1.1 Vyřazení 2022

V roce 2022 Skupina prodala svůj 50% podíl v dceřiné společnosti Rezidence Nad Vltavou a.s. třetí straně. Zbývajících 50 % jejího podílu zůstává ve vlastnictví Skupiny a od roku 2022 je společnost klasifikována jako společný podnik.

Podrobnosti prodeje společnosti Rezidence Nad Vltavou a.s. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(mil. Kč)	Rezidence and Vltavou a.s 6 února 2022
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1
Obchodní a jiné pohledávky	46
Aktiva celkem	**47**
Čistá aktiva	**47**
Protiplnění obdržené v hotovosti	1
Zisk z vyřazení	**- 46**

Účetní jednotka neměla žádné výsledky týkající se operací a peněžních toků za období od 1. ledna 2022 do 6. února 2022.

28.1.2 Vyřazení 2021

V roce 2021 Skupina prodala 100% podíl na základním kapitálu dceřiných společnostech WELHAM a.s. Kaskády Apartments a.s. FINEP spol. s.r.o. a 76% podíl na základním kapitálu dceřiné společnosti FINEP Int. a.s. Podrobnější informace o dceřiných společnostech, které byly vyřazeny v roce 2021 jsou uvedeny níže.

100% podíl v dceřiné společnosti Kaskády Apartments a.s. byl prodán 15. dubna 2021 a je zaúčtován v roce končícím 31. prosince 2021. Veškerá aktiva a závazky držené touto dceřinou společností byly k 31. prosinci 2020 klasifikovány jako Držené k prodeji.

Podrobnosti o prodeji KASKÁDY APARTMENTS a.s. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje jsou popsány následovně:

(mil. Kč)	**15. dubna 2021**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1
Zásoby	203
Aktiva celkem	**204**
Obchodní a jiné závazky	205
Závazky celkem	**205**
Čistá aktiva	**- 1**
Protiplnění obdržené v hotovosti	61
Vypořádání půjčkou přijatou od nabyvatele	40
Účetní částka vyřazeného čistého majetku	1
Zisk z vyřazení	**102**

* Výše vyřazených půjček zahrnovala půjčku třetí straně ve výši 150 mil. Kč a přijatou půjčku od Skupiny ve výši 55 mil. Kč, která byla eliminována před datem prodeje

Podrobnosti o prodeji dceřiných společností za období od 1. ledna 2021 do 15. dubna 2022 jsou shrnuty následovně:

(mil. Kč)	**KASKÁDY APARTMENTS a.s.**
Náklady	- 1
Ztráta před zdaněním	**- 1**
Čistá ztráta za období	**- 1**

K 31. prosinci 2020 účetní jednotka přecenila společnost klasifikovanou jako drženou za účelem prodeje na nižší z hodnot účetní hodnoty a reálné hodnoty snížené o náklady na prodej. Z tohoto přecenění nebyl rozeznán žádný zisk ani ztráta. Společnost zahrnovala následující aktiva a pasiva:

(mil. Kč)	**KASKÁDY APARTMENTS a.s.**
Zásoby	182
Peníze a peněžní ekvivalenty	1
Celkem aktiva držená za účelem prodeje	**183**
Půjčky	116
Ostatní závazky	12
Celkem závazky držené za účelem prodeje	**128**
Čistá aktiva držená za účelem prodeje	**55**

100% podíl v dceřiné společnosti FINEP spol. s.r.o. byl prodán dne 13. srpna 2021 a vykazuje se v běžném období.

Prodej této dceřiné společnosti byla součástí vypořádání s akcionářem za prodej vlastních akcií (viz Poznámka 13). Dceřiná společnost byla prodána za protiplnění rovnající se reálné hodnotě držených aktiv.

Podrobnosti o prodeji FINEP spol. s r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje jsou popsány následovně:

(mil. Kč)	**13. srpna 2021**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2
Investice do nemovitostí	30
Aktiva celkem	**32**
Odložený daňový závazek	3
Obchodní a jiné závazky	1
Závazky celkem	**4**
Čistá aktiva	**28**
Výpočet zisku při prodeji	
Reálná hodnota investice vyřazené v rámci vypořádání s akcionářem (Vladimír Schwarz)	40
Účetní částka prodaného čistého majetku	- 28
Zisk z vyřazení	**12**

Finanční informace týkající se operací a peněžních toků za období od 1. ledna 2021 do 13. srpna 2021 byly následující:

(mil. Kč)	**FINEP spol. s r.o.**
Tržby	2
Náklady	- 1
Zisk před zdaněním	**1**
Čistý zisk za období	**1**
Čisté peněžní provozní náklady	- 4
Čistý pokles peněžních prostředků používaných dceřinou společností	**- 4**

100% podíl v dceřiné společnosti WELHAM a.s. byl prodán dne 9. února 2021 a vykazuje se v běžném období. Finanční informace týkající se operací a peněžních toků za období od 1. ledna 2021 do 9. února 2021 byly následující:

(mil. Kč)	**9. února 2021**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1
Nehmotná aktiva	1
Zásoby	12
Obchodní a jiné pohledávky	11
Aktiva celkem	**25**
Obchodní a jiné závazky	1
Půjčky	25
Ostatní závazky	1
Závazky celkem	**27**
Čistá aktiva	**- 2**
Protiplnění obdržené v hotovosti	0
Účetní částka prodaného čistého majetku	2
Zisk z vyřazení	**2**

Finanční informace týkající se operací a peněžních toků za období od 1. ledna 2021 do 9. února 2022 byly následující:

(mil. Kč)	**Welham a.s.**
Tržby	7
Ostatní výnosy	4
Náklady	- 14
Ztráta před zdaněním	**- 3**
Čistá ztráta za období	**- 3**
Čistý peněžní příjem z provozních činností	1
Čisté zvýšení peněžních prostředků používaných dceřinou společností	**1**

76% podíl v dceřiné společnosti FINEP Int a.s. byl prodán dne 13. srpna 2021 a vykazuje se v běžném období.

Prodej této dceřiné společnosti byla součástí vypořádání s akcionářem za prodej vlastních akcií (viz Poznámka 13). Dceřiná společnost byla prodána za protiplnění rovnající se reálné hodnotě držených aktiv. Finanční informace týkající se operací a peněžních toků za období od 1. ledna 2021 do 13. srpna 2021 byly nevýznamné.

Podrobnosti o prodeji FINEP Int a.s. jsou popsány následovně:

(mil. Kč)	**13. srpna 2021**
Obchodní a jiné pohledávky	1
Celková aktiva	**1**
Výpůjčky	1
Celkové závazky	**1**
Čistá aktiva	**0**
Výpočet zisku při likvidaci	
Reálná hodnota investice vyřazené v rámci vypořádání s akcionářem (Vladimír Schwarz)	5
Účetní částka prodaného čistého majetku	0
Zisk z vyřazení	**5**

Podrobnosti o prodeji dceřiných společností jsou shrnuty následovně:

(mil. Kč)	**Kaskády Apartments a. s**	**FINEP spol. s.r.o.**	**WELHAM a.s.**	**FINEP Int a.s.**	**Celkem**
Čistá aktiva prodaných společností	**- 1**	**28**	**- 2**	**0**	**25**
Obdržené protiplnění					
Protiplnění obdržené v hotovosti	61	0	0	0	**61**
Vypořádání úvěru přijatého od nabyvatele před prodejem	40	0	0	0	**40**
Reálná hodnota investice vyřazené v rámci vypořádání s akcionářem (pan Schwarz)	0	40	0	5	**45**
Zisk pro Skupinu z prodeje	**102**	**12**	**2**	**5**	**121**
Peníze přijaté z vyřazených dceřiných společností, po odečtení hotovosti	60	- 2	- 1	0	**57**

28.2 Vyřazení společných podniků

28.2.1 Vyřazení 2022

V roce 2022 Skupina prodala svůj 50% podíl ve společném podniku Office Center F1 a.s.

50% podíl ve společném podniku Office Center F1 a.s. byl prodán 3. října 2022 a je vykázán v běžným období.

Podrobnosti o prodeji Office Center F1 a.s. jsou zveřejněny následovně:

(mil. Kč)	**Office Center F1 a.s. 2022**
Protiplnění obdržené v hotovosti	161
Účetní částka investice do společného podniku	2
Zisk z vyřazení	**159**

(mil. Kč)	3. října 2022
Pozemky a stavby	56
Daňové pohledávky	2
Aktiva celkem	**58**
Dlouhodobé úvěry	55
Závazky celkem	**55**
Čistá aktiva	**3**
Účetní hodnota investice (50 % podíl)	**2**

V roce 2022 Skupina dále prodala svůj podíl v přidružené společnosti City Gate s.r.o. Skupina vykázala zisk z prodeje ve výši 70 tis. Kč, přičemž tento prodej byl nevýznamný.

28.2.2 Vyřazení 2021

V roce 2021 Skupina dále prodala svůj podíl v následujících společných podnicích: Muddaro Invest, a.s., Finep Innovation a.s. Podrobnější informace o společných podnicích vyřazených v roce 2021 jsou uvedeny níže.

50% podíl ve společném podniku Muddaro Invest a.s. byl prodán dne 18. února 2021 a vykazuje se v běžném období.

Podrobnosti o prodeji Muddaro Invest a.s. jsou zveřejněny následovně:

	Muddaro Invest a.s
(mil. Kč)	**2021**
Protiplnění obdržené v hotovosti	132
Účetní částka investice do společného podniku	7
Zisk z vyřazení	**125**

(mil. Kč)	18. února 2021
Aktiva celkem	**79**
Závazky celkem	**65**
Čistá aktiva	**14**
Účetní hodnota investice (50 % podíl)	**7**

50% podíl ve společném podniku FINEP Innovation a.s. byl prodán dne 13. srpna 2021 a vykazuje se v běžném období. Prodej toho společného podniku byla součástí vypořádání s akcionářem za prodej vlastních akcií (viz Poznámka 13). Dceřiná společnost byla prodána za protiplnění rovnající se reálné hodnotě držených aktiv.

Podrobnosti o prodeji FINEP Innovation a.s. jsou popsány následovně:

(mil. Kč)	2021
Reálná hodnota investice vyřazené v rámci vypořádání s akcionářem (pan Schwarz)	106
Protiplnění obdržené v hotovosti	3
Účetní částka investice do společného podniku	41
Zisk z vyřazení	**68**

(mil. Kč)	13. srpna 2021
Aktiva celkem	**163**
Závazky celkem	**81**
Čistá aktiva	**82**
Účetní hodnota investice (50 % podíl)	**41**

Skupina dále prodala svůj podíl ve společníkech Coolinary Gastro Group as, Coolinary s.r.o. a Gin Tonic Club s.r.o. Tyto transakce byly rovněž součástí vypořádání s akcionářem Vladimírem Schwarzem, reálná hodnota vyřazených subjektů byla 2 mil. Kč. Skupina nezaúčtovala žádný zisk nebo ztrátu z prodeje.

29. Události po skončení účetního období

V červnu roku 2023 byly splaceny dluhopisy vydané společností FINEP Hloubětín a.s.

Po skončení účetního období nenastaly žádné další významné události, které by vyžadovaly zveřejnění nebo úpravu této konsolidované účetní závěrky.

Zpráva nezávislého auditora

akcionářům společnosti FINEP HOLDING, SE

Náš výrok

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční pozice společnosti FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, Praha 1 („Společnost“) a jejích dceřiných společností (dohromady „Skupina“) k 31. prosinci 2022 a její konsolidované finanční výkonnosti a jejích konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosince 2022 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Předmět auditu

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny se skládá z:

- konsolidovaného výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2022,
- konsolidovaného výkazu úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2022,
- konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2022,
- konsolidovaného výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2022, a
- přílohy ke konsolidované účetní závěrce za rok končící 31. prosince 2022, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech 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 konsolidované 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 a se zákonem o auditorech jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

Ostatní informace

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

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Skupině 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 konsolidované účetní závěrce, ve všech významných ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace vypracované v souladu s právními předpisy.

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná 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 konsolidované 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 konsolidované 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 konsolidované 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 Skupiny 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 představenstvo Společnosti uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny 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 konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Shromáždit dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních informacích týkajících se společností nebo podnikatelských činností v rámci Skupiny, abychom mohli vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Jsme odpovědní za řízení auditu Skupiny, za dohled nad ním a jeho provedení. Vyjádření výroku zůstává naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu 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.

16. června 2023

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerkou



Ing. Eva Loulová
statutární auditorka, evidenční č. 1981