

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

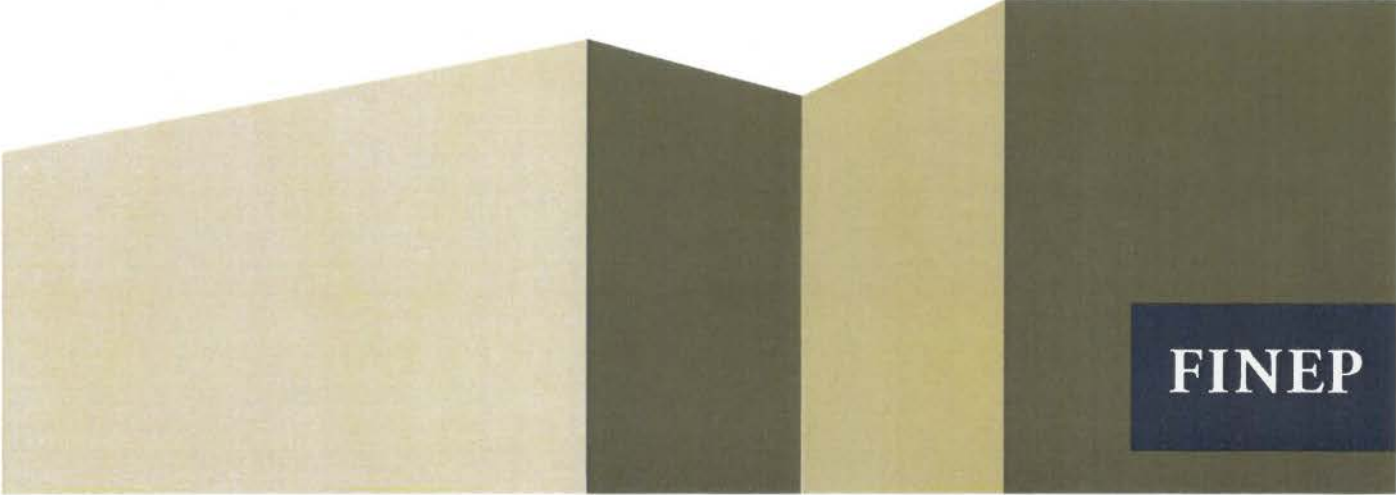
VÝROČNÍ ZPRÁVA

za období 1.10.2024 – 30.9.2025

V Praze dne: 28.11.2025



PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC
jménem FINEP BARRANDOV FUND, komplementář
při výkonu funkce zastoupen Tomášem Zaňkem



FINEP

VÝROČNÍ ZPRÁVA

Přehled činnosti koncernu FINEP

Vývoj výkonnosti

Vývoj činnosti

Stávající hospodářské postavení

Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje

Aktivita v oblasti ochrany životního prostředí

Aktivita v oblasti pracovně-právních vztahů

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

Předpokládaný vývoj

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Ostatní informace

Významné skutečnosti nastalé po rozvahovém dni

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ A OVLÁDANOU OSOBOU

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Přehled činnosti skupiny FINEP

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

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

Vývoj činnosti

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

V komentovaném období společnost dosáhla dalšího posunu v jednáních o akvizicích dalších dílčích částí území, což je výchozí podmínkou pro další možný rozvoj území, resp. pro výslednou realizaci výstavby bytových domů ostatními projektovými společnostmi ze skupiny. Společnosti se v komentovaném období dále dařilo v rámci samotné přípravy zceleného území směrem k budoucí výstavbě, když v březnu 2025 bylo vydáno územní rozhodnutí na výstavbu 3 bytových domů s obchodním označením Kaskády Barrandov T, U, V.

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

Vývoj výkonnosti

Společnost v období 1.10.2024 – 30.9.2025 realizovala zisk ve výši 317 tis. Kč, v období 1.10.2023 – 30.9.2024 realizovala ztrátu ve výši 8 tis. Kč.

Stávající hospodářské postavení

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

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

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

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

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

Aktivity v oblasti pracovně-právních vztahů

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

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

Společnost nemá pobočku nebo jinou část obch. závodu v zahraničí

Předpokládaný vývoj

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

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost nenabyla vlastní akcie nebo podíly.

Ostatní informace (§21 odst. 4 ZÚ)

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

Významné skutečnosti nastalé po rozvahovém dni

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

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

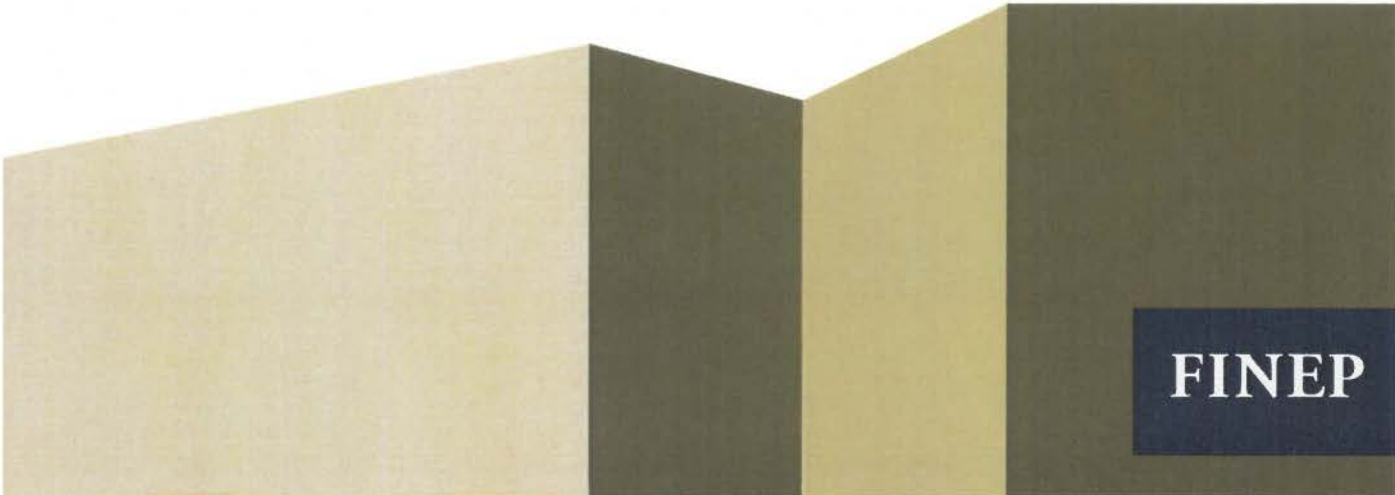
seštavená v souladu s účetními standardy IFRS[®] ve znění přijatém EU

za období 1.10.2024 – 30.9.2025

V Praze dne: 28.11.2025



PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC
jménem FINEP BARRANDOV FUND, komplementář
při výkonu funkce zastoupen Tomášem Zaňkem



FINEP

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Účetní závěrka

za rok končící 30. září 2025

sestavená v souladu s účetními standardy IFRS ® ve znění
přijatém Evropskou Unií

Obsah

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

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.Účetní závěrka
za rok končící 30. září 2025**Výkaz finanční pozice k 30. září 2025**

(tis. Kč)	Pozn.	30. září 2025	30. září 2024
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	9	1 202 544	1 196 644
Dlouhodobý hmotný majetek		5 337	6 057
Zaplacené zálohy	10	0	3 939
Peněžní prostředky na vázaných účtech	11	9 612	113 352
Dlouhodobá aktiva celkem		1 217 493	1 319 992
Krátkodobá aktiva			
Zásoby		9	378
Obchodní a jiné pohledávky	12	55 208	50 900
Zaplacené zálohy	10	3 970	83
Pohledávky z daně z přidané hodnoty		3 420	1 129
Peněžní prostředky na vázaných účtech	11	23 077	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	13	12 195	732
Pohledávka vči komplementáři	20	0	13 755
Krátkodobá aktiva celkem		97 879	66 977
Aktiva celkem		1 315 372	1 386 969
	Pozn.	30. září 2025	30. září 2024
VLASTNÍ KAPITÁL			
Kapitál a fondy připadající komanditistovi			
Základní kapitál		2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy		1 110	1 110
Nerozdělený zisk – komanditista		8 331	8 014
Vlastní kapitál celkem	14	11 441	11 124
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Půjčky od spřízněných stran	20	913 366	471 071
Vydané dluhopisy	15	315 000	744 818
Přijaté zálohy		7	7
Odložený daňový závazek	18	725	866
Dlouhodobé závazky celkem		1 229 098	1 216 762
Krátkodobé závazky			
Vydané dluhopisy	15	19 673	157 415
Závazky vůči komplementáři	20	54 256	0
Obchodní a jiné závazky	17	731	1 147
Závazky z daní		173	521
Krátkodobé závazky celkem		74 833	159 083
Závazky celkem		1 303 931	1 375 845
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 315 372	1 386 969

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Účetní závěrka
za rok končící 30. září 2025

Výkaz úplného výsledku za rok končící 30. září 2025

(tis. Kč)	Pozn.	Rok končící 30. září 2025	Rok končící 30. září 2024
Výnosy	6	536	635
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	9	114 272	40 820
Čistý zisk (+)/ztráta (-) z prodeje investic do nemovitostí	9	9 144	20 667
Spotřeba materiálu a energie		-267	-230
Organizace a řízení spojená s budoucími projekty		-4 096	-2 400
Ostatní provozní náklady		-756	-715
Odpisy		-95	-126
Provozní zisk		118 738	58 651
Finanční výnosy		15	201
Finanční náklady	7	-63 949	-72 746
Zisk (+) / ztráta (-) před daní z příjmů a převodem výsledku hospodaření na komplementáře		54 804	-13 894
Převod výsledku hospodaření na komplementáře	20	-54 256	13 755
Zisk (+) / ztráta (-) před daní z příjmu		548	-139
Daň z příjmů	18	-231	131
Čistý zisk (+) / ztráta (-) po zdanění		317	-8
Úplný výsledek za období celkem		317	-8

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 30. září 2025

(tis. Kč)	Pozn.	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. říjnu 2023	14	2 000	1 110	8 022	11 132
Čistý zisk po zdanění – komanditista		0	0	-8	-8
Úplný výsledek za období		0	0	-8	-8
Stav k 30. září 2024	14	2 000	1 110	8 014	11 124
Čistý zisk po zdanění – komanditista		0	0	317	317
Úplný výsledek za rok		0	0	317	317
Stav k 30. září 2025	14	2 000	1 110	8 331	11 441

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.Účetní závěrka
za rok končící 30. září 2025**Výkaz peněžních toků za rok končící 30. září 2025**

(tis. Kč)	Pozn	Za rok končící 30. září 2025	Za rok končící 30. září 2024
Peněžní toky z provozní činnosti:			
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním		548	-139
Úpravy o nepeněžní operace:			
Odpisy hmotného majetku		95	126
Zisk (-) / Ztráta (+) z prodeje investic do nemovitostí	9	-9 144	-20 667
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	9	-114 272	-40 820
Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných	7	61 931	71 908
Ostatní nepeněžní operace		-1 528	559
Změny pracovního kapitálu:			
Snížení (+) / zvýšení (-) stavu pohledávek a ostatních aktiv		28 246	-9 938
Snížení (-) / zvýšení (+) stavu obchodních a ostatních závazků		53 840	-9 349
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:			
Zaplacená daň z příjmů		-595	48
Zaplacené úroky	16	-87 057	-70 332
Úhrada podílu na výsledku hospodaření předchozího roku			
komplementáři		13 755	-168 559
Peněžní toky z provozní činnosti		-54 181	-247 164
Peněžní toky z investiční činnosti:			
Výdaje spojené s pořízením a zhodnocením investic do nemovitostí	9	-148 067	-63 555
Výdaje spojené s pořízením dlouhodobého majetku		0	-2 323
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	9	234 361	375 818
Peněžní toky z investiční činnosti		86 294	309 940
Peněžní toky z finanční činnosti:			
Splátky dluhopisů	15	-566 000	0
Splátky půjček	20	-353 213	-522 095
Emise dluhopisů	15	0	150 000
Načerpání půjček	20	817 900	412 700
Převod peněžních prostředků na vázaný účet	11	80 663	-103 740
Peněžní toky z finanční činnosti	16	-20 650	-63 135
Zvýšení (+) / snížení (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů			
a peněžních ekvivalentů		11 463	-359
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	13	732	1 091
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci hospodářského roku			
hospodářského roku	13	12 195	732

Příloha na stranách 5 až 29 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

1 Všeobecné informace

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 76651, dne 19. června 2007 a její sídlo je v Praze 1, Havlíčkova 1030/1. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je především realitní činnost a inženýrská činnost v investiční výstavbě. Identifikační číslo Společnosti je 279 18 041.

Společnost emitovala dne 26. března 2021 dluhopisy obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze a tím Společnosti vznikla povinnost sestavovat své účetní závěrky v souladu s mezinárodními účetními standardy (dále „účetní standardy IFRS“). V souladu se zákonem o účetnictví Společnost za rok končící 30. září 2025 sestavila účetní závěrku v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou Unií (dále „EU“).

1.1 Současná ekonomická situace

V průběhu uplynulého účetního období pokračovaly společnosti ze skupiny FINEP v akviziční, stabilizační a inženýringové činnosti v souladu s dlouhodobým plánem rozvoje. Skupina se přitom soustředila zejména na rozvoj strategicky významných území, především na území hlavního města Prahy.

Stejně jako v předchozích letech si skupina udržuje své významné postavení na trhu osobního vlastnictví, družstevní bytové výstavby i výstavby pro institucionální partnery. Ve všech těchto segmentech nadále těží ze své pověsti stabilního a spolehlivého obchodního partnera, která jí umožňuje uzavírat kontrakty za optimálních obchodních podmínek.

V rámci výstavby projektů skupina pociťuje limity tuzemského stavebního trhu, zejména v podobě nedostatečné kapacitní nabídky. I v této oblasti však skupina využívá své silné a dlouhodobě budované pozice založené na korektní spolupráci se strategickými dodavateli, což jí umožňuje zajistit potřebné výrobní kapacity pro plánované projekty.

Hospodářské výsledky společností ze skupiny FINEP, jakož i poptávka po jejich produktech, jsou významně ovlivňovány vývojem úrokových sazeb. Situace na bankovním trhu se však v průběhu posledního účetního období stabilizovala, což skupině umožnilo dále naplňovat svou rozvojovou strategii v intencích předchozích odstavců.

2 Významné informace o účetních metodách

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

2.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka Společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS® („účetní standardy IFRS“) a interpretacemi Výboru pro interpretace mezinárodního účetního výkaznictví („IFRS IC“), vztahujícími se na společnosti vykazující podle IFRS ve znění přijatém EU. Účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen s úpravou o přecenění investic do nemovitostí a peněžních prostředků na vázaných účtech. Tato účetní závěrka je sestavena v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Společnosti. Veškeré finanční informace jsou uvedeny v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak. Účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu trvání účetní jednotky.

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

2.2 Nové standardy, interpretace a novely publikovaných standardů

(a) Nové standardy, novely, interpretace a zdokonalení existujících standardů platné pro účetní období počínající 1. října 2024

Následující standardy, interpretace a novely byly publikovány a jsou účinné pro účetní období začínající 1. října 2024 nebo později:

Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – Novely k IAS 1 (vydány 23. ledna 2020 a následně 15. července 2020 a 31. října 2022, s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později).

Tyto novely objasňují, že závazky jsou klasifikované jako krátkodobé nebo dlouhodobé v závislosti na právech, které existují na konci vykazovaného období. Závazky jsou dlouhodobé, pokud má účetní jednotka na konci účetního období podstatné právo odložit vypořádání nejméně o dvanáct měsíců. Již není vyžadováno, aby takové právo bylo bezpodmínečné. Novela z října 2022 objasňuje, že podmínky smlouvy, které je třeba splnit po datu účetní závěrky, nemají vliv na klasifikaci závazku jako krátkodobého nebo dlouhodobého k datu účetní závěrky. Očekávání managementu, zda následně uplatní právo na odklad vypořádání, nemá vliv na klasifikaci závazku. Závazek je klasifikován jako krátkodobý, pokud dojde k porušení podmínek k datu účetní závěrky nebo před tímto datem, a to i v případě, že se věřitel vzdá této podmínky po skončení účetního období. Půjčka je naopak klasifikována jako dlouhodobá, pokud dojde k porušení podmínek úvěrové smlouvy až po datu účetní závěrky. Kromě toho novela objasňuje požadavky na klasifikaci dluhu, který by společnost mohla vypořádat konverzí na vlastní kapitál. „Vypořádání“ je definováno jako zánik závazku v hotovosti, jinými zdroji představujícími ekonomické výhody nebo vlastními kapitálovými nástroji účetní jednotky. U konvertibilních nástrojů, které mohou být převedeny na vlastní kapitál, existuje výjimka, ale jen u těch nástrojů, kde je konverzní opce jako samostatná součást složeného finančního nástroje klasifikována jako vlastní kapitál.

Novela neměla dopad na klasifikaci závazků v této účetní závěrce.

Dodatky k IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování: Dodavatelská finanční ujednání (vydáno 25. května 2023).

V reakci na obavy uživatelů účetních závěrek ohledně nepřiměřeného nebo zavádějícího zveřejnění finančních ujednání vydala IASB v květnu 2023 novely IAS 7 a IFRS 7, které vyžadují zveřejnění dodavatelských finančních ujednání účetní jednotky (supplier finance arrangements). Tyto úpravy vyžadují zveřejnění ujednání o dodavatelském financování účetní jednotky, které by uživatelům účetní závěrky umožnilo posoudit dopady těchto ujednání na závazky a peněžní toky účetní jednotky a na její vystavení riziku likvidity. Účelem dodatečných požadavků na zveřejnění je zvýšit transparentnost dodavatelských finančních ujednání. Úpravy neovlivňují principy vykazování nebo oceňování, ale pouze požadavky na zveřejnění, a budou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později.

Novela neměla žádný dopad na tuto účetní závěrku.

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

Následující standardy, interpretace a novelty byly publikovány a jsou pro účetní závěrku Společnosti relevantní a povinné od 1. října 2025 nebo později:

Dodatky k IAS 21 Nedostatek směnitelnosti (vydáné 15. srpna 2023 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo později).

V srpnu 2023 vydala IASB novelty IAS 21, které mají účetním jednotkám pomoci posoudit směnitelnost mezi dvěma měnami a určit spotový směnný kurz, pokud směnitelnost chybí. Dodatky budou mít na účetní jednotku dopad, pokud eviduje transakce nebo zahraniční jednotku v cizí měně, která není směnitelná za jinou měnu k datu ocenění pro stanovený účel. Úpravy IAS 21 neposkytují podrobné požadavky na to, jak odhadnout spotový směnný kurz. Místo toho stanovují rámec, podle kterého může účetní jednotka určit spotový směnný kurz k datu ocenění. Při aplikaci nových požadavků není dovoleno upravit srovnávací informace. Požaduje se převést příslušné částky odhadovanými spotovými směnnými kurzy k datu první aplikace s úpravou nerozděleného zisku nebo kumulovaných kurzových rozdílů.

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

Dodatky ke klasifikaci a oceňování finančních nástrojů – Dodatky k IFRS 9 a IFRS 7 (vydané 30. května 2024 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2026 nebo později).

Dne 30. května 2024 vydala IASB změny IFRS 9 a IFRS 7 s cílem:

- (a) objasnit datum vykázání a odúčtování některých finančních aktiv a závazků, s novou výjimkou pro některé finanční závazky vypořádané prostřednictvím systémů elektronického převodu hotovosti;
- (b) objasnit a přidat další návod pro posouzení, zda finanční aktivum splňuje kritérium “pouze platba jistiny a úroku” (SPPI);
- (c) přidat nová zveřejnění pro určité nástroje se smluvními podmínkami, které mohou změnit peněžní toky (jako jsou některé nástroje s vlastnostmi spojenými s dosahováním cílů v oblasti životního prostředí, sociálních věcí a řízení (ESG)); a
- (d) aktualizovat zveřejnění pro kapitálové nástroje oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI).

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

Roční vylepšení účetních standardů IFRS (vydáno v červenci 2024 a účinné od 1. ledna 2026).

V IFRS 1 bylo objasněno, že zajištění by mělo být ukončeno při přechodu na účetní standardy IFRS, pokud nesplňuje „kvalifikační kritéria“, spíše než „podmínky“ pro zajišťovací účetnictví, aby se vyřešily potenciální nejasnosti vyplývající z nekonzistence mezi textem v IFRS 1 a požadavky na zajišťovací účetnictví v IFRS 9. IFRS 7 vyžaduje zveřejnění zisku nebo ztráty z odúčtování týkající se finančních aktiv, ve kterých se účetní jednotka nadále angažuje, včetně informace, zda ocenění reálnou hodnotou zahrnovalo „významné nepozorovatelné vstupy“. Tato nová formulace nahradila odkaz na „významné vstupy, které nebyly založeny na pozorovatelných tržních údajích“. Novela uvádí znění do souladu s IFRS 13. Kromě toho byly upřesněny některé příklady v pokynech k implementaci IFRS 7 a doplněn text, že příklady nemusí nutně ilustrovat všechny požadavky v odstavcích IFRS 7, na které se odkazují. IFRS 16 byl upraven tak, aby objasnil, že když nájemce zjistí, že leasingový závazek zanikl v souladu s IFRS 9, je nájemce povinen použít požadavky IFRS 9, aby vykázal jakýkoli výsledný zisk nebo ztrátu v zisku nebo ztrátě. Toto upřesnění se vztahuje na závazky z leasingu, které zaniknou na začátku ročního účetního období, ve kterém účetní jednotka poprvé použije tuto změnu, nebo později. Aby byl vyřešen nesoulad mezi IFRS 9 a IFRS 15, je nyní požadováno, aby pohledávky z obchodního styku byly prvotně zaúčtovány v „částce stanovené aplikací IFRS 15“ místo v „ceně transakce (jak je definována v IFRS 15)“. IFRS 10 byl upraven tak, aby používal méně rozhodný jazyk, když je účetní jednotka „de facto agentem“, a bylo objasněno, že vztah popsán v odstavci IFRS 10.B74 je pouze jedním z příkladů okolností, kdy je k určení, zda strana působí jako de facto agent, požadováno použití úsudku. IAS 7 byl opraven tak, že byly odstraněny odkazy na „nákladovou metodu“, která byla odstraněna z účetních standardů IFRS v květnu 2008, když IASB vydala dodatek „Náklady na pořízení investice do dceřiné společnosti, spoluovládané jednotky nebo přidruženého podniku“.

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

IFRS 18 Presentace a zveřejňování v účetní závěrce (Vydán 9. dubna 2024 a účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2027 nebo později).

V dubnu 2024 vydala IASB IFRS 18, nový standard pro prezentaci a zveřejňování v účetní závěrce, se zaměřením na aktualizace výkazu zisku a ztráty. Klíčové novinky zavedené v IFRS 18 se týkají:

- struktury výkazu zisku nebo ztráty;
- požadovaná zveřejnění v účetní závěrce pro určité ukazatele výkonnosti zisku nebo ztráty, která jsou vykazována mimo účetní závěrku (tzv. ukazatele výkonnosti definované vedením); a
- rozšířené principy agregace a desagregace, které se vztahují na primární účetní výkazy a přílohu obecně.

IFRS 18 nahradí IAS 1; mnoho dalších existujících principů v IAS 1 je zachováno s omezenými změnami. IFRS 18 neovlivní načasování vykazování nebo oceňování položek v účetní závěrce, ale může změnit to, co účetní jednotka vykazuje jako „provozní zisk nebo ztrátu“. IFRS 18 bude platit pro účetní období začínající 1. ledna 2027 nebo později a vztahuje se také na srovnatelné informace.

EU zatím tento standard nechválila k použití.

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

IFRS 19 Dceřiné společnosti bez veřejné odpovědnosti: zveřejnění (vydán 9. května 2024 a účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2027 nebo později).

IASB vydala nový účetní standard IFRS 19, který povoluje způsobilým dceřiným společnostem používat účetní standardy IFRS s omezeným zveřejněním. Aplikace IFRS 19 sníží náklady na sestavení účetní závěrky dceřiných společností při zachování užitečnosti informací pro uživatele jejich účetních závěrek. Dceřiné společnosti používající účetní standardy IFRS pro své vlastní účetní závěrky poskytují zveřejnění, která mohou být nepřiměřená informačním potřebám jejich uživatelů. IFRS 19 vyřeší tyto problémy tím, že:

- umožní dceřiným společnostem vést pouze jednu sadu účetních záznamů – tak, aby vyhovovaly potřebám jejich mateřské společnosti i uživatelů jejich účetní závěrky;
- snižuje požadavky na zveřejnění – IFRS 19 umožňuje omezené zveřejnění, které lépe vyhovuje potřebám uživatelů jejich účetních závěrek.

EU zatím tento standard nechválila k použití.

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

Dodatky k IFRS 19 Dceřiné společnosti bez veřejné odpovědnosti: zveřejnění (vydané 21. srpna 2025, účinné od 1. ledna 2027).

V srpnu 2025 vydala IASB dodatky k IFRS 19 Dceřiné společnosti bez veřejné odpovědnosti: zveřejnění, které pomáhají způsobilým dceřiným společnostem snížením požadavků na zveřejnění u Standardů a Novel vydaných v období od února 2021 do května 2024, konkrétně k: IFRS 18 Presentace a zveřejňování v účetní závěrce, Dodavatelská finanční ujednání (novely k IAS 7 a IFRS 7), Mezinárodní daňová reforma – pravidla modelu Pilíř dvě (novely k IAS 12), Nedostatek směnitelnosti (novely k IAS 21) a Dodatků ke klasifikaci a oceňování finančních nástrojů (novely k IFRS 9 a IFRS 7).

Tyto novely aktualizují IFRS 19 tak, aby odrážely změny v IFRS účetních standardech, které vstoupí v platnost do 1. ledna 2027, kdy bude IFRS 19 aplikován.

EU zatím tento standard nechválila k použití.

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

2.3 Výnosy

Prodej investic do nemovitostí

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

2.4 Úrokové výnosy a náklady

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

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku a přiřazení úrokového výnosu nebo úrokového nákladu do příslušného období. Efektivní úroková míra je taková, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po celou dobu očekávané životnosti finančního nástroje nebo kratší období, kde je to vhodné, na čistou účetní hodnotu finančního aktiva nebo finančního závazku. Při výpočtu efektivní úrokové míry Společnost odhaduje peněžní toky při zohlednění všech smluvních podmínek finančního nástroje (např. předplacené opce), ale nebere v úvahu budoucí úvěrové ztráty. Výpočet zahrnuje všechny poplatky a body zaplacené nebo přijaté mezi smluvními stranami, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry, transakční náklady a všechny ostatní prémie nebo slevy.

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

2.5 Převod podílu na výsledku hospodaření komplementáři

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

2.6 Investice do nemovitostí

Majetek, který je držen Společností pro dosažení příjmu z nájemného, nebo kapitálového zhodnocení, nebo obojího a není obsazen Společností, je klasifikován jako investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí se skládá z pozemků, včetně výdajů na jejich následné zdokonalení.

Investice do nemovitostí jsou při prvotním vykázání oceněny pořizovací cenou, včetně transakčních nákladů.

Po prvotním vykázání jsou investice do nemovitostí oceněny reálnou hodnotou. Podrobnosti o oceňování investic do nemovitostí na reálnou hodnotu jsou uvedeny v poznámce 4.1. Veškeré zisky nebo ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou účtovány do zisku nebo ztráty.

Výdaje jsou aktivovány do účetní hodnoty investic do nemovitostí pouze, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s těmito výdaji poplynou Společnosti a mohou být spolehlivě oceněny. Služby poskytnuté v souvislosti s developmentem investic do nemovitostí, pokud se podílí na zvýšení reálné hodnoty investic do nemovitostí, jsou zahrnuty do účetní hodnoty investic do nemovitostí a nejsou vykázány v nákladech za období.

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

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

Stane-li se součást dlouhodobého hmotného majetku investicí do nemovitostí z důvodu změny v užívání, je s jakýmkoli rozdílem v ocenění mezi účetní a reálnou hodnotou k datu převodu nakládáno stejně, jako při změně oceňování dle IAS 16. Jakýkoli nárůst v účetní hodnotě majetku je vykázán v ostatním úplném výsledku a promítá se přímo do vlastního kapitálu přes zisk z přecenění. Jakýkoli pokles v účetní hodnotě je nejprve promítnut v ostatním úplném výsledku proti případným předchozím ziskům z přecenění, zbývající pokles je promítnut do zisku nebo ztráty.

2.7 Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

- Stavby 30 let

Zůstatková hodnota aktiv a jejich životnost je posuzována ke konci každého účetního období a v případě potřeby je upravena.

V případě, že je účetní hodnota aktiva vyšší než jeho odhadovaná realizovatelná hodnota, je účetní hodnota tohoto aktiva okamžitě snížena na jeho realizovatelnou hodnotu.

Zisky a ztráty plynoucí z prodeje majetku se určí jako rozdíl mezi přijatým plněním a jeho účetní hodnotou a vykazují se v zisku nebo ztrátě jako „Obecné a správní náklady“.

2.8 Finanční aktiva

2.8.1 Klasifikace

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

Pro dluhová finanční aktiva byly provedeny testy obchodního modelu a test výlučných splátek jistiny a úroků („SPPI test - z anglického Solely payments of principal a interest“). Podnikatelským záměrem Společnosti je držet svá dluhová finanční aktiva do jejich splatnosti a inkasovat smluvní peněžní toky. Společnost nevyužívá žádných služeb faktoringu, nemá historii odprodejů pohledávek nebo úvěrů a všechna její finanční aktiva splňují SPPI test. Výsledná klasifikace všech dluhových finančních aktiv je tedy do kategorie „Finanční aktiva oceňovaná v amortizované hodnotě“. Jedinou výjimkou jsou peněžní prostředky na vázaných účtech, které jsou vykázány v reálné hodnotě.

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

Položka rozvahy	Třída finančních nástrojů	Způsob oceňování	Poznámka	Částka k 30. září 2025	Částka k 30. září 2024
AKTIVA					
Dlouhodobá aktiva					
Peněžní prostředky na vázaných účtech	Poskytnuté depozitum	Amortizovaná hodnota	11	9 612	113 352
Krátkodobá aktiva					
Obchodní a jiné pohledávky	Obchodní a jiné pohledávky	Amortizovaná hodnota	12	55 208	50 900
Peněžní prostředky na vázaných účtech	Poskytnuté depozitum	Amortizovaná hodnota	11	23 077	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Bankovní účet	Amortizovaná hodnota	13	12 195	732
Pohledávky vůči komplementáři	Pohledávky vůči komplementáři	Amortizovaná hodnota	20	0	13 755
ZÁVAZKY					
Dlouhodobé závazky					
Dlouhodobé vydané dluhopisy	Vydané dluhopisy	Amortizovaná hodnota	15	315 000	744 818
Dlouhodobé půjčky	Přijaté půjčky	Amortizovaná hodnota	16	913 366	471 071
Krátkodobé závazky					
Krátkodobé vydané dluhopisy	Vydané dluhopisy	Amortizovaná hodnota	15	19 673	157 415
	Závazky vůči komplementáři	Amortizovaná hodnota			
Závazky vůči komplementáři	komplementáři	Amortizovaná hodnota	20	54 256	0
	Obchodní a jiné závazky	Amortizovaná hodnota			
Obchodní a jiné závazky	závazky	Amortizovaná hodnota	17	731	1 147

2.8.2 Účtování a oceňování

Koupě a prodeje finančních aktiv se vykazují k datu sjednání obchodu, tedy k datu, kdy se Společnost zaváže dané aktivum koupit nebo prodat. Prvotní zaúčtování finančního aktiva je provedeno v reálné hodnotě navýšené o transakční náklady s výjimkou finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě. Prvotní zaúčtování finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě je provedeno v reálné hodnotě a transakční náklady jsou zaúčtovány do nákladů v zisku nebo ztrátě. Finanční aktiva jsou odúčtována z rozvahy, pokud právo obdržet peněžní toky z investic vypršelo nebo bylo převedeno a Společnost převedla v podstatě veškerá rizika a užitky plynoucí z vlastnictví.

Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě jsou následně oceňována reálnou hodnotou. Finanční aktiva oceněná v amortizované hodnotě jsou následně vykazována v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové sazby. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty „finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě“ se účtují do zisku nebo ztráty v období, v němž nastanou.

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

2.8.3 Snížení hodnoty finančních aktiv v amortizované hodnotě

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

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

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

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

Společnost považuje potenciální snížení hodnoty u peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů za nevýznamné z důvodu vysoké úvěrové kvality, doložené investičním externím ratingem bankovních domů, se kterými Společnost spolupracuje (viz Poznámka 3.1.2).

2.9 Obchodní pohledávky

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

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

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

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

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

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

2.10 Započtení finančních nástrojů

Finanční aktiva a závazky jsou započteny, pokud existuje vymožitelné právo k zápočtu takovýchto pohledávek a závazků a pokud je vyrovnání těchto aktiv a závazků společně nebo v čisté hodnotě záměrem Společnosti. V takovém případě je v rozvaze vykázána pouze čistá hodnota kompenzovaných finančních aktiv a závazků. Právně vymahatelné právo nesmí být závislé na budoucích událostech a musí být vykonatelné v rámci běžné obchodní činnosti v případě nesplacení, platební neschopnosti nebo úpadku společnosti nebo protistrany.

2.11 Zaplacené zálohy

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

2.12 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ve výkazu peněžních toků zahrnují finanční hotovost, inkasovatelné bankovní vklady, ostatní vysoce likvidní krátkodobé investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně a kontokorentní účty.

2.13 Vlastní kapitál

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

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

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

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

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

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

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

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

2.14 Ostatní kapitálové fondy

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

2.15 Obchodní závazky

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

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

2.16 Úvěry, půjčky a dluhopisy

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

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

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

2.17 Výpůjční náklady

Obecné a specifické výpůjční náklady přímo přiřaditelné k pořízení, výstavbě nebo výrobě kvalifikovaných aktiv (zásoby a investice do nemovitostí), která nejsou oceňována v reálné hodnotě a kterým nezbytně trvá podstatnou dobu, aby byla připravená pro zamýšlené použití nebo prodej, se kapitalizují do pořizovací ceny těchto aktiv do té doby, než jsou aktiva připravená pro jejich zamýšlené použití nebo prodej.

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

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

2.18 Splatná a odložená daň z příjmu

Daňový náklad za období se skládá ze splatné a odložené daně. Daň je vykázána v zisku nebo ztrátě, kromě případů, které souvisí s položkami vykázanými v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu. V tom případě je daň také vykázána v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu. Vzhledem k právní formě Společnosti se 99 % daňového základu daní na straně komplementáře.

2.19 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- vlastníci, kteří mají podstatný nebo rozhodující vliv ve Společnosti, ať přímý či nepřímý, a ostatní společnosti, ve kterých mají vlastníci podstatný nebo rozhodující vliv,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové mají podstatný nebo rozhodující vliv.

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámce 20.

2.20 Události po skončení účetního období

Události po skončení účetního období, které poskytují dodatečné informace o pozici Společnosti k rozvahovému dni (události upravující účetní výkazy) jsou zohledněny v účetních výkazech. Události po rozvahovém dni, které nepatří mezi události upravující účetní výkazy, jsou uvedeny v poznámkách, pokud jsou významné.

3 Řízení finančních rizik

3.1 Faktory finančních rizik

Z činnosti Společnosti vyplývá celá řada finančních rizik: riziko likvidity, úvěrové riziko a tržní riziko (včetně měnového rizika, úrokového rizika a cenového rizika). Tato rizika jsou řízena v rámci řízení rizik skupiny FINEP HOLDING, SE, čímž dochází k minimalizaci nebo eliminaci těchto rizik.

3.1.1 Riziko likvidity

Obezřetné řízení rizika likvidity předpokládá udržování dostatečné úrovně peněžních prostředků, dostupnosti financování z přiměřeného objemu úvěrových linek určených k tomuto účelu. Cílem skupiny FINEP HOLDING, SE, do které Společnost patří, je udržet pružnost financování prostřednictvím stále dostupnosti úvěrových linek určených k tomuto účelu. Společnost sama je financována prostřednictvím dluhopisů a půjček v rámci Skupiny.

Společnost má nastavenou strategii v oblasti likvidního rizika k řízení krátkodobého, střednědobého a dlouhodobého financování Společnosti. Společnost řídí likvidní riziko průběžným sledováním projekcí peněžních toků a skutečných peněžních toků a vyrovnáváním profilů splatnosti finančních aktiv a závazků. Krátkodobá likvidní pozice je stabilní, protože krátkodobá aktiva převyšují krátkodobé závazky.

Vedení dospělo k závěru, že Společnost v dohledné budoucnosti bude schopna provozovat svou činnost při zachování stávajícího financování a silné likvidní pozice, kdy krátkodobá aktiva převyšují krátkodobé závazky. Na základě tohoto závěru je účetní závěrka sestavena za předpokladu trvání účetní jednotky.

Společnost 26. března 2021 emitovala veřejně obchodovatelné dluhopisy (viz také poznámka 15). Veškeré veřejně neobchodovatelné dluhopisy Společnosti jsou vlastněny společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, za FINEP BARRANDOV FUND, která je komplementářem a statutárním orgánem Společnosti a činí veškerá obchodní rozhodnutí Společnosti, včetně rozhodnutí o přefinancování těchto dluhopisů (viz také poznámka 15).

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30. září 2025

Níže uvedená tabulka analyzuje finanční závazky Společnosti k 30. září 2025 a 30. září 2024 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

30. září 2025 (tis. Kč)	Méně				
	než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	Celkem
Závazky					
Půjčky od spřízněných stran	0	0	0	995 287	995 287
Vydané dluhopisy a půjčky	0	27 085	318 281	0	345 366
Závazky vůči komplementáři	54 256	0	0	0	54 256
Obchodní a jiné závazky	731	0	0	0	731
Závazky celkem	54 987	27 085	318 281	995 287	1 395 640

30. září 2024 (tis. Kč)	Méně				
	než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	Celkem
Závazky					
Půjčky od spřízněných stran	0	0	337 827	177 965	515 792
Vydané dluhopisy a půjčky	0	176 687	341 454	455 271	973 412
Závazky vůči komplementáři	0	0	0	0	0
Obchodní a jiné závazky	1 147	0	0	0	1 147
Závazky celkem	1 147	176 687	679 281	633 236	1 490 351

3.1.2 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko neschopnosti protistrany plnit své finanční závazky vůči Společnosti, v důsledku čehož by Společnost mohla utrpět ztrátu. Úvěrové riziko vzniká v souvislosti s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty, a vklady v bankách a finančních institucích, a rovněž v důsledku úvěrového rizika plynoucího z úvěrové angažovanosti vůči třetím stranám, včetně neuhrazených pohledávek a budoucích dohodnutých transakcí.

Při kvantifikaci úvěrového rizika vychází Společnost z několika základních kritérií, kdy významným měřítkem je především riziko, související s hrozbou selhání protistrany v transakci, které se může negativně promítnout do hospodářského výsledku a cash-flow Společnosti. Proto Společnost přijala zásadu obchodovat pouze se spolehlivými partnery, a pokud je to nutné, získat dostatečné záruky za účelem snížení rizika finanční ztráty v případě porušení povinností protistranou. Mezi další klíčové principy řízení úvěrového rizika patří:

- Společnost spolupracuje pouze se stabilními bankami, které jsou členy nadnárodních skupin, aby bylo v maximální možné míře eliminováno úvěrové riziko.

Níže uvedená tabulka shrnuje angažovanost Společnosti vůči úvěrovému riziku.

(tis. Kč)	30. září 2025	30. září 2024
Obchodní a jiné pohledávky	55 208	50 900
Peníze a peněžní ekvivalenty	12 195	732
Peněžní prostředky na vázaných účtech (krátkodobé)	23 077	0
Peněžní prostředky na vázaných účtech (dlouhodobé)	9 612	113 352
Celkem	100 092	164 984

K 30. září 2025 Společnost držela finanční aktiva (hotovost) na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu klienta jako zajištění vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz Poznámka 11 a Poznámka 15) ve výši 23 077 tis. Kč (k 30. září 2024: 103 740 tis. Kč). Tato finanční aktiva jsou vázána na účtu u společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Vedení Společnosti vyhodnotilo úvěrovou kvalitu společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. jako vysokou, jelikož se jedná o regulovanou bankovní instituci v českém bankovním sektoru. K 30. září 2025 nebyla vykázána žádná opravná položka na očekávané ztráty.

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30. září 2025

Částka zaplacená jako depozitum ve výši 10 000 tis. Kč k 30. září 2025 (k 30. září 2024: 10 000 tis. Kč) a zahrnutá do dlouhodobých finančních aktiv bude vrácena zpět po splnění určitých podmínek. Společnost plánuje tyto podmínky dodržet. Tyto částky jsou uloženy na bankovních účtech a představují vysoce kvalitní finanční aktiva. K 30. září 2025 činí reálná hodnota těchto finančních aktiv 9 612 tis. Kč (k 30. září 2024: 9 612 tis. Kč). Hodnota zůstala nezměněna, protože původní termín vrácení složených peněz byl stanoven na rok 2026, avšak v souvislosti s projektem domu Z byl posunut o dva roky. Uvedený projekt je závislý na schválení změny územního plánu, které se očekává v létě 2026. Vrácení složených peněz je vázáno na kolaudaci domu Z, která se předpokládá přibližně dva roky po zahájení výstavby, v létě 2028.

Analýza splatností obchodních a jiných pohledávek je následující:

(tis. Kč)	30. září 2025	30. září 2024
Do splatnosti	20 690	50 812
Po splatnosti 1–90 dní	34 435	5
Více než 90 dní po splatnosti	83	83
Celkem	55 208	50 900

Úvěrové riziko obchodních a jiných pohledávek není významné. Společnost nevytvořila k 30. září 2025 ani k 30. září 2024 žádné opravné položky k pohledávkám.

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

(tis. Kč)	Rating	30. září 2025
Komerční banka a.s.	A	12 148
Unicredit bank a.s.	A3	35
Celkem		12 183

(tis. Kč)	Rating	30. září 2024
Komerční banka, a.s.	A	720
Unicredit bank a.s.	A3	0
Celkem		720

Pro bankovní zůstatky, splňující definici vysoké úvěrové kvality, splatné na požádání, nevytváří Společnost žádné opravné položky z důvodu nízké, či prakticky nulové pravděpodobnosti defaultu banky. Vysokou kreditní kvalitu definuje Společnost dle externího ratingu, který je lepší než BBB (S&P), respektive Baa1 (Moody's).

Společnost nevyužívá pro sledování expozice vůči úvěrovému riziku formalizované interní úvěrové ratingy. Vedení Společnosti čtvrtletně posuzuje obchodní a jiné pohledávky po splatnosti a vyhodnocuje pravděpodobnost úpadku nebo významných finančních potíží dlužníka. Společnost rovněž čtvrtletně posuzuje, zda nedošlo ke snížení hodnoty finančních aktiv nebo skupiny finančních aktiv.

3.1.3 Tržní rizika

(a) Úrokové riziko

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

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30. září 2025

Jelikož všechny vydané dluhopisy k 30. září 2025 byly sjednané s fixní sazbou, bylo úrokové riziko Společnosti vznikající z vydaných dluhopisů omezené.

Úrokové riziko Společnosti vzniká převážně z půjček.

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

K 30. září 2025 tvořily přijaté půjčky s pohyblivou úrokovou sazbou 73,2 % z celkových přijatých půjček a vydaných dluhopisů (k 30. září 2024: 34,3 %).

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

30. září 2025 (tis. Kč)	Na požádání a méně než 1 měsíc	1 měsíc až 6 měsíců	Více než 6 měsíců	Celkem
Bankovní účty	12 183	0	0	12 183
Pohyblivě úročená finanční aktiva celkem	12 183	0	0	12 183
Půjčky – variabilní úroková sazba	0	0	913 366	913 366
Pohyblivě úročené finanční závazky celkem	0	0	913 366	913 366
Čistá otevřená úroková pozice k 30. září 2025	12 183	0	-913 366	-901 183

30. září 2024 (tis. Kč)	Na požádání a méně než 1 měsíc	1 měsíc až 6 měsíců	Více než 6 měsíců	Celkem
Bankovní účty	720	0	0	720
Pohyblivě úročená finanční aktiva celkem	720	0	0	720
Půjčky – variabilní úroková sazba	0	0	471 071	471 071
Pohyblivě úročené finanční závazky celkem	0	0	471 071	471 071
Čistá otevřená úroková pozice k 30. září 2023	720	0	-471 071	-366 611

Pokud by k 30. září 2025 byla úroková sazba o 50 bazických bodů vyšší / nižší a ostatní proměnné by se nezměnily, by byl zisk po zdanění o 3 187 tis. Kč nižší / vyšší, k 30. září 2024 o 1 833 tis. Kč nižší / vyšší.

(b) Měnové riziko

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

3.2 Řízení kapitálu

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

Složky vlastního kapitálu k 30. září 2025 jsou základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč (k 30. září 2024: 2 000 tis. Kč), ostatní kapitálové fondy ve výši 1 110 tis. Kč (k 30. září 2024: 1 110 tis. Kč) a nerozdělený zisk připadající na komanditistu ve výši 8 331 tis. Kč (k 30. září 2024: 8 014 tis. Kč).

Společnost nemá žádná externí omezení týkající se vlastního kapitálu.

3.3 Odhad reálné hodnoty

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

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

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

- Úroveň 1: Reálná hodnota finančních nástrojů obchodovaných na aktivních trzích je založena na kótovaných tržních cenách platných k rozvahovému dni. Trh je považován za aktivní, pokud jsou kótované ceny snadno a pravidelně dostupné na burze, od obchodníků, makléřů, odvětví podnikání Společnosti, oceňovacích služeb nebo od regulační agentury a tyto ceny představují skutečné a pravidelně se vyskytující obchodní transakce za obvyklých tržních podmínek.
- Úroveň 2: Reálná hodnota finančních nástrojů, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. mimoburzovní deriváty) je určena pomocí oceňovacích technik. Tyto techniky oceňování maximalizují využití pozorovatelných tržních dat, pokud jsou dostupné, a spoléhají se co nejméně na specifické odhady účetní jednotky. Pokud jsou všechny významné vstupy potřebné ke stanovení reálné hodnoty nástroje zjistitelné na základě pozorovatelných tržních hodnot, je nástroj zařazen do úrovně 2.
- Úroveň 3: Pokud je jeden nebo více významných vstupů, nezbytných pro určení reálné hodnoty finančního nástroje, určený na základě interního odhadu, běžně nezjistitelných tržních dat nebo tržních dat, která nelze považovat za dostatečně kvalitní (nedostatek tržních transakcí, nevěrohodná kotace atp.), je finanční nástroj zařazen do úrovně 3.

Společnost nemá žádné finanční nástroje úrovně 1 hierarchie reálné hodnoty k 30. září 2025 ani k 30. září 2024. Během roku 2025 nedošlo k žádným transferům mezi úrovní 1, 2 a 3. Reálné hodnoty jsou uvedeny v bodech 9, 15 a 20.

3.4 Započtení finančních nástrojů

Společnost v roce končícím 30. září 2025 nevykázala žádná finanční aktiva ani závazky, která jsou předmětem zápočtu finančních nástrojů.

4 Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů

Vedení Společnosti činí odhady a předpoklady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a závazků v rámci běžného finančního roku. Odhady a úsudky jsou průběžně vyhodnocovány a jsou založeny na historických zkušenostech vedení a jiných faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, ve kterém byl daný odhad opraven (pokud má oprava vliv pouze na příslušné období), nebo v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích (pokud má oprava vliv na běžné i budoucí období). Vedení také provádí určité úsudky, kromě těch, které zahrnují odhady, v procesu uplatňování účetních pravidel. Úsudky, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetních výkazech, a odhady, které mohou být příčinou významných úprav hodnoty aktiv a závazků v rámci běžného finančního roku, zahrnují:

4.1 Oceňování investic do nemovitostí

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

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

Výpočet reálné hodnoty pozemků zbytkovou (reziduální) metodou vychází ze stanovení hodnoty celého projektu po jeho dokončení a následného odečtení veškerých nákladů na realizaci projektu a marže developera. Rozdíl je aproximací reálné hodnoty pozemku. Výpočet reálné hodnoty pozemků porovnávací metodou představuje nalezení srovnatelné ceny pomocí cenového porovnávání obdobných pozemků, které jsou na trhu prodávané k datu ocenění na základě řady hledisek, jako je umístění pozemku, druh a účel pozemku, koncepce a technické parametry, koeficienty zastavitelnosti a podobně.

Společnost veškeré pozemky rozčleňuje do dvou hlavních kategorií:

1. První kategorie pozemků v účetní hodnotě 262 446 tis. Kč k 30. září 2025 (414 000 tis. Kč k 30. září 2024) zahrnuje pozemky, které Společnost již připravuje pro prodej sesterským společnostem ve skupině FINEP HOLDING, SE na konkrétní projekty výstavby rezidenčního bydlení. Při znalosti ekonomických výsledků již dokončených etap výstavby realizovaných skupinou FINEP HOLDING, SE, Společnost stanovuje reálnou hodnotu těchto pozemků cenou za metr čtvereční hrubé podlahové plochy (HPP). Pro stanovení této ceny Společnost využívá zprávu nezávislého znalce ze společnosti KNIGHT FRANK, spol. s r.o., který má dlouholeté zkušenosti v oblasti oceňování nemovitostí. Znalec používá pro ocenění zbytkovou (reziduální) metodou. Cena za metr čtvereční hrubé podlahové plochy, kterou Společnost dle dostupných informací a také dle vlastních odhadů kalkuluje pro toto ocenění, se k 30. září 2025 pohybuje v rozmezí 11 600 až 11 800 Kč za metr čtvereční hrubé podlahové plochy u pozemků s vydaným územním rozhodnutím (k 30. září 2024 v rozmezí 10 200 až 10 400 Kč za metr hrubé podlahové plochy bez vydaného územního rozhodnutí).
2. Druhá kategorie pozemků v účetní hodnotě 940 098 tis. Kč k 30. září 2025 (782 644 tis. Kč k 30. září 2024) jsou pozemky určené pro budoucí výstavbu, na kterých skupina Finep doposud neurčila konkrétní projekty k výstavbě sesterskými společnostmi ze skupiny FINEP HOLDING, SE. Tyto pozemky jsou oceněny odbornými pracovníky Společnosti porovnávací metodou, tedy cenou za metr čtvereční plochy pozemku dle veškerých pro Společnost dostupných informací a v souladu s výkresy územního plánu města Prahy včetně veřejně dostupných cenových map. Společnost zde k 30. září 2025 určila cenu v dané lokalitě v rozsahu od 500 do 6 565 Kč za metr čtvereční plochy pozemku (k 30. září 2024 v rozsahu od 500 do 6 403 Kč za metr čtvereční plochy pozemku).

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

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30. září 2025

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

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

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

5 Vykazování segmentů

Všechny výnosy ze smluv se zákazníky jsou realizovány v České republice. Všechna dlouhodobá aktiva Společnosti jsou v České republice.

6 Výnosy

(tis. Kč)	2025	2024
Výnosy ze smluv se zákazníky	526	625
Nájem	10	10
Celkem	536	635

7 Finanční náklady

(tis. Kč)	2025	2024
Úrokové náklady	61 947	71 920
Ostatní finanční náklady	2 002	826
Finanční náklady celkem	63 949	72 746

8 Daň z příjmu

(tis. Kč)	2025	2024
Splatná daň	-371	-396
Odložený daňový náklad (-) / zisk (+)	140	527
Daň z příjmů celkem	-231	131

Domácí daňová sazba pro daň z příjmu Společnosti je 21%.

Porovnání očekávaného a aktuálního daňového nákladu je uvedeno níže:

(tis. Kč)	2025	2024
Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním celkem	548	-139
Teoretický daňový náklad/ (výnos) při daňové sazbě 21%	115	-29
Vliv položek:		
Vliv prodeje přeceněných pozemků	-355	-106
Daňově neuznatelné náklady	9	4
Daňový náklad/ (výnos) během roku	-231	-131

9 Investice do nemovitostí

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

(tis. Kč)	2025	2024
Reálná hodnota k 1. říjnu	1 196 644	1 497 782
Nákup pozemků	78 255	28 170
Výdaje na následné zdokonalení pozemků	69 812	35 385
Prodej pozemků	-256 425	-405 513
Čistý zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	114 259	40 820
Reálná hodnota k 30. září	1 202 544	1 196 644

(tis. Kč)	2025	2024
Nákupní cena pozemků	699 131	646 061
Zdokonalení pozemků	88 161	68 602
Přecenění pozemků	415 252	481 981
Investice do nemovitostí celkem	1 202 544	1 196 644

Informace o citlivosti reálné hodnoty pozemků na změnu základních předpokladů k 30. září 2025:

30. září 2025	Ocenění	Základní předpoklady pro stanovení reálné		
Kategorie	(tis. Kč)	Oceňovací technika	hodnoty	Citlivost (tis. Kč)
Pozemky připravené na prodej sesterským společností s platným vydaným územním rozhodnutím	262 446	Zbytková (reziduální) metoda	Průměrná hodnota 11 600-11 800 Kč za m2 HPP	Změna tržní ceny pozemku
				-5% 0% 5%
				-13 122 0 13 122
Pozemky pro budoucí výstavbu	940 098	Porovnávací metoda	Průměrná hodnota 500-6 565 Kč za m2 pozemku	Změna tržní ceny pozemku
				-5% 0% 5%
				-47 005 0 47 005
Pozemky celkem	1 202 544			

30. září 2024	Ocenění	Základní předpoklady pro stanovení reálné hodnoty				
Kategorie	(tis. Kč)	Oceňovací technika	hodnoty	Citlivost (tis. Kč)		
Pozemky připravené na prodej sesterským společností bez vydaného územního rozhodnutí	414 000	Zbytková (reziduální) metoda	Průměrná hodnota 10 200-10 400 Kč za m2 HPP	Změna tržní ceny pozemku		
				-5%	0%	5%
				-20 700	0	20 700
Pozemky pro budoucí výstavbu	782 644	Porovnávací metoda	Průměrná hodnota 500-6 403 Kč za m2 pozemku	Změna tržní ceny pozemku		
				-5%	0%	5%
				-39 132	0	39 132
Pozemky celkem	1 196 644					

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30. září 2025

Základními předpoklady pro stanovení reálné hodnoty pozemků připravovaných na prodej sesterským společenstvem zbytkovou metodou k 30. září 2025 jsou: příjmy z prodeje budoucích bytových jednotek ve výši 100 000 Kč na m2 prodejní plochy bytových jednotek (bez DPH), náklady na jejich výstavbu včetně vedlejších nákladů ve výši 54 000 Kč na m2 celkové užitné plochy, která se skládá z užitné plochy podzemních a nadzemních podlaží, a přiměřená marže developera ve výši 17% z celkových nákladů a výsledné zbytkové hodnoty projektu. Nezávislý znalec stanovuje tyto základní předpoklady na základě dlouhodobého sledování tržních dat ohledně prodejních cen nemovitostí a cen stavebních nákladů nových nemovitostních projektů v Praze, včetně využití projekčních a developerských zkušeností Společnosti. Prodejní plochy bytových jednotek a celková užitná plocha byly Společností stanoveny dle předpokládané budoucí kapacity výstavby na daných pozemcích.

Informace o citlivosti reálné hodnoty pozemků připravovaných na prodej sesterským společenstvem stanovené zbytkovou hodnotou na změnu základních předpokladů k 30. září 2025:

30. září 2025	Ocenění	Oceňovací	Základní předpoklady			
Kategorie	(tis. Kč)	technika	pro stanovení reálné			
			hodnoty	Citlivost (tis. Kč)		
Pozemky připravené na prodej sesterským společnostem celkem	262 446	Zbytková (reziduální) metoda	Příjmy z prodeje bytových jednotek 100 000 Kč na m2 prodejní plochy bytových jednotek	Změna ceny za m2 prodejní plochy		
				-1 %	0 %	1 %
				-17 618	0	17 618
			Náklady na výstavbu bytových jednotek 54 000 Kč na m2 celkové užitné plochy	Změna nákladů na m2 celkové užitné plochy		
				-1 %	0 %	1 %
				14 926	0	-14 926
			Marže developera ve výši 17 % z celkových nákladů a výsledné zbytkové hodnoty projektu	Změna marže o 1 procentní bod		
				-1 %	0 %	1 %
				17 533	0	-17 533

30. září 2024	Ocenění	Oceňovací	Základní předpoklady pro	Citlivost (tis. Kč)		
Kategorie	(tis. Kč)	technika	stanovení reálné hodnoty	Změna ceny za m2 prodejní plochy		
Pozemky připravené na prodej sesterským společenstvem celkem	414 000	Zbytková (reziduální) metoda	Příjmy z prodeje bytových jednotek 100 000 Kč na m2 prodejní plochy bytových jednotek	-1 %	0 %	1 %
				-33 500	0	33 500
Náklady na výstavbu bytových jednotek 54 000 Kč na m2 celkové užitné plochy				Změna nákladů na m2 celkové užitné plochy		
				-1 %	0 %	1 %
				28 969	0	-28 969
Marže developera ve výši 17% z celkových nákladů a výsledné zbytkové hodnoty projektu				Změna marže o 1 procentní bod		
				-1 %	0 %	-1 %
				33 112	0	-33 112

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

10 Zaplacené zálohy

Zaplacené zálohy představují především zálohy na nákup pozemků vycházející z podepsaných smluv o smlouvách budoucích na nákup pozemků. Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb na účtu zaplacených záloh v roce 2025 a 2024.

(tis. Kč)	2025	2024
K 1.říjnu	4 022	5 165
Zaplacené zálohy na nákup pozemků	19 844	26 182
Ostatní zaplacené zálohy	31	83
Nákup pozemků	-19 927	-27 343
K 30. září	3 970	4 022

11 Peněžní prostředky na vázaných účtech

V běžném účetním období došlo k prodeji pozemků, které v minulosti sloužily jako zajištění pro tyto veřejně obchodovatelné dluhopisy. Příjmy z tohoto prodeje byly následně uloženy na vázaných účtech, pro zajištění a dodržení stanovených kovenantů. K 30. září 2025 měla Společnost finanční aktiva ve výši 23 077 tis. Kč (peníze) na vázaném bankovním účtu u společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., administrátora dluhopisů, bez aktivního přístupu jako zajištění vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz bod 15).

K 30. září 2025 měla Společnost na vázaných účtech dále depozita ve výši 9 612 tis. Kč (k 30. září 2024: 9 612 tis. Kč).

Vázané peníze jsou uloženy v úschově a představují vysoce kvalitní finanční aktiva. Zaplacené peněžní prostředky představují vázané peníze, které budou Společnosti vrácené po splnění určitých podmínek souvisejících s dodržením určitých kritérií při budoucím rozvoji území. Společnost plánuje tyto podmínky splnit v roce 2026. Tyto vázané peníze byly vykázány jako Peněžní prostředky na vázaných účtech, jelikož Vedení Společnosti plánuje podmínky dodržet.

12 Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní a jiné pohledávky zahrnují následující:

(tis. Kč)	30. září 2025	30. září 2024
Finanční aktiva		
Obchodní pohledávky – krátkodobé (do 12 měsíců)	55 163	50 728
Mezisoučet	55 163	50 728
Nefinanční aktiva		
Náklady příštích období – krátkodobé (do 12 měsíců)	39	172
Mezisoučet	39	172
Obchodní a jiné pohledávky	55 202	50 900

Obchodní pohledávky po splatnosti činily k 30. září 2025: 34 576 tis. Kč (k 30. září 2024: 88 tis. Kč).

Všechny obchodní a jiné pohledávky byly k 30. září 2025 a 30. září 2024 denominované v českých korunách.

13 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

(tis. Kč)	30. září 2025	30. září 2024
Bankovní účty	12 183	720
Drobná hotovost	12	12
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty *)	12 195	732

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

14 Vlastní kapitál

K 30. září 2025 byla Společnost vlastněna komplementářem s 99 % hlasovacích práv, společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC jménem FINEP BARRANDOV FUND se sídlem Birkirkara, TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Maltská republika, Registrační číslo: Sv 113 a komanditistou s hlasovacím právem 1 %, společností FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika.

Společnost FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika je rovněž ovládající společností Společnosti a sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejvyšší skupiny účetních jednotek, ke které Společnost patří. Společnost FINEP HOLDING, SE je zároveň konečnou holdingovou společností skupiny. Konsolidovaná účetní závěrka sestavovaná konečnou holdingovou společností FINEP HOLDING, SE je dostupná na internetových stránkách www.finep.cz, v sekci „Pro Investory“.

Skutečnými majiteli k 30. září 2025 byli Ing. Michal Kocián, Ing. Pavel Rejchrt a Ing. Tomáš Zaněk, přičemž nikdo neovládá skupinu samostatně.

V průběhu roku 2025 nedošlo ke změnám ve výši základního kapitálu ani jeho struktury. Komanditista se na základním kapitálu podílí vkladem 2 000 tis. Kč, komplementář žádný vklad nevkládá. Vzhledem k ustanovením společenské smlouvy náleží i ostatní složky vlastního kapitálu komanditistovi. Společenská struktura Společnosti určená společenskou smlouvou byla následující:

(v %)	30. září 2025	30. září 2024
PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC – komplementář	99	99
FINEP HOLDING, SE – komanditista	1	1
Celkem	100	100

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

15 Vydané dluhopisy

Vydané dluhopisy lze rozčlenit takto:

(tis. Kč)	30. září 2025	30. září 2025
Vydané dluhopisy – veřejně obchodovatelné – dlouhodobé	14 974	334 818
Vydané dluhopisy – veřejně neobchodovatelné – krátkodobé	0	150 000
Vydané dluhopisy – veřejně neobchodovatelné – dlouhodobé	315 000	410 000
Alikvótní úrokový náklad – krátkodobé	4 699	7 415
Celkem	334 673	902 233

Podrobnější informace o vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisech jsou následující:

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30. září 2025

Název	ISIN	Kupón (%)	Datum vydání	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota (v Kč)	Počet kusů
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., 3,95 %, 2021 - 2026	CZ0003531105	3,95 % p.a.	26. března 2021	26. března 2026	zaknihovaná	3 000 000	5

Dluhy Společnosti vyplývající z vydaných dluhopisů jsou zajišťovány finanční zárukou, ve smyslu § 2029 občanského zákoníku, v platném znění, poskytovanou společností FINEP HOLDING, SE a peněžními prostředky uloženými na vázaných účtech k 30. září 2025 ve výši 23 077 tis.Kč.

K vydaným veřejně obchodovatelným dluhopisům se vztahují jisté podmínky. Porušení těchto podmínek může vést k předčasné splatnosti dluhopisů. K 30. září 2025 Společnost tyto podmínky plnila.

Podrobnější informace o vydaných veřejně neobchodovatelných dluhopisech jsou následující:

30. září 2025					Jmenovitá hodnota (v Kč)	Počet kusů
Název	Kupón (%)	Datum vydání	Datum splatnosti	Podoba		
FBZ/F/2026	5 % p.a.	17. prosince 2023	17. prosince 2026	listinná	1 000 000	315

30. září 2024					Jmenovitá hodnota (v Kč)	Počet kusů
Název	Kupón (%)	Datum vydání	Datum splatnosti	Podoba		
FBZ/F/2026	5 % p.a.	17. prosince 2023	17. prosince 2026	listinná	1 000 000	410
FBZ/G/2025	6 % p.a.	22. prosince 2023	30. června 2025	listinná	1 000 000	150

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

Reálná hodnota veřejně neobchodovatelných vydaných dluhopisů byla k 30. září 2025 ve výši 323 197 tis. Kč (k 30. září 2024: 548 467 tis. Kč). Reálná hodnota veřejně neobchodovatelných dluhopisů byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků za použití tržních úrokových sazeb v roce 2025.

Reálná hodnota veřejně obchodovatelných vydaných dluhopisů k 30. září 2025 byla 14 880 tis. Kč (k 30. září 2024 ve výši 321 996 tis. Kč). Reálná hodnota veřejně obchodovatelných dluhopisů byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků za použití tržních úrokových sazeb v roce 2025.

Měření reálné hodnoty veřejně obchodovatelných i veřejně neobchodovatelných dluhopisů bylo zařazeno do úrovně 2 hierarchie reálných hodnot. To znamená, že při stanovení reálné hodnoty těchto dluhopisů byla použita data, která jsou na trhu dostupná, ale ne přímo z kotací pro tyto specifické dluhopisy. Pro odvození credit spreadu byl použit porovnatelný dluhopis, který je obchodován a pravidelně kotován, což je považováno za pozorovatelný vstup. Další pozorovatelný vstup představuje bezriziková úroková křivka, která je využita při výpočtu diskontního faktoru. Tyto faktory umožňují stanovit reálnou hodnotu dluhopisů bez využití dalších nepřímých vstupů.

16 Odsouhlasení závazků z finanční činnosti

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

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30. září 2025

(tis. Kč)	Přijaté půjčky	Vydané dluhopisy	Celkem
Závazky z finanční činnosti k 30. září 2023	584 174	746 141	1 330 315
Přijatá půjčka	412 700	0	412 700
Splacení půjčky	-522 095	0	-522 095
Rozpuštění nákladů na emisi dluhopisů	0	150 000	150 000
Splacení dluhopisů z peněžních prostředků na běžných účtech	0	796	796
Vyúčtovaný úrok	33 803	38 117	71 920
Zaplacený úrok	-37 511	-32 821	-70 332
Závazky z finanční činnosti k 30. září 2024	471 071	902 233	1 373 304
Přijatá půjčka	817 900	0	817 900
Splacení půjčky	-353 213	0	-353 213
Splátka dluhopisů	0	-566 000	-566 000
Rozpuštění nákladů na emisi dluhopisů	0	1 156	1 156
Vyúčtovaný úrok	33 209	28 738	61 947
Zaplacený úrok	-55 601	-31 454	-87 055
Závazky z finanční činnosti k 30. září 2025	913 366	334 673	1 248 039

17 Obchodní a jiné závazky

(tis. Kč)	30. září 2025	30. září 2024
Obchodní závazky – splatné do 12 měsíců	731	1 147
Krátkodobé finanční závazky	731	1 147
Obchodní a jiné závazky celkem	731	1 147

18 Odložená daň z příjmu

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou uvedeny v následující tabulce:

(tis. Kč)	30. září 2025	30. září 2024
Odložený daňový závazek:	725	866
– Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících	725	866
Odložený daňový závazek	725	866
Odložený daňový závazek (netto)	725	866

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

2025 (tis. Kč)	Dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	Celkem
K 1. říjnu	866	866
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 8)	-141	-141
K 30. září	725	725
2024 (tis. Kč)	Dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	Celkem
K 1. říjnu	1 393	1 393
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 8)	-527	-527
K 30. září	866	866

19 Podmíněné a smluvní závazky

Společnost nemá žádný závazek k prodeji pozemků, k dokončení investic do nemovitostí ve výstavbě nebo k uzavření smlouvy o budoucím prodeji investic do nemovitostí k rozvahovému dni.

Společnost má budoucí závazky z titulu koupě pozemků plynoucí ze smluv o smlouvách budoucích kupních k 30. září 2025 ve výši 13 744 tis. Kč (k 30. září 2024: 13 744 tis. Kč).

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

20 Transakce se spřízněnými stranami

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

(tis. Kč)	30. září 2025	30. září 2024
Aktiva		
Pohledávky z obchodních vztahů - komanditista	0	30 351
Pohledávky z obchodních vztahů - ostatní společnosti ve skupině	55 072	20 343
Pohledávky vůči komplementáři	0	13 755
Aktiva celkem	55 072	64 449
Závazky		
Přijaté půjčky od komanditisty	913 366	153 544
Přijaté půjčky od společností ve skupině	0	317 527
Vydané dluhopisy – komplementář	319 699	567 415
Závazky vůči komplementáři	54 256	0
Závazky celkem	1 287 321	1 038 486
(tis. Kč)	30. září 2025	30. září 2024
Výnosy		
Výnosy z prodeje pozemků - komanditista	0	30 351
Výnosy z prodeje pozemků - ostatní společnosti ve skupině	260 394	395 829
Výnosy od komplementáře	0	13 755
Ostatní výnosy	480	1 141
Výnosy celkem	260 874	441 076
Náklady		
Úrokové náklady - komanditista	31 922	15 132
Úrokové náklady - ostatní společnosti ve skupině	25 440	43 516
Náklady za komplementářem	54 256	0
Ostatní náklady	299	152
Náklady celkem	111 917	58 800

Komanditista Společnosti FINEP HOLDING, SE poskytl Společnosti následující zápůjčky:

(tis. Kč)			30. září 2025	30. září 2024
Poskytnuto dne	Úročení	Splatnost dne		
24.března 2025	PRIBOR + 0,5% p.a.	31. prosince 2027	80 014	0
16.ledna 2025	PRIBOR + 0,5% p.a.	31.prosince 2027	257 358	0
6. března 2024	PRIBOR + 0,5% p.a.	31. prosince 2027	575 994	153 544
Celkem			913 366	153 544

Reálná hodnota přijatých zápůjček k 30. září 2025 byla 870 906 tis. Kč. (k 30. září 2024: 138 540 tis. Kč). Reálná hodnota byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků za použití tržních úrokových sazeb v roce 2025.

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30. září 2025

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

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

Komanditistovi ani komplementáři nebyly k 30. září 2025 ani k 30. září 2024 poskytnuty žádné zápůjčky, žádná zajištění ani ostatní plnění.

21 Události po skončení účetního období

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a hospodaření Společnosti za hospodářský rok končící 30. září 2025.

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

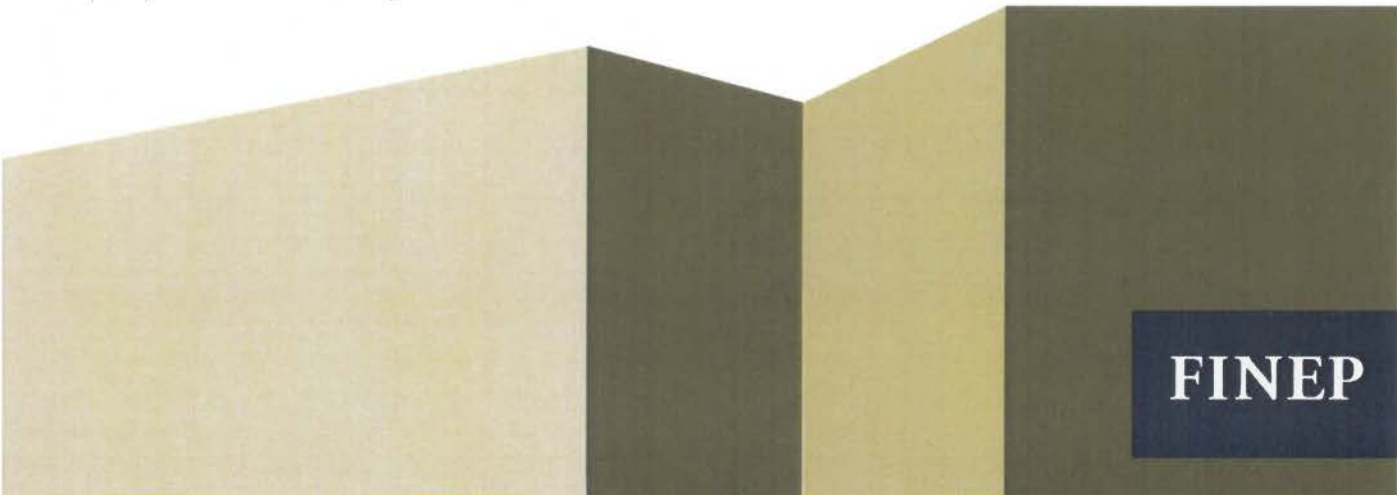
ZPRÁVA O VZTAZÍCH

za období 1.10.2024 - 30.9.2025

V Praze dne: 28.11.2025



PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC
jménem FINEP BARRANDOV FUND, komplementář
při výkonu funkce zastoupen Tomášem Zaňkem



FINEP

Komplementář společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. se sídlem Praha, Havlíčkova 1030/1, PSČ 11000, IČ: 27918041, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 76651 (v této zprávě též jen „Společnost“), společnost PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND, se sídlem Santa Venera, 435 Triq Il-Kbira San Guzepp, SVR 1011, Maltská republika, Registrační číslo: Sv 113, zpracovala následující zprávu o vztazích ve smyslu § 82 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích (dále jen „Zákon o korporacích“), za účetní období od 1.10.2024 do 30.09.2025 (dále jen „Rozhodné období“).

1 STRUKTURA VZTAHŮ

Podle informací dostupných komplementáři Společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře byla společnost po celé Rozhodné období součástí koncernu dle § 79 zákona č. 90/2012 Sb., (dále jen „**Koncern**“) ve které je řídící a ovládající osobou společnost FINEP HOLDING, SE, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 110 00, IČ: 279 27 822, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 7 (dále jen „**Ovládající osoba**“). Osobami s koncovým vlivem v Ovládající společnosti dle zákona č. 37/2021 Sb. jsou Ing. Michal Kocián, nar. 26.7.1968, bytem Vlastina 850/36, Praha 6, 16100, Ing. Pavel Rejchrt, nar. 2.6.1968, bytem Roškotova 1737/6, Praha 4, 14000 a Ing. Tomáš Zaněk, nar. 22.8.1969, bytem Na dlouhém lánu 402/30, Praha 6, 16000.

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

Název společnosti	Sídlo	IČ
Anelida Capital s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	11859717
B+3 REAL k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27364640
Bydlení Harfa s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	09674331
Byty Hloubětín UVXY s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	21528578
Byty Hloubětín Z s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	17256348
Byty KASKÁDY O, s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	21593027
Byty Prosek V s.r.o. *	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	17256674
CALEPO Media s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	03933393
Cocktail Media s.r.o. *	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27166589
DDX Czech a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	05401275
Dofler Business s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	11859083
Duero Group k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	01716671
ELEKTRA PARK, spol. s r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	26140683
ERDEX a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27182533
FINBA a.s.	Trnavská cesta 6/A , 821 08 Bratislava	35970430
FINEP BARRANDOV bytová k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	05547776
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27918041
FINEP CZ a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	26503387
FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	28436776
FINEP HARFA bytová k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	62065271
FINEP Harfa k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27100626
FINEP Hloubětín 61 k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27922120
FINEP Hloubětín a.s. (1.10.2025 změna právní formy na FINEP Hloubětín k.s.)	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	26511771
FINEP Holešovice a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27907929
FINEP Hostivař a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27590020
FINEP Interiéry s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	04472926
FINEP KOMERČNÍ a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27904946

Název společnosti	Sídlo	IČ
FINEP LAND DEVELOPMENT a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27207943
FINEP Poštovní a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	26429748
FINEP Prosek bytová 10 k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	29016347
FINEP Prosek bytová 12 k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	29016380
FINEP PROSEK bytová 2 k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	24308773
FINEP PROSEK bytová 5 k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	02574527
FINEP Prosek bytová k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	24716847
FINEP Prosek k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	26762382
FINEP Real a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	06622500
FINEP SK a.s.	Trnavská cesta 6/A , 821 08 Bratislava	35931914
FINEP Troja a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	26185938
INGRAS a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27181910
Invenit a.s. *	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	26437635
KALOS spol. s r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	26744309
MADELON s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	06793673
Moderní prádelny s.r.o.	Nademlejnská 600/1, 198 00 Praha 9	09066977
NATURE CITY a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	03304914
Nová Invalidovna a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	03658767
Office Center Vltava a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27911594
Orpazchom s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	06378862
Pensum a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27906604
Pod Ořechovkou, SE	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	04289641
PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC	Santa Venera, 435 Triq Il-Kbira San Guzzepp, SVR 1011, Maltská republika	SV 113
Projekt Pod Ořechovkou s.r.o. (1.11.2025 zánik společnosti z důvodu fúze sloučením se společností Pod Ořechovkou, SE)	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	14377781
Projekt Pod Třebešínem s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	21807078
PROSEK Development k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	24202061
Ralatrade Invest s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	08387389
SHELIA s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	04629221
Střížkov Park k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	06395279
TPK Real a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	06622381
TROJMEZÍ GATE a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27913147
Vackov a.s. (6.2.2025 změna právní formy na Vackov k.s.)	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	28219031
VERANO REAL k.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	04663276
WELHAM a.s.	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1	27079601

* společnosti patřící do Koncernu pouze po část období: Byty Prosek V s.r.o. od 1.10. do 6.11.2024, Cocktail Media s.r.o. od 1.10.2024 do 17.6.2025, Invenit a.s. od 1.10.2024 do 21.5.2025.

2 ÚLOHA SPOLEČNOSTI V KONCERNU

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

3 ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

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

4 PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV V RÁMCI KONCERN

Název společnosti	Popis smlouvy
Bytové Družstvo KASKÁDY XXI	Dohoda o převodu vlastnického práva k dokumentaci projektu a postoupení licence k užití díla ze dne 31.7.2025
FINEP BARRRANDOV bytová k.s.	Dohoda o převodu vlastnického práva k dokumentaci projektu a postoupení licence k užití díla ze dne 31.7.2025
Bytové Družstvo KASKÁDY XXI	Smlouva o koupi pozemku ze dne 15.4.2025 p.č. 1792/104,789,790
FINEP BARRRANDOV bytová k.s.	Smlouva o koupi pozemku ze dne 25.6.2025 p.č. 1792/794,793, 139
TROJMEZÍ GATE a.s.	Smlouva o koupi pozemku ze dne 24.03.2025 p.č. 1184/52,136, 1799/3
FINEP CZ a.s.	Servisní smlouva o zabezpečení Přípravy Projektu "KASKÁDY BARRANDOV - bytové domy M, N, O, P a Z" ze dne 1.1.2022
FINEP CZ a.s.	Smlouva o poskytování ekonomických a administrativních služeb ze dne 1.1.2017
FINEP HOLDING, SE	Patronátní smlouva ze dne 28.7.2021
FINEP Poštovní a.s.	Smlouva o koupi pozemku ze dne 24.3.2025 p.č. 1184/52
FINEP HOLDING, SE	Smlouva o převzetí závazku ze dne 1.1.2023
FINEP HOLDING, SE	Smlouva o úvěru č. 20240005 ze dne 6.3.2024
FINEP HOLDING, SE	Smlouva o úvěru č. 20250011 ze dne 24.3.2025
FINEP HOLDING, SE	Smlouva o úvěru č. 20250001 ze dne 16.1.2025
PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC	Smlouva o úpisu dluhopisů ze dne 20.12.2023
PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC	Smlouva o úpisu dluhopisů ze dne 15.12.2023
Vackov a.s.	Smlouva o převzetí závazku ze dne 1.1.2023
FINEP HOLDING, SE	Dohoda o spolupráci ze dne 12.12.2023
FINEP BARRANDOV bytová k.s.	Dohoda o spolupráci ze dne 12.12.2023

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

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

6 POSOUZENÍ ÚJMY A JEJÍHO VYROVNÁNÍ

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

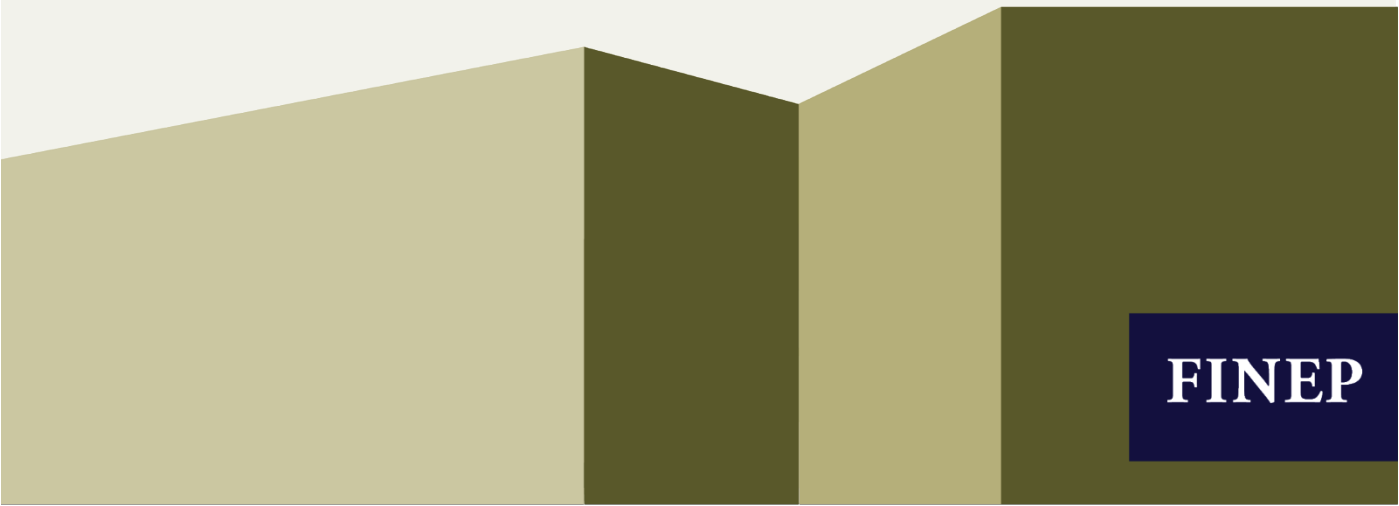
7 HODNOCENÍ VZTAHŮ A RIZIK V RÁMCI KONCERNU

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

Společnosti nevyplývají z účasti ve Koncernu nevýhody ani rizika.

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

A decorative graphic at the bottom of the page consisting of four overlapping geometric shapes: a light beige trapezoid on the left, a dark olive green triangle in the center, a light beige triangle on the right, and a dark olive green rectangle on the far right. The word 'FINEP' is written in white capital letters on a dark blue rectangular background within the dark olive green rectangle.

FINEP

Zpráva nezávislého auditora

společníkům FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, Praha 1 („Společnost“) k 30. září 2025 a její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 30. září 2025 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- výkazu finanční pozice k 30. září 2025,
- výkazu úplného výsledku za rok končící 30. září 2025,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 30. září 2025,
- výkazu peněžních toků za rok končící 30. září 2025,
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje významné informace o účetních metodách a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

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

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

Nezávislost

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

Přístup k auditu

Přehled



Celková hladina významnosti je stanovena na úrovni 1 % celkových aktiv Společnosti, což představuje 13 153 tis. Kč

Oceňování investic do nemovitostí

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

Hladina významnosti

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

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

Celková hladina významnosti pro Společnost

13 153 tis. Kč

Jak byla stanovena

Hladina významnosti pro Společnost byla stanovena jako 1 % celkových aktiv.

Zdůvodnění použitého základu pro stanovení významnosti

Domníváme se, že celková aktiva jsou nejvhodnějším měřítkem k určení hladiny významnosti s ohledem na podstatu obchodní činnosti Společnosti jako správce pozemků v Praze na Barrandově, včetně přípravy projektů v oblasti výstavby nemovitostí. Na základě toho jsme přesvědčeni, že hodnota celkových aktiv je důležitým měřítkem pro hodnocení finanční pozice Společnosti a zároveň i pro uživatele účetní závěrky.

Hlavní záležitosti auditu

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

Hlavní záležitost auditu

Jak audit pracoval s hlavní záležitostí auditu

Oceňování investic do nemovitostí

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

Investice do nemovitostí Společnosti se nacházejí na Barrandově v Praze, České republice. K 30. září 2025 Investice do nemovitostí oceněné reálnou hodnotou ve výši 1 202 551 tis. Kč představovaly 91 % celkových aktiv Společnosti.

Investice do nemovitostí Společnost oceňuje reálnou hodnotou, která závisí na použitých oceňovacích technikách, modelech a předpokladech, které zahrnují významnou míru úsudku ze strany vedení Společnosti. Reálná hodnota je stanovena porovnávací metodou, která vyžaduje nalezení srovnatelné ceny pomocí cenového porovnání obdobných pozemků, které jsou na trhu volně prodávány k datu ocenění na základě řady hledisek, jako je umístění pozemku, jeho druh, účel a technické parametry (např. koeficienty zastavitelnosti).

Pro vybrané pozemky Společnost zohledňuje také reálnou hodnotu stanovenou zbytkovou metodou, která představuje rozdíl mezi příjmem z prodeje budoucích bytových jednotek a náklady na jejich výstavbu včetně přiměřeného zisku developera.

Detaily oceňovacích technik, modelů a předpokladů použitých k ocenění jsou uvedeny v poznámkách 2.6, 4 a 9 přílohy k účetní závěrce.

Naše auditní procedury týkající se ocenění investic do nemovitostí zahrnovaly:

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

Jak jsme stanovili rozsah auditu?

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

Ostatní informace

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Společnosti získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

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

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

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

Odpovědnost komplementáře a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti komplementář Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

Informace vyžadované nařízením EU

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

Soulad výroku s dodatečnou zprávou výboru pro audit

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti pro rok končící 30. září 2025 nás dne 29. listopadu 2024 jmenovali společníci Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 13 let.

Poskytnuté neauditorské služby

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v článku 5 (1) nařízení EU ve znění upraveném českými předpisy dle článku 5 (3) nařízení EU.

Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné služby.

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

28. listopadu 2025

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerkou



Ing. Eva Loulová
statutární auditorka, evidenční č. 1981