FINEP HOLDING, SE

Konsolidovaná výroční zpráva

za rok končící 31. prosince 2020

Konsolidovaná výroční zpráva FINEP HOLDING, SE
za rok končící 31. prosince 2020

1. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti

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

Skupina za rok končící 31. prosince 2020 vykázala účetní zisk ve výši 907 mil. Kč. Další informace o vývoji výkonnosti, činnosti, stávajícím hospodářském postavení a stavu majetku jsou uvedeny v přiložené konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. prosince 2020.

2. Informace o vývoji činnosti

Hlavním předmětem činnosti Skupiny je rezidenční development, přičemž největší část portfolia projektů tvoří projekty, které jsou situovány v hlavních městech České republiky a Slovenska, v Praze a v Bratislavě.
Další část portfolia developerských projektů skupiny je tvořena administrativními projekty, přičemž jak v rezidenčních, tak v administrativních projektech jsou zahrnuty i další plochy určené pro komerční využití (restaurace, kavárny, obchody apod.), tzv. retail.
Skupina je v současné době předním developerem v České republice. V roce 2020 Skupina úspěšně rozvíjela svou strategii rozvoje zejména v oblasti rezidenčního bydlení.

V průběhu roku 2020 Skupina zahájila prodej nových etap v lokalitách stávajících rezidenčních projektů v oblastech Prahy Stodůlky, Štěrboholy, Holešovice, Vysočany, Karlín a Barrandov.

V roce 2020 Skupina dále úspěšně rozvíjela nabídku komplexních komplementárních služeb pro své klienty v oblasti zprostředkování úvěrových produktů na financování nákupu nemovitostí pro zákazníky Skupiny.

Skupina v roce 2020 pokračovala v poskytování svých aktivit v oblasti poskytování služeb v segmentu nemovitostí prostřednictvím své dceřiné společnosti Finep Interiéry s.r.o. V rámci těchto činností společnost provozuje rozsáhlý showroom s nabídkou vybavení domácností.

Skupina i nadále v roce 2020 rozvíjela obchodní aktivity v oblasti kolektivního investování do nemovitostí prostřednictvím zahraničních fondů kvalifikovaných investorů a to konkrétně 3 maltských sub-fondů FINEP PROSEK FUND zaměřeného na rozvojovou lokalitu Prosek, FINEP HARFA FUND zaměřeného na rozvojovou lokalitu ve Vysočanech a KASKADY BARRANDOV FUND zaměřeného na rozvojovou lokalitu na Barrandově.

Dopad covid-19 na podnikání a výsledky Skupiny nebyl významný a na základě zkušeností se očekává, že tomu tak bude i nadále. Vzhledem k tomu, že Skupina působí na realitním trhu, očekává se, že pokračování poskytování služeb nebude narušené.

V roce 2021 plánuje Skupina pokračovat ve stávající činnosti a dlouhodobě nastavené obchodní strategii.

3. Informace o stávajícím hospodářském postavení a stavu majetku

I v roce 2020 si Skupina udržuje silné a stabilní kapitálové zázemí a postavení.

Skupina hospodařila za rok 2020 s účetním ziskem ve výši 907 mil. Kč.

Skupina k 31. prosinci 2020 evidovala aktiva o 1 011 mil. Kč vyšší ve srovnání se stavem k 31. prosinci 2019 (tj. nárůst o 15 %). Podstatnou položkou v majetku Skupiny jsou investice do nemovitostí, které se zvýšily o 351 mil. Kč (tj. nárůst o 18 %). Majetek Skupiny je k 31. prosinci 2020 financován z 76 % vlastními zdroji, které jsou tvořeny zejména základním kapitálem v hodnotě 4 065 mil. Kč.

Skupina v rámci budoucího rozvoje provádí rozsáhlou akviziční činnost zejména na území hl. m. Prahy a na financování této činnosti hledala nové finanční zdroje, z tohoto důvodu byly uskutečněny v přecházejících letech dceřinými společnostmi Skupiny emise veřejně obchodovatelných dluhopisů, které byly úspěšně vyprodány. V roce 2020 byla první emise dříve vydaných dluhopisů o objemu 201 mil. Kč plně splacena.

4. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Skupina pokračovala v podpoře v oblasti výzkumu a vývoje svými investičními aktivitami do vybraných start-up podniků, které díky Skupině získávají přístup k finančním prostředkům potřebným pro zahájení své činnosti. V roce 2020 se jednalo především o společnost ZOXTACKER a.s (technologická společnost v logistickém dodavatelském řetězci).
V roce 2020 Skupina pokračovala ve finanční podpoře výzkumu v oblasti kmenových buněk v rámci dceřiné společnosti Bioinova a.s., který může v budoucnosti pomoci v léčbě mnoha osob na celé planetě. V této podpoře bude Skupina pokračovat i v následujících obdobích.

5. Informace o ostatních oblastech

Skupina nevyvíjela v průběhu roku 2020 žádné specifické aktivity v oblasti ochrany životního prostředí, mimo své aktivní přítomnosti v organizacích, komorách a spolcích pro ochranu životního prostředí a hygienických podmínek především na území Prahy.

Skupina měla v průběhu roku 2020 v zahraničí organizační složku ve Slovenské republice a její hospodářský výsledek byl promítnut do 100 % vlastněné dceřiné společnosti FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s.

Informace o cílech a metodách řízení rizik Skupiny, včetně politiky pro zajištění rizik, jsou uvedeny v přiložené konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. prosince 2020.

Vedení Skupiny nejsou známy žádné události, mimo těch uvedených v přiložené konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. prosince 2020, které by nastaly po rozvahovém dni a měly by významný dopad na konsolidovanou výroční zprávu za rok končící k 31. prosinci 2020.

Skupina v roce 2020 nepořizovala vlastní akcie nebo podíly.

Struktura Skupiny a vzájemných vztahů společností ve Skupině je zjevná z přiložené konsolidované účetní závěrky za rok 2020.

18. června 2021

Ing. Michal Kocián
předseda představenstva

Ing. Tomáš Pardubický
výkonný ředitel

Zpráva nezávislého auditora

akcionářům společnosti FINEP HOLDING, SE

Náš výrok

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční pozice společnosti FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, Praha 1 („Společnost") a jejích dceřiných společností (dohromady „Skupina") k 31. prosinci 2020, její konsolidované finanční výkonnosti a jejích konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosince 2020 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Předmět auditu

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny se skládá z:

- konsolidovaného výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2020,
- konsolidovaného výkazu úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2020,
- konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2020,
- konsolidovaného výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2020, a
- přílohy konsolidované účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy"). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky.

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

Nezávislost

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

Ostatní informace

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

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

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Shromáždit dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních informacích týkajících se společností nebo podnikatelských činností v rámci Skupiny, abychom mohli vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Jsme odpovědní za řízení auditu Skupiny, za dohled nad ním a jeho provedení. Vyjádření výroku zůstává naší výhradní odpovědností.

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

18. června 2021

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerem

Ing. Tomáš Bašta
statutární auditor, evidenční č. 1966

Tato zpráva je určena akcionářům společnosti FINEP HOLDING, SE

Obsah

1.	**Všeobecné informace**	**7**
2.	**Přehled významných účetních postupů**	**7**
2.1	Základní zásady sestavení účetní závěrky	7
2.2	Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů	8
2.3	Konsolidace	10
2.4	Přepočty cizích měn	12
2.5	Investice do nemovitostí	12
2.6	Dlouhodobý hmotný majetek	13
2.7	Nehmotná aktiva	13
2.8	Snížení hodnoty nefinančních aktiv	14
2.9	Finanční aktiva	14
2.10	Zásoby	18
2.11	Poskytnuté zálohy	18
2.12	Základní kapitál a fondy	18
2.13	Kmenové akcie	18
2.14	Ostatní fondy a kapitálové účty	18
2.15	Obchodní závazky	19
2.16	Přijaté zálohy	19
2.17	Půjčky	19
2.18	Výpůjční náklady	19
2.19	Leasing	20
2.20	Splatná a odložená daň z příjmů	20
2.21	Výnosy ze smluv se zákazníky	21
2.22	Ostatní výnosy – tržby z pronájmu	22
2.23	Ostatní výnosy – tržby z prodeje investic do nemovitostí	22
2.24	Úrokové výnosy a náklady	22
2.25	Zaměstnanecké požitky	24
2.26	Výnosy z dividend	24
2.27	Vyplacené dividendy	24
2.28	Spřízněné strany	24
2.29	Aktiva klasifikovaná jako držená za účelem prodeje (nebo vyřazovaná skupina).	24
2.30	Události po skončení účetního období	25
3.	**Řízení finančních rizik**	**25**
3.1	Faktory finančních rizik	25
4.	**Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů**	**32**
5.	**Struktura skupiny**	**33**
5.1	Investice oceněné ekvivalenční metodou	35
5.2	Dceřiné společnosti	47
6.	**Investice do nemovitostí**	**49**
7.	**Dlouhodobý hmotný majetek**	**51**
8.	**Aktiva z práva užívání a závazky z leasingu**	**52**
9.	**Poskytnuté půjčky**	**53**
10.	**Obchodní a jiné pohledávky**	**54**
11.	**Zásoby**	**54**
12.	**Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**	**55**
13.	**Základní kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny**	**56**
14.	**Úvěry a půjčky**	**56**
15.	**Obchodní a jiné závazky**	**58**
16.	**Odložená daň z příjmu**	**59**
17.	**Daň z příjmu**	**59**
18.	**Tržby**	**60**
18.1	Rozčlenění výnosů ze smluv se zákazníky	61
18.2	Závazky ze smluv se zákazníky	62
18.3	Výnosy vykázané v souvislosti se smluvními závazky	62
18.4	Nesplněné závazky z dlouhodobých smluv	62
18.5	Smluvní náklady	63

19. Ostatní výnosy 63
20. Mzdové náklady 63
21. Finanční výnosy 63
22. Finanční náklady 63
23. Podmíněné a smluvní závazky 64
23.1 Zásoby – developerské projekty 64
23.2 Investice do nemovitostí – nemovitosti ve výstavbě 64
23.3 Soudní řízení 64
23.4 Smluvní pohledávky z operativních leasingů 64
24. Transakce se spřízněnými stranami 64
24.1 Výnosy a příjmy 64
24.2 Náklady 64
24.3 Odměňování klíčových pracovníků 64
24.4 Krátkodobé pohledávky a závazky 65
24.5 Přijaté a poskytnuté půjčky 65
25. Pořízení dceřiných společností (pořízení aktiv) 66
25.1 Pořízení aktiv 2020 66
25.2 Pořízení aktiv 2019 66
26. Vyřazení dceřiných společností 66
27. Vyřazení společnosí držených za účelem prodeje 68
27.1 Aktiva a závazky společnosti držené za účelem prodeje 68
28. Události po skončení účetního období 69

Konsolidovaný výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2020

(mil. Kč)	Pozn.	31. prosince 2020	31. prosince 2019
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	6	2 253	1 902
Dlouhodobý hmotný majetek	7	89	82
Nehmotná aktiva		15	9
Aktiva z práva užívání	8	76	90
Investice oceněné ekvivalenční metodou	5.1	926	808
Finanční nástroje v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty		22	17
Poskytnuté půjčky	9	990	515
Smluvní náklady	18	53	38
Zaplacené zálohy		79	48
Ostatní pohledávky	10	50	48
Dlouhodobá aktiva celkem		**4 553**	**3 557**
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	11	1 133	859
Poskytnuté půjčky	9	233	271
Obchodní a jiné pohledávky		94	142
Peněžní prostředky na vázaných účtech	3.1	18	154
Smluvní náklady	18	3	2
Zaplacené zálohy		13	85
Ostatní daňové pohledávky		10	9
Splatné pohledávky z daně z příjmů		18	22
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12	1 297	1 443
Krátkodobá aktiva klasifikovaná jako držená za účelem prodeje	27	183	0
Krátkodobá aktiva celkem		**3 002**	**2 987**
Aktiva celkem		**7 555**	**6 544**
VLASTNÍ KAPITÁL			
Kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny			
Základní kapitál	13	4 065	4 065
Oceňovací rozdíly vzniklé při vzniku Skupiny	13	- 1 426	- 1 426
Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál	13	250	250
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu		9	9
Nerozdělené zisky		2 853	1 946
Kapitál a fondy připadající na vlastníky Společnosti		**5 751**	**4 844**
Nekontrolní podíly		- 1	- 2
Vlastní kapitál celkem		**5 750**	**4 842**
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Půjčky	14	407	578
Smluvní závazky	18	375	334
Závazky z leasingu	8	72	79
Jiné závazky	15	43	23
Ostatní přijaté zálohy		3	3
Odložený daňový závazek	16	63	51
Dlouhodobé závazky celkem		**963**	**1 068**
Krátkodobé závazky			
Půjčky	14	308	407
Obchodní a jiné závazky	15	171	117
Smluvní závazky	18	178	43
Závazky z leasingu	8	10	17
Přijaté zálohy		11	4
Splatná daň z přidané hodnoty		10	13
Závazky k dani z příjmu		26	33
Krátkodobé závazky spojené s aktivy drženými za účelem prodeje	27	128	0
Krátkodobé závazky celkem		**842**	**634**
Závazky celkem		**1 805**	**1 702**
Vlastní kapitál a závazky celkem		**7 555**	**6 544**

Konsolidovaný výkaz úplného výsledku
za rok končící 31. prosince 2020

(mil. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2020	Rok končící 31. prosince 2019
Tržby	18	1 237	1 055
Ostatní výnosy	19	21	34
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	6	191	63
Spotřeba materiálu a energie		- 23	- 34
Nájemné		- 3	- 2
Změny v zásobách hotových výrobků a nedokončené výroby	11,27	457	241
Stavební náklady		- 860	- 587
Mzdové náklady	20	- 165	- 167
Marketingové náklady		- 20	- 33
Odpisy nákladů na získání smlouvy	18.5	- 46	- 44
Čisté zisky/ztráty ze znehodnocení finančních aktiv	3.1	- 3	2
Náklady za organizaci a řízení projektů		- 30	- 18
Náklady na poradenské, daňové a auditní služby		- 25	- 28
Daně a poplatky		- 4	- 6
Ostatní provozní náklady		- 44	- 38
Odpisy		- 28	- 29
Provozní zisk		**655**	**409**
Finanční výnosy	21	39	27
Finanční náklady	22	- 38	- 39
Čisté finanční výnosy/ (náklady)		**1**	**- 12**
Podíl na zisku z investic zaúčtovaných ekvivalenční metodou	5.1	323	160
Zisk před zdaněním		**979**	**557**
Daň z příjmů – splatná	17	- 60	- 46
Daň z příjmů – odložená	17	- 12	- 11
Daň z příjmů celkem		**- 72**	**- 57**
Čistý zisk za období		**907**	**500**
Ostatní úplný výsledek:			
Položky, které mohou být následně přeřazeny do zisku nebo ztráty			
Kurzové rozdíly		0	2
Ostatní úplný výsledek za období		**0**	**2**
Úplný výsledek za období po zdanění celkem		**907**	**502**
Zisk připadající na:			
– Vlastníky Společnosti		907	500
Čistý zisk za období		**907**	**500**
Úplný výsledek za období po zdanění celkem			
Připadající na:			
– Vlastníky Společnosti		907	502
Úplný výsledek za období po zdanění celkem		**907**	**502**

Poznámky v příloze tvoří nedílnou součást konsolidované účetní závěrky.

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění.

18. června 2021

Ing. Michal Kocián
předseda představenstva

Ing. Tomáš Zaněk
člen představenstva

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu
za rok končící 31. prosince 2020

(mil. Kč)	Pozn.	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly vzniklé při vzniku Skupiny	Peněžní příspěvky	Oceňovací rozdíly z měnových přepočtů	Nerozdělený zisk	Celkem	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 2019		4 065	- 1 426	250	7	1 446	4 342	- 1	4 341
Zisk za období		0	0	0	0	500	500	0	500
Ostatní úplný výsledek		0	0	0	2	0	2	0	2
Úplný výsledek celkem		0	0	0	2	500	502	0	502
Vyřazení nekontrolního podílu v dceřiných společnostech	26	0	0	0	0	0	0	- 1	- 1
Stav k 1. lednu 2019	13	4 065	- 1 426	250	9	1 946	4 844	- 2	4 842
Zisk za období		0	0	0	0	907	907	0	907
Úplný výsledek celkem		0	0	0	0	907	907	0	907
Příspěvky akcionářů		0	0	0	0	0	0	1	1
Stav k 31. prosinci 2020	13	4 065	- 1 426	250	9	2 853	5 751	- 1	5 750

Konsolidovaný výkaz peněžních toků
za rok končící 31. prosince 2020

(mil. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2020	Rok končící 31. prosince 2019
Peněžní toky z provozní činnosti:			
Zisk před zdaněním		979	557
Úpravy o nepeněžní operace:			
Odpisy stálých aktiv		14	14
Odpisy aktiv z práva užívání	8	14	15
Čisté ztráty ze znehodnocení finančních aktiv	3.1	3	- 2
Čisté finanční výnosy	21, 22	13	12
Čistý zisk z prodeje investic do nemovitostí	19	- 13	- 17
Čistý zisk (+) / ztráta (-) z přecenění investic do nemovitostí	6	- 191	- 63
Čistý zisk z prodeje dceřiných společností	19	0	- 4
Podíl na zisku přidružených a společných podniků	5	- 323	- 160
Ostatní nepeněžní operace		0	10
Změny pracovního kapitálu:			
Zvýšení (+) / snížení (-) pohledávek a ostatních aktiv		51	- 25
Zvýšení (+) stavu zásob		- 219	- 112
Snížení (-) / zvýšení (+) stavu obchodních a ostatních závazků		266	- 31
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností		**594**	**194**
Zaplacená daň z příjmů		- 63	- 55
Zaplacené úroky	8, 14	- 44	- 43
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		**487**	**96**
Peněžní toky z investiční činnosti:			
Přijaté úroky		15	15
Nákup dceřiného podniku	25	- 86	- 2
Nákup společných a přidružených podniků	5	- 2	- 3
Pořízení a stavba investic do nemovitostí	6	- 583	- 182
Pořízení dlouhodobého majetku	7	- 13	0
Pořízení nehmotného majetku		- 14	- 11
Poskytnuté půjčky		- 659	- 252
Přijaté splátky úvěrů		229	156
Peněžní výnosy z prodeje investic do nemovitostí		284	191
Nákup finančních nástrojů v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty		- 5	- 5
Přijaté dividendy	3.1, 5	225	46
Peněžní výnosy z prodeje aktiv držených za účelem prodeje	26	0	- 107
Čisté peněžní toky z investiční činnosti		**- 609**	**- 154**
Peněžní toky z finanční činnosti:			
Výnosy z půjček	14	487	231
Příspěvek z nekontrolního podílu		1	0
Splátky půjček	14	- 634	- 181
Změna v peněžních prostředcích na vázaných účtech	3.1, 10	136	- 144
Hlavní prvky leasingových plateb	9	- 14	- 9
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		**- 24**	**- 103**
Čisté snížení (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		**- 146**	**- 161**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	12	1 443	1 604
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku	**12**	**1 297**	**1 443**

1. Všeobecné informace

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

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

Společnost je vlastněna mateřskou společností FH INVEST SE, založenou v České republice, a šesti fyzickými osobami. K 31. prosinci 2020 jsou konečnými vlastníky Skupiny Michal Kocián, Pavel Rejchrt, Tomáš Zaněk, Vladimír Schwarz, Tomáš Pardubický a Štěpán Havlas, z nichž nikdo samostatně Skupinu neovládá.

2. Přehled významných účetních postupů

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

2.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky

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

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

V roce 2020 se pandemie COVID-19 rychle rozvinula a došlo k významnému počtu případů. Opatření přijatá různými vládami k zabránění viru ovlivnila ekonomickou aktivitu. Skupina přijala řadu opatření ke sledování a zmírnění účinků COVID-19, jako jsou bezpečnostní a zdravotní opatření pro zaměstnance Skupiny (například sociální distancování a práce z domova) a zajištění pokračování stavebních prací. V této fázi nebyl dopad na podnikání a výsledky Skupiny významný a na základě našich dosavadních zkušeností očekáváme, že tomu tak bude i nadále. Vzhledem k tomu, že Skupina působí na realitním trhu, očekává se, že pokračování poskytování služeb nebude narušené. Skupina bude i nadále sledovat různé vládní politiky a rady a současně udělá vše pro to, aby pokračovala v činnosti nejlepším a nejbezpečnějším možným způsobem bez ohrožení zdraví lidí.

2.2 Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů

(a) Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů účinné poprvé v roce končícím 31. prosince 2020

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

Novelizace Koncepčního rámce pro účetní výkaznictví (vydána 29. března 2018 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo později). Novelizovaný Koncepční rámec obsahuje novou kapitolu o oceňování; pokyny k vykazování finanční výkonnosti; vylepšené definice a pokyny – zejména definice závazků; a objasnění v důležitých oblastech, jako například role správcovství, obezřetnost a nejistota oceňování ve finančním výkaznictví. Novela nemá významný dopad na účetní závěrku Skupiny.

Definice podniku – novela IFRS 3 (vydána 22. října 2018 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo později). Novela mění definici podniku. Podnik musí mít vstupy a podstatné procesy, které společně přispívají ke schopnosti vytvářet výstupy. Nové pokyny poskytují rámec pro vyhodnocení, kdy existují vstupy a podstatné procesy, a to i pro začínající podniky, které ještě negenerovaly výstupy. V případě neexistence výstupů je podmínkou pro klasifikaci jako podnik organizovaná pracovní síla. Definice pojmu 'výstupy' je zúžena a soustředěna na zboží a služby poskytované zákazníkům, generování investičních a dalších výnosů, a vylučuje přínosy v podobě nižších nákladů a jiných ekonomických benefitů. Také již není nezbytné posuzovat, zda jsou účastníci trhu schopni nahradit chybějící prvky nebo integrovat nabyté činnosti a aktiva. Účetní jednotka může použít 'test koncentrace'. Nabytá aktiva by nepředstavovala podnik, pokud je v podstatě celá reálná hodnota nabytých hrubých aktiv koncentrována do jednoho aktiva (nebo skupiny podobných aktiv). Dodatky jsou prospektivní a Skupina je použije a posoudí jejich dopad od 1. ledna 2020. Novela nemá významný dopad na účetní závěrku Skupiny.

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

Reforma referenčních úrokových sazeb – Novela k IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7 (vydána 26. září 2019 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo později). Změny byly vyvolány nahrazením referenčních úrokových sazeb, jako je např. LIBOR a dalších úrokových sazeb na mezibankovních trzích (`IBOR`). Novely poskytují dočasné úlevy od dodržování specifických požadavků týkajících se zajišťovacího účetnictví na zajišťovací vztahy přímo dotčené reformou IBOR. Účtování o zajištění peněžních toků podle IFRS 9 i IAS 39 požaduje, aby byly budoucí zajištěné peněžní toky `vysoce pravděpodobné`. Pokud tyto peněžní toky závisí na sazbě IBOR, poskytované úlevy požadují, aby účetní jednotka předpokládala, že úroková sazba, na které jsou zajištěné peněžní toky založené, se v důsledku reformy nezmění. IAS 39 i IFRS 9 požadují prospektivní posouzení, aby bylo možné použít zajišťovací účetnictví. I když se v současnosti očekává, že peněžní toky podle IBOR a sazeb, které IBOR nahrazují, budou přibližně srovnatelné, což minimalizuje jakoukoliv neefektivnost zajištění, s blížícím se termínem reformy to však již nemusí platit. Podle novely může účetní jednotka předpokládat, že referenční úroková sazba, na které jsou založené peněžní toky ze zajištěné položky, zajišťovacího nástroje nebo zajištěného rizika, se s reformou IBOR nemění. Reforma IBOR může také způsobit, že zajištění vypadne z rozmezí 80-125% vyžadované retrospektivním testem dle IAS 39. IAS 39 byl proto novelizován tak, aby povolil výjimku pro retrospektivní test efektivnosti zajištění, aby zajištění nebylo ukončeno v období nejistoty spojené s IBOR výlučně proto, že retrospektivní efektivnost vypadne z daného intervalu. Stále však bude nutné splňovat ostatní požadavky na zajišťovací účetnictví, včetně prospektivního posouzení. V některých zajištěních je nesmluvně specifikovaná riziková složka IBOR zajištěnou položkou nebo zajištěným rizikem.

Aby bylo možné aplikovat zajišťovací účetnictví, jak IFRS 9 tak IAS 39 vyžadují, aby byla označená riziková složka samostatně identifikovatelná a spolehlivě měřitelná. Podle novely musí být riziková složka samostatně identifikovatelná jen při počátečním určení zajištění, ale ne průběžně. V kontextu makro-zajištění, kde účetní jednotka často obnovuje zajišťovací vztah, se úleva uplatňuje v okamžiku, kdy byla zajištěná položka původně vyznačena v rámci zajišťovacího vztahu. Každá neefektivnost zajištění bude nadále vykazována ve výkazu zisku a ztráty jak podle IAS 39, tak podle IFRS 9. Novela stanoví spouštěcí faktory určující ukončení úlev, mezi které patří ukončení nejistoty vyplývající z reformy úrokových sazeb. Novela vyžaduje, aby účetní jednotky poskytly investorům další informace o svých zajišťovacích vztazích, které jsou přímo ovlivněné těmito nejistotami, včetně nominální částky těch zajišťovacích instrumentů, na které se úlevy vztahují, jakýchkoliv významných předpokladů nebo úsudků, které byly učiněny při aplikaci úlev, a kvalitativních informací o tom, jak je entita ovlivněna reformou IBOR a jak řídí proces přechodu. Novela nemá významný dopad na účetní závěrku Skupiny.

Slevy na nájemném související s Covid-19 – Novela k IFRS 16 (vydána 28. května 2020 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo později).
Novela poskytuje nájemcům (avšak ne pronajímatelům) úlevu v podobě volitelné výjimky při posouzení, zda je sleva na nájmu související s COVID-19 modifikací leasingu. Nájemci se mohou rozhodnout, zda o slevách na nájmu budou účtovat stejně jako v případě, že by nešlo o modifikace leasingu. To v mnoha případech povede k zaúčtování slevy jako variabilní leasingové splátky. Praktický dopad se vztahuje pouze na slevy z nájemného, které vznikly jako přímý důsledek pandemie COVID-19, a to pouze tehdy, pokud budou splněné všechny následující podmínky: Změna leasingových plateb má za následek změnu protihodnoty leasingu, která bude v podstatě stejná nebo nižší než protihodnota leasingu bezprostředně předcházející změně; jakékoliv snížení leasingových splátek ovlivní jen platby splatné nejpozději 30.června 2021; a nedojde k žádné podstatné změně ostatních podmínek nájmu. Pokud se nájemce rozhodne uplatnit toto praktické zjednodušení, bude jej muset uplatnit na všechny leasingové smlouvy s podobnými charakteristikami a v podobných okolnostech. Novela má být uplatněna retrospektivně v souladu s IAS 8, ale nájemci nebudou muset upravovat předchozí období ani poskytovat informace podle paragrafu 28(f) IAS 8. Novela nemá významný dopad na účetní závěrku Skupiny.

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

Reforma referenčních úrokových sazeb – fáze 2 novely k IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16 (vydána 27. srpna 2020 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo později). Změny ve fázi 2 se zabývají problémy, které vyplývají z aplikace reformy, včetně nahrazení jedné referenční hodnoty hodnotou alternativní. Změny se týkají následujících oblastí:

- Účtování změn v základně pro určování smluvních peněžních toků v důsledku reformy IBOR: U nástrojů vykazovaných v naběhlé hodnotě vyžaduje novela, aby účetní jednotky jako praktické zjednodušení zohlednily změnu základny pro stanovení smluvních peněžních toků v důsledku reformy IBOR aktualizací efektivní úrokové sazby podle pokynů IFRS 9, odstavce B5.4.5. Výsledkem je, že není vykázán žádný okamžitý zisk nebo ztráta. Toto praktické zjednodušení se vztahuje pouze na takovou změnu a pouze v rozsahu, který je bpřímým důsledkem reformy IBOR, a nový základ je ekonomicky ekvivalentní předchozímu základu. Pojistitelé, kteří uplatňují dočasnou výjimku z IFRS 9, jsou rovněž povinni uplatňovat stejné praktické zjednodušení. IFRS 16 byl také změněn tak, aby vyžadoval, aby nájemci používali podobná praktická zjednodušení při účtování modifikací leasingu, které v důsledku reformy IBOR mění základ pro stanovení budoucích leasingových splátek.
- Datum ukončení úlevy 1. fáze pro nesmluvně specifikované rizikové složky v zajišťovacích vztazích: Dodatky Fáze 2 vyžadují, aby účetní jednotka prospektivně přestala uplatňovat úlevy 1. fáze na nesmluvně specifikovanou rizikovou složku v době, kdy dojde ke změnám v nesmluvně specifikované rizikové složce nebo když je zajišťovací vztah přerušen. V dodatcích Fáze 1 pro rizikové složky nebylo uvedeno žádné konečné datum.
- Další dočasné výjimky z uplatňování specifických požadavků zajišťovacího účetnictví: Novely Fáze 2 poskytují některá další dočasná osvobození od uplatňování konkrétních požadavků zajišťovacího účetnictví IAS 39 a IFRS 9 na zajišťovací vztahy přímo ovlivněné reformou IBOR.

- Doplňující zveřejnění IFRS 7 související s reformou IBOR: Novely vyžadují zveřejnění: (i) způsobu, jakým účetní jednotka řídí přechod na alternativní referenční sazby, jejího pokroku a rizik vyplývajících z přechodu; ii) kvantitativní informace o derivátech a nederivátových nástrojích, které teprve musí přejít, v členění podle významné referenční úrokové sazby; a (iii) popis veškerých změn ve strategii řízení rizik v důsledku reformy IBOR.

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

2.3 Konsolidace

2.3.1 Dceřiné společnosti

Dceřiné společnosti jsou všechny účetní jednotky (včetně jednotek zvláštního určení), nad kterými má Skupina kontrolu. Skupina kontroluje účetní jednotku, pokud má právo na proměnnou návratnost ze své účasti v účetní jednotce a má schopnost ovlivnit tuto návratnost prostřednictvím svého vlivu na účetní jednotku. Dceřiné společnosti jsou plně konsolidovány od data, kdy je kontrola převedena na Skupinu, a nejsou zahrnuty v konsolidačním celku od data, kdy je tato kontrola ztracena.
O podnikových kombinacích Skupiny účtuje metodou akvizice. Do protihodnoty pořízené dceřiné společnosti patří reálné hodnoty převedeného majetku, závazky vzniklé vůči bývalým vlastníkům nabytého podniku a podíly na vlastním kapitálu vydané Skupinou. Převedená protihodnota zahrnuje reálnou hodnotu jakéhokoliv aktiva nebo závazku vyplývající z dohody o podmíněné protihodnotě.

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

Náklady související s pořízením se účtují přímo do nákladů.

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

Jakákoliv podmíněná protihodnota, která má být převedena Skupinou, je vykazována v reálné hodnotě k datu pořízení. Následné změny v reálné hodnotě podmíněné protihodnoty, která je považována za aktivum nebo závazek, jsou vykazovány v souladu s IFRS 15 v roce 2018 a IAS 39 v roce 2017 jako zisk nebo ztráta nebo jako změna ostatního úplného výsledku. Podmíněná protihodnota, která je klasifikována jako vlastní kapitál, není přeceňována a její následné vypořádání je účtováno do vlastního kapitálu.

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

2.3.2 Nabytí aktiva nebo skupiny aktiv, které nepředstavují podnik

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

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

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

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

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

2.3.3 Změny vlastnických podílů v dceřiných společnostech beze změny kontroly

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

2.3.4 Ztráta kontroly nad dceřinými společnostmi

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

2.3.5 Společná ujednání

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

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

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

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

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

2.3.6 Přidružené společnosti

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

2.4 Přepočty cizích měn

2.4.1 Funkční měna a měna vykazování

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

2.4.2 Transakce a zůstatky

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

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

2.4.3 Společnosti ve Skupině

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

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

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

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

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

2.5 Investice do nemovitostí

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

Po prvotním vykázání je investice do nemovitostí oceněna reálnou hodnotou. Podrobnosti o oceňování investic do nemovitostí na reálnou hodnotu jsou uvedeny v Poznámce 6. Veškeré zisky nebo ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou účtovány do zisku nebo ztráty.

Výdaje jsou aktivovány do účetní hodnoty investic do nemovitostí pouze tehdy, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s těmito výdaji poplynou do Skupiny a mohou být spolehlivě oceněny. Ostatní náklady na opravy a údržbu jsou účtovány do konsolidovaného zisku nebo ztráty v účetním období, ve kterém byly vynaloženy.

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

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

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

2.6 Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

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

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

V případě, že je účetní hodnota aktiva vyšší než jeho odhadovaná zpětně získatelná částka, je účetní hodnota tohoto aktiva okamžitě snížena na jeho zpětně získatelnou částku.

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

2.7 Nehmotná aktiva

2.7.1 Ochranné známky a domény

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

2.7.2 Software

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

2.8 Snížení hodnoty nefinančních aktiv

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

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

2.9 Finanční aktiva

2.9.1 Klíčové metody oceňování

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

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

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

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

2.9.2 Prvotní zaúčtování, klasifikace a následné oceňování

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

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

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

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

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

(a) Půjčky a pohledávky

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

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

(b) Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

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

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

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

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

2.9.3 Odúčtování

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ztráty ze snížení hodnoty poskytnutých úvěrů a pohledávek z obchodních vztahů jsou vykázány jako čisté ztráty ze snížení hodnoty v položce „Ostatní provozní náklady".

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

2.9.5 Kompenzace finančních nástrojů

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

2.9.6 Skupiny finančních nástrojů a kategorie ocenění

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

Řádek výkazu finanční pozice	Skupina finančního nástroje	Kategorie pro ocenění	Pozn.	Zůstatková hodnota k 31. Prosinci 2020	Zůstatková hodnota k 31. Prosinci 2019
AKTIVA					
Dlouhodobá aktiva					
Finanční nástroje v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	Nástroje vlastního kapitálu vykázané do zisku nebo ztráty	Reálná hodnota přes zisky a ztráty		22	17
Poskytnuté půjčky	Poskytnuté půjčky	Zůstatková hodnota	9	990	515
Ostatní dlouhodobé pohledávky	Ostatní pohledávky	Zůstatková hodnota	10, 3.1	30	30
Ostatní dlouhodobé pohledávky	Peněžní prostředky na vázaných účtech	Zůstatková hodnota	10, 3.1	13	13
Krátkodobá aktiva					
Obchodní a jiné pohledávky	Obchodní a jiné pohledávky	Zůstatková hodnota	10	77	114
Poskytnuté půjčky	Poskytnuté půjčky	Zůstatková hodnota	9	233	271
Peněžní prostředky na vázaných účtech	Peněžní prostředky na vázaných účtech	Zůstatková hodnota	3.1	18	154
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Zůstatková hodnota	12	1 297	1 443
ZÁVAZKY					
Dlouhodobé závazky					
Dlouhodobé půjčky	Dlouhodobé půjčky	Zůstatková hodnota	14	407	578
Závazky z leasingu	Závazky z leasingu	Zůstatková hodnota	8	72	79
Krátkodobé závazky					
Dlouhodobé půjčky	Dlouhodobé půjčky	Zůstatková hodnota	14	308	407
Závazky z leasingu	Závazky z leasingu	Zůstatková hodnota	8	10	17
Obchodní a jiné závazky	Obchodní a jiné závazky	Zůstatková hodnota	15	171	117

2.10 Zásoby

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

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

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

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

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

2.11 Poskytnuté zálohy

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

2.12 Základní kapitál a fondy

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

2.13 Kmenové akcie

Kmenové akcie jsou oceněny v nominální hodnotě.

2.14 Ostatní fondy a kapitálové účty

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

2.15 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 naběhlou hodnotou na základě metody efektivní úrokové sazby.

2.16 Přijaté zálohy

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

2.17 Půjčky

Půjčky jsou finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě, neboť Skupina je drží pouze za účelem shromažďování budoucích peněžních toků, které se skládají pouze z jistiny a úroků. Půjčky jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. Úvěry jsou následně vedeny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové sazby; veškeré rozdíly mezi výnosy (sníženými o transakční náklady) a umořovanou částkou jsou vykázány v zisku nebo ztrátě po dobu trvání půjčky s použitím metody efektivní úrokové sazby.

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

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

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

2.18 Výpůjční náklady

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

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

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

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

2.19 Leasing

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

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

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

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

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

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

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

2.20 Splatná a odložená daň z příjmů

Daňový náklad za období se skládá ze splatné a odložené daně. Daň je vykázána v zisku nebo ztrátě kromě případů, které souvisí s položkami vykázanými v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu. V tom případě je daň také vykázána v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu.

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

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v konsolidovaném výkazu finanční pozice a jejich daňovou hodnotou. Odložené daňové závazky však nejsou vykázány, pokud vyplývají z počátečního vykázání goodwillu; odložená daň se také nevykazuje, pokud vzniká z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakcích jiných, než je podniková kombinace, kdy tyto transakce nemají dopad na účetní ani daňový zisk nebo ztrátu. Odložená daň se stanoví za použití daňové sazby (a daňových zákonů), která byla k rozvahovému dni schválena, nebo proces jejího schválení zásadním způsobem pokročil a o které se předpokládá, že bude účinná v období, ve kterém bude příslušná odložená daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek vyrovnán. Odložená daňová pohledávka z příjmů je vykázána pouze v případě, že je pravděpodobné, že budou dostupné budoucí zdanitelné zisky, proti kterým mohou být přechodné rozdíly využity.

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

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

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

Splatná daň z příjmů se v rozsahu, ve kterém je neuhrazená, vykazuje jako závazek. Pokud výše zaplacené daně z příjmu převyšuje dlužnou částku, je tento přebytek vykázán v rámci krátkodobých aktiv.

2.21 Výnosy ze smluv se zákazníky

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

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

(a) Tržby z prodejů bytových jednotek

Tržby z prodejů bytových jednotek jsou vykázány v okamžiku, kdy kontrola nad majetkem přešla na kupujícího. Za tento moment je považován okamžik, kdy byla uzavřena kupní smlouva s kupujícím a zároveň byla předložena žádost o převod právního titulu vlastnictví na katastrální úřad.
Před vykázáním tržeb je rovněž nutné, aby stavba nemovitosti byla dokončena a připravena k prodeji, včetně potřebných povolení. Největší část transakční ceny je obvykle placena předem, částečně před podpisem smlouvy se zákazníkem a částečně po podepsání, ale obě před převodem vlastnického práva. Zálohy přijaté od zákazníků před převodem vlastnictví majetku na kupujícího jsou klasifikovány jako smluvní závazky.

(b) Správa nemovitostí

Tržby za správu nemovitostí a poskytnuté administrativní služby zahrnují následující:

- Organizace a řízení projektů
- Služby marketingové podpory
- Provize z prodeje bytových jednotek
- Služby projektování bytů
- Ostatní služby

Skupina poskytuje služby v rámci smluv s pevnou a variabilní cenou. Výnosy z poskytování správy nemovitostí se vykazují v účetním období, ve kterém jsou služby poskytovány. U smluv s pevnou cenou se výnosy vykazují na základě skutečných služeb poskytnutých do konce účetního období jako podíl z celkových služeb, které mají být poskytnuty, protože zákazník obdrží a využívá výhody současně. To je určeno na základě skutečných odpracovaných hodin v poměru k celkovému očekávanému pracovnímu času. Tam, kde smlouvy obsahují více výkonnostních závazků, je cena transakce alokována na každou samostatnou povinnost plnění na základě samostatných prodejních cen. Pokud tyto pohledávky nejsou přímo pozorovatelné, jsou odhadnuty na základě očekávaných nákladů včetně marže. Odhady příjmů, nákladů nebo rozsahu pokroku směrem k dokončení jsou revidovány v případě změny okolností. Jakákoli výsledná zvýšení nebo snížení odhadovaných výnosů nebo nákladů se promítnou do zisku nebo ztráty v období, ve kterém vedení zjistí okolnosti, které vedly k revizi.

(c) Prvek financování

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

2.22 Ostatní výnosy – tržby z pronájmu

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

2.23 Ostatní výnosy – tržby z prodeje investic do nemovitostí

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

2.24 Úrokové výnosy a náklady

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

Metoda efektivní úrokové sazby je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku a přiřazení úrokového výnosu nebo úrokového nákladu do příslušného období. Efektivní úroková sazba je sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po celou dobu očekávané životnosti finančního nástroje nebo kratší období tam, kde je to vhodné, na čistou účetní hodnotu finančního aktiva nebo finančního závazku. Při výpočtu efektivní úrokové míry Skupina odhaduje peněžní toky při zohlednění všech smluvních podmínek finančního nástroje (např. předplacené opce), ale nebere v úvahu budoucí úvěrové ztráty. Výpočet

zahrnuje všechny poplatky a body zaplacené nebo přijaté mezi smluvními stranami, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry, transakční náklady a všechny ostatní prémie nebo slevy.

Pokud je půjčka nebo pohledávka znehodnocena, Skupina sníží účetní hodnotu na její zpětně získatelnou částku, která představuje odhadovaný budoucí peněžní tok diskontovaný pomocí původní efektivní úrokové sazby nástroje, a pokračuje v odúčtování diskontu jako úrokového výnosu. Úrokový výnos ze znehodnocené půjčky a pohledávek je vykázán s použitím původní efektivní úrokové sazby.

2.25 Zaměstnanecké požitky

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

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

2.26 Výnosy z dividend

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

2.27 Vyplacené dividendy

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

2.28 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Skupiny se rozumí:

- akcionáři, kteří mají podstatný nebo rozhodující vliv ve Skupině, ať přímý či nepřímý, a ostatní společnosti, ve kterých mají akcionáři podstatný nebo rozhodující vliv,
- členové statutárních, dozorčích a řídících orgánů Skupiny a osoby blízké těmto osobám,
- včetně účetních jednotek, kde tito členové mají podstatný nebo rozhodující vliv,
- přidružené společnosti a společné podniky.

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami jsou uvedeny v Poznámce 24.

2.29 Aktiva klasifikovaná jako držená za účelem prodeje (nebo vyřazovaná skupina).

Dlouhodobá aktiva a vyřazované skupiny (které mohou zahrnovat dlouhodobá i krátkodobá aktiva) se v konsolidovaném výkazu finanční pozice klasifikují jako „dlouhodobá aktiva držená za účelem prodeje “, pokud bude jejich účetní hodnota zpětně získána zejména prodejní transakcí (včetně ztráty kontroly nad dceřinou společností, která drží aktiva) do dvanácti měsíců po vykazovaném období. Aktiva jsou reklasifikována, pokud jsou splněny všechny následující podmínky: (a) aktiva jsou k dispozici k okamžitému prodeji v jejich současném stavu; (b) vedení Skupiny schválilo a zahájilo aktivní program vyhledání kupujícího; c) aktiva jsou aktivně nabízena k prodeji za přiměřenou cenu; d) prodej se očekává do jednoho roku; a e) je nepravděpodobné, že dojde k významným změnám plánu prodeje nebo že bude plán stažen.

Dlouhodobá aktiva nebo vyřazované skupiny klasifikované jako držené za účelem prodeje v konsolidovaném výkazu finanční pozice běžného období nejsou reklasifikovány ani znovu prezentovány ve srovnávacím konsolidovaném výkazu finanční pozice, aby odrážely klasifikaci na konci běžného období.

Vyřazovaná skupina je skupina aktiv (krátkodobých i dlouhodobých), která mají být zlikvidována prodejem nebo jiným způsobem společně jako skupina v jedné transakci a závazky přímo spojené s těmito aktivy budou převedena v rámci transakce. Dlouhodobá aktiva jsou aktiva, která zahrnují částky, u nichž se očekává, že budou získány zpět nebo inkasovány více než dvanáct měsíců po vykazovaném období. Pokud je nutná reklasifikace, reklasifikuje se jak krátkodobá, tak i dlouhodobá část aktiva.

Vyřazované skupiny určené k prodeji se jako celek oceňují nižší z účetní hodnoty nebo reálné hodnoty snížené o náklady na vyřazení. Dlouhodobý hmotný majetek a nehmotná aktiva držená za účelem prodeje se neodepisují. Reklasifikované dlouhodobé finanční nástroje nepodléhají snížení jejich účetní hodnoty a reálné hodnoty snížené o náklady na vyřazení.

2.30 Události po skončení účetního období

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

3. Řízení finančních rizik

3.1 Faktory finančních rizik

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

Řízení finančních rizik spadá do odpovědnosti vedení Skupiny.

Riziko likvidity

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

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

Níže uvedené tabulky analyzují finanční závazky Skupiny k 31. prosinci 2020 a 2019 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

31. prosince 2020 (mil. Kč)	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	Více než 5 let	Celkem
Závazky						
Půjčky	0	313	215	222	0	**750**
Závazky z leasingu	5	14	10	19	75	**123**
Obchodní a jiné závazky	154	1	0	43	0	**198**
Závazky celkem	**160**	**328**	**225**	**284**	**75**	**1 071**

31. prosince 2019 (mil. Kč)	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	Více než 5 let	Celkem
Závazky						
Půjčky	0	412	249	376	6	**1 043**
Závazky z leasingu	4	13	10	21	81	**129**
Obchodní a jiné závazky	70	34	0	23	0	**127**
Závazky celkem	74	459	259	420	87	1 299

Úvěrové riziko

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

Kvantifikace úvěrového rizika je založena na řadě klíčových kritérií, pro která je významným faktorem především riziko spojené s rizikem selhání protistrany během transakce, které může mít negativní dopad na zisk a peněžní tok Skupiny. Skupina proto přijala zásadu obchodovat pouze se spolehlivými partnery, a pokud je to nutné, získat dostatečné záruky za účelem snížení rizika finanční ztráty v případě porušení povinností protistranou. Pro analýzu protistran používá Skupina interní informace a služby externího dodavatele informací. Mezi další klíčové principy řízení úvěrového rizika patří:

- záruky FINEP HOLDING, SE jsou poskytovány pouze ve výjimečných případech a jejich poskytnutí musí být schváleno valnou hromadou;
- Skupina spolupracuje pouze se stabilními bankami, které jsou členy nadnárodních skupin, aby bylo v maximální možné míře eliminováno úvěrové riziko;
- Skupina poskytuje půjčky převážně společným podnikům a přidruženým společnostem. Půjčky poskytnuté třetím stranám jsou poskytovány zcela výjimečně a pouze na základě dlouhodobých obchodních vztahů, čímž je úvěrové riziko omezeno na přijatelnou úroveň.

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

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

Na tomto základě byla k 31. prosinci 2020 a 31. prosinci 2019 stanovena opravná položka k obchodním a jiným pohledávkám tak, jak je prezentováno níže. Tabulky rovněž představují maximální úvěrové riziko, kterému je Skupina vystavena prostřednictvím těchto aktiv:

	Celoživotní úvěrová ztráta na základě matice tvorby opravných položek				
31. prosince 2020 (mil. Kč)	Před splatností	Po splatnosti méně než 90 dní	Po splatnosti méně než 360 dní	Po splatnosti více než 360 dní	Celkem
Očekávaná míra úvěrové ztráty	0,09%	10%	25%	28%	
Hrubá účetní hodnota – obchodní a ostatní pohledávky	40	5	26	19	**90**
Opravná položka	**0**	**- 1**	**- 5**	**- 7**	**- 13**
Čistá účetní hodnota – obchodní a ostatní pohledávky	**40**	**4**	**21**	**12**	77

31. prosince 2019 (mil. Kč)	Celoživotní úvěrová ztráta na základě matice tvorby opravných položek					
	Před splatností	Po splatnosti méně než 90 dní	Po splatnosti méně než 360 dní	Po splatnosti více než 360 dní	Položky s individuálně sníženou hodnotou	Celkem
Očekávaná míra úvěrové ztráty	0,06%	10%	25%	25%	10%	
Hrubá účetní hodnota – obchodní a ostatní pohledávky	53	13	12	18	30	126
Opravná položka	**0**	**- 1**	**- 3**	**- 5**	**- 3**	**- 12**
Čistá účetní hodnota – obchodní a ostatní pohledávky	**53**	**12**	**9**	**13**	**27**	**114**

Skupina vykázala neuhrazené dividendy po splatnosti od společných podniků ve výši 14 mil. Kč (31. prosinec 2019: 33 mil. Kč). Skupina nevytvořila žádné očekávané opravné položky k úvěrům k 31. prosinci 2020, ani nedobytnou pohledávku za neuhrazené dividendy k 31. prosinci 2019.

K 31. prosinci 2020 činila zbývající část pohledávek po splatnosti 38 mil. Kč (k 31. prosinci 2019: 40 mil. Kč), ke kterým Skupina vytvořila k 31. prosinci 2020 opravnou položku ve výši 13 mil. Kč (k 31. prosinci 2019 Skupina vytvořila opravnou položku ve výši 12 mil. Kč).

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

31. prosince 2020 (mil. Kč)	Fáze 1–12 měsíců OÚZ	Fáze 2 celoživotní OÚZ* - položky bez individuálně snížené hodnoty	Fáze 3 celoživotní OÚZ – položky s individuálně sníženou hodnotou	Celkem
Očekávaná míra úvěrové ztráty	0,3%	1,2%	100%	
Poskytnuté půjčky – hrubá hodnota	1 179	48	36	**1 263**
Opravná položka	**- 3**	**- 1**	**- 36**	**- 40**
Poskytnuté půjčky – čistá hodnota	**1 176**	47	**0**	**1 223**

31. prosince 2019 (mil. Kč)	Fáze 1–12 měsíců OÚZ	Fáze 2 celoživotní OÚZ* - položky bez individuálně snížené hodnoty	Fáze 3 celoživotní OÚZ – položky s individuálně sníženou hodnotou	Celkem
Očekávaná míra úvěrové ztráty	0,4%	2,2%	100%	
Poskytnuté půjčky – hrubá hodnota	745	45	34	**824**
Opravná položka	**- 3**	**- 1**	**- 34**	**- 38**
Poskytnuté půjčky – čistá hodnota	**742**	44	**0**	**786**

* OÚZ – očekávaná úvěrová ztráta

Skupina uplatnila interní ratingovou stupnici pro své úvěry poskytnuté k 31. prosinci 2020 a 31. prosinci 2019. Skupina zahrnula jednotky ve fázi 1 s interním hodnocením 1-12 s 0,01 % - 0,79 % pravděpodobnostmi selhání, ve fázi 2 s interním hodnocením 13-16 s 1,22 % - 4,46 % pravděpodobnostmi selhání a ve fázi 3 s interním hodnocením 17-22 se 7 %-100 % pravděpodobnostmi selhání. V letech končících 31. prosince 2020 a 31. prosince 2019 nedošlo mezi fázemi k žádným pohybům.

Kauce zaplacené jako záruka ve výši 18 mil. Kč k 31. prosinci 2020 byly vykázány v rozvaze na řádku Peněžní prostředky na vázaných účtech a ve výši 5 mil. Kč na řádku Ostátní dlouhodobé pohledávky (k 31. prosinci 2019: 17 mil. Kč na řádku Peněžní prostředky na vázaných účtech a 5 mil. Kč na řádku Ostatní dlouhodobé pohledávky). Tyto zůstatky jsou vedeny na zvláštních bankovních účtech a představují vysoce kvalitní finanční aktiva. Tyto kauce budou vráceny zpět, pokud Skupina splní určité požadavky místní obecní samosprávy po dokončení budoucích staveb. Skupina očekává, že požadavky po dokončení určitých projektů splní. K 31. prosinci 2020 a k 31. prosinci 2019 nebyla vykázána žádná opravná položka na očekávané úvěrové ztráty.

K 31. prosinci 2020 Společnost držela hotovost na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu jako zajištění k vydaným veřejně obchodovaným dluhopisům:

- ve výši 0 mil. Kč na řádku Peněžní prostředky na vázaných účtech (k 31. prosinci 2019: 137 mil. Kč). Tato krátkodobá finanční aktiva byla na účtu u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia blokována až do splatnosti veřejně obchodovaných dluhopisů vydaných společností FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., následně byla uvolněná v roku 2020. (viz Poznámka 14)
- ve výši 8 mil. Kč na řádku Ostatní dlouhodobé pohledavky (k 31. prosinci 2019: 8 mil. Kč). Tato finanční aktiva jsou na účtu u J&T BANKA blokována až do splatnosti veřejně obchodovaných dluhopisů vydaných společností FINEP Hloubětín a.s. (viz Poznámka 14)

K 31. prosinci 2020 měla banka UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a J&T BANKA rating A podle Moody's, který splňuje definici vysoké úvěrové kvality a nízkého úvěrového rizika.
K 31. prosinci 2020 a 31. prosinci 2019 nebyla vykázána žádná opravná položka na úvěrové ztráty.

Konečné opravné položky k OÚZ obchodních pohledávek a poskytnutých půjček k 31. prosinci 2020 a k 31. prosinci 2019 jsou v souladu s počátečním stavem k nedobytným pohledávkám následovně:

	Obchodní a jiné pohledávky	Poskytnuté půjčky	Celkem
Počáteční stav opravné položky k 1. lednu 2019	**11**	**41**	**52**
Navýšení / (snížení) opravné položky k úvěrům zaúčtované do zisku nebo ztráty v průběhu roku	1	-3	-2
Stav k 31. prosinci 2019	**12**	**38**	**50**
Navýšení opravné položky k úvěrům zaúčtované do zisku nebo ztráty v průběhu roku	1	2	3
Stav k 31. prosinci 2020	**13**	**40**	**53**

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

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

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

(mil. Kč)	Rating	31. prosince 2020
Česká spořitelna, a.s.	A1	265
Československá obchodní banka, a.s.	A1	431
Československá obchodná banka, a.s. (Slovensko)	Baa1	16
UniCredit Bank Czech Republic	A2	79
Komerční banka, a.s.	A1	340
Raiffeisenbank a.s.	A3	60
MONETA Money Bank, a.s.	Baa2	102
Celkem		**1 293**

(mil. Kč)	Rating	31. prosince 2019
Česká spořitelna, a.s.	A1	428
Československá obchodní banka, a.s.	A1	487
Československá obchodná banka, a.s. (Slovensko)	Baa1	10
UniCredit Bank Czech Republic	Baa1	191
Komerční banka, a.s.	A1	231
Raiffeisenbank a.s.	Baa1	8
MONETA Money Bank, a.s.	Baa2	84
Celkem		**1 439**

Skupina využívá pro sledování expozice vůči úvěrovému riziku formalizované interní úvěrové ratingy. Vedení Skupiny čtvrtletně posuzuje obchodní a jiné pohledávky po splatnosti a poskytnuté půjčky po splatnosti a vyhodnocuje pravděpodobnost úpadku nebo významných finančních potíží dlužníka.

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

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

Tržní riziko

(a) Úrokové riziko

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

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

Úrokové riziko Skupiny vzniká převážně z půjček.

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

K 31. prosinci 2020 tvořily přijaté půjčky s pohyblivou úrokovou sazbou 60 % z celkových půjček (2019: 41 % z celkových půjček), podrobnosti viz Poznámka 14.

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

31. prosince 2020 (mil. Kč)	Na požádání a méně než 1 měsíc	1 měsíc až 6 měsíců	6 měsíců až 12 měsíců	Více než 5 let	Celkem
Poskytnuté úvěry – variabilní úroková sazba	31	0	92	382	505
Bankovní účty	1 293	0	0	0	1 293
Pohyblivě úročená finanční aktiva celkem	**1 324**	**0**	**92**	**382**	**1 798**
Půjčky – variabilní úroková sazba	0	65	155	211	431
Pohyblivě úročené finanční závazky celkem	**0**	**65**	**155**	**211**	**431**
Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosinci 2020	**1 324**	**- 65**	**- 63**	**171**	**1 367**

31. prosince 2019 (mil. Kč)	Na požádání a méně než 1 měsíc	1 měsíc až 6 měsíců	6 měsíců až 12 měsíců	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Celkem
Poskytnuté úvěry – variabilní úroková sazba	14	0	113	263	0	390
Bankovní účty	1 439	0	0	0	0	1 439
Pohyblivě úročená finanční aktiva celkem	**1 453**	**0**	**113**	**263**	**0**	**1 829**
Půjčky – variabilní úroková sazba	0	1	134	250	5	390
Pohyblivě úročené finanční závazky celkem	**0**	**1**	**134**	**250**	**5**	**390**
Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosinci 2019	**1 453**	**- 1**	**- 21**	**13**	**- 5**	**1 439**

Pokud by k 31. prosinci 2020 byla úroková sazba o 50 bazických bodů vyšší / (nižší) a ostatní proměnné by se nezměnily, zvýšil / (snížil) by se zisk po zdanění za období o 6,9 mil. Kč (2019: 7,2 mil. Kč).

(b) Měnové riziko

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

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

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

31. prosince 2020 (mil. Kč)	Finanční aktiva	Finanční závazky	Čistá rozvahová pozice
EUR	155	- 28	127
USD	47	- 27	20
Celkem	**202**	**- 55**	**147**

31. prosince 2019 (mil. Kč)	Finanční aktiva	Finanční závazky	Čistá rozvahová pozice
EUR	164	- 2	162
USD	71	- 48	23
Celkem	**235**	**- 50**	**185**

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

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

(mil. Kč)	2020	2019
Dopad na zisk před zdaněním a na neuhrazené ztráty:		
EUR zhodnocení o 10 %	13	14
EUR znehodnocení o 10 %	- 13	- 14
USD zhodnocení o 10 %	2	2
USD znehodnocení o 10 %	- 2	- 2

Řízení kapitálu

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

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

Skupina neměla v průběhu roku 2020 ani 2019 žádné externě předepsané kapitálové požadavky. Celkový kapitál pod správou Skupiny odpovídá celkovému vlastnímu kapitálu ve výši 5 751 mil. Kč (31. prosince 2019: 4 844 mil. Kč).

Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů

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

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

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

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

Konkrétní oceňovací metody používané k ocenění finančního nástroje Skupiny zahrnují:

- monitorování a srovnávání kótovaných tržních cen nebo cen obchodníků u obdobných nástrojů nebo
- analýzu diskontovaných peněžních toků.

Podrobnosti ke stanovení reálné hodnoty pro nefinanční nástroje jsou uvedeny v Poznámce 4.

Kompenzace finančních nástrojů

Skupina v roce 2020 a 2019 neuzavřela žádné rámcové dohody o kompenzaci a nevykázala žádná finanční aktiva ani finanční závazky, která jsou předmětem kompenzace finančních nástrojů. Skupina nevykázala žádné pohledávky nebo závazky, které byly v letech 2020 nebo 2019 předmětem kompenzace.

4. *Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů*

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

Oceňování investic do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou vykázány v reálné hodnotě. Reálná hodnota dokončené investice do nemovitostí pro najímané třetím stranám je stanovena na základě výnosové metody, ve které je reálná hodnota odhadnuta na základě očekávaných budoucích užitků, které budou generovány nemovitostí ve formě příjmů z pronájmu. Reálná hodnota investic do nemovitostí ve výstavbě je stanovena na základě porovnávací metody.

Investice do nemovitostí ve výstavbě

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

Investice do nemovitostí ve výstavbě jsou přeceňovány na reálnou hodnotu, jestliže je reálnou hodnotu možné spolehlivě určit. Pokud nelze reálnou hodnotu spolehlivě určit, ale Skupina očekává, že reálnou hodnotu majetku bude možné spolehlivě určit po dokončení stavby, je investice do nemovitostí ve výstavbě oceněna v pořizovací ceně po odečtení snížení hodnoty, dokud nebude možné reálnou hodnotu spolehlivě určit nebo dokud nebude stavba dokončena – podle toho, co nastane dříve.

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

Oceňování zásob

Náklady na bytové jednotky

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

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

Vykazování výnosů

Úsudky při určování termínu splnění závazků vyplývajících z plnění

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

Významná složka financování

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

5. Struktura skupiny

K 31. prosinci 2020 zahrnovala Skupina včetně mateřské společnosti FINEP Holding, SE celkem 54 (2019: 50) obchodních jednotek. Efektivní vlastnictví FINEP Holding, SE k 31. prosinci 2020 je popsáno v následujících odstavcích.

V roce 2020 nebyly prodány ani zlikvidovány žádné společnosti.

V roce 2019 došlo k prodeji následujících společností: FINEP Zlíchov a.s., IKH KHAADYN TSUVAA s.r.o., MAXIMA REALITY s.r.o., Skupina vykázala celkový zisk z prodeje společností FINEP Zlíchov a.s. a MAXIMA REALITY s.r.o. ve výši 4 mil. Kč v roce končícím 31. prosince 2019 (vykázáno na řádku Ostatní výnosy), pro bližší informace viz Poznámka 26. Zůstatková hodnota investice do IKH KHAADYN TSUVAA s.r.o. k datu vyřazení byla 0 Kč a zisk z prodeje po vyřazení byl nevýznamný, proto nebyl rozeznán žádný zisk nebo ztráta z prodeje společnosti v účetním období končící 31. prosince 2019.

V roce 2020 Skupina získala podíly na základním kapitálu následujících společností, které jsou dceřinými společnostmi Skupiny k 31. prosinci 2020 a společnými podniky k 31. prosinci 2020:

- zbývající 50% podíl na základním kapitálu společnosti Střížkov Park a.s., protiplnění ve výši 1 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 100% podíl na základním kapitálu společnosti Nová Invalidovna a.s., protiplnění ve výši 86 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti. Další podrobnosti o akvizici jsou uvedeny v Poznámce 25.1.

V roce 2019 Skupina získala podíly na základním kapitálu následujících společností, které jsou dceřinými společnostmi Skupiny k 31. prosinci 2019 a společnými podniky k 31. prosinci 2019:

- zbývající 40% podíl na základním kapitálu společnosti KALOS spol. s r.o., protiplnění ve výši 1 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- zbývající 50% podíl na základním kapitálu společnosti B+3 REAL a.s., protiplnění ve výši 1 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti. Další podrobnosti o akvizici jsou uvedeny v Poznámce 25.2.

V roce 2020 Skupina získala podíly na základním kapitálu následujících společností, které byly k 31. prosinci 2019 přidruženými společnostmi Skupiny:

- 40% podíl na základním kapitálu společnosti City Gate s.r.o., nevýznamné protiplnění bylo vyplaceno v hotovosti.

V roce 2019 Skupina získala podíly na základním kapitálu následujících společností, které byly společnými podniky k 31. prosinci 2019:

- 50% podíl na základním kapitálu společnosti Zoxtracker a.s., nevýznamné protiplnění bylo vyplaceno v hotovosti.

V roce 2020 Skupina založila následující společnosti:

Dceřiné společnosti:

- Rav PropCo U Sluncove s.r.o.: Skupina vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti, protiplnění ve výši 200 tis. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- Moderní Prádelny s.r.o.: Skupina vlastní 51% podíl na základním kapitálu společnosti, protiplnění ve výši 600 tis. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.

Společné podniky:

- Office Center F1 a.s.: Skupina vlastní 50% podíl na základním kapitálu společnosti, protiplnění ve výši 1 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- Finep Ruzyně Bytová k.s.: Skupina vlastní 50% podíl na základním kapitálu společnosti, protiplnění ve výši 25 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- Finep Stodůlky Bytová a.s.: Skupina vlastní 50% podíl na základním kapitálu společnosti, protiplnění ve výši 1 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.

V roce 2019 Skupina založila následující společnosti:

Dceřiné společnosti:

- KASKÁDY APARTMENTS a.s.: Skupina vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti, protiplnění ve výši 2 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.

Společné podniky:

- Stodůlky JIH 2 a.s.: Skupina vlastní 50% podíl na základním kapitálu společnosti, protiplnění ve výši 1 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- Stodůlky SEVER a.s.: Skupina vlastní 50% podíl na základním kapitálu společnosti, protiplnění ve výši 1 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- Stodůlky ZÁPAD a.s.: Skupina vlastní 50% podíl na základním kapitálu společnosti, protiplnění ve výši 1 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.

Přidružené společnosti:

- Bytové družstvo KASKÁDY XI s plně splaceným minimálním členským příspěvkem ve výši 10 tis. Kč.
- Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XI s plně splaceným minimálním členským příspěvkem ve výši 10 tis. Kč.

5.1 Investice oceněné ekvivalenční metodou

Částky investic oceněných ekvivalenční metodou jsou následující:

(mil. Kč)	Pozn.	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Přidružené společnosti	5.1.1	2	3
Společné podniky	5.1.2	924	805
K 31. prosinci		**926**	**808**

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

(mil. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Společné podniky	323	160
Rok končící 31. prosince	**323**	**160**

5.1.1 Investice v přidružených společnostech

Níže jsou uvedeny přidružené společnosti Skupiny k 31. prosinci 2020. Přidružené společnosti, konkrétně bytová družstva, jak je uvedeno níže, mají základní kapitál, který se skládá z kmenových akcií a jedné preferenční akcie, která je držena přímo Skupinou. Preferenční akcie dává Skupině možnost vetovat určitá rozhodnutí přijatá členskou schůzí družstev, ale nedává možnost, aby si Skupina vynutila prosazení svých návrhů; Skupina si udržuje podstatný vliv, ale nemůže uplatňovat kontrolu. Existence významného vlivu Skupiny je rovněž prokázána jejím zastoupením v představentsvu bytových družstev. Vlastnický podíl v bytových družstvech je vypočítán na základě poměru hlasovacích práv držených Skupinou. Vlastnický podíl v přidružených společnostech mimo bytových družstev je počítán na základě počtu akcií držených Skupinou.

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

Povaha investice do přidružených společností v letech 2020 a 2019

Název účetní jednotky	Místo podnikání / země registrace	Vlastnický podíl v % 31. prosince 2020	Vlastnický podíl v % 31. prosince 2019
Coolinary Gastro Group a.s.	Česká republika	25,00 %	25,00 %
Coolinary s.r.o.	Česká republika	25,00 %	25,00 %
Gin Tonic Club s.r.o.	Česká republika	25,00 %	25,00 %
Vackov a.s.	Česká republika	4,00 %	0,00 %
Hive-Zox Internation SA[1]	Švýcarsko	20,00 %	0,00 %
HiveTracker SA[1]	Švýcarsko	7,50 %	0,00 %
Bioinova, s.r.o.[1]	Česká republika	33,5 %	29,00 %
ZOXCALL a.s. [1]	Česká republika	44,25 %	44,25 %
City Gate, s.r.o.	Slovensko	40,00 %	0,00 %
Bytové družstvo DRNOVSKÁ	Česká republika	0,12 %	0,00 %
Bytové družstvo DRNOVSKÁ III	Česká republika	33,33 %	0,00 %
Bytové družstvo HARFA VII	Česká republika	66,67 %	0,00 %
Bytové družstvo KASKÁDY XIV	Česká republika	66,67 %	0,00 %
Bytové družstvo KASKÁDY XV	Česká republika	66,67 %	0,00 %
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XIII	Česká republika	33,33 %	0,00 %
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ	Česká republika	1,55 %	1,51 %
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II	Česká republika	0,15 %	0,15 %
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XI	Česká republika	0,01 %	33,33 %
Bytové družstvo KASKÁDY VII	Česká republika	0,01 %	0,07 %
Bytové družstvo KASKÁDY VIII	Česká republika	0,01 %	0,05 %
Bytové družstvo KASKÁDY XI	Česká republika	0,79 %	66,67 %
Bytové družstvo MALÝ HÁJ	Česká republika	0,02 %	0,02 %
Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX	Česká republika	0,02 %	33,33 %
Bytové družstvo MALÝ HÁJ VIII	Česká republika	0,00 %	0,01 %
Bytové družstvo PARK VI	Česká republika	2,71 %	1,37 %
Bytové družstvo PARK VIII	Česká republika	0,23 %	0,11 %
Bytové družstvo PARK XI	Česká republika	0,23 %	0,20 %
Bytové družstvo PARK IV	Česká republika	3,49 %	2,29 %

[1] Společnost je součástí podskupiny společného podniku Finep Innovation a.s.

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

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

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Zásoby	0	2
Krátkodobá aktiva	5	30
Dlouhodobá aktiva	10	24
Aktiva celkem	**15**	**56**
Dlouhodobé finanční závazky	6	44
Krátkodobé finanční závazky	6	7
Závazky celkem	**12**	**51**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**3**	**5**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2020	2019
Výnosy	3	27
Hrubý zisk	3	27
Zisk před zdaněním	**0**	**8**
Úplný výsledek celkem	**0**	**8**

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2020	2019
Čistá aktiva k 1. lednu	**5**	**- 17**
Ztráta za období	- 1	- 8
Úbytek přidružených společností	0	9
Peněžní příspěvky	0	21
Zůstatek čistých aktiv / (čistý deficit)	**4**	**5**
Podíl Skupiny	2	3
Zůstatková hodnota	**2**	**3**

5.1.2 Investice ve společných podnicích

(mil. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
K 1. lednu	**805**	**707**
Podíl na zisku	323	160
Výplata dividend, po odečtení příspěvků	- 206	- 64
Nabytí společných podniků	2	3
Vyřazení společných podniků	0	- 1
K 31. prosinci	**924**	**805**

Všechny níže uvedené podniky jsou účtovány ekvivalenční metodou.

Přehled investic do společných podniků v letech 2020 a 2019

Název účetní jednotky	Místo podnikání / země registrace	Vlastnický podíl 2020	Účetní hodnota k 31. prosinci 2020	Vlastnický podíl 2019	Účetní hodnota k 31. prosinci 2019
Tenuis a.s.	Česká republika	50,00%	331	50,00 %	246
FINEP Premiére, s.r.o.	Slovensko	50,00 %	137	50,00 %	138
Stodůlky Jih a.s.	Česká republika	50,00 %	99	50,00 %	78
Office Center Stodůlky SIGMA a.s.	Česká republika	50,00 %	91	50,00 %	79
Red Thirteen s.r.o.	Česká republika	50,00 %	45	50,00 %	52
N.J.B.REAL a.s.	Česká republika	50,00 %	39	50,00 %	47
FINEP Innovation a.s.	Česká republika	50,00 %	31	50,00 %	0
ATS plus a.s.	Slovensko	50,00 %	19	50,00 %	19
FINEP Stodůlky a.s.	Česká republika	50,00 %	37	50,00 %	1
Rezidence Dejvice s.r.o.	Česká republika	50,00 %	13	50,00 %	23
Finep Jégeho alej a.s.	Slovensko	50,00 %	10	50,00 %	13
Real 6 a.s.	Česká republika	50,00 %	4	50,00 %	11
Valvae Real a.s.	Česká republika	50,00 %	10	50,00 %	82
Mudarro invest, a.s.	Česká republika	50,00 %	8	50,00 %	3
Atrium Center s.r.o.	Slovensko	50,00 %	5	50,00 %	3
Stodůlky SEVER a.s.	Česká republika	50,00 %	6	50,00 %	1
Real 2 a.s.	Česká republika	50,00 %	4	50,00 %	2
FINEP Chuchle a.s.	Česká republika	50,00 %	4	50,00 %	2
Jégeho Residential s.r.o.	Slovensko	50,00 %	3	50,00 %	3
Stodůlky ZÁPAD a.s.	Česká republika	50,00 %	21	50,00 %	0
Office Center F1 a.s.	Česká republika	50,00 %	1	0,00 %	0
FINEP STODŮLKY bytová a.s.	Česká republika	50,00 %	1	0,00 %	0
Invenit a.s.	Česká republika	55,90 %	0	55,90 %	1
Stodůlky JIH 2 a.s.	Česká republika	50,00 %	5	50,00 %	1
Dobrá rodina o.p.s.	Česká republika	50,00 %	0	50,00 %	0
FINEP RUZYNĚ bytová k.s.	Česká republika	50,00 %	0	0,00 %	0
Zoxtracker a.s.	Česká republika	50,00 %	0	50,00 %	0
Republic Česká republika 3 s.r.o.	Česká republika	50,00 %	0	50,00 %	0
U Pilotů a.s.	Česká republika	50,00 %	0	50,00 %	
Celkem			**924**		**805**

Podmíněné a smluvní závazky týkající se společných podniků

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

Souhrnné finanční informace o společných podnicích

Tenuis a.s.

V níže uvedených tabulkách jsou zobrazeny konsolidované finanční informace za skupinu kontrolovanou společností Tenuis. Konsolidované informace k 31. prosinci 2020 zahrnují společnosti, ve kterých Tenuis vlastnil 100% majetkové podíly: Euro Park Praha a.s., Euro Park Praha Alfa a.s. a Euro Park Praha Beta a.s.

Euro Park Praha a.s. je developerská společnost, která realizuje fáze rodinných domů projektu Štěrboholy. V roce 2020 společnost pokračovala ve výstavbě a prodeji 6. a 7. fáze rodinných domů a zahájila výstavbu a prodej dalších fází projektu rodinných domů v celkovém plánovaném rozsahu až 30 objektů. Společnost se bude i nadále zaměřovat zejména na rozvoj a koordinaci celého projektu Malý Háj. Jednotlivé etapy projektu budou i nadále realizovány sesterskými společnostmi.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Dlouhodobá aktiva	**344**	**268**
Investice do nemovitostí	93	109
Finanční aktiva	251	159
Krátkodobá aktiva	**492**	**849**
Zásoby	187	581
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	297	232
Ostatní finanční aktiva	8	4
Ostatní aktiva	0	32
Aktiva celkem	**836**	**1 117**
Dlouhodobé závazky	**0**	**321**
Dlouhodobé finanční závazky	0	253
Ostatní závazky	0	68
Krátkodobé závazky	**174**	**305**
Krátkodobé finanční závazky	47	275
Ostatní závazky	127	30
Závazky celkem	**174**	**626**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**662**	**491**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2020	2019
Výnosy	1 055	327
Náklady na prodej	- 604	- 130
Úrokový výnos	4	3
Jiné výnosy	52	1
Zisk před zdaněním	**507**	**201**
Daň z příjmu – splatná	- 91	- 40
Daň z příjmu – odložená	0	1
Čistý zisk	**416**	**162**
Ostatní úplný výsledek	0	0
Úplný výsledek celkem	**416**	**162**

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2020	2019
Čistá aktiva k 1. lednu	**491**	**329**
Zisk za období	416	162
Dividendy	- 246	0
Zůstatek čistých aktiv	**661**	**491**
Podíl ve společném podniku (50 %)	331	246
Zůstatková hodnota	**331**	**246**

FINEP Premiére s.r.o.

Finep Premiére s.r.o. je rezidenčním projektem na Slovensku v Bratislavě. Společnost se rozhodla v roce 2017 pokračovat ve výstavbě polyfunkčního objektu PREMIÉR, který jako rozestavěnou stavbu koupila v roce 2007. Společnost pokračovala ve výstavbě a prodeji v letech 2018 a 2019. V roce 2020 byla budova dokončena a většina bytových jednotek byla prodána.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Dlouhodobý majetek	**56**	**0**
Dlouhodobý finanční majetek	56	0
Krátkodobá aktiva	**305**	**682**
Zásoby	148	627
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	150	46
Ostatní finanční aktiva	6	5
Ostatní aktiva	1	4
Aktiva celkem	**361**	**682**
Dlouhodobé závazky	**0**	**178**
Dlouhodobé finanční závazky	0	178
Krátkodobé závazky	**86**	**229**
Krátkodobé finanční závazky	37	69
Ostatní závazky	49	160
Závazky celkem	**86**	**407**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**275**	**275**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2020	2019
Výnosy	610	0
Náklady na prodej	- 604	0
Ostatní náklady	- 8	- 6
Ztráta před zdaněním	**- 2**	**- 6**
Daň z příjmů - splatná	- 8	0
Čistá ztráta	**- 10**	**- 6**
Ostatní úplný výsledek	0	0
Úplní výsledek hospodaření celkem	**- 10**	**- 6**

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2020	2019
Čistá aktiva k 1. lednu	**275**	**284**
Ztráta za období	- 10	- 6
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu	8	- 3
Ostatní úplný výsledek	0	0
Zůstatek čistých aktiv	**273**	**275**
Podíl ve společném podniku (50 %)	137	138
Zůstatková hodnota	**137**	**138**

Valvae Real a.s.

V roce 2020 společnost dokončila prodej další fáze projektu Západní město s názvem Isaac Newton House. V roce 2019 Společnost dokončila další fázi projektu Západní Město s názvem Isaac Newton House.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Dlouhodobá aktiva	**0**	**87**
Ostatní finanční aktiva	0	87
Krátkodobá aktiva	**21**	**135**
Zásoby	5	21
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9	110
Ostatní finanční aktiva	7	2
Poskytnuté zálohy	0	1
Ostatní aktiva	0	1
Aktiva celkem	**21**	**222**
Dlouhodobé závazky	**1**	**8**
Dlouhodobé finanční závazky	1	0
Ostatní závazky	0	8
Krátkodobé závazky	**0**	**49**
Krátkodobé finanční závazky	0	2
Ostatní závazky	0	47
Závazky celkem	**1**	**57**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**20**	**165**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2020	2019
Výnosy	38	451
Náklady na prodej	- 17	- 267
Zisk před zdaněním	**21**	**161**
Daň z příjmu	- 4	- 39
Čistý zisk	**17**	**122**
Úplný výsledek celkem	**17**	**122**

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2020	2019
Čistá aktiva k 1. lednu	**164**	**42**
Zisk za období	17	122
Dividendy	- 161	0
Zůstatek čistých aktiv	**20**	**164**
Podíl ve společném podniku (50 %)	10	82
Zůstatková hodnota	**10**	**82**

Office Center Stodůlky SIGMA a.s.

Společnost Office Center Stodůlky Sigma a.s. je developerská společnost, která realizuje etapy rodinných domů projektu Západní Město. V roce 2020 pokračovala společnost ve výstavbě a prodeji čtvrté a páte etapy rodinných domů a zahájila výstavbu a prodej dalších etap projektu rodinných domů v celkovém plánovaném rozsahu až 79 objektů.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Dlouhodobá aktiva	**167**	**117**
Investice do nemovitostí	94	87
Ostatní finanční aktiva	63	20
Ostatní aktiva	10	10
Krátkodobá aktiva	**72**	**133**
Zásoby	17	95
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	49	29
Ostatní finanční aktiva	1	0
Ostatní aktiva	5	9
Aktiva celkem	**239**	**250**
Dlouhodobé závazky	**19**	**45**
Dlouhodobé finanční závazky	1	0
Ostatní závazky	18	45
Krátkodobé závazky	**39**	**47**
Krátkodobé finanční závazky	8	45
Ostatní závazky	31	2
Závazky celkem	**58**	**92**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**181**	**158**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2020	2019
Výnosy	204	118
Náklady na prodej	- 115	- 63
Jiné výnosy	27	7
Zisk před zdaněním	**116**	**62**
Daň z příjmu	- 15	- 9
Daň z příjmu – odložená	- 7	- 3
Čistý zisk	**94**	**50**
Úplný výsledek celkem	**94**	**50**

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2020	2019
Čistá aktiva k 1. lednu	**157**	**127**
Zisk za období	94	50
Vyplacené dividendy	- 70	- 20
Zůstatek čistých aktiv	**181**	**157**
Podíl ve společném podniku (50 %)	91	79
Zůstatková hodnota	**91**	**79**

Stodůlky JIH a.s.

Projektem společnosti je rezidenční projekt Západní město v Praze – Stodůlky. V roce 2020 společnost získala určité pozemky určené k výstavbě dalších fází projektu.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Dlouhodobá aktiva	**173**	**211**
Investice do nemovitostí	168	211
Ostatní finanční aktiva	5	0
Krátkodobá aktiva	**62**	**21**
Zásoby	50	13
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10	6
Ostatní finanční aktiva	1	1
Ostatní aktiva	1	1
Aktiva celkem	**235**	**232**
Dlouhodobé závazky	**22**	**75**
Dlouhodobé finanční závazky	1	61
Ostatní závazky	21	14
Krátkodobé závazky	**15**	**1**
Krátkodobé finanční závazky	6	1
Ostatní závazky	9	0
Závazky celkem	**37**	**76**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**198**	**156**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2020	2019
Výnosy	108	17
Náklady na prodej	- 92	- 15
Jiné výnosy	35	8
Zisk před zdaněním	**51**	**10**
Daň z příjmu	- 3	- 1
Daň z příjmu – odložená	- 7	- 1
Čistý zisk	**41**	**8**
Úplný výsledek celkem	**41**	**8**

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2020	2019
Čistá aktiva k 1. lednu	**156**	**235**
Zisk za období	41	8
Vyplacené dividendy	0	- 87
Zůstatek čistých aktiv	**197**	**156**
Podíl ve společném podniku (50 %)	99	78
Zůstatková hodnota	**99**	**78**

Red Thirteen s.r.o.

V roce 2017 Skupina získala 50% podíl na vlastním kapitálu Red Thirteen s.r.o, která zamýšlí rozvíjet území v Praze Ruzyni. V roce 2019 Společnost pokračovala v přípravných pracích na tomto projektu. V první polovině roku 2020 byl zahájen prodej prvních dvou fází projektu.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Dlouhodobá aktiva	**320**	**430**
Investice do nemovitostí	320	430
Krátkodobá aktiva	**59**	**21**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	56	20
Ostatní finanční aktiva	2	0
Ostatní aktiva	1	1
Aktiva celkem	**379**	**451**
Dlouhodobé závazky	**212**	**210**
Dlouhodobé finanční závazky	212	210
Krátkodobé závazky	**77**	**140**
Krátkodobé finanční závazky	67	123
Ostatní závazky	10	17
Závazky celkem	**289**	**350**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**90**	**101**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2020	2019
Výnosy	0	0
Náklady na prodej	0	0
Úrokový náklad	- 16	- 14
Ostatní náklady	- 2	- 0
Ztráta před zdaněním	**- 18**	**- 14**
Daň z příjmu – odložená	6	0
Čistá ztráta	**- 12**	**- 14**
Úplný výsledek celkem	**- 12**	**- 14**

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2020	2019
Čistá aktiva k 1. lednu / k datu akvizice	**103**	**124**
Ztráta za období	- 12	- 14
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu	0	- 7
Zůstatek čistých aktiv	**91**	**103**
Podíl ve společném podniku	45	52
Zůstatková hodnota	**45**	**52**

N.J.B.REAL a.s.

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

Společnost se nadále bude zaměřovat zejména na rozvoj a koordinaci území celého projektu Západní Město, a to jak obytné, tak i administrativní části. Jednotlivé etapy projektu budou nadále realizovat sesterské společnosti.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Dlouhodobá aktiva	**17**	**91**
Investice do nemovitostí	2	79
Dlouhodobý hmotný majetek	2	2
Ostatní finanční aktiva	5	2
Ostatní aktiva	8	8
Krátkodobá aktiva	**75**	**17**
Zásoby	68	3
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4	11
Ostatní finanční aktiva	2	2
Ostatní aktiva	1	1
Aktiva celkem	**92**	**108**
Dlouhodobé závazky	**13**	**12**
Dlouhodobé finanční závazky	1	0
Ostatní závazky	12	12
Krátkodobé závazky	**1**	**2**
Krátkodobé finanční závazky	1	1
Ostatní závazky	0	1
Závazky celkem	**14**	**14**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**78**	**94**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2020	2019
Výnosy	8	17
Náklady na prodej	- 1	- 3
Ostatní náklady	- 15	- 8
Zisk před zdaněním	**- 8**	**6**
Daň z příjmu	0	- 1
Čistý zisk	**- 8**	**5**
Úplný výsledek celkem	**- 8**	**5**

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2020	2019
Čistá aktiva k 1. lednu	**94**	**93**
Ztrata (-) / Zisk (+) za období	- 8	5
Vyplacené dividendy	- 8	- 4
Zůstatek čistých aktiv	**78**	**94**
Podíl ve společném podniku (50 %)	39	47
Zůstatková hodnota	**39**	**47**

Ostatní společné podniky

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Dlouhodobá aktiva	1 011	399
Krátkodobá aktiva	1 377	552
Aktiva celkem	**2 388**	**951**
Dlouhodobé finanční závazky	1 196	488
Krátkodobé finanční závazky	843	297
Závazky celkem	**2 039**	**785**
Čistá aktiva / vlastní kapitál	**349**	**166**

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2020	2019
Výnosy	106	65
Náklady na prodej	0	- 38
Ostatní výnosy (+) / náklady (-)	34	- 25
Zisk / Ztráta před zdaněním	**140**	**2**
Daň z příjmu – splatná	- 1	- 4
Daň z příjmu – odložená	- 30	2
Čistá ztráta	**109**	**0**
Úplný výsledek celkem	**109**	**0**

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2020	2019
Čistá aktiva k 1. lednu	**166**	**176**
Ztráta za období	109	0
Vyplacené dividendy	0	- 15
Akvizice	2	2
Peněžní příspěvky	64	0
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu	2	3
Zůstatek čistých aktiv	**343**	**166**
Podíl ve společném podniku	172	83
Zůstatková hodnota	**172**	**83**

5.2 Dceřiné společnosti

Skupina má následující dceřiné společnosti zahrnuté do konsolidace k 31. prosinci 2020 a 2019.

			31. prosince 2020			31. prosince 2019		
			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)		
Název	**Země registrace a místo podnikání**	**Předmět podnikání**	**Mateřskou společností**	**Skupinou**	**Nekontrolními podíly**	**Mateřskou společností**	**Skupinou**	**Nekontrolními podíly**
FINEP CZ a.s	Česká republika	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0
Pensum a.s.	Česká republika	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP KOMERČNÍ a.s.	Česká republika	Prodej služeb	100	100	0	100	100	0
FINEP Interiéry s.r.o.	Česká republika	Prodej služeb	100	100	0	100	100	0
PROBYDLENÍ FINANČNÍ SLUŽBY a.s.	Česká republika	Hypoteční a realitní makléř	100	100	0	100	100	0
FINEP spol. s r.o	Česká republika	Administrativní budova k pronájmu	100	100	0	100	100	0
Welham a.s.	Česká republika	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0
FRC a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
Office Center Vltava a.s.[3]	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
ERDEX a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
INGRAS a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
Nature City a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
Cocktail Media s.r.o.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP Int a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	76	76	24	76	76	24
FINEP Elektra s.r.o.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
DDX Czech a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FLams a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP Prosek bytová 10 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	2	100	0	2	100	0
FINEP Prosek bytová 12 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
FINEP Prosek k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
FINEP BARRANDOV ZÁPAD a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
FINEP BARRANDOV Bytová a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
FINEP Hostivař a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Hloubětín 61 a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
TROJMEZÍ GATE a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP PROSEK bytová 5 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0

			31. prosince 2020			31. prosince 2019		
			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)		
Název	**Země registrace a místo podnikání**	**Předmět podnikání**	**Mateřskou společností**	**Skupinou**	**Nekontrolními podíly**	**Mateřskou společností**	**Skupinou**	**Nekontrolními podíly**
FINEP Prosek bytová k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
FINEP Harfa k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
FINEP Troja a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP Holešovice a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
EYSCHA a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP PROSEK bytová 2 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
SHELIA s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
VERANO REAL k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
CALEPO MEDIA s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s.	Slovensko	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP SK a.s.	Slovensko	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0
FINBA a.s.	Slovensko	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
Prague Development SICAV p.l.c.	Malta	Investiční společnost	60	100	0	60	100	0
GORIS s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
PROSEK Development, a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Real a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
TPK Real a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Poštovní a.s.	Česká republika	Administrativní budova k pronájmu a servisovaní	100	100	0	100	100	0
Orpazchom s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
JVC CONSULTING a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Hloubětín a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
KALOS spol. s r.o.[1]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
B+3 Real a.s.[1]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Kaskády Apartments a.s.[1]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Střížkov Park a.s.[2]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	50	50	50
Rav PropCo U Sluncove s.r.o.[2]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
Nová Invalidovna[2]	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
Moderní prádelny s.r.o.[2]	Česká republika	Stavební rozvoj	51	51	49	0	0	0

[1] Tyto společnosti byly založeny /pořízeny v roce 2019
[2] Tyto společnosti byly založeny /pořízeny v roce 2020.
[3] Společnost byla přejmenována v roce 2019. Předchozí jméno bylo Finep Modřany a.s.

6. *Investice do nemovitostí*

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

(mil. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Dokončené investice do nemovitostí	46	57
Investice do nemovitostí – pozemky	2 207	1 845
Celkem	**2 253**	**1 902**

(mil. Kč)	Pozn.	2020	2019
Reálná hodnota k 1.lednu		**1 902**	**1 804**
Aktivované stavební náklady		49	97
Nákup pozemku		534	156
Nákup dceřiné společnosti	25	0	2
Převod do zásob – v reálné hodnotě	11	- 152	- 138
Čistý zisk z úpravy reálné hodnoty investic do nemovitostí		191	63
Prodej pozemku		- 271	- 82
Reálná hodnota k 31. prosinci		**2 253**	**1 902**

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

Zisky vykázané v zisku nebo ztrátě pro opakovaná měření reálné hodnoty zařazená do úrovně 3 činila vroce končícím 31. prosince 2020 191 mil. Kč (2019: 63 mil. Kč) a jsou vykázány v konsolidovaném výkazu zisku nebo ztráty v položce „Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí". Tyto zisky vykázané v zisku nebo ztrátě pro opakující se měření reálné hodnoty kategorizované na úrovni 3 hierarchie reálné hodnoty lze připsat změnám nerealizovaných zisků nebo ztrát souvisejících s investicí do nemovitosti drženou na konci vykazovaného období.

Skupina dále vykázala zisk z prodeje investic do nemovitostí ve výši 13 mil. Kč za rok končící 31. prosince 2020 (2019: 17 mil. Kč) v řádkové položce „Ostatní výnosy", viz bod 19.

K 31. prosinci 2020 byla investice do nemovitostí ve výši 245 mil. Kč zastavena jako zajištění bankovních úvěrů (2019: 315 mil. Kč).

V roce 2020 Skupina vykázala výnosy z pronájmu nemovitostí ve výši 36 mil. Kč (2019: 37 mil. Kč).

Prodej pozemků představuje zejména transakci s pražským magistrátem výměnou za jiné nemovitosti (121 mil. Kč) a další prodej pozemků společnému podniku Finep Stodůlky JIH 2 (117 mil. Kč).
V roce 2019 prodej pozemků představuje zejména prodej pozemku do Bytové družstvo KASKÁDY XI (49 mil. Kč)

V roce 2020 Skupina vynaložila 19 mil. Kč (2019: 20 mil. Kč) přímých provozních nákladů souvisejících s investicemi do nemovitostí, které během období nevytvářely výnosy z pronájmu.

Investice do nemovitostí jsou oceňovány na základě cenových map v pražském regionu.

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

- Metoda diskontovaných peněžních toků (DCF). Skupina touto metodou vyhodnotila reálnou hodnotu developerského projektu v lokalitě Praha – Hloubětín. Podle metody DCF se reálná hodnota odhaduje pomocí předpokladů týkajících se výhod a závazků plynoucích z vlastnictví po celou dobu životnosti aktiva, včetně výstupní hodnoty nebo konečné hodnoty. Tato metoda zahrnuje projekci řady peněžních toků z příjmů z pronájmu. U této předpokládané řady peněžních toků se použije vhodná tržní diskontní sazba ke stanovení současné hodnoty toku příjmů spojených s aktivem. Výstupní výnos je obvykle stanoven samostatně a liší se od diskontní sazby. Periodické peněžní toky se obvykle odhadují jako hrubý příjem z pronájmu po odečtení nevratných nákladů, ztráty z inkasa, leasingové pobídky, náklady na údržbu, náklady na zástupce a provizi a další provozní a správní náklady. Řada pravidelných čistých provozních výnosů, spolu s odhadem konečné hodnoty očekávaným na konci projekčního období, je poté diskontována.

- Metoda zbytkové hodnoty. Podle metody zbytkové hodnoty se reálná hodnota určuje jako hrubá hodnota vývoje (GDV) z projektu po odečtení celkových očekávaných nákladů na vývoj a odečtení zisku developera. GDV se počítá jako užitečná hrubá podlahová plocha budoucího developerského projektu vynásobená očekávanou prodejní cenou 1 m2. Náklady na vývoj se počítají jako celková hrubá podlahová plocha vynásobená očekávanými náklady na m2.

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

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

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

Ocenění všech ostatních projektů bylo interně provedeno k 31. prosinci 2020 a k 31. prosinci 2019 specialisty na interní oceňování, kteří mají odbornou kvalifikaci a mají zkušenosti s oceňováním druhů nemovitostí v příslušných lokalitách. Řídící skupina, která určuje zásady a postupy oceňování skupiny při oceňování nemovitostí, se skládá z provozního ředitele (COO) a finančního ředitele (CFO). Výše uvedení odborníci na oceňování přímo podléhají finančnímu řediteli, ocenění jsou pravidelně kontrolována finančním ředitelem a diskutována. To zahrnuje diskusi o hlavních předpokladech použitých při oceňování s důrazem na: (i) majetek se změnami reálné hodnoty mimo příslušné prahové hodnoty; a ii) investice do nemovitostí ve výstavbě. Další podrobnosti o stanovení reálné hodnoty jsou uvedené v poznámce 4.

V letech končících 31. prosince 2020 a 31. prosince 2019 nedošlo k žádným změnám v oceňovacích technikách.

Informace o oceňování reálnou hodnotou pomocí významných nepozorovatelných vstupů:

Rozčleněné informace o hlavních pozemcích (investice do nemovitostí) – podle lokality.

31. prosince 2020

Segment	Ocenění (mil. Kč)	Oceňovací technika	Diskontní sazba /Obsazenost/ Tržní cena pozemků
Česká republika – Dokončené projekty	46	Budoucí diskontované peněžní toky	Obsazenost 100 %
Praha – Barrandov	710	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku
Praha – Harfa	162	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku
Praha – Hloubětín	490	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku
Praha – Prosek	199	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku
Praha – Úhříněves	160	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku
Praha – Opatov	195	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku
Praha – jiná umístění	291	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku
Investice do nemovitostí – pozemky celkem	**2 207**		

31. prosince 2019

Segment	Ocenění (mil. Kč)	Oceňovací technika	Diskontní sazba /Obsazenost/ Tržní cena pozemků
Česká republika – Dokončené projekty	57	Budoucí diskontované peněžní toky	Obsazenost 100 %
Praha – Barrandov	585	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku
Praha – Harfa	164	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku
Praha – Hloubětín	471	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku
Praha – Prosek	187	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku
Praha – Úhříněves	155	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku
Praha – Opatov	34		
Praha – jiná umístění	283	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku
Investice do nemovitostí – pozemky celkem	**1 845**		

Všechny investice do nemovitostí jsou úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty (viz Poznámka 3 b) Odhad reálné hodnoty). Během let 2020 a 2019 nebyly provedeny žádné převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty.

7. *Dlouhodobý hmotný majetek*

(mil. Kč)	1. ledna 2020	Přírůstky	Převody v rámci dlouhodobého majetku	Vyřazení	31. prosince 2020
Pořizovací cena					
Stavby	89	6	0	- 12	83
Hmotné movité věci	44	1	0	0	45
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	6	0	0	6
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	3	0	0	3
Celkem	**133**	**16**	**0**	**- 12**	**137**
Oprávky					
Stavby	- 20	- 2	0	4	- 18
Hmotné movité věci	- 31	- 4	0	5	- 30
Celkem	**- 51**	**- 6**	**0**	**9**	**- 48**
Zůstatková hodnota	**82**	**10**	**0**	**- 3**	**89**

(mil. Kč)	1. ledna 2019	Přírůstky	Převody v rámci dlouhodobého majetku	Vyřazení	31. prosince 2019
Pořizovací cena					
Stavby	91	0	1	-3	89
Hmotné movité věci	44	0	0	0	44
Nedokončený dlouhodobý		0		0	0
hmotný majetek	1		-1		
Celkem	**136**	**0**	**0**	**-3**	**133**
Oprávky					
Stavby	-17	-3	0	0	-20
Hmotné movité věci	-27	-4	0	0	-31
Celkem	**-44**	**-7**	**0**	**0**	**-51**
Zůstatková hodnota	**92**	**-7**	**0**	**-3**	**82**

V roce 2020 a 2019 nebyly do hodnoty majetku aktivovány žádné úroky.

8. *Aktiva z práva užívání a závazky z leasingu*

Skupina měla určité smlouvy o pronájmu kanceláří. Nájemní smlouvy se obvykle uzavírají na pevná období 3–5 let, avšak jedna smlouva má zbývající dobu 20 let.

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

(mil. Kč)	Stavby	Celkem
Účetní hodnota k 1. lednu 2019	**105**	**105**
Odpisy	-15	-15
Účetní hodnota k 31. prosinci 2019	**90**	**90**
Odpisy	-14	-14
Účetní hodnota k 31. prosinci 2020	**76**	**76**

Skupina má následující závazky z leasingu:

(mil. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Krátkodobé závazky z leasingu	10	17
Dlouhodobé závazky z leasingu	72	79
Závazky z leasingu celkem	**82**	**96**

Úrokové náklady zahrnuté do finančních nákladů v roce 2020 činily 4 mil. Kč (2019: 4 mil. Kč) (Poznámka 22).

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

(mil. Kč)	2020	2019
Náklady související s krátkodobým leasingem	2	1
Náklady související leasingem aktiv s nízkou hodnotou, které nejsou níže zobrazeny jako krátkodobý leasing	1	1

Pohyb závazku z leasingu je prezentován následovně:

(mil. Kč)	
Závazky z leasingu k 1. lednu 2019	**105**
Úrok ze závazku z leasingu	4
Úroky placené z titulu leasingového závazku	- 4
Leasingové splátky jistiny	- 9
Závazky z leasingu vykázané k 31. prosinci 2019	**96**
Úrok ze závazku z leasingu	4
Úroky placené z titulu leasingového závazku	- 4
Leasingové splátky jistiny	- 14
Závazky z leasingu vykázané k 31. prosinci 2020	**82**

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

9. *Poskytnuté půjčky*

	31. prosince 2020			31. prosince 2019		
		OÚZ			OÚZ	
(mil. Kč)	Brutto hodnota	Opravná položka	Netto hodnota	Brutto hodnota	Opravná položka	Netto hodnota
Pohledávky z poskytnutých půjček nad 1 rok – spřízněné strany (Poznámka 24)	990	- 3	987	512	- 2	510
Pohledávky z poskytnutých půjček nad 1 rok – třetí strany	4	- 1	3	5	0	5
Pohledávky z poskytnutých půjček mezi 1 a 5 lety celkem	994	- 4	990	517	- 2	515
Pohledávky z poskytnutých půjček do 1 roku – spřízněné strany (Poznámka 24)	168	0	168	184	- 1	183
Pohledávky z poskytnutých půjček do 1 roku – třetí strany	101	- 36	65	123	- 35	88
Pohledávky z poskytnutých půjček do 1 roku celkem	269	- 36	233	307	- 36	271
Pohledávky z poskytnutých půjček celkem	1 263	- 40	1 223	824	- 38	786
Poskutnuté půjčky – fixní úroková sazba	757	- 39	718	434	- 37	397
Poskytnuté půjčky – pohyblivá úroková sazba	506	- 1	505	390	- 1	389
Poskytnuté půjčky celkem	1 263	- 40	1 223	824	- 38	786

Půjčky poskytnuté spřízněným stranám představují finanční prostředky poskytnuté společným podnikům a přidruženým společnostem, které jsou konsolidovány ekvivalenční metodou a nejsou při konsolidaci vyloučeny. Půjčky poskytnuté nespřízněným stranám představují finanční prostředky poskytnuté třetím stranám. Půjčky jsou poskytovány za účelem financování developerských projektů vlastněných příslušnými společně ovládanými jednotkami. Jelikož jsou půjčky poskytnuty několika spřízněným a třetím stranám s individuální hodnotou nižší než 15 % z celkových půjček k 31. prosinci 2020 (2019: 14 %), koncentrace úvěrového rizika je minimalizována.

Skupina posuzuje poskytnuté úvěry skrze portfolia rozdělená podle data splatnosti (krátkodobé/ dlouhodobé) a podle protistrany. U všech poskytnutých úvěrů Skupina posuzuje navýšení úvěrového rizika a dobu prodlení na základě stupnice interního ratingu. Skupina aplikovala třístupňový model a vykázala opravnou položku z titulu očekávané ztráty ve výši 40 mil. Kč k 31. prosinci 2020 (k 31. prosinci 2019: 38 mil. Kč).

Reálna hodnota celkových poskytnutých půjček byla k 31. prosinci 2020 ve výši 1 277 mil. Kč (2019: 812 mil. Kč).

Reálná hodnota byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků za použití současných tržních úrokových sazeb. Měření reálné hodnoty je zařazeno do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot.

Průměrná úroková sazba z poskytnutých půjček k 31. prosinci 2020 byla 2,49 % p.a. (2019: 3,30 % p.a.).

10. Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní a jiné pohledávky zahrnují následující:

(mil. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Dlouhodobé pohledávky		
Finanční aktiva		
Ostatní pohledávky – dlouhodobé (nad 12 měsíců)	30	30
Omezené bankovní zůstatky	13	13
Dlouhodobá finanční aktiva celkem	43	43
Nefinanční aktiva		
Náklady příštích období – dlouhodobé (nad 12 měsíců)	7	5
Dlouhodobá nefinanční aktiva celkem	7	5
Dlouhodobé pohledávky celkem	50	48
Krátkodobé obchodní a ostatní pohledávky		
Finanční aktiva		
Obchodní pohledávky – krátkodobé (splatné do 12 měsíců)	37	51
Ostatní pohledávky – krátkodobé (splatné do 12 měsíců)	53	75
Dlouhodobá finanční aktiva celkem	90	126
OÚZ opravná položka ke krátkodobým obchodním a ostatním pohledávkám	- 13	- 12
Netto hodnota finančních, obchodních a ostatních pohledávek	77	114
Nefinanční aktiva		
Náklady příštích období – krátkodobé (do 12 měsíců)	17	28
Mezisoučet	17	28
Obchodní a jiné pohledávky	94	142

Obchodní pohledávky po splatnosti k 31. prosinci 2020 tvořily 50 mil. Kč (k 31. prosinci 2019: 73 mil. Kč). K těmto obchodním pohledávkám byla vytvořena očekávaná opravná položka ve výši 13 mil. Kč k 31. prosinci 2020 (k 31. prosinci 2019: 12 mil. Kč).

Krátkodobé finanční obchodní a ostaní pohledávky jsou nominovány v následujících měnách:

(mil. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
CZK	70	98
EUR	7	16
Celkem	77	114

11. Zásoby

(mil. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Nedokončená výroba: Nemovitosti ve výstavbě	1 060	793
Hotové výrobky: Pozemky a rezidenční byty k prodeji	73	66
Celkem	1 133	859

Nedokončená výroba

(mil. Kč)	2020	2019
K 1. lednu	**793**	**531**
Aktivované stavební náklady	554	344
Přírůstky vyplývající z akvizice nové dceřiné společnosti	92	0
Aktivované úrokové náklady (Poznámka 22)	9	9
Převody z investic do nemovitostí	152	138
Převod do hotových výrobků	- 357	- 229
Zásoby klasifikované jako držené na prodej	- 183	0
K 31. prosinci	**1 060**	**793**

Hotové výrobky

(mil. Kč)	2020	2019
K 1. lednu	**66**	**87**
Převod z nedokončené výroby	357	229
Ostatní přírůstky	8	4
Úbytky: Prodané pozemky a byty	- 358	- 254
K 31. prosinci	**73**	**66**

Nedokončená výroba je tvořena primárně stavebními náklady vynaloženými na nemovitosti ve výstavbě. Skupina použila zásoby nemovitostí ve výstavbě ve výši 978 mil. Kč jako záruku za bankovní úvěry nesplacené k 31. prosinci 2020 (2019: 758 mil. Kč).

Nemovitosti ve výstavbě byly vykázány v pořizovací ceně k datu pořízení Skupinou. K 31. prosinci 2020 ani 2019 nebyly žádné zásoby odepsány.

V průběhu roku 2020 Skupina dokončila 1 významný projekt (fáze) Barrandov K06, Barrandov K07, Barrandov K08, Barrandov K09 a odovídající částka 346 mil. Kč byla převedena z nedokončené výroby na hotové výrobky. Většina rezidenčních jednotek z tohoto projektu byla prodána v roce 2020.

V průběhu roku 2019 Skupina dokončila 2 nejvýznamnější projekty (etapy) Prosek B1, Prosek B2 a odpovídající částka 206 mil. Kč byla převedena z nedokončené výroby na hotové výrobky. Téměř všechny rezidenční jednotky těchto projektů (fází) byly prodány v roce 2019.

12. *Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty*

(mil. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Bankovní účty	1 293	1 439
Drobná hotovost	4	4
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	**1 297**	**1 443**

13. Základní kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny

Základní kapitál Skupiny k 31. prosinci 2020, 31. prosinci 2019 připadá následujícím vlastníkům:

	Přímý podíl na vlastnictví	Celkový přímý a nepřímý na vlastnictví	Počet akcií (v tisících ks)	mil. Kč
Ing. Michal Kocián	16,4 %	24 %	26 449,5	667
Ing. Tomáš Zaněk	16,4 %	24 %	26 449,5	667
Ing. Pavel Rejchrt	16,4 %	24 %	26 449,5	667
Ing. Vladimír Schwarz	16,4 %	24 %	26 449,5	667
Ing. Tomáš Pardubický	3 %	3 %	4 837	122
Ing. Štěpán Havlas	1 %	1 %	1 613	41
FH INVEST SE	30,4 %	n/a	48 987	1 234
Mezisoučet			**161 235**	**4 065**

Skupina vznikla reorganizací (přeměnou) dříve existujícího společně řízeného podniku v roce 2007. Společnost schválila a vydala 161 235 tis. akcií v nominální hodnotě 25,21 Kč, která zůstala beze změny. Všechny vydané akcie nesou stejná práva a byly plně splaceny.

Poskytují držiteli právo podílet se na dividendách a podílet se na výtěžku z likvidace společnosti v poměru k počtu a částkám vyplaceným z držených akcií. Kmenové akcie přítomné na valné hromadě osobně nebo prostřednictvím zmocněnce, mají nárok na jeden hlas.

Rozdíl mezi reálnou hodnotou společně ovládaných a řízených podniků před reorganizací Skupiny a účetní hodnotou čistých aktiv těchto podniků v okamžiku reorganizace, je vykázán jako samostatná položka vlastního kapitálu "Oceňovací rozdíl vzniklý při vzniku Skupiny".

Základní kapitál ve výši 4 065 mil. Kč představuje po přepočtu historickým kurzem ekvivalent základního kapitálu ve výši 143 mil. EUR.

Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál představují peněžní příspěvky jednotlivých akcionářů v celkové výši 250 mil. Kč (2019: 250 mil. Kč) společnosti FINEP HOLDING, SE na vyrovnání ztrát minulých období v účetních závěrkách jednotlivých společností ve Skupině.

14. Úvěry a půjčky

(mil. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Půjčky – splatné do jednoho roku (včetně přečerpání)	308	407
Půjčky – splatné po období jednoho roku	407	578
Úvěry a půjčky celkem	**715**	**985**
Brutto hodnota závazku – pevná úroková míra	284	595
Brutto hodnota závazku – variabilní úroková míra	431	390
Úvěry a půjčky celkem	**715**	**985**

(mil. Kč)	2020	2019
Půjčky k 1. lednu	**985**	**1 008**
Čerpání půjček	487	231
Splátky půjček	- 634	- 181
Budoucí úroky	33	35
Placené úroky	- 40	- 46
Půjčky překlasifikované na závazky spojené s aktivy drženými za účelem prodeje	- 116	0
Prodej dceřiných společností	0	- 62
Půjčky k 31. prosinci	**715**	**985**

(mil. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Dlouhodobé		
Bankovní úvěry	97	310
Dluhopisy	158	157
Půjčky od spřízněných stran (Poznámka 23)	124	63
Ostatní půjčky	28	48
Dlouhodobé půjčky celkem	407	578
Krátkodobé		
Bankovní úvěry	186	39
Dluhopisy	0	201
Půjčky od spřízněných stran (Poznámka 23)	67	134
Ostatní půjčky	55	33
Krátkodobé půjčky celkem	308	407
Půjčky celkem	715	985

V roce 2020 a 2019 jsou bankovní úvěry zajištěny zástavním právem k pozemkům a nemovitostem ve výstavbě. Podrobnější informace k majetku se zástavním právem jsou uvedeny v poznámce 6 a 11. Půjčky od spřízněných stran a ostatní půjčky nejsou zajištěny.

Nečerpané úvěrové linky, které byly smluvně sjednány, činily 1 491 mil. Kč k 31 prosinci 2020 (2019: 980 mil. Kč).

Účetní hodnota bankovních úvěrů byla k 31. prosinci 2020 ve výši 283 mil. Kč (2019: 349 mil. Kč), jejich reálná hodnota k 31. prosinci 2020 byla ve výši 290 mil. Kč (2019: 371 mil. Kč).

Účetní hodnota přijatých půjček od spřízněných stran a ostatních půjček byla k 31. prosinci 2020 ve výši 274 mil. Kč (2019: 278 mil. Kč), jejich reálná hodnota k 31. prosinci 2020 byla ve výši 278 mil. Kč (2019: 280 mil. Kč).

Reálná hodnota byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků za použití současných tržních úrokových sazeb. Měření reálné hodnoty je zařazeno do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot.

Reálné hodnoty na úrovni 3 hierarchie reálné hodnoty byly stanoveny pomocí oceňovací techniky diskontovaných peněžních toků. Reálná hodnota nástrojů s pohyblivou sazbou, které nebyly kótovány na aktivním trhu, se výrazně neliší od jejich účetní hodnoty. Reálná hodnota nekótovaných nástrojů s pevnou úrokovou sazbou byla odhadnuta na základě odhadovaných budoucích peněžních toků, u nichž se očekává, že budou diskontovány při současné úrokové sazbě pro nové nástroje s podobnými úvěrovými riziky a zbývajícími splatnostmi. Jako vstupy do modelu DCF byly použity tržní výnosové křivky a rozpětí srovnatelných kotovaných finančních nástrojů se stejnou dobou trvání jako u finančních nástrojů držených v amortizované hodnotě. Použité diskontní sazby v rozmezí od 1,76 % do 3,3 % byly stanoveny jako součet vnitroskupinové marže a sazby úrokového swapu.

V roce 2020 byla průměrná úroková sazba pro všechny půjčky 3,6 % (2019: 3,5 %).

Průměrný úrok bankovních úvěrů dosáhl 3,2 % ročně (2019: 3,3 %).

Půjčky Skupiny jsou vyjádřeny v následujících měnách:

(mil. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
CZK	660	937
USD	27	48
EUR	28	0
Celkem	715	985

Skupina má následující čerpané úvěrové linky:

(mil. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Pohyblivá sazba:		
S platností do jednoho roku	200	135
S platností delší než jeden rok	231	255
Pevná sazba:		
S platností do jednoho roku	99	272
S platností delší než jeden rok	185	323
Celkem	715	985

Informace k vydaným dluhopisům:

Název	ISIN	Kupón (%)	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota v Kč	Počet kusů
FINEP Hloubětín a.s.	CZ0003519092	5,00 p.a.	12. června 2023	zaknihovaná	10 000	16 000

Dluhopisy vydané společností FINEP Hloubětín a.s. v roce 2018 jsou zajištěny finanční zárukou ve smyslu §2029 občanského zákoníku, v platném znění, poskytovanou společností FINEP HOLDING, SE a zástavním právem k vybraným položkám – pozemkům FINEP Hloubětín a.s. a všem jejím akciím. Celková účetní hodnota zastaveného majetku Společnosti k 31. prosinci 2020 činila 245 mil. Kč (2019: 244 mil. Kč). Účetní hodnota celkových aktiv společnosti Finep Hloubětín činila 282 mil. Kč (2019: 266 mil. Kč), čistá aktiva činila 79 mil. Kč (2019: 82 mil. Kč).

V roce 2016 FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. vydal dluhopisy ve jmenovité hodnotě 201 mil. Kč. Tyto dluhopisy jsou zajištěny finanční zárukou, ve smyslu § 2029 občanského zákoníku, v platném znění, poskytovanou společností FINEP HOLDING, SE a zástavním právem k vybraným položkám Investic do nemovitostí – pozemkům FINEP BARRANDOV ZÁPAD k. s. Dluhopisy byly splaceny v roce 2020, k 31. prosinci 2020 nebyla zastaveny žádné investie do nemovitostí (2019: 140 milionů Kč).

Reálná hodnota vydaných dluhopisů byla k 31. prosinci 2020 ve výši 161 mil. Kč (2019: 361 mil. Kč).

Reálná hodnota byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků za použití současných tržních úrokových sazeb. Měření reálné hodnoty je zařazeno do úrovně 2 hierarchie reálných hodnot.

15. Obchodní a jiné závazky

(mil. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Obchodní závazky – splatné za více než 12 měsíců	43	21
Ostatní závazky – splatné za více než 12 měsíců	0	2
Dlouhodobé finanční závazky	43	23
Obchodní závazky – splatné do 12 měsíců	92	76
Ostatní závazky – splatné do 12 měsíců	63	28
Krátkodobé finanční závazky	155	104
Závazky k zaměstnancům	16	13
Krátkodobé nefinanční závazky	16	13
Krátkodobé závazky celkem	171	117

16. Odložená daň z příjmu

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

(mil. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Odložený daňový závazek:		
- Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících	- 63	- 51
Odložený daňový závazek	**- 63**	**- 51**
Odložený daňový závazek (netto)	**- 63**	**- 51**

Pohyb na účtu odložené daně z příjmů je následující:

(mil. Kč)	2020	2019
K 1. lednu	**51**	**40**
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 17) - dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí a přehodnocení odložené daně	12	11
K 31. prosinci	**63**	**51**

Kromě výše uvedeného nebyla k 31. prosinci 2020 vykázána odložená daňová pohledávka z daňových ztrát ve výši 143 mil. Kč (2019: 136 mil. Kč) z důvodu nejistoty jejího uplatnění v budoucnosti.

(mil. Kč)	2020	2019
Převáděné daňové ztráty jejichž platnost skončí do:		
- 31. prosince 2020	0	26
- 31. prosince 2021	17	17
- 31. prosince 2022	31	32
- 31. prosince 2023	46	49
- 31. prosince 2024	13	12
Po 31. prosinci 2025	36	0
Převáděné daňové ztráty celkem	**143**	**136**

17. Daň z příjmu

(mil. Kč)	2020	2019
Splatná daň	60	46
Odložený daňový náklad (Poznámka 16)	12	11
Náklad na daň z příjmů celkem	**72**	**57**

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

(mil. Kč)	2020	2019
Zisk před zdaněním celkem	**979**	**557**
Domácí daňové sazby použitelné na zisky v České republice	19 %	19 %
Domácí daňové sazby použitelné na zisky na Slovensku	21 %	21 %
Domácí daňové sazby použitelné na zisky na Maltě (efektivní)	5 %	5 %
Daň vypočtená pomocí domácí daňové sazby Společnosti (19 %)	186	106
Podíl na zisku společných a přidružených společností	- 61	- 30
Vliv daňově neuznatelných nákladů	20	52
Příjmy nepodléhající dani	- 15	- 1
Využití dříve nevykázaných daňových ztrát	- 1	- 4
Vliv rozdílů sazeb daně dceřiných společností působících v jiných jurisdikcích	- 64	- 64
Daňové ztráty, za které nebyla vykázána odložená daň	5	3
Úpravy daně v předchozích obdobích	2	- 5
Daň z příjmů celkem	**72**	**57**

18. Tržby

Skupina vykazuje následující druhy výnosů:

(mil. Kč)	2020	2019
Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků	707	587
Tržby z prodeje služeb	494	431
Celkové tržby ze smluv se zákazníky	**1 201**	**1 018**
Příjmy z pronájmu	36	37
Tržby celkem	**1 237**	**1 055**

Náklady vztahující se k příjmům z pronájmu za rok končící 31. prosince 2020 činily 21 mil. Kč (31. prosince 2019: 19 mil. Kč).

Výnosy z prodeje služeb představují zejména služby spojené s výstavbou domů a bytů, prodejem nemovitostí, marketingové a poradenské služby.

18.1 Rozčlenění výnosů ze smluv se zákazníky

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

2020	Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků					
(mil. Kč)	**Prosek**	**Barrandov**	**Jiná umístění**	**Celkem**	**Tržby z prodeje služeb**	**Celkem**
Typ zákazníka						
Příjmy ze smluv se zákazníky – třetími stranami	39	647	21	707	92	**799**
Příjmy ze smluv se zákazníky – spřízněnými stranami	0	0	0	0	402	**402**
Celkové příjmy od externích zákazníků	**39**	**647**	**21**	**707**	**494**	**1 201**
Načasování vykázání příjmů						
V určitém časovém okamžiku	39	647	21	707	**0**	**707**
V průběhu času	0	0	0	0	494	**494**
Celkové příjmy od externích zákazníků	**39**	**647**	**21**	**707**	**494**	**1 201**

2019	Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků					
(mil. Kč)	**Prosek**	**Barrandov**	**Jiná umístění**	**Celkem**	**Tržby z prodeje služeb**	**Celkem**
Typ zákazníka						
Příjmy ze smluv se zákazníky – třetími stranami	553	1	33	587	199	**786**
Příjmy ze smluv se zákazníky – spřízněnými stranami	0	0	0	0	232	**232**
Celkové příjmy od externích zákazníků	**553**	**1**	**33**	**587**	**431**	**1 018**
Načasování vykázání příjmů						
V určitém časovém okamžiku	553	1	33	587	**0**	**587**
V průběhu času	0	0	0	0	431	**431**
Celkové příjmy od externích zákazníků	**553**	**1**	**33**	**587**	**431**	**1 018**

18.2 Závazky ze smluv se zákazníky

Skupina vykazuje následující závazky týkající se smluv se zákazníky:

(mil. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Smluvní závazky – dlouhodobé		
Smluvní závazky – přijaté zálohy zákazníků na bytové jednotky	375	334
Smluvní závazky – krátkodobé		
Smluvní závazky – přijaté zálohy zákazníků na bytové jednotky	167	20
Smluvní závazky – zálohy zákazníků na služby	11	23
Celkové krátkodobé smluvní závazky	**178**	**43**
Celkové smluvní závazky	**553**	**377**

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

Smluvní závazky se k 31. prosinci 2020 zvýšily o 176 mil. Kč v porovnání s 31. prosincem 2019 kvůli většímu objemu nových záloh přijatých od zákazníků za bytové jednotky, které byly ve výstavbě k 31. prosinci 2020, než výnosy vykázané v souvislosti s přijatými zálohami k 31. prosinci 2019.

Očekává se, že plnění dlouhodobých smluvních závazků Skupiny se zůstatkem k 31. prosinci 2020 ve výši 375 mil. Kč bude poskytnuto v roce končícím 31. prosincem 2022 proti těmto smluvním závazkům.

18.3 Výnosy vykázané v souvislosti se smluvními závazky

(mil. Kč)	2020	2019
Vykázané výnosy, které byly zahrnuty do zůstatku smluvního závazku na počátku účetního období		
Zálohy zákazníků na bytové jednotky	235	197
Zálohy zákazníků na služby	23	53
Celkem	**258**	**250**

18.4 Nesplněné závazky z dlouhodobých smluv

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

(mil. Kč)	2020	2019
Souhrnná výše transakční ceny na dlouhodobé smlouvy, které jsou k 31. prosinci 2020 částečně nebo zcela nesplněné		
Smluvní ceny za nedokončené bytové jednotky	2 320	1 226
Očekávané příjmy ze smluv o poskytování služeb	177	163
Celkem	**2 497**	**1 389**
Předpokládané plnění smluvních závazků k 31. prosinci	553	377
Dosud nesplacené plnění	1 944	1 012
Celkem	**2 497**	**1 389**

Vedení očekává, že transakční ceny alokované na nesplněné smlouvy na nedokončené bytové jednotky k 31. prosinci 2020 ve výši 2 320 mil. Kč budou vykázány jako výnosy:

- V průběhu roku končícího 31. prosince 2021 ve výši 642 mil. Kč.
- V průběhu roku končícího 31. prosince 2022 ve výši 1 069 mil. Kč.
- V průběhu roku končícího 31. prosince 2023 ve výši 609 mil. Kč.

Výnosy ze smluv o poskytování služeb, které jsou částečně nebo plně nenaplněné k 31. prosinci 2020 v částce 177 mil. Kč budou pravděpodobně vykázány v roce končícím 31. prosince 2021. Výše uvedená částka nezahrnuje variabilní odměnu, která je omezena.

18.5 Smluvní náklady

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

(mil. Kč)	2020	2019
Aktiva vykázaná z nákladů vynaložených na získání smlouvy k 1. lednu	**40**	**24**
Náklady vynaložené za období	62	60
Odpisy vykázané jako náklady na provizi v daném období	- 46	- 44
Aktiva vykázaná z nákladů vynaložených na získání smlouvy k 31. prosinci	**56**	**40**

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

19. Ostatní výnosy

(mil. Kč)	2020	2019
Zisk z prodeje investic do nemovitostí	13	17
Zisk z prodeje dceřiných společností	0	4
Ostatní výnosy	8	13
Ostatní výnosy celkem	**21**	**34**

20. Mzdové náklady

(mil. Kč)	2020	2019
Mzdy a ostatní krátkodobé zaměstnanecké výhody	144	146
Příspěvky po skončení pracovního poměru	21	21
Mzdové náklady celkem	**165**	**167**

21. Finanční výnosy

(mil. Kč)	2020	2019
Úrokové výnosy z úvěrů spřízněným stranám	17	15
Úrokové výnosy z úvěrů třetím stranám	7	9
Zisk z prodeje finančních aktiv	2	2
Kurzové zisky	13	1
Finanční výnosy	**39**	**27**

22. Finanční náklady

(mil. Kč)	2020	2019
Úrokové náklady z půjček	33	35
Úrokové náklady z leasingových závazků	4	4
Kurzové ztráty	7	5
Ostatní finanční náklady	3	4
Mezisoučet	**47**	**48**
Sníženo o: Úroky z půjček aktivované do zásob (Poznámka 10)	9	9
Finanční náklady celkem	**38**	**39**

23. Podmíněné a smluvní závazky

23.1 Zásoby – developerské projekty

Skupina uzavřela smlouvy o budoucím prodeji s kupujícími bytových jednotek svých rezidenčních projektů, čímž se zavázala tyto developerské projekty dokončit. Nevyfakturované závazky z uzavřených smluv o zhotovení k 31. prosinci 2020 činily 963 mil. Kč (2019: 446 mil. Kč).

23.2 Investice do nemovitostí – nemovitosti ve výstavbě

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

23.3 Soudní řízení

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

23.4 Smluvní pohledávky z operativních leasingů

Skupina eviduje k 31. prosinci 2020 smluvní pohledávky z operativního pronájmu nebytových prostor splatných do jednoho roku ve výši 9 mil. Kč a splatných od 1 do 5 let ve výši 11 mil. Kč (k 31. prosinci 2019: splatných do jednoho roku ve výši 7 mil. Kč a splatných od 1 do 5 let ve výši 16 mil. Kč).

24. Transakce se spřízněnými stranami

Skupina je vlastněna společností FH INVEST SE a šesti fyzickými osobami (viz Poznámka 13).

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

24.1 Výnosy a příjmy

(mil. Kč)	2020	2019
Prodej služeb – výnosy z poplatků za správu a zprostředkování – společné podniky	96	109
Prodej služeb – výnosy z poplatků za správu a zprostředkování – přidružené podniky	306	123
Úrokové příjmy – společné a přidružené podniky	17	15
Zisk z prodeje investic do nemovitostí – přidružené podniky	11	10
Celkem	**430**	**257**

Prodej služeb spřízněným stranám je obvykle sjednán na základě platných ceníků.

24.2 Náklady

(mil. Kč)	2020	2019
Úrokové náklady – společné podniky a přidružené společnosti	2	5
Celkem	**2**	**5**

24.3 Odměňování klíčových pracovníků

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

(mil. Kč)	2020	2019
Mzdy a další krátkodobé zaměstnanecké výhody	21	17
Celkem	**21**	**17**

24.4 Krátkodobé pohledávky a závazky

(mil. Kč)	31 December 2020	31 December 2019
- Společné podniky	24	42
- Přidružené společnosti	11	12
Pohledávky za spřízněnými stranami	**35**	**54**
- Společné podniky	- 35	- 4
Závazky vůči spřízněným stranám	**- 35**	**- 4**

Pohledávky a závazky jsou nezajištěné povahy a nejsou úročeny. K 31. prosinci 2020 a 2019 nebyly tvořeny žádné opravné položky k pohledávkám za spřízněnými stranami.

24.5 Přijaté a poskytnuté půjčky

Půjčky spřízněným stranám

(mil. Kč)	31 December 2020	31 December 2019
Půjčky akcionářům	21	72
Půjčky společným podnikům	570	365
Půjčky přidruženým podnikům	455	216
Půjčky ostatním spřízněným stranám*	109	40
Půjčky spřízněným stranám celkem	**1 155**	**693**

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

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

Půjčky od spřízněných stran

(mil. Kč)	31 December 2020	31 December 2019
Půjčky od společných podniků	130	55
Půjčky od akcionářů	61	122
Půjčky od ostatních spřízněných stran*	0	20
Půjčky od spřízněných stran celkem	**191**	**197**

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

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

25. *Pořízení dceřiných společností (pořízení aktiv)*

25.1 Pořízení aktiv 2020

V roce 2020 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti Nová Invalidovna, a.s. Transakce byly provedeny formou asset deal.

Pořízení společnosti Nová Invalidovna, a.s. je prezentováno následovně:

(mil. Kč)	Nová Invalidovna, a.s. 12. května 2020
Uhrazená protihodnota	86
Reálná hodnota podílů ve společnosti	0
Celková převedená protihodnota	**86**
Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků	
Zásoby	92
Půjčky přijaté ze skupiny*	- 6
Identifikovatelná čistá aktiva	**86**

*Půjčky přijaté ze skupiny byly v konsolidaci eliminovány proti půjčkam poskytnutých Skupinou – vypořádání již existujících vztahů.

Skupina nabyla zbývajícího 50% podílu ve společnosti Střížkov Park a.s. za 1 mil. Kč zaplaceného v hotovosti. Tato akvizice byla nevýznamná, a proto žádné detaily nebyly zveřejněny.

25.2 Pořízení aktiv 2019

V roce 2019 Skupina získala zbývající 50% podíl na základním kapitálu společnosti B+3 Real a.s. a zbývající 40% podíl na základním kapitálu společnosti KALOS spol. s r.o. K 31. prosinci 2018 byly tyto společnosti klasifikovány jako společné podniky. Transakce byly provedeny formou asset deal.

Pořízení společnosti B+3 Real a.s. je prezentováno následovně:

(mil. Kč)	B+3 Real a.s. 21. října 2019
Uhrazená protihodnota	1
Reálná hodnota podílů ve společnosti	1
Celková převedená protihodnota	**2**
Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků	
Investice do nemovitostí	2
Zaplacené zálohy	71
Půjčky přijaté ze skupiny*	- 63
Ostatní krátkodobé závazky	- 8
Identifikovatelná čistá aktiva	**2**

*Půjčky přijaté ze skupiny byly v konsolidaci eliminovány proti půjčkam poskytnutých Skupinou – vypořádání již existujících vztahů.

Skupina nabyla zbývajícího 40% podílu ve společnosti KALOS sopl. s.r.o. za 1 mil. Kč zaplaceného v hotovosti. Tato akvizice byla nevýznamná, a proto žádné detaily nebyly zveřejněny.

26. *Vyřazení dceřiných společností*

V roce 2020 nebyl prodán žádný dceřiný nebo společný podnik.

V roce 2019 Skupina prodala 100% podíl na základním kapitálu dceřiné společnosti Maxima Reality s.r.o. a 80% podíl na základním kapitálu dceřiné společnosti Finep Zlíchov a.s. Podrobnější informace o dceřiných společnostech, které byly vyřazeny v roce 2019, jsou uvedeny níže.

Dceřiná společnost Maxima Reality s.r.o. byla prodána dne 31. července 2019 s účinností od 1. srpna 2019 a vykazuje se v běžném období. Finanční informace týkající se operací a peněžních toků za období od 1. ledna 2019 do 31. července 2019 byly následující:

(mil. Kč)	Maxima Reality s.r.o.
Tržby	33
Ostatní výnosy	1
Náklady	- 33
Zisk před zdaněním	**1**
Čistý zisk za období	**1**
Čistý peněžní příjem z provozních činností	2
Čisté zvýšení peněžních prostředků vytvořených dceřinou společností	**2**

Podrobnosti o prodeji Maxima Reality s.r.o. jsou zveřejněny následovně:

(mil. Kč)	2019
Pohledávka za protihodnotu zahrnutá do dlouhodobých pohledávek k 31. prosinci 2019	25
Účetní částka prodaného čistého majetku	25
Zisk z vyřazení	**0**

Účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje (31. července 2019) byla následující:

(mil. Kč)	31. července 2019
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	65
Nehmotná aktiva	19
Obchodní a jiné pohledávky	2
Pohledávka ze splatné daně z příjmu	1
Aktiva celkem	**87**
Obchodní a jiné závazky	55
Ostatní přijaté zálohy	6
Ostatní daňové závazky	1
Zavázky celkem	**62**
Čistá aktiva	**25**

80% podíl v dceřiné společnosti Finep Zlíchov a.s. byl prodán dne 29. listopadu 2019 a vykazuje se v běžném období. Finanční informace týkající se operací a peněžních toků za období od 1. ledna 2019 do 29. listopadu byly následující:

(mil. Kč)	Finep Zlíchov a.s.
Ostatní výnosy	2
Náklady	- 3
Ztráta před zdaněním	**- 1**
Čistá ztráta za období	**- 1**
Čistý peněžní příjem z provozních činností	51
Čistý peněžní příjem z investičních činností	- 5
Čistý peněžní příjem z finančních činností	- 2
Čisté zvýšení peněžních prostředků vytvořených dceřinou společností	**44**

Podrobnosti o prodeji Finep Zlíchov a.s. jsou zveřejněny následovně:

(mil. Kč)	2019
Protiplnění obdržené v hotovosti	3
Účetní částka vyřazeného čistého majetku	- 2
Vyřazení nekontrolního podílu	- 1
Zisk z vyřazení	**4**

Účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje (29. listopadu 2019) byla následující:

(mil. Kč)	Finep Zlíchov a.s.
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	45
Ostatní pohledávky	5
Poskytnuté úvěry	6
Obchodní a jiné pohledávky	8
Aktiva celkem	**64**
Půjčky	62
Ostatní závazky	4
Závazky celkem	**66**
Čistá aktiva	**- 2**

Podrobnosti o prodeji dceřiných společností jsou shrnuty takto:

(mil. Kč)	Maxima Reality s.r.o.	Finep Zlíchov a.s.	Celkem
Pohledávka z protiplnění	25	0	**25**
Protiplnění obdržené v hotovosti	0	3	3
Účetní hodnota prodaných čistých aktiv	25	- 2	23
Vyřazení nekontrolního podílu	0	- 1	**- 1**
Zisk pro Skupinu z prodeje, po zdanění	**0**	4	4
Hotovost z prodeje dceřiných společností, očištěné od výnosů z prodeje	- 65	- 42	- 107

Zisk pro Skupinu z prodeje dceřiných společností je zahrnut do ostatních výnosů (Poznámka 19).

27. *Vyřazení společnosí držených za účelem prodeje*

V říjnu 2020 se vedení zavázalo k plánu prodeje dceřiné společnosti KASKÁDY APARTMENTS a.s., která staví bytový dům. V souladu s tím je aktivum prezentováno jako společnost držená za účelem prodeje. Snahy o prodej zanikající společnosti byly zahájeny a 1. října Skupina uzavřela dohodu o prodeji. Prodej byl dokončen v dubnu 2021.

27.1 Aktiva a závazky společnosti držené za účelem prodeje

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

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

28. Události po skončení účetního období

V souvislosti s covid-19 se očekává, že obchodní výkonnost a peněžní toky Skupiny nebudou v dohledné budoucnosti významně ovlivněny. Skupina bude navíc i nadále dodržovat různé vládní politiky a rady a současně učiní vše pro to, aby pokračovala ve své činnosti co nejlepším a nejbezpečnějším způsobem, aniž by to ohrozilo zdraví jejích zaměstnanců.

V dubnu 2021 Skupina prodala 100% dceřiné společnosti Kaskády Apartments a.s. za 101 mil. Kč, k prodeji došlo po dokončení stavebních prací. Skupina dále prodala 50 % společného podniku Mudarro invest, a.s. za 132 mil. Kč.

Žádné další významné skutečnosti po skončení účetního období mimo běžné provozní činnosti Skupiny nenastaly.