

FINEP HOLDING, SE

Konsolidovaná výroční zpráva

za rok končící 31. prosince 2018

Konsolidovaná výroční zpráva FINEP HOLDING, SE za rok končící 31. prosince 2018

1. Informace o vývoji výkonnosti

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 2018 vykázala účetní zisk ve výši 817 milionů Kč. Další informace o vývoji výkonnosti, činnosti a stávajícím hospodářském postavení jsou uvedeny v příložené konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. prosince 2018.

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 2018 Skupina úspěšně rozvíjela svou strategii rozvoje zejména v oblasti rezidenčního bydlení.

V průběhu roku 2018 Skupina zahájila prodej nových etap v lokalitách stávajících rezidenčních projektů v oblastech Prahy Prosek, Stodůlky, Štěrboholy a Barrandov.

V roce 2018 Skupina dále úspěšně rozvíjela nabídku komplexních komplementárních služeb v oblasti zprostředkování úvěrových produktů na financování nákupu nemovitostí pro zákazníky FINEP, nabídku zprostředkování ostatních finančních produktů a zabezpečení prodeje či pronájmu (realitní činnost) nemovitostí ve vlastnictví zájemců o koupi nové nemovitosti z portfolia skupiny FINEP, a to vše prostřednictvím specializovaných dceřiných společností jako jsou Probydlení finanční služby a.s. a MAXIMA REALITY s.r.o., která je jednou z největších společností operujících na pražském druhotném trhu nemovitostí.

Skupina v roce 2018 pokračovala v rozšiřování svých aktivit do oblasti poskytování služeb v segmentu nemovitostí prostřednictvím své dceřiné společnosti Probydlení Interiéry s.r.o., která nabízí všem klientům služby v oblasti nemovitostí, jako jsou správa, přestavba a údržba nemovitostí, investice do nemovitostí a nově také výkup nemovitostí, která jsou po rekonstrukci nabízeny k volnému prodeji. V rámci těchto činností společnost provozuje rozsáhlý showroom s nabídkou vybavení domácností.

Skupina i nadále v roce 2018 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.

V roce 2018 plánuje Skupina pokračovat ve stávající činnosti a dlouhodobě nastavené obchodní strategii.

3. Informace o stávajícím hospodářském postavení

I v roce 2018 si Skupina udržuje silné a stabilní kapitálové zázemí a postavení. Skupina hospodařila za rok 2018 s účetním ziskem ve výši 817 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 roce 2018 dceřinými společnostmi Skupiny emise veřejně obchodovatelných dluhopisů, které byly úspěšně vyprodány.

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 2018 se jednalo především o společnost ZOXCALL a.s (dříve MYSIMPHONIE, a.s.).

V roce 2018 Skupina pokračovala ve finanční podpoře výzkumu v oblasti kmenových buněk, 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 2018 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.

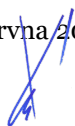
Skupina měla v průběhu roku 2018 v zahraničí organizační složku ve Slovenské republice a její hospodářský výsledek byl promítnut do 100% vlastněné dceřiné společnosti.

Informace o cílech a metodách řízení rizik Skupiny, včetně politiky pro zajištění rizik, jsou uvedeny v příložené konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. prosince 2018.

Vedení Skupiny nejsou známy žádné události, mimo těch uvedených v příložené konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. prosince 2018, které by nastaly po rozvahovém dni a které by si vyžádaly úpravu účetní závěrky.

Struktura Skupiny a vzájemných vztahů společností ve Skupině je zjevná z příložené konsolidované účetní závěrky za rok 2018.

20. června 2019



Ing. Michal Kocián
předseda představenstva



Ing. Tomáš Pardubický
člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora

akcionářům společnosti FINEP HOLDING, SE

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, Praha 1 („Společnost“) a jejích dceřiných společností (dohromady „Skupina“), sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2018, konsolidovaných výkazů úplného výsledku, změn vlastního kapitálu a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční pozice Skupiny k 31. prosinci 2018, její konsolidované finanční výkonnosti a jejích konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem pro auditory a účetní znalce, vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních (IESBA) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však 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 posuzujeme, 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 a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti 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.

Zpráva nezávislého auditora

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 výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout 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 výše uvedenými 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.



Zpráva nezávislého auditora

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.

20. června 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Přemysl Kopecký', written over the printed name.

zastoupená partnerem

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tomáš Bašta', written over the printed name.

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	7
2.3	Změny účetních postupů	11
2.4	Konsolidace	13
2.5	Přepočty cizích měn	15
2.6	Investice do nemovitostí	16
2.7	Dlouhodobý hmotný majetek	16
2.8	Nehmotná aktiva	17
2.9	Snížení hodnoty nefinančních aktiv	17
2.10	Finanční aktiva	17
2.11	Zásoby	22
2.12	Poskytnuté zálohy	23
2.13	Základní kapitál a fondy	23
2.14	Kmenové akcie	23
2.15	Ostatní fondy a kapitálové účty	23
2.16	Obchodní závazky	23
2.17	Přijaté zálohy	23
2.18	Půjčky	24
2.19	Výpůjční náklady	24
2.20	Leasing	24
2.21	Splatná a odložená daň z příjmů	25
2.22	Výnosy ze smluv se zákazníky	25
2.23	Ostatní výnosy – tržby z pronájmu	26
2.24	Vykazování výnosů (tržeb)	26
2.25	Ostatní výnosy – tržby z prodeje investic do nemovitostí	27
2.26	Úrokové výnosy a náklady	27
2.27	Zaměstnanecké požitky	28
2.28	Výnosy z dividend	28
2.29	Vyplacené dividendy	28
2.30	Spřízněné strany	28
2.31	Události po skončení účetního období	28
3.	Řízení finančních rizik	28
3.1	Faktory finančních rizik	28
4.	Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů	36
5.	Struktura skupiny	37
5.1	Investice zaúčtované ekvivalenční metodou	38
5.2	Dceřiné společnosti	53
6.	Investice do nemovitostí	55
7.	Dlouhodobý hmotný majetek	57
8.	Poskytnuté půjčky	57
9.	Obchodní a jiné pohledávky	58
10.	Zásoby	59
11.	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	59
12.	Základní kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny	60
13.	Úvěry a půjčky	60
14.	Obchodní a jiné závazky	62
15.	Přijaté zálohy	62
16.	Odložená daň z příjmu	63

FINEP HOLDING, SE

Konsolidovaná účetní závěrka podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

17.	Daň z příjmu	63
18.	Tržby	64
18.1	Rozčlenění výnosů ze smluv se zákazníky	65
18.2	Závazky ze smluv se zákazníky	66
18.3	Výnosy vykázané v souvislosti se smluvními závazky	66
18.4	Nesplněné závazky z dlouhodobých smluv	66
18.5	Smluvní náklady	67
19.	Ostatní výnosy	67
20.	Mzdové náklady	67
21.	Finanční výnosy	67
22.	Finanční náklady	68
23.	Podmíněné a smluvní závazky	68
23.1	Zásoby - developerské projekty	68
23.2	Investice do nemovitostí - nemovitosti ve výstavbě	68
23.3	Soudní řízení	68
23.4	Smluvní závazky z operativních leasingů a nájmu	68
23.5	Smluvní pohledávky z operativního leasingu	68
24.	Transakce se spřízněnými stranami	68
24.1	Výnosy	69
24.2	Náklady	69
24.3	Odměňování klíčových pracovníků	69
24.4	Krátkodobé pohledávky a závazky	69
24.5	Přijaté a poskytnuté půjčky	69
25.	Pořízení dceřiných společností (pořízení aktiv)	70
25.1	Pořízení aktiv 2018	70
25.2	Podnikové kombinace 2017	71
26.	Události po skončení účetního období	72

Konsolidovaný výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2018

(mil. Kč)	Pozn.	31. prosince 2018	31. prosince 2017
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	6	1 804	1 344
Dlouhodobý hmotný majetek	7	92	103
Nehmotná aktiva		24	26
Investice zaúčtované ekvivalenční metodou	5.1	710	579
Finanční nástroje v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty		12	-
Poskytnuté půjčky	8	627	535
Smluvní náklady	18	5	0
Zaplacené zálohy		14	18
Ostatní pohledávky		33	22
Dlouhodobá aktiva celkem		3 321	2 627
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	10	618	651
Poskytnuté půjčky	8	120	163
Obchodní a jiné pohledávky	9	295	1 004
Smluvní náklady	18	19	0
Zaplacené zálohy		39	83
Pohledávky z daně z příjmů		17	6
Ostatní daňové pohledávky		8	15
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	11	1 604	1 192
Krátkodobá aktiva celkem		2 720	3 114
Aktiva celkem		6 041	5 741
VLASTNÍ KAPITÁL			
Kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny			
Základní kapitál	12	4 065	4 065
Zákonný rezervní fond a ostatní fondy	12	0	12
Oceňovací rozdíly vzniklé při vzniku Skupiny	12	- 1 426	- 1 426
Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál	12	250	250
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu		7	3
Nerozdělené zisky		1 437	656
Kapitál a fondy připadající na vlastníky Společnosti		4 333	3 560
Nekontrolní podíly		- 1	- 2
Vlastní kapitál celkem		4 332	3 558
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Půjčky	13	923	799
Smluvní závazky	18	57	0
Jiné závazky	14	36	11
Ostatní přijaté zálohy		2	1
Odložený daňový závazek	16	40	31
Dlouhodobé závazky celkem		1 058	842
Krátkodobé závazky			
Půjčky	13	85	206
Obchodní a jiné závazky	14	243	391
Smluvní závazky	18	269	0
Přijaté zálohy	15	4	546
Závazky k dani z příjmu		36	53
Ostatní daňové závazky		14	145
Krátkodobé závazky celkem		651	1 341
Závazky celkem		1 709	2 183
Vlastní kapitál a závazky celkem		6 041	5 741

Konsolidovaný výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2018

(mil. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2018	Rok končící 31. prosince 2017
Tržby	18	1 794	1 077
Ostatní výnosy	19	121	494
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	6	104	46
Spotřeba materiálu a energie		- 30	- 25
Nájemné		- 26	- 22
Změny v zásobách hotových výrobků a nedokončené výroby	10	- 55	18
Stavební náklady		- 712	- 452
Mzdové náklady	20	- 182	- 168
Marketingové náklady		- 54	- 35
Odpisy nákladů na získání smlouvy		- 77	- 89
Čisté ztráty ze znehodnocení finančních aktiv		- 19	0
Náklady za organizaci a řízení projektů		- 13	- 15
Náklady na poradenské, daňové a auditní služby		- 29	- 29
Daně a poplatky		- 3	- 4
Ostatní provozní náklady		- 25	- 24
Odpisy	7	- 19	- 16
Provozní zisk		775	756
Finanční výnosy	21	21	40
Finanční náklady	22	- 45	- 83
Čisté finanční náklady		- 24	- 43
Podíl na zisku z investic zaúčtovaných ekvivalenční metodou	5.1	154	51
Zisk před zdaněním		905	764
Daň z příjmů - splatná	17	- 78	- 79
Daň z příjmů - odložená	16	- 10	32
Daň z příjmů celkem		- 88	- 47
Čistý zisk za období		817	717
Ostatní úplný výsledek:			
Položky, které mohou být následně přeřazeny do zisku nebo ztráty			
Kurzové rozdíly		4	- 4
Ostatní úplný výsledek za období		4	- 4
Úplný výsledek za období po zdanění celkem		821	713
Zisk připadající na:			
– Vlastníky Společnosti		817	718
– Nekomolní podíly		0	- 1
Čistý zisk za období		817	717
Úplný výsledek za období po zdanění celkem		821	713
Připadající na:			
– Vlastníky Společnosti		821	714
– Nekomolní podíly		0	- 1

Poznámky v příloze tvoří nedílnou součást konsolidované účetní závěrky.

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění.

20. června 2019



Ing. Michal Kocián
předseda představenstva



Ing. Tomáš Pardubický
člen představenstva

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2018

(mil. Kč)	Pozn.	Základní kapitál	Rezervní a ostatní fondy	Oceňovací rozdíly vzniklé při vzniku Skupiny	Peněžní příspěvky*	Oceňovací rozdíly z měnových přepočtů	Nerozdělený zisk / (Neuhrazená ztráta)	Celkem	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 2017	12	4 065	12	- 1 426	250	7	- 62	2 846	- 1	2 845
Zisk za období		0	0	0	0	0	718	718	- 1	717
Ostatní úplný výsledek		0	0	0	0	- 4	0	- 4	0	- 4
Úplný výsledek celkem		0	0	0	0	- 4	718	714	- 1	713
Stav k 31. prosinci 2017, jak uvedeno dříve	12	4 065	12	- 1 426	250	3	656	3 560	- 2	3 558
Vliv přijetí IFRS 15	2.3	0	0	0	0	0	- 15	- 15	0	- 15
Vliv přijetí IFRS 9	2.3	0	0	0	0	0	- 33	- 33	0	- 33
Stav k 1. lednu 2018, upraveno		4 065	12	- 1 426	250	3	608	3 512	- 2	3 510
Zisk za období		0	0	0	0	0	817	817	0	817
Ostatní úplný výsledek		0	0	0	0	4	0	4	0	4
Úplný výsledek celkem		0	0	0	0	4	817	821	0	821
Příspěvky akcionářů		0	0	0	0	0	0	0	1	1
Zrušení zákonných a jiných rezerv		0	- 12	0	0	0	12	0	0	0
Stav k 31. prosinci 2018	12	4 065	0	- 1 426	250	7	1 437	4 333	- 1	4 332

* Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál

Konsolidovaný výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018

(mil. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2018	Rok končící 31. prosince 2017
Peněžní toky z provozní činnosti:			
Zisk před zdaněním		905	764
Úpravy o nepeněžní operace:			
Odpisy stálých aktiv		19	16
Čisté ztráty ze znehodnocení finančních aktiv		19	0
Čisté finanční náklady		24	43
Čistý zisk z prodeje investic do nemovitostí	6	- 109	- 381
Čistý zisk (-)/ ztráta + z přecenění investic do nemovitostí	6	- 104	- 46
Čistý zisk z prodeje Office Center Stodůlky		0	- 54
Podíl na zisku přidružených a společných podniků	5	- 154	- 54
Ostatní nepeněžní operace		1	4
Změny pracovního kapitálu:			
Snížení + / zvýšení (-) pohledávek a ostatních aktiv		130	96
Snížení + / zvýšení (-) stavu zásob		349	- 18
Snížení (-) / zvýšení (+) stavu obchodních a ostatních závazků		- 483	293
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností		597	663
Zaplacená daň z příjmů	17	- 144	- 106
Zaplacené úroky		- 76	- 44
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		377	513
Peněžní toky z investiční činnosti:			
Přijaté úroky		10	29
Nákup dceřiného podniku	25	- 222	- 120
Nákup společných a přidružených podniků	5	- 51	- 67
Pořízení a stavba investic do nemovitostí	6	- 492	- 143
Pořízení dlouhodobého majetku	7	- 8	- 23
Pořízení nehmotného majetku		- 5	0
Poskytnuté půjčky	8	- 256	- 43
Přijaté splátky úvěrů	8	171	100
Peněžní výnosy z prodeje aktiv držení za účelem prodeje		0	93
Peněžní výnosy z prodeje investic do nemovitostí		697	0
Nákup finančních nástrojů v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty		- 12	0
Přijaté dividendy	5	164	58
Čisté peněžní toky z investiční činnosti		- 4	- 116
Peněžní toky z finanční činnosti:			
Výnosy z půjček	13	363	105
Příspěvek z nekontrolního podílu		1	0
Splátky půjček	13	- 325	- 825
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		39	- 720
Čisté zvýšení (+) / snížení (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	11	1 192	1 514
Dopad změn ve směnném kurzu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		0	1
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku	11	1 604	1 192

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 Česku, na Slovensku a skrz společný podnik také v Mongolsku. 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 2018 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 a interpretacemi Výboru pro interpretace mezinárodního účetního výkaznictví, 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.

2.2 Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů

(a) Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů účinné poprvé v roce končícím 31. prosince 2018

IFRS 9, Finanční nástroje: Klasifikace a oceňování (vydaný v červenci 2014 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později). Základní charakteristiky standardu jsou:

- Finanční aktiva je potřeba pro účely oceňování klasifikovat do třech kategorií: na aktiva následně oceněná naběhlou hodnotou, aktiva následně oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku ("FVOCI") a aktiva následně oceněná reálnou hodnotou do výsledku hospodaření ("FVPL").

- Klasifikace dluhových nástrojů je dána podnikatelským modelem pro řízení finančních aktiv a dále tím, zda smluvní peněžní toky představují výhradně úhrady jistin a úroků ("ÚJaÚ"). Jestliže je dluhový nástroj držen do splatnosti, může být oceněn v naběhlé hodnotě za předpokladu, že splňuje požadavek ÚJaÚ. Dluhové nástroje, které splňují ÚJaÚ požadavek a jsou drženy v portfoliu, kde účetní jednotka drží jak peněžní toky shromažďovaných aktiv, tak aktiva prodává, mohou být klasifikovány jako FVOCI. Finanční aktiva, která neobsahují peněžní toky splňující požadavek ÚJaÚ, musí být oceňovány FVPL (jako například deriváty). Vložené deriváty již nejsou oddělovány od finančních aktiv, ale jsou zahrnuty do posouzení splnění ÚJaÚ podmínky.
- Investice do investičních nástrojů jsou vždy oceňovány reálnou hodnotou. Vedení účetní jednotky může nicméně učinit nezvratné rozhodnutí o změně reálné hodnoty v ostatním úplném výsledku za předpokladu, že nástroj není určený k obchodování. Jestliže je investiční nástroj určený k obchodování, změny reálné hodnoty jsou uvedeny ve výkazu zisku nebo ztráty.
- Většina požadavků standardu IAS 39 na klasifikaci a oceňování finančních závazků byla přenesena beze změny do standardu IFRS 9. Hlavní změnou bude povinnost účetní jednotky vykázat účinky změn vlastního úvěrového rizika finančních závazků oceněných v reálné hodnotě, jejichž změna je vykázána jako součást zisků a ztrát, v ostatním úplném výsledku.
- IFRS 9 obsahuje nový model uznávání ztrát ze snížení hodnoty - model očekávané úvěrové ztráty ("OÚZ"). K dispozici je "třístupňový" model, který je založen na změně úvěrové kvality finančních aktiv od prvotního zaúčtování. V praxi nová pravidla znamenají povinnost subjektů při prvotním uznání finančních aktiv, u kterých není snižována hodnota (nebo životnosti očekávané ztráty obchodních pohledávek), zaúčtovat okamžitou ztrátu ve výši dvanáctiměsíční očekávané ztráty. Tam, kde došlo k výraznému nárůstu úvěrového rizika, se snížení hodnoty měří po celou dobu životnosti aktiva, nikoliv pomocí dvanáctiměsíční očekávané ztráty. Model zahrnuje provozní zjednodušení pro leasing a obchodní pohledávky.

Nový model znehodnocení vyžaduje vykázání opravné položky na základě očekávaných úvěrových ztrát, nikoliv na rozdíl od IAS 39 vzniklých úvěrových ztrát. Model se vztahuje na finanční aktiva klasifikovaná v naběhlé hodnotě, dluhové nástroje oceňované v reálné hodnotě přes ostatní úplný výsledek, smluvní aktiva podle IFRS 15, pohledávky z leasingu, závazky z půjček a některé smlouvy o finančních zárukách.

Vedení společnosti posoudilo dopady uplatnění nového standardu na účetní závěrku Skupiny a změnu účetních pravidel (Poznámka 2.3).

IFRS 15, Výnosy ze smluv se zákazníky (vydaný 28. května 2014 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později) zavádí zásady vykazování výnosů v transakční ceně v okamžiku, kdy jsou zboží nebo služby převedeny na zákazníka. Jakékoliv společně poskytované výrobky nebo služby, které jsou vzájemně odlišitelné, se musí vykazovat samostatně. Podobně slevy nebo vratky z prodejní ceny musí být alokovány na výnosy jednotlivých položek zboží nebo služeb. Pokud je cena z jakéhokoliv důvodu variabilní, je jako výnos vykázána minimální hodnota, u které je vysoce pravděpodobné, že nebude následně odepsána. Náklady na pořízení smlouvy se zákazníky se musí kapitalizovat a odepisují se během doby, po kterou společnosti plynou ekonomické přínosy ze smlouvy se zákazníkem.

Novela k IFRS 15, Výnosy ze smluv se zákazníky (vydaná 12. dubna 2016 a účinný pro účetní období 1. ledna 2018 nebo později). Novela objasňuje jak: identifikovat povinnosti plnění (příslib převést zboží nebo službu na zákazníka) ve smlouvě; určit, zda je společnost odpovědným subjektem (poskytovatelem zboží nebo služby) nebo zástupcem (zodpovědným za zajištění dodávaného zboží nebo služby); a určit, zda by výnosy z udělení licence měly být uznány v určitém okamžiku nebo v čase. Kromě vyjasnění obsahuje novela dvě dodatečné úlevy, jejichž cílem je snížit náklady a náročnost pro společnost, která poprvé aplikuje nový standard.

Vedení společnosti posoudilo dopady uplatnění nového standardu na účetní závěrku Skupiny a změnu účetních pravidel (Poznámka 2.3).

Převod investic do nemovitosti - Novela IAS 40 (vydaná 8. prosince 2016 a účinná pro roční účetní období začínající od 1. ledna 2018 nebo později). Novela objasňuje požadavky na převody do investic nebo z investic do nemovitostí s ohledem na investice do nemovitostí ve výstavbě. Dosud neexistoval v IAS 40 žádný přesně stanovený postup při převodech do nebo z investic do nemovitostí ve výstavbě. Tato novela objasňuje, že absence tohoto postupu neměla za účel zamezit převod investic do nemovitostí ve výstavbě nebo vývoji, které byly dříve klasifikovány jako zásoby, do investic do nemovitostí, když byla zřejmá změna v užívání. Novela IAS 40 má za úkol zdůraznit princip převodů do investic nebo z investic do nemovitostí a upřesnit, že převod do investic nebo z investic do nemovitostí by měl nastat pouze tehdy, došlo-li ke změně užívání majetku; tato změna by měla zahrnovat posouzení, jestli se majetek kvalifikuje jako investice do nemovitostí a měla by být podpořena důkazy. Skupina v současné době posuzuje dopady této novely na svou konsolidovanou účetní závěrku.

Revize Mezinárodních standardů účetního výkaznictví za cyklus 2014 - 2016 (vydáno 8. prosince 2016, účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později pro revize IFRS 1 a IAS 28).

IFRS 1 byl novelizován a některé krátkodobé výjimky ze standardů ohledně zveřejnění finančních nástrojů, zaměstnaneckých požitků a investičních společností byly odstraněny poté, co splnily svůj účel.

Novela IAS 28 objasňuje, že společnost může oceňovat jednotlivé investice v reálné hodnotě. Společnost, která není investiční, může mít přidruženou společnost nebo společný podnik, které jsou investiční společnosti. Taková společnost si může při aplikaci metody ekvivalence zachovat oceňování v reálné hodnotě. Skupina neočekává významný dopad této revize svou účetní závěrku.

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

Následující standardy, interpretace a novely byly publikovány a jsou pro konsolidovanou účetní závěrku Skupiny povinné od 1. ledna 2019 nebo později:

IFRS 16 Leasing (vydaný v lednu 2016 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později). Tento nový standard vymezuje nové principy pro vykazování, oceňování, prezentaci a zveřejňování leasingových smluv. Všechny smlouvy o pronájmu vedou k tomu, že nájemce získá právo užívat aktiva na začátku nájmu, a pokud jsou leasingové splátky prováděny v průběhu času, získávají také prostředky financování. IFRS 16 eliminuje klasifikaci operativního a finančního leasingu, tak jak to definuje IAS 17, a namísto toho ustanovuje jednotný model účtování pro nájemce. Nájemci budou povinni vykazovat: (a) aktiva a závazky pro všechny leasingové smlouvy delší než 12 měsíců, pokud nepůjde o aktiva malé hodnoty a (b) odepisování pronajatých aktiv odděleně od úroků ze závazků z leasingu do zisku nebo ztráty. Z hlediska pronajímatele přebírá IFRS 16 většinu účetních zásad ze současného standardu IAS 17. Pronajímatel pokračuje v klasifikaci operativního a finančního leasingu a v rozděleném účtování těchto dvou typů.

K 31. prosinci 2018 má Skupina nevypověditelné závazky z operativního leasingu ve výši 163 milionů Kč (Poznámka 23.4). U těchto závazků vedení Skupiny očekává, že k 1. lednu 2019 uzná závazek z leasingu a právo na užívání aktiva ve výši 130 milionů Kč.

Skupina bude aplikovat standard od povinného data přijetí, tj. od 1. ledna 2019. Skupina hodlá aplikovat zjednodušený přechodový přístup a nebude přepočítávat srovnatelné částky za rok před prvním přijetím. Veškerá práva na užívání aktiva budou oceněna ve výši závazku z pronájmu při přijetí.

IFRIC 22 – Transakce v cizích měnách a zálohové platby (vydané dne 8. prosince 2016 a účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později). Výklad řeší, jak určit datum transakce za účelem stanovení směnného kurzu, který se použije při prvotním zaúčtování aktiva, nákladů nebo výnosů (nebo jejich části) při odúčtování nepeněžního aktiva nebo nepeněžního závazku vyplývajícího ze zálohy v cizí měně. Podle IAS 21 je datem transakce pro účely stanovení směnného kurzu, který má být použit při prvotním vykazání souvisejícího aktiva, nákladů nebo výnosů (nebo jejich části) den, kdy účetní jednotka původně vykazuje nepeněžní aktivum nebo nepeněžitý závazek vyplývající z předběžného protiplnění. Pokud existuje více plateb nebo zálohových plateb, účetní jednotka musí určit datum transakce pro každou platbu nebo zálohovou platbu. IFRIC 22 neposkytuje aplikační pokyny pro definici peněžních a nepeněžních položek. Zálohová platba nebo přijetí protiplnění obecně vede k uznání nepeněžního aktiva nebo nepeněžního závazku, může však také vést k peněžnímu aktivu nebo závazku. Účetní jednotka může potřebovat uplatnit úsudek při určování, zda je položka peněžní nebo nepeněžní.

IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů (vydaná 7. června 2017 a účinná pro účetní období

začínající 1. ledna 2019 nebo později). IAS 12 uvádí, jak účtovat o splatné a odložené dani, ale neuvádí, jak promítnout vlivy nejistoty. Interpretace vyjasňuje, jak používat požadavky na vykazování a oceňování v IAS 12, pokud existuje nejistota ohledně zacházení s daní z příjmů. Účetní jednotka by měla určit, zda uvažovat každé nejisté daňové zacházení samostatně nebo společně s jedním nebo více jinými nejistými daňovými zacházeními, na základě toho, který přístup lépe předpovídá vyřešení nejistoty. Účetní jednotka by měla předpokládat, že daňový orgán zkoumá částky, které má právo zkoumat, a má úplnou znalost všech souvisejících informací při provádění těchto přezkumů. Pokud účetní jednotka dojde k závěru, že není pravděpodobné, že daňový orgán přijme nejisté daňové zacházení, vliv nejistoty se projeví v určení souvisejícího zdanitelného zisku nebo ztráty, základu daně, nevyužitých daňových ztrát, nevyužitých daňových dobropisů a daňových sazeb užitím buď nejpravděpodobnější částky anebo očekávané hodnoty v závislosti na tom, kterou metodu účetní jednotka považuje za schopnější předpovědět vyřešení nejistoty.

Účetní jednotka promítne dopad změny skutečností a okolností nebo nových informací, které ovlivní úsudky nebo odhady požadované interpretací jako změnu v účetním odhadu. Příklady změn skutečností a okolností anebo nových informací, které mohou vést k opětovnému posouzení úsudku nebo odhadu zahrnují, ale nejsou omezeny na průzkumy nebo kroky provedené daňovým orgánem, změny pravidel stanovené daňovým orgánem nebo na vypršení práva daňového orgánu zkoumat nebo přezkoumat daňové zacházení.

Neexistence souhlasu nebo nesouhlasu daňového orgánu s daňovým zacházením samostatně pravděpodobně nezakládá změnu skutečností a okolností nebo nových informací, které ovlivňují úsudky a odhady požadované touto interpretací. Skupina v současné době hodnotí dopad interpretace na účetní závěrku.

Předčasné splacení s negativní kompenzací - Novela IFRS 9 (vydaná 12. října 2017 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později). Změny umožňují oceňovat v naběhlé hodnotě některé půjčky a dluhové cenné papíry, které mohou být předplaceny v částce pod naběhlou hodnotou, například v reálné hodnotě nebo v částce, která zahrnuje přiměřený závazek ke kompenzaci dlužníkovi rovnající se současné hodnotě dopadu vzrůstu tržní úrokové míry během zbývajících životnosti nástroje. Kromě toho text doplněný do důvodové zprávy ke standardu znovu potvrzuje stávající pokyny v IFRS 9, že změny nebo výměny některých finančních závazků oceněných v naběhlé hodnotě, které nevedou k odúčtování, povedou k zisku nebo ztrátě v zisku nebo ztrátě. Vykazující účetní jednotky proto nebudou ve většině případů moci zrevidovat efektivní úrokovou míru pro zbývajících dobu životnosti půjčky, aby předešly dopadu do zisku nebo ztráty při modifikaci půjčky. Skupina neočekává významný dopad novely na účetní závěrku

Dlouhodobé účasti v přidružených společnostech a ve společných podnicích - Novela IAS 28 (vydaná 12. října 2017 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později). Novela objasňuje, že vykazující účetní jednotky by měly uplatňovat IFRS 9 na dlouhodobé půjčky, prioritní akcie a podobné nástroje, které tvoří součást čisté investice v účetní jednotce, u které se uplatňuje ekvivalenční metoda, dříve než mohou snížit takovou účetní hodnotu o podíl ztráty účetní jednotky, do které se investovalo, který přesahuje vyšší podíl investora na kmenových akciích. Skupina neočekává významný dopad novely na účetní závěrku.

Definice podniku – Novela k IFRS 3 (vydaná 22. října 2018 a účinná pro akvizice v účetním období začínajícím 1. ledna 2020 nebo později). Novela reviduje definici podniku. Podnik musí mít vstupy a věcný proces, které společně významně přispívá k schopnosti vytvářet výstupy. Nové pokyny poskytují rámec pro hodnocení, kdy je přítomen vstup a věcný proces, a to i pro společnosti v počáteční fázi, které výstupy nevytvořily. Organizovaná pracovní síla by měla být přítomna jako podmínka pro zařazení mezi podniky, pokud výstupy nejsou. Definice výrazu „výstupy“ je zúžena tak, aby se zaměřila na zboží a služby poskytované zákazníkům, generující příjmy z investic a jiné příjmy, a vylučuje vratky ve formě nižších nákladů a jiných ekonomických přínosů. Rovněž již není nutné posuzovat, zda jsou účastníci trhu schopni nahradit chybějící prvky nebo integrovat získané aktivity a aktiva. Účetní jednotka může použít „test koncentrace“. Nabytá aktiva by nepředstavovala podnik, pokud by se v podstatě celá reálná hodnota nabytých aktiv soustředila do jednoho aktiva (nebo skupiny podobných aktiv). Skupina v současné době posuzuje dopady této novely na svou konsolidovanou účetní závěrku.

Revize Mezinárodních standardů účetního výkaznictví za cyklus 2015-2017 - novela IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 a IAS 23 (vydaná 12. prosince 2017 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později). Úzký rozsah změn dopadá na čtyři standardy. IFRS 3 objasnil, že nabyvatel by měl přecenit svůj dříve držený podíl na společné činnosti, když dosáhne ovládnutí podniku. Naopak IFRS 11 nyní výslovně vysvětluje, že investor by neměl přeceňovat svůj dříve držený podíl, když získá spoluovládání společných činností, stejně jako u stávajících požadavků, když se přidružený podnik stane společným podnikem a naopak. Novelizovaný IAS 12 vysvětluje, že účetní jednotka vykazuje všechny daňové důsledky dividend, u kterých vykázala transakce nebo případy, které vytvořily související rozdělitelné zisky, např. v zisku nebo ztrátě nebo v ostatním úplném výsledku. Nyní je jasné, že tento požadavek platí za všech okolností, dokud platby z finančních nástrojů klasifikované jako vlastní kapitál jsou výplaty zisků, a to nejen v případech, kdy daňové důsledky jsou výsledkem odlišných daňových sazeb pro vyplacené a nevyplacené zisky. Nově upravený IAS 23 nyní zahrnuje výslovné pokyny, že půjčky získané speciálně pro financování konkrétního aktiva jsou vyloučeny ze společných všeobecných výpůjčních nákladů způsobilých pro aktivaci pouze do doby, než je konkrétní aktivum v podstatě hotovo. Skupina v současné době hodnotí dopad novely na účetní závěrku.

Pokud není výše uvedeno jinak, nové standardy a interpretace významně neovlivní konsolidovanou účetní závěrku.

2.3 Změny účetních postupů

Tato poznámka vysvětluje dopad přijetí IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky na účetní závěrku Skupiny.

2.3.1 Přijetí IFRS 9 Finanční nástroje

IFRS 9 nahrazuje ustanovení IAS 39, která se týkají vykazování, klasifikace a oceňování finančních aktiv a finančních závazků, odúčtování finančních nástrojů, snížení hodnoty finančních aktiv a zajišťovacího účetnictví. V souladu s přechodnými ustanoveními IFRS 9 nebyly srovnávací údaje přepracovány.

Skupina analyzovala poskytnuté úvěry podle třífázového modelu na základě interního úvěrového ratingu k 1. lednu 2018 na individuální bázi a aplikovala příslušnou pravděpodobnost selhání pro každou prostistranu. Na základě této analýzy byla individuální opravná položka k očekávaným úvěrovým ztrátám ve výši 31 milionů Kč k 1. lednu 2018 vykázána jako úprava nerozděleného zisku. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky byly rovněž analyzovány na opravné položky k očekávaným úvěrovým ztrátám k 1. lednu 2018 s uplatněním celoživotních úvěrových ztrát na základě matice opravných položek po dnech po splatnosti. Skupina vykázala k 1. lednu 2018 očekávanou opravnou položku ve výši 2 miliony Kč k obchodním a jiným pohledávkám jako úpravu nerozděleného zisku. Celková úprava nerozděleného zisku k 1. lednu 2018 z důvodu přijetí IFRS 9 činila 33 mil. Kč.

2.3.2 Přijetí IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky

Skupina přijala IFRS 15 s použitím modifikované retrospektivní metody přijetí s datem prvotní aplikace dne 1. ledna 2018. Skupina se rozhodla aplikovat standard na všechny smlouvy, které k 1. lednu 2018 nebyly ukončeny.

Kumulativní efekt původního použití IFRS 15 je vykázán k datu prvotní aplikace jako úprava počátečního zůstatku nerozděleného zisku. Srovnávací informace nebyly přepracovány a nadále jsou vykazovány podle IAS 18 a souvisejících interpretací.

Efekt přijetí IFRS 15 k 1. lednu 2018 byl následující:

(mil. Kč)	Odkaz	Zvýšení/ snížení (-)
Obchodní a jiné pohledávky	(i), (ii)	- 53
Smluvní náklady	(i)	37
Aktiva celkem		- 16
Přijaté zálohy – krátkodobé závazky	(iii)	- 522
Smluvní závazky		522
Odložený daňový závazek	(i)	- 1
Závazky celkem		- 1
<i>Opravné položky k vlastnímu kapitálu</i>		
Nerozdělené zisky	(i), (ii)	- 15

(i) Účtování provizí za prodej bytových jednotek.

Před přijetím IFRS 15 byly tyto náklady vykázány v položce Náklady příštích období v položce Obchodní a jiné pohledávky v konsolidovaném výkazu finanční pozice. Vzhledem k tomu, že tyto náklady jsou přírůstkové a Skupina očekává, že tyto náklady získá podle nových požadavků standardu IFRS 15, budou považovány za přírůstkové náklady na získání smlouvy se zákazníkem a vykazovány samostatně v konsolidovaném výkazu finanční pozice jako Smluvní náklady. V důsledku toho Skupina k 1. lednu 2018 reklasifikovala částku ve výši 37 mil. Kč z Obchodních a jiných pohledávek do Smluvních nákladů.

(ii) Účtování nákladů na marketing, nákladů na služby vyřizování stížností klientů a odstranění záručních vad týkajících se bytových jednotek ve výstavbě.

Před přijetím IFRS 15 byly tyto náklady účtovány jako náklady příštích období v rámci obchodních a jiných pohledávek (16 mil. Kč k 31. prosinci 2017) a měly by být vykázány v hospodářském výsledku v okamžiku prodeje hotových bytových jednotek. Podle IFRS 15 budou tyto náklady odepsány do hospodářského výsledku, jakmile skutečně vzniknou. Pro zohlednění této změny v politice Skupina snížila k 1. lednu 2018 Obchodní a jiné pohledávky ve výši 16 mil. Kč spolu s Nerozděleným ziskem ve výši 15 mil. Kč a odloženým daňovým závazkem ve výši 1 mil. Kč.

(iii) Prezentace závazků souvisejících se smlouvami se zákazníky

Skupina také dobrovolně změnila prezentaci některých částek ve výkazu finanční pozice tak, aby odrážely terminologii standardu IFRS 15. Smluvní závazky v souvislosti s přijatými zálohami byly dříve vykázány jako Přijaté zálohy v rámci krátkodobých závazků. V důsledku toho Skupina reklasifikovala zálohy přijaté od zákazníků k 1. lednu 2018 ve výši 522 mil. Kč z Přijatých záloh - krátkodobých závazků do Smluvních závazků.

Níže jsou uvedeny částky, o které je ovlivněn každý řádek účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2018 v důsledku přijetí IFRS 15. První sloupec zobrazuje částky připravené podle IFRS 15 a druhý sloupec zobrazuje, jaké by byly částky, kdyby IFRS 15 nebyl přijat:

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2018:

(mil. Kč)	Odkaz	Částky podle		Zvýšení/ snížení (-)
		IFRS 15	Předchozí ho IFRS	
Marketingové náklady	(i)	- 54	- 66	- 12
Čistý vliv na provozní zisk				- 12

(i) Účtování marketingových nákladů

Před přijetím IFRS 15 byly tyto náklady účtovány jako náklady příštích období v rámci obchodních a jiných pohledávek a měly by být vykázány ve výkazu zisku a ztráty v okamžiku prodeje dokončených bytových jednotek. Podle IFRS 15 budou tyto náklady odepsány do hospodářského výsledku, jakmile skutečně vzniknou. Vliv přijetí IFRS 15 na marketingové náklady činil 12 mil. Kč.

2.4 Konsolidace

2.4.1 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 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.

2.4.2 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.

2.4.3 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.

2.4.4 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 držných 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.

2.4.5 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 vykázané 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 ziskatelnou 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.

2.4.6 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 popsány v Poznámce 2.4.5.

2.5 Přepočty cizích měn

2.5.1 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.

2.5.2 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.

2.5.3 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 rozvalu 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.

2.6 Investice do nemovitostí

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

Po prvotním vykazání 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 zisku nebo ztráty v účetním období, ve kterém byly vynaloženy.

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

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

2.7 Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

Následné náklady jsou zahrnuty do účetní hodnoty aktiva, popřípadě vykazány 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
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	3-7
Pořízení dlouhodobého nehmotného majetku	Neodpisuje 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 v zisku nebo ztrátě jako "Obecné a správní náklady".

2.8 Nehmotná aktiva

2.8.1 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.

2.8.2 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.

2.9 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.

2.10 Finanční aktiva

2.10.1 Klíčové metody oceňování

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za účelem prodeje aktiva nebo zaplacená 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 premií 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 premie (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.

2.10.2 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 držena 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.

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.

2.10.3 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.

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

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

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

3-fázový model: Finanční aktivum je prvotně vykazáno na úrovni 1, u které je vykazáno 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 vykazána 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.

2.10.5 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.

Účetní pravidla pro finanční aktiva uplatňovaná do 31. prosince 2017 (IAS 39)

Finanční aktiva

Klasifikace

Skupina klasifikuje svá finanční aktiva při prvotním zaúčtování do následujících kategorií: půjčky a pohledávky, realizovatelná finanční aktiva a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě. Klasifikace záleží na druhu aktiva a na účelu, pro který bylo finanční aktivum pořízeno.

(a) Půjčky a pohledávky

Půjčky a pohledávky jsou nederivátová finanční aktiva s pevnými nebo definovatelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Jsou zahrnuty do krátkodobých aktiv, s výjimkou položek s dobou splatnosti delší než 12 měsíců po konci účetního období, které jsou klasifikovány jako dlouhodobá aktiva. Půjčky a pohledávky Skupiny jsou vykázány v rozvaze v položce "Obchodní a jiné pohledávky", "Dlouhodobý finanční majetek", "Krátkodobý finanční majetek" a "Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty".

(b) 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. Deriváty jsou také klasifikovány jako aktiva držená za účelem obchodování, pokud nejsou určeny k zajištění. Aktiva v této kategorii jsou klasifikována jako krátkodobá aktiva, pokud se očekává, že budou vypořádána během 12 měsíců, v opačném případě jsou klasifikována jako dlouhodobá.

Účtování a oceňování

Koupě a prodeje finančních aktiv se vykazují k datu sjednání obchodu, tedy k datu, kdy se Skupina zaváže dané aktivum koupit nebo prodat. Prvotní zaúčtování investice je provedeno v reálné hodnotě navýšené o transakční náklady v případě všech finančních aktiv, s výjimkou finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě. Prvotní zaúčtování finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě je provedeno v reálné hodnotě a transakční náklady jsou zaúčtovány do nákladů ve výkazu zisku nebo ztráty. Finanční aktiva jsou odúčtována z rozvahy, jestliže právo obdržet peněžní toky z investic vypršelo nebo bylo převedeno a Skupina převedla v podstatě veškerá rizika a užitky plynoucí z vlastnictví. Realizovatelná finanční aktiva a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě jsou následně oceňována reálnou hodnotou. Půjčky a pohledávky jsou následně vykazovány v naběhlé hodnotě za použití metody efektivní úrokové sazby.

Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty "finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě" se účtují do položky "Finanční náklady" zisku nebo ztráty v období, v němž nastanou. Dividendový výnos z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě je vykázán v položce ostatních výnosů tehdy, když Skupině vznikne právo na přijetí platby.

Změny reálné hodnoty peněžních cenných papírů denominovaných v cizí měně a klasifikovaných jako realizovatelné se řadí mezi kurzové rozdíly ze změn v naběhlé hodnotě cenného papíru a ostatní změny v účetní hodnotě cenného papíru. Kurzové rozdíly u peněžních cenných papírů jsou vykázány v zisku nebo ztrátě; kurzové rozdíly u nepeněžních cenných papírů jsou vykázány v ostatním úplném výsledku. Změny reálné hodnoty peněžních a nepeněžních cenných papírů klasifikovaných jako realizované jsou vykázány v ostatním úplném výsledku.

Skupina ke každému rozvahovému dni posuzuje, zda neexistují objektivní důkazy snížení hodnoty finančního aktiva nebo skupiny aktiv. V případě kapitálových investic klasifikovaných jako realizovatelné, je významný nebo dlouhotrvající pokles reálné hodnoty cenného papíru pod jeho pořizovací cenu rovněž důkazem snížení hodnoty těchto aktiv.

Pokud existují nějaké takové důkazy pro realizovatelná finanční aktiva, je kumulovaná ztráta (definovaná jako rozdíl mezi pořizovací cenou a současnou reálnou hodnotou po odečtení dříve vykázané ztráty ze snížení hodnoty tohoto finančního aktiva) vyjmuta z vlastního kapitálu a následně vykázána v zisku nebo ztrátě. Ztráty ze snížení hodnoty kapitálových nástrojů vykázané v zisku nebo ztrátě nejsou zpětně rušeny přes zisk nebo ztrátu. Testování obchodních pohledávek na snížení hodnoty je popsáno v Poznámce 2.10.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Skupina posuzuje na konci každého účetního období, zda existují objektivní důkazy, že hodnota finančních aktiv nebo skupiny finančních aktiv oceňovaných v naběhlé hodnotě je snížena. Hodnota finančních aktiv nebo skupiny finančních aktiv oceňovaných v naběhlé hodnotě je snížena a ke ztrátám ze snížení hodnoty dochází pouze tehdy, když existuje objektivní důkaz snížení hodnoty v důsledku jedné nebo více událostí, které se vyskytly po prvotním vykázáni aktiva ("ztrátová událost") a kdy ztrátová událost (nebo události) má dopad na odhadované budoucí peněžní toky finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv, které lze spolehlivě odhadnout.

Důkaz snížení hodnoty může zahrnovat náznaky, že dlužníci nebo skupina dlužníků zažívají významné finanční obtíže, nesplacení nebo delikvence ve splátkách úroků či jistiny, pravděpodobnost, že nastane úpadek či dojde k jiné finanční reorganizaci, a kde zjistitelné údaje ukazují, že existuje měřitelné snížení odhadovaných budoucích peněžních toků, jako jsou změny splátek nebo ekonomických podmínek, které korelují s neplacením.

Pro kategorii půjček a pohledávek se výše ztráty měří jako rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků (kromě budoucích úvěrových ztrát, které ještě nevznikly) diskontovaných původní efektivní úrokovou sazbou finančního aktiva. Účetní hodnota aktiva je snížena a výše ztráty je vykázána v konsolidovaném zisku nebo ztrátě. Jestliže má úvěr nebo finanční aktivum držené do splatnosti pohyblivou úrokovou sazbu, je jako diskontní sazba pro ocenění ztráty ze snížení hodnoty použita stávající efektivní úroková sazba stanovená podle smlouvy. Jako praktické zjednodušení může Skupina oceňovat snížení hodnoty na základě reálné hodnoty nástroje za použití dostupných tržních cen.

Pokud v následujícím období výše ztráty ze snížení hodnoty poklesne a tento pokles je možné objektivně vztáhnout na událost, která nastala poté, co bylo snížení hodnoty aktiva vykázáno (jako je zlepšení v úvěrovém ratingu dlužníka), zrušení dříve vykázané ztráty ze snížení hodnoty je vykázáno v konsolidovaném zisku nebo ztrátě.

Obchodní pohledávky a poskytnuté půjčky

Obchodní pohledávky jsou nezaplacené částky od zákazníků za prodané zboží nebo služby poskytované v rámci běžného podnikání. Pokud se očekává uhrazení do jednoho roku (nebo v normálním cyklu podnikání, pokud je delší) jsou klasifikovány jako krátkodobá aktiva. V opačném případě se vykazují jako dlouhodobá aktiva.

Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě včetně transakčních nákladů a následně jsou oceňovány naběhlou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové sazby a sníženy o opravné položky.

Opravná položka k obchodním pohledávkám se vytváří tehdy, jestliže existují objektivní důkazy o tom, že Skupina nebude schopna inkasovat celou dlužnou částku podle původně sjednaných podmínek.

Hodnota opravné položky je stanovena jako rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků diskontovaných efektivní úrokovou sazbou. Tvorba opravné položky je zaúčtována do zisku nebo ztráty. Primární faktory, které vedení Skupiny zvažuje při posuzování toho, zda došlo ke snížení hodnoty pohledávky, jsou počet dní po splatnosti a schopnost uplatnit zajištění, pokud existuje.

Skupina dále používá následující kritéria k posouzení existence objektivních důkazů o tom, že došlo ke snížení hodnoty:

- jakákoliv 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.

Pokud jsou obchodní pohledávky nebo poskytnuté půjčky nedobytné, jsou odepsány proti opravné položce k obchodním pohledávkám. Následně obdržené platby za již odepsané pohledávky jsou účtovány do položky "Ostatní provozní výnosy" v zisku nebo ztrátě.

Kompenzace finančních nástrojů

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a je vykázána čistá částka v rozvaze, pokud existuje právně vymahatelné právo ke kompenzaci vykázaných částek, a pokud existuje záměr vyrovnat je na čistém základě nebo současně realizovat aktiva a uhradit závazky. Právně vymahatelné právo nesmí být závislé na budoucích událostech a musí být vymahatelné v rámci běžné obchodní činnosti a v případě nesplacení, platební neschopnosti nebo úpadku společnosti nebo protistrany.

2.11 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. The cost of inventory is determined on the first-in, first-out basis. 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.

2.12 Poskytnuté zálohy

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

2.13 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.

2.14 Kmenové akcie

Kmenové akcie jsou oceněny v nominální hodnotě.

2.15 Ostatní fondy a kapitálové účty

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

2.16 Obchodní závazky

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

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

2.17 Přijaté zálohy

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

2.18 Půjčky

Půjčky jsou finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě, neboť Skupina je drží pouze za účelem shromáždování 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.

2.19 Výpůjční náklady

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

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

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

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

2.20 Leasing

Leasing je klasifikován jako operativní leasing, jestliže podstatná část rizik a užitků vyplývajících z vlastnictví zůstává pronajímateli. Splátky uhrazené na základě operativního leasingu (očištěné o veškeré pobídky přijaté od pronajímatele) jsou účtovány rovnoměrně po dobu trvání leasingu do zisku nebo ztráty.

Skupina si pronajímá dlouhodobý hmotný majetek. Pronájem dlouhodobého hmotného majetku, při kterém Skupina nese v podstatě všechna rizika a přijímá v podstatě všechny užitky vyplývající z vlastnictví, je klasifikován jako finanční leasing. Majetek pronajatý formou finančního leasingu je v okamžiku zahájení nájmu aktivován do majetku Skupiny buď v reálné hodnotě najatého majetku anebo v současné hodnotě minimálních budoucích leasingových splátek podle toho, která z těchto částek je nižší.

Každá leasingová splátka se rozděluje mezi závazky a finanční platby. Odpovídající částka celkového závazku z nájmu snížená o finanční platby je vykázána v položce jiné dlouhodobé závazky. Úroková část finančních nákladů je účtována do zisku nebo ztráty po dobu leasingu tak, aby byla úroková míra zbývajících zůstatků závazku v každém období konstantní po celou dobu leasingu. Dlouhodobý hmotný majetek pořízený v rámci finančního leasingu je odpisován po dobu životnosti aktiva nebo po dobu trvání smlouvy o finančním leasingu, pokud je kratší.

Skupina pronajímá nemovitosti formou operativního leasingu. Nemovitosti pronajímané formou operativního leasingu jsou zahrnuty v rozvahové položce investice do nemovitostí. Vykazování výnosů z nájmu je uvedeno v Poznámce 2.25.

2.21 Splatná a odložená daň z příjmů

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

Splatná daň z příjmů se vypočte na základě daňových zákonů, které byly k rozvahovému dni v zemích, kde Skupina působí a vytváří zdanitelný zisk, schváleny nebo proces jejich schválení zásadním způsobem pokročil. Vedení pravidelně vyhodnocuje postupy uplatněné při sestavení daňových příznání, 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 zaplacený 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 neuhrzená, vykazuje jako závazek. Pokud výše zaplacené daně z příjmu převyšuje dlužnou částku, je tento přebytek vykázán v rámci krátkodobých aktiv.

2.22 Výnosy ze smluv se zákazníky

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

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

(a) Tržby z prodeje bytových jednotek

Tržby z prodeje 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.

2.23 Ostatní výnosy – tržby z pronájmu

Tržby z pronájmu nemovitostí jsou vykazovány v zisku nebo ztrátě rovnoměrně po dobu trvání smlouvy.

Účetní pravidla pro finanční aktiva uplatňovaná do 31. prosince 2017 (IAS 18)**2.24 Vykazování výnosů (tržeb)**

Tržby zahrnují tržby z prodeje bytových jednotek, investic do nemovitostí, tržby za správu nemovitostí a tržby z pronájmu.

Tržby představují reálnou hodnotu plnění získaného nebo nárokovaného za prodej zboží a poskytnutí služeb v rámci běžných činností Skupiny. Tržby se vykazují po odečtení daně z přidané hodnoty, vratek, slev a skont a po vyloučení prodeje v rámci Skupiny.

Skupina vykazuje tržby, pokud částka výnosů může být spolehlivě měřena, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy poplynou do účetní jednotky a pokud byla splněna specifická kritéria pro každou aktivitu Skupiny, jak je popsáno níže.

(a) Tržby z prodeje bytových jednotek

Tržby z prodeje bytových jednotek jsou vykázány v momentě přechodu podstatné části rizik a užitků plynoucích z vlastnictví nemovitosti na kupujícího. Za tento moment je považován okamžik, kdy byla uzavřena nepodmíněná 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.

(b) Tržby z prodeje investic do nemovitostí

Tržby z prodeje investic do nemovitostí představují tržby z prodeje pozemků a jsou vykázány v momentě přechodu rizik a užitků plynoucích z vlastnictví nemovitosti na kupujícího. Za tento moment je považován okamžik, kdy byla uzavřena nepodmíněná kupní smlouva s kupujícím a zároveň byla předložena žádost o převod právního titulu vlastnictví na katastrální úřad. Zisk nebo ztráta z prodeje investice do nemovitostí jsou uvedeny netto.

(c) Správa nemovitostí

Tržby za správu nemovitostí a poskytování administrativních služeb (účetní služby, atd.) jsou vykázány v účetním období, v němž byly poskytnuty.

(d) Tržby z pronájmu

Tržby z pronájmu nemovitostí jsou vykazovány v zisku nebo ztrátě rovnoměrně po dobu trvání smlouvy.

2.25 Ostatní výnosy – tržby z prodeje investic do nemovitostí

Prodej investic do nemovitostí představuje výnos z prodeje pozemků a je vykázán v okamžiku, kdy je převedena kontrola vlastnictví nemovitosti kupujícím. Za tento moment je považován okamžik, kdy byla uzavřena nepodmíněná kupní smlouva s kupujícím a zároveň byla předložena žádost o převod právního titulu vlastnictví na katastrální úřad. Zisk nebo ztráta z prodeje investice do nemovitostí jsou uvedeny netto.

2.26 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.

2.27 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.

2.28 Výnosy z dividend

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

2.29 Vyplacené dividendy

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

2.30 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 řídicích 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 23.

2.31 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 uvedená tabulka analyzuje finanční závazky Skupiny k 31. prosinci 2018 a 2017 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

31. prosince 2018	Méně než				
(mil. Kč)	3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	Celkem
Závazky					
Půjčky	0	85	476	531	1 092
Obchodní a jiné závazky	230	45	2	1	278
Závazky celkem	230	130	478	532	1,370

1. ledna 2018	Méně než				
(mil. Kč)	3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	Celkem
Závazky					
Půjčky	33	176	26	831	1 066
Závazky z finančního leasingu	0	1	0	0	1
Obchodní a jiné závazky	380	5	2	4	391
Závazky celkem	413	182	28	835	1 458

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 analýzy úvěrové kvality finančních aktiv definuje Skupina velké společnosti jako společnosti, jejichž roční obrát přesahuje hodnotu 100 mil. Kč.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

Analýza úvěrové kvality obchodních a jiných pohledávek k 31. prosinci 2018:

(mil. Kč)	31. prosince 2018
<i>Obchodní a jiné pohledávky</i>	
Obchodní a jiné pohledávky- velké společnosti	726
Obchodní a jiné pohledávky - střední a malé společnosti	16
Obchodní a jiné pohledávky - spřízněné strany	75
Celkem do splatnosti, nezhodnocené	817
<i>Obchodní a jiné pohledávky</i>	
Po splatnosti méně než 30 dní	1
Po splatnosti více než 30 dní a méně než 90 dní	5
Více než 90 dní a méně než 365 dní po splatnosti	0
Více než 1 rok po splatnosti	0
Po splatnosti více než 30 dní a méně než 90 dní - spřízněné strany	2
Po splatnosti více než 90 dní a méně než 365 dní - spřízněné strany	84
Po splatnosti více než 1 rok - spřízněné strany	25
Celkem po splatnosti, ale ne znehodnocené	117
Celkem	934

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 2018 a 1. lednu 2018 (přijetí IFRS 9) 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 2018 (mil. Kč)	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	0.01%	10%	13%	19%	10%	
Hrubá účetní hodnota - obchodní pohledávky	172	17	6	19	40	254
Opravná položka	0	- 2	- 1	- 4	- 4	- 11
Čistá účetní hodnota - obchodní pohledávky	172	15	5	15	36	243

Celoživotní úvěrová ztráta na základě matice tvorby opravných položek

31. prosince 2017 (mil. Kč)	Po splatnosti				Celkem
	Před splatností	méně než 90 dní	Po splatnosti méně než 360 dní	Po splatnosti více než 360 dní	
Očekávaná míra úvěrové ztráty	0.01%	10%	0%	4.8%	
Hrubá účetní hodnota - obchodní pohledávky	817	8	84	25	934
Opravná položka	0	- 1	0	- 1	- 2
Čistá účetní hodnota - obchodní pohledávky	817	7	84	24	932

Celková výše obchodních pohledávek před splatností, ne znehodnocené k 31. prosinci 2018 ve výši 172 milionů Kč zahrnuje obchodní pohledávku ve výši 110 milionů Kč z prodeje pozemků a projektu v Praze; tato pohledávka byla zaplacená v lednu 2019.

Skupina vykázala neuhrazené dividendy po splatnosti od společných podniků ve výši 15 mil. Kč (31. prosinec 2017: 105 mil. Kč). Skupina nevytvořila žádné očekávané opravné položky k úvěrům k 31. prosinci 2018, ani nedobytnou pohledávku za neuhrazené dividendy k 31. prosinci 2017. K 31. prosinci 2018 činila zbývající část pohledávek po splatnosti 67 mil. Kč (k 31. prosinci 2017: 12 mil. Kč), ke kterým Skupina vytvořila k 31. prosinci 2018 očekávanou opravnou položku ve výši 11 mil. Kč. (žádné nedobytné pohledávky k 31. prosinci 2017).

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

31. prosince 2018 (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	0.8 %	1.8 %	100.0 %	
Poskytnuté půjčky - hrubá hodnota	633	121	34	788
Opravná položka	-5	- 2	- 34	- 41
Poskytnuté půjčky - čistá hodnota	628	119	0	747

1. ledna 2018 (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	0.8%	1.2%	100.0%	
Poskytnuté půjčky - hrubá hodnota	597	76	25	698
Opravná položka	- 5	- 1	- 25	- 31
Poskytnuté půjčky - čistá hodnota	592	75	0	667

Skupina uplatnila interní ratingovou stupnici pro své úvěry poskytnuté k 31. prosinci 2018 a 1. lednu 2018. 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.

Konečné opravné položky k OÚZ obchodních pohledávek a poskytnutých půjček k 31. prosinci 2018 jsou v souladu s počátečním stavem k nedobytným pohledávkám následovně:

	Obchodní a jiné pohledávky	Poskytnuté půjčky	Celkem
K 31. prosinci 2017 - kalkulace v souladu s IAS 39	0	0	0
Hodnoty přepočtené podle počátečního stavu nerozděleného zisku	2	31	33
Počáteční stav opravné položky k 1. lednu 2018 - kalkulace podle IFRS 9	2	31	33
Navýšení opravné položky k úvěrům zaúčtované do zisku nebo ztráty v průběhu roku	9	10	19
Stav k 31. prosinci 2018	11	41	52

Změna výše opravné položky k očekávaným ztrátám v roce končícím 31. prosincem 2018 ve srovnání s 1. lednem 2018 byly způsobeny nárůstem pohledávek po splatnosti a úvěrů poskytnutých v roce 2018. 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.

Skupina má k 31. prosinci 2018 určité dlouhodobé vklady u Magistrátu hl. m. Prahy a dalších protistran ve výši 23 mil. Kč (2017: 15 mil. Kč) zahrnutých do řádku Ostatní dlouhodobé pohledávky. Budou vráceny zpět, pokud skupina splní určité požadavky místní komunity po soutěži na budoucí stavby. Skupina očekává, že je naplní po dokončení některých projektů. Tyto zůstatky jsou vedeny na zvláštních bankovních účtech a představují vysoce kvalitní finanční aktiva. K 31. prosinci 2018 ani k 31. prosinci 2017 nebyla vytvořena žádná očekávaná opravná položka k těmto pohledávkám.

Pro zůstatky závazků na požádání Skupina nevytvořila žádnou rezervu z důvodu nízké nebo nulové pravděpodobnosti selhání banky v průběhu následujícího dne. 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 2018
Česká spořitelna, a.s.	A1	408
Československá obchodní banka, a.s.	A1	758
Československá obchodní banka, a.s. (Slovensko)	Baa1	8
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	Baa1	208
Komerční banka, a.s.	A1	127
Raiffeisenbank a.s.	Baa1	64
MONETA Money Bank, a.s.	Baa2	27
Celkem		1 600

(mil. Kč)	Rating	31. prosince 2017
Česká spořitelna, a.s.	A2	336
Československá obchodní banka, a.s.	A1	571
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	Baa1	107
Komerční banka, a.s.	A2	31
Raiffeisenbank a.s.	Baa1	143
Celkem		1 188

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 skupiny finančních aktiv.

Během účetního období nebyla Skupina vystavena koncentraci úvěrového rizika spojeného s jednotlivými protistranami, kromě koncentrace úvěrového rizika ve vztahu k České spořitelně a obchodním pohledávkám ve výši 110 milionů Kč uvedeným výše, 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 2018 tvořily přijaté půjčky s pohyblivou úrokovou sazbou 46 % z celkových půjček (2017: 68 % z celkových půjček), podrobnosti viz Poznámka 13.

Skupina je vystavena riziku vyplývajícimu 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 2018 (mil. Kč)	Na požádání a méně než 1 měsíc	1 měsíc až 6 měsíců	6 měsíců až 12 měsíců	1 rok až 5 let	Celkem
Poskytnuté úvěry – pohyblivá úroková sazba	2	0	30	451	483
Bankovní účty	1 600	0	0	0	1 600
Úročená finanční aktiva celkem	1 602	0	30	451	2 083
Půjčky - pohyblivá úroková sazba	0	0	26	434	460
Úročené finanční závazky celkem	0	0	26	434	460
Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosinci 2018	1 602	0	4	17	1 623
31. prosince 2017 (mil. Kč)	Na požádání a méně než 1 měsíc	1 měsíc až 6 měsíců	6 měsíců až 12 měsíců	1 rok až 5 let	Celkem
Poskytnuté úvěry – pohyblivá úroková sazba	0	0	46	329	375
Bankovní účty	1 188	0	0	0	1 188
Úročená finanční aktiva celkem	1 188	0	46	329	1 563
Půjčky – pohyblivá úroková sazba	0	0	111	568	679
Úročené finanční závazky celkem	0	0	111	568	679
Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosinci 2017	1 188	0	- 65	- 239	884

Pokud by k 31. prosinci 2018 byla úroková sazba o 50 bazických bodů vyšší / (nižší) a ostatní proměnné by se nezměnily, snížil / (zvýšil) by se zisk po zdanění za období o 8,1 (mil. Kč) (2017: 4,4 (mil. Kč)).

(b) Měnové riziko

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

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

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

31. prosince 2018

(mil. Kč)	Finanční aktiva	Finanční závazky	Čistá rozvahová pozice
EUR	160	- 1	159
USD	76	0	76
Celkem	236	- 1	235

31. prosince 2017

(mil. Kč)	Finanční aktiva	Finanční závazky	Čistá rozvahová pozice
EUR	334	-122	212
USD	76	0	76
Celkem	410	- 122	288

Zůstatek finančních aktiv denominovaných v eurech a dolarech představuje peněžní prostředky na eurovém, resp. dolarovém bankovním účtu. 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)	2018	2017
Dopad na zisk před zdaněním a na neuhrazené ztráty:		
EUR zhodnocení o 10 %	16	21
EUR znehodnocení o 10 %	- 16	- 21
USD zhodnocení o 10 %	8	8
USD znehodnocení o 10 %	- 8	- 8

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 vyplacených 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 2018 ani 2017 žádné externě předepsané kapitálové požadavky. Celkový kapitál pod správou Skupiny odpovídá celkovému vlastnímu kapitálu ve výši 4 332 mil. Kč (31. prosince 2017: 3 558 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 3.

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.

Kompensace finančních nástrojů

Skupina v roce 2018 a 2017 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 2018 nebo 2017 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 třetí 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 prodávány 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 vykazáním 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 2018 zahrnovala Skupina včetně mateřské společnosti FINEP Holding, SE celkem 49 (2017: 51) obchodních jednotek. Efektivní vlastnictví FINEP Holding, SE k 31. prosinci 2018 je popsáno v následujících odstavcích.

V roce 2018 došlo k likvidaci následujících společností: FHSI S.Á.R.L., Home Institute s.r.o., Šťastný reality s.r.o., KASKÁDY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP, PROSEK BYTOVÁ LIMITED PARTNERSHIP, FINEP Prosek Limited Partnership, PROSEK PARK II LIMITED PARTNERSHIP a PROSEK PARK V LIMITED PARTNERSHIP. V účetní závěrce nebyl vykázan žádný zisk ani ztráta z likvidace.

V roce 2018 Skupina získala podíly na základním kapitálu následujících společností, které jsou dceřinými společnostmi Skupiny k 31. prosinci 2018:

- 100% podíl na základním kapitálu společnosti Orpazchom s.r.o., protiplnění ve výši 6 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 100% podíl na základním kapitálu společnosti JVC Consulting a.s., protiplnění ve výši 2 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 100% podíl na základním kapitálu společnosti FINEP Hloubětín a.s., protiplnění ve výši 194 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 99% podíl na základním kapitálu společnosti FINEP Troja a.s., protiplnění ve výši 17 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 99% podíl na základním kapitálu společnosti FINEP Poštovní a.s., protiplnění ve výši 14 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.

V roce 2018 Skupina získala podíly na základním kapitálu následujících společností, které jsou společnými podniky Skupiny k 31. prosinci 2018:

- 50% podíl na základním kapitálu společnosti Real 6 a.s., protiplnění ve výši 1 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 50% podíl na základním kapitálu společnosti Rezidence Dejvice s.r.o., protiplnění ve výši 24 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 50% podíl na základním kapitálu společnosti Republic Česká republika 3 s.r.o., protiplnění ve výši 25 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.

V roce 2017 Skupina získala podíly na základním kapitálu následujících společností:

- 100% podíl na základním kapitálu společnosti GORIS s.r.o., protiplnění ve výši 12,9 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 100% podíl na základním kapitálu společnosti PROSEK Development, a.s., protiplnění ve výši 57,6 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 100% podíl na základním kapitálu společnosti FHSI S.Á R.L., protiplnění ve výši 51,4 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 50% podíl na základním kapitálu společnosti RED Thirteen, s.r.o., protiplnění ve výši 56,2 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti. Investice je klasifikována jako společný podnik.
- 7% podíl na základním kapitálu společnosti Bioinova s.r.o. prostřednictvím společnosti FINEP Innovation a.s., protiplnění ve výši 1 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti. Efektivní % vlastnictví Skupinou je 19 %. Investice je klasifikována jako přidružená společnost.

V roce 2018 Skupina založila následující společnosti:

- FINEP Stodůlky a.s. s plně splaceným základním kapitálem ve výši 2 mil. Kč.
- Bytové družstvo KASKÁDY VIII s plně splaceným základním členským vkladem ve výši 20 tis. Kč.
- Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX s plně splaceným základním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč.
- Bytové družstvo MALÝ HÁJ VIII s plně splaceným základním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč.

V roce 2017 Skupina založila následující společnosti:

- FINEP Real a.s. s plně splaceným základním kapitálem ve výši 2 mil. Kč.
- 50% podíl společnosti Strážkov Park a.s., 50% podíl Skupiny na základním kapitálu ve výši 1 mil. Kč byl v plné výši splacen. Investice je klasifikována jako společný podnik.
- TPK Real a.s. s plně splaceným základním kapitálem ve výši 2 mil. Kč.

5.1 Investice zaúčtované ekvivalenční metodou

Částky investic zaúčtovaných ekvivalenční metodou jsou následující:

(mil. Kč)	Pozn.	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Přidružené společnosti	5.1.1	3	3
Společné podniky	5.1.2	707	576
K 31. prosinci		710	579

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

(mil. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Přidružené společnosti	0	- 3
Společné podniky	154	54
K 31. prosinci	154	51

5.1.1 Investice v přidružených společnostech

Níže jsou uvedeny přidružené společnosti Skupiny k 31. prosinci 2018. Přidružené společnosti, konkrétně bytová družstva, jak je uvedeno níže, mají základní kapitál, který se skládá z kmenových akcií a jedné preferenční akcie, která je držena přímo Skupinou. Preferenční akcie dává Skupině možnost vetovat určitá rozhodnutí přijatá členskou schůzí družstev, ale nedává možnost, aby si Skupina vynutila prosazení svých návrhů; Skupina si udržuje podstatný vliv, ale nemůže uplatňovat kontrolu. Existence významného vlivu Skupiny je rovněž prokázána jejím zastoupením v představenstvu bytových družstev. Vlastnický podíl v bytových družstvech je vypočítán na základě poměru hlasovacích práv držených Skupinou. Vlastnický podíl v přidružených společnostech mimo bytových družstev je počítán na základě počtu akcií držených Skupinou.

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

Povaha investice do přidružených společností v letech 2018 a 2017

Název účetní jednotky	Místo podnikání / země registrace	Vlastnický podíl v % 31. prosince 2018	Vlastnický podíl v % 31. prosince 2017
Bytové družstvo PARK IV	Česká republika	2,55 %	2,41 %
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ	Česká republika	1,41 %	1,24 %
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II	Česká republika	0,15 %	0,11 %
Bytové družstvo PARK VI	Česká republika	2,39 %	2,25 %
Bytové družstvo PARK VIII	Česká republika	0,22 %	0,18 %
Bytové družstvo MALÝ HÁJ	Česká republika	0,02 %	0,02 %
Bytové družstvo PARK XI	Česká republika	0,05 %	0,06 %
Bytové družstvo KASKÁDY VII	Česká republika	0,06 %	66,67 %
ZOXCALL a.s. ¹	Česká republika	44,25 %	27,30 %
Coolinary Gastro Group a.s.	Česká republika	25,00 %	25,00 %
Gin Tonic Club s.r.o.	Česká republika	25,00 %	25,00 % ²
Bioinova, s.r.o.	Česká republika	19,00 %	19,00 % ²
IKH KHAADYN TSUUVAA s.r.o.	Mongolsko	40,00 %	40,00 %
Coolinary s.r.o.	Česká republika	25,00 %	25,00 % ²
Bytové družstvo MALÝ HÁJ VIII	Česká republika	0,02 %	0,00 %
Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX	Česká republika	33,33 %	0,00 %
Bytové družstvo KASKÁDY VIII	Česká republika	33,33 %	0,00 %

¹Společnost ZOXCALL a.s. byla přejmenována v roce 2018. Předchozí název byl MYSIMPHONIE 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 za souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Zásoby	59	66
Krátkodobá aktiva	24	20
Dlouhodobá aktiva	14	16
Aktiva celkem	97	102
Dlouhodobé finanční závazky	6	4
Krátkodobé finanční závazky	108	92
Závazky celkem	114	96
Čistá aktiva / vlastní kapitál	- 17	6

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

Informace za souhrnné výkazy úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2018	2017
Výnosy	108	58
Náklady	- 76	- 97
Hrubý zisk / (-) ztráta	32	- 39
Ztráta před zdaněním	32	- 39
Úplný výsledek celkem	32	- 39

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)	2018	2017
K 1. lednu	6	192
Ztráta za období	- 32	- 39
Akvizice (+) / prodej (-) aktiv	0	- 147
Nákup / akvizice dceřiných společností	- 8	0
Peněžní příspěvky	17	0
Zůstatek čistých aktiv	- 17	6
Podíl Skupiny	3	3
Zůstatková hodnota	3	3

5.1.2 Investice ve společných podnicích

(mil. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
K 1. lednu	576	593
Podíl na zisku	154	54
Výplata dividend, po započtení příspěvků	- 74	- 138
Nabytí společných podniků	51	67
K 31. prosinci	707	576

Všechny níže uvedené podniky jsou účtovány ekvivalenční metodou.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

Přehled investic do společných podniků v letech 2018 a 2017

Název účetní jednotky	Místo podnikání / země registrace	Vlastnický podíl 2018	Účetní hodnota k 31. prosinci 2018	Vlastnický podíl 2017	Účetní hodnota k 31. prosinci 2017
Stodůlky Jih a.s.	Česká republika	50,00 %	118	50,00 %	140
FINEP Chuchle a.s.	Česká republika	50,00 %	2	50,00 %	0
Invenit a.s. ¹	Česká republika	55,90 %	1	55,90 %	1
KALOS spol. s r.o. ¹	Česká republika	60,00 %	1	60,00 %	8
N.J.B.REAL a.s.	Česká republika	50,00 %	47	50,00 %	46
ATS plus a.s.	Slovensko	50,00 %	19	50,00 %	19
B+3 Real a.s.	Česká republika	50,00 %	0	50,00 %	1
Real 2 a.s.	Česká republika	50,00 %	7	50,00 %	5
Office Center Stodůlky			64		27
SIGMA a.s.	Česká republika	50,00 %		50,00 %	
Mudarro Invest, a.s.	Česká republika	50,00 %	4	50,00 %	4
Tenuis a.s.	Česká republika	50,00 %	165	50,00 %	52
Valvae Real a.s.	Česká republika	50,00 %	21	50,00 %	21
FINEP Innovation a.s.	Česká republika	50,00 %	0	50,00 %	0
U Pilotů a.s.	Česká republika	50,00 %	0	50,00 %	0
Střížkov Park a.s.	Česká republika	50,00 %	0	50,00 %	0
Red Thirteen s.r.o.	Česká republika	50,00 %	62	50,00 %	62
Finep Jéheho alej a.s.	Slovensko	50,00 %	14	50,00 %	14
FINEP Premiére s.r.o.	Slovensko	50,00 %	142	50,00 %	145
Jéheho Residencial s.r.o.	Slovensko	50,00 %	10	50,00 %	10
Atrium Center s.r.o.	Slovensko	50,00 %	5	50,00 %	21
Dobrá rodina o.p.s.	Česká republika	50,00 %	0	50,00 %	0
Rezidence Dejvice s.r.o.	Česká republika	50,00 %	23	0,00 %	0
Republic Česká republika 3 s.r.o.	Česká republika	50,00 %	0	0,00 %	0
FINEP Stodůlky a.s.	Česká republika	50,00 %	1	0,00 %	0
Real 6 a.s.	Česká republika	50,00 %	1	0,00 %	0
Total			707		576

¹ Ačkoliv Skupina drží v těchto účetních jednotkách více než 50% podíl, má nad těmito účetními jednotkami pouze společnou kontrolu s jiným partnerem, neboť všechna klíčová rozhodnutí vyžadují alespoň 80 % hlasů.

Podmíněné a smluvní závazky týkající se společných podniků

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

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

Souhrnné finanční informace o společných podnicích**Stodůlky Jih a.s.**

Projektem společnosti je rezidenční projekt Západní město v Praze – Stodůlky. V roce 2018 společnost získala určité pozemky určené k výstavbě dalších fází projektu.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Dlouhodobá aktiva	228	123
Investice do nemovitostí	150	109
Ostatní finanční aktiva	78	14
Krátkodobá aktiva	30	319
Zásoby	12	39
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	15	44
Ostatní finanční aktiva	2	235
Ostatní aktiva	1	1
Aktiva celkem	258	442
Dlouhodobé závazky	13	38
Ostatní závazky	13	38
Krátkodobé závazky	10	123
Krátkodobé finanční závazky	8	39
Ostatní závazky	2	84
Závazky celkem	23	161
Čistá aktiva / vlastní kapitál	235	281

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2018	2017
Výnosy	92	598
Náklady na prodej	-37	- 321
Hrubý zisk	55	277
Zisk před zdaněním	92	219
Daň z příjmu	- 11	- 58
Daň z příjmu - odložená	- 7	4
Čistý zisk	74	165
Úplný výsledek celkem	74	165

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)	2018	2017
Čistá aktiva k 1. lednu	281	282
Zisk za období	74	165
Vyplacené dividendy	- 120	- 166
Zůstatek čistých aktiv	235	281
Podíl ve společném podniku (50 %)	118	140
Zůstatková hodnota	118	140

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

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 2018	31. prosince 2017
Dlouhodobá aktiva	86	87
Investice do nemovitostí	79	80
Dlouhodobý hmotný majetek	5	7
Ostatní finanční aktiva	2	0
Krátkodobá aktiva	21	113
Zásoby	4	4
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7	96
Zaplacené zálohy	8	8
Ostatní finanční aktiva	2	5
Aktiva celkem	107	200
Dlouhodobé závazky	12	107
Ostatní finanční závazky	0	96
Ostatní závazky	12	11
Krátkodobé závazky	2	1
Krátkodobé finanční závazky	1	1
Ostatní závazky	1	0
Závazky celkem	14	108
Čistá aktiva / vlastní kapitál	93	92

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2018	2017
Výnosy	14	23
Náklady na prodej	- 1	- 15
Hrubý zisk	13	8
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním	2	28
Daň z příjmu	- 1	0
Daň z příjmu - odložená	0	- 5
Čistý zisk (+) / ztráta (-)	1	23
Úplný výsledek celkem	1	23

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)	2018	2017
Čistá aktiva k 1. lednu	92	71
Zisk za období	1	23
Vyplacené dividendy	0	- 2
Zůstatek čistých aktiv	93	92
Podíl ve společném podniku (50 %)	47	46
Zůstatková hodnota	47	46

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

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 2018 pokračovala společnost ve výstavbě a prodeji druhé a třetí etapy rodinných domů a zahájila výstavbu a prodej dalších etap projektu rodinných domů v celkovém plánovaném rozsahu až 70 objektů.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Dlouhodobá aktiva	96	37
Investice do nemovitostí	87	27
Ostatní aktiva	9	10
Krátkodobá aktiva	152	300
Zásoby	84	188
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	67	65
Ostatní finanční aktiva	1	47
Aktiva celkem	248	337
Dlouhodobé závazky	94	123
Dlouhodobé finanční závazky	72	96
Ostatní závazky	22	27
Krátkodobé závazky	27	160
Krátkodobé finanční závazky	7	58
Ostatní závazky	20	102
Závazky celkem	121	283
Čistá aktiva / vlastní kapitál	127	54

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2018	2017
Výnosy	199	138
Náklady na prodej	- 138	- 84
Hrubý zisk	61	54
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním	96	- 19
Daň z příjmu	- 14	- 2
Daň z příjmu - odložená	- 9	0
Čistý zisk (+) / ztráta (-)	73	- 21
Úplný výsledek celkem	73	- 21

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)	2018	2017
Čistá aktiva k 1. lednu	54	75
Zisk (+) / ztráta (-) za období	73	- 21
Zůstatek čistých aktiv	127	54
Podíl ve společném podniku (50 %)	64	27
Zůstatková hodnota	64	27

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

Valvae Real a.s.

Společnost v roce 2018 pokračovala v přípravných pracích na další etapě projektu Západní město s názvem Isaac Newton House. V roce 2016 byl zahájen předprodej této etapy projektu a po udělení pravomocného stavebního povolení byly v roce 2017 zahájeny stavební práce. Výstavba etapy byla dokončena v prosinci 2018.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Dlouhodobá aktiva	0	0
Ostatní finanční aktiva	0	0
Krátkodobá aktiva	285	182
Zásoby	250	136
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12	32
Poskytnuté zálohy	5	5
Ostatní aktiva	18	9
Aktiva celkem	285	182
Dlouhodobé závazky	158	30
Dlouhodobé finanční závazky	10	27
Ostatní závazky	148	3
Krátkodobé závazky	85	110
Krátkodobé finanční závazky	85	38
Ostatní závazky	0	72
Závazky celkem	243	140
Čistá aktiva / vlastní kapitál	42	42

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2018	2017
Ztráta před zdaněním	0	0
Daň z příjmu	0	0
Čistá ztráta	0	0
Úplný výsledek celkem	0	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)	2018	2017
Čistá aktiva k 1. lednu	42	42
Ztráta za období	0	0
Zůstatek čistých aktiv	42	42
Podíl ve společném podniku (50 %)	21	21
Zůstatková hodnota	21	21

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

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 v roce 2018 pokračovala ve výstavbě a prodeji.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Krátkodobá aktiva	536	414
Zásoby	488	403
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	42	2
Ostatní finanční aktiva	6	6
Ostatní aktiva	0	3
Aktiva celkem	536	414
Dlouhodobé závazky	115	62
Dlouhodobé finanční závazky	115	62
Krátkodobé závazky	137	63
Krátkodobé finanční závazky	78	63
	59	0
Závazky celkem	252	125
Čistá aktiva netto / vlastní kapitál	284	289

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2018	2017
Ostatní náklady	- 7	- 9
Ztráta před zdaněním	- 7	- 9
Daň z příjmu	0	0
Čistá ztráta	- 7	- 9
Ostatní úplný výsledek	2	- 17
Úplný výsledek hospodaření celkem	- 5	- 26

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)	2018	2017
Čistá aktiva k 1. lednu	289	315
Ztráta za období	- 7	- 9
Ostatní úplný výsledek	2	- 17
Zůstatek čistých aktiv	284	289
Podíl ve společném podniku (50 %)	142	145
Zůstatková hodnota	142	145

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

Jégeho residential s.r.o.

Společnost navázala na dokončené etapy projektu Jégeho alej I., II. a III., které představovaly výstavbu více než 900 bytů. V roce 2015 společnost uzavřela smlouvu o dílo s generálním zhotovitelem stavby, společností SKANSKA SK a.s., na výstavbu etapy Jégeho alej IV. V roce 2016 byla dokončena výstavba a probíhal doprodej jednotek etapy.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Dlouhodobá aktiva	0	181
Dlouhodobá finanční aktiva	0	181
Krátkodobá aktiva	24	44
Zásoby	8	10
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	16	33
Ostatní aktiva	0	1
Aktiva celkem	24	225
Krátkodobé závazky	3	205
Krátkodobé finanční závazky	3	205
Přijaté zálohy	0	0
Ostatní závazky	0	0
Závazky celkem	3	205
Čistá aktiva / vlastní kapitál	21	20

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2018	2017
Výnosy	3	13
Náklady na prodej	- 2	- 7
Hrubý zisk	1	5
Zisk před zdaněním	1	4
Daň z příjmu	0	0
Čistý zisk	1	4
Ostatní úplný výsledek	0	- 11
Úplný výsledek celkem	1	- 7

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)	2018	2017
Čistá aktiva k 1. lednu	20	190
Zisk za období	1	4
Ostatní úplný výsledek	0	- 11
Vyplacené dividendy	0	- 163
Zůstatek čistých aktiv	21	20
Podíl ve společném podniku (50 %)	10	10
Zůstatková hodnota	10	10

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

B+3 Real a.s.

B + 3 Real a.s. je pozemková banka pro projekt Praha - Vidoule, kde v současnosti neprobíhá žádná stavební činnost. Společnost se pokusila změnit územní plán, aby mohla realizovat daný projekt.

Společnosti se nepodařilo územní plán změnit. Zálohy, které společnost B+3 Real a.s. zaplatila na nákup pozemků, jsou nevratné. V budoucnosti se předpokládá pořízení pozemků se započtením příslušných uhrazených záloh. Z tohoto důvodu zaplacené zálohy nebyly odepsány.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Dlouhodobá aktiva	107	102
Zaplacené zálohy	92	87
Ostatní finanční aktiva	15	15
Krátkodobá aktiva	17	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2	0
Ostatní finanční aktiva	15	0
Aktiva celkem	124	102
Dlouhodobé závazky	85	21
Dlouhodobé finanční závazky	83	20
Ostatní závazky	2	1
Krátkodobé závazky	39	79
Krátkodobé finanční závazky	32	73
Ostatní závazky	7	6
Závazky celkem	124	100
Čistá aktiva / vlastní kapitál	0	2

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2018	2017
Ztráta před zdaněním	- 2	- 1
Čistá ztráta	- 2	- 1
Úplný výsledek celkem	- 2	- 1

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2018	2017
Čistá aktiva k 1. lednu	2	3
Ztráta za období	- 2	- 1
Zůstatek čistých aktiv	0	2
Podíl ve společném podniku (50 %)	0	1
Zůstatková hodnota	0	1

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

ATS plus a.s.

Společnost ATS plus a.s. plánovala výstavbu rezidenčního projektu v Bratislavě - Dúbravce. V současné době společnost ATS plus a.s. jedná o dokoupení sousedních pozemků s tím, že se předpokládá zahájení předprodeje první z residenčních etap v roce 2019.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Dlouhodobá aktiva	43	42
Investice do nemovitostí	34	33
Ostatní aktiva	9	9
Krátkodobá aktiva	3	1
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3	1
Aktiva celkem	46	43
Dlouhodobé závazky	9	6
Dlouhodobé finanční závazky	9	6
Závazky celkem	9	6
Čistá aktiva / vlastní kapitál	37	37

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2018	2017
Ztráta před zdaněním	0	- 1
Daň z příjmu - odložená	0	0
Čistá ztráta	0	- 1
Ostatní úplný výsledek	0	- 2
Úplný výsledek celkem	0	- 3

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2018	2017
Čistá aktiva k 1. lednu	37	40
Ztráta za období	0	- 1
Ostatní úplný výsledek	0	- 2
Zůstatek čistých aktiv	37	37
Podíl ve společném podniku (50 %)	19	19
Zůstatková hodnota	19	19

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

Tenuis a.s.

V níže uvedených tabulkách jsou zobrazeny konsolidované finanční informace za skupinu kontrolovanou společnostmi Tenuis. Konsolidované informace k 31. prosinci 2018 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.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Dlouhodobá aktiva	645	642
Investice do nemovitostí	513	56
Finanční aktiva	132	586
Krátkodobá aktiva	270	283
Zásoby	0	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	237	247
Ostatní finanční aktiva	2	5
Ostatní aktiva	31	31
Aktiva celkem	915	925
Dlouhodobé závazky	316	427
Krátkodobé finanční závazky	239	243
Ostatní závazky	69	172
Odložený daňový závazek	8	12
Krátkodobé závazky	270	394
Krátkodobé finanční závazky	208	382
Ostatní závazky	62	12
Závazky celkem	586	821
Čistá aktiva / vlastní kapitál	329	104

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2018	2017
Výnosy	654	372
Zisk před zdaněním	278	68
Daň z příjmu - splatná	- 57	- 18
Daň z příjmu- odložená	4	
Čistý zisk	225	50
Ostatní úplný výsledek	0	0
Úplný výsledek celkem	225	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)	2018	2017
Čistá aktiva k 1. lednu	104	54
Zisk za období	225	50
Zůstatek čistých aktiv	329	104
Podíl ve společném podniku (50 %)	165	52
Zůstatková hodnota	165	52

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

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. Společnost pokračovala v přípravných pracích na tomto projektu.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Dlouhodobá aktiva	415	387
Investice do nemovitostí	415	387
Krátkodobá aktiva	20	3
Aktiva celkem	435	390
Dlouhodobé finanční závazky	299	262
Krátkodobé finanční závazky	12	5
Závazky celkem	311	267
Čistá aktiva / vlastní kapitál	124	123

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2018	2017
Výnosy	0	0
Náklady na prodej	0	0
Hrubý zisk	0	0
Zisk před zdaněním	0	11
Čistý zisk	0	11
Úplný výsledek celkem	0	11

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2018	2017
Čistá aktiva k 1. lednu / k datu akvizice	124	113
Ztráta za období	0	11
Zůstatek čistých aktiv	124	124
Podíl ve společném podniku	62	62
Zůstatková hodnota	62	62

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

Ostatní společné podniky**Informace ze souhrnné rozvahy**

(mil. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Dlouhodobá aktiva	321	395
Krátkodobá aktiva	360	286
Aktiva celkem	681	681
Dlouhodobé finanční závazky	514	405
Krátkodobé finanční závazky	52	179
Závazky celkem	566	584
Čistá aktiva / vlastní kapitál	115	97

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2018	2017
Výnosy	2	39
Náklady na prodej	- 36	- 7
Hrubý zisk	- 34	32
Ztráta před zdaněním	- 39	- 14
Daň z příjmu - splatná	0	0
Daň z příjmu- odložená	- 15	- 4
Čistá ztráta	- 54	- 18
Úplný výsledek celkem	- 54	- 18

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)	2018	2017
Čistá aktiva k 1. lednu	97	109
Ztráta za období	- 54	- 18
Vyplacené dividendy	- 48	- 11
Akvizice / prodeje	101	17
Peněžní příspěvky	16	0
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu	3	0
Zůstatek čistých aktiv	115	97
Podíl ve společném podniku	58	48
Zůstatková hodnota	58	48

V průběhu roku 2018 nabyly Skupina čistá aktiva ve společných podnicích Rezidence Dejvice s.r.o., Republic Česká republika 3 s.r.o., FINEP Stodůlky a.s. a Real 6 a.s. V průběhu roku 2017 nabyly Skupina čistá aktiva ve společném podniku Střížkov Park a.s. V průběhu roku 2016 nabyly Skupina čistá aktiva ve společných podnicích FINEP Innovation a.s. a Prosek 2, s.r.o.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

5.2 Dceřiné společnosti

Skupina má následující dceřiné společnosti zahrnuté do konsolidace k 31. prosinci 2018 a 2017.

Název	Země registrace a místo podnikání	Předmět podnikání	31. prosince 2018			31. prosince 2017		
			Podíl kmenových akcií přímo držených		Nekontrolními podíly	Podíl kmenových akcií přímo držených		Nekontrolními podíly
			Mateřskou společností	Skupinou		Mateřskou společností	Skupinou	
					(%)			(%)
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 PROBYDLENÍ a.s. ⁴	Česká republika	Prodej služeb	100	100	0	100	100	0
PROBYDLENÍ INTERIÉRY s.r.o. ¹	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
MAXIMA REALITY s.r.o.	Česká republika	Makléřská společnost	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	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FRC a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP Modřany a.s.	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
FINEP Zlíchov a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	80	80	20	80	80	20
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	75	75	25
EUROGIRO FINANCE CZ, s.r.o.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
DDX Czech a.s. ¹	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FLams a.s. ¹	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. ⁶	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	90	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. ¹	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

			31. prosince 2018			31. prosince 2017		
			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 Hostivař a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Hloubětín 61 a.s. ⁵	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
TROJMEZÍ GATE a.s. ⁷	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
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. ³	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	0	1	0
FINEP Holešovice a.s. ⁸	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
EYSCHA a.s. ¹	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. ¹	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
VERANO REAL k.s. ¹	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 SK a.s.	Slovakia	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0
FINBA a.s.	Slovakia	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. ²	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
PROSEK Development, a.s. ²	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Real a.s. ²	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
TPK Real a.s. ²	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Poštovní a.s. ^{3,9}	Česká republika	Administrativní budova k pronájmu	100	100	0	0	1	0
Orpazchom s.r.o. ³	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
JVC CONSULTING a.s. ³	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
FINEP Hloubětín a.s. ³	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0

¹ Tyto společnosti byly založeny /pořízeny v roce 2016

² Tyto společnosti byly založeny /pořízeny v roce 2017.

³ Tyto společnosti byly založeny /pořízeny v roce 2018.

⁴ Společnost byla přejmenována v roce 2018. Předchozí jméno bylo PROBYDLENÍ a.s.

⁵ Společnost byla přejmenována v roce 2018. Předchozí jméno bylo FINEP Hostivař OMEGA a.s.

⁶ Společnost byla přejmenována v roce 2018. Předchozí jméno bylo Office Center Prosek BETA a.s.

⁷ Společnost byla přejmenována v roce 2018. Předchozí jméno bylo FINEP Vysočany a.s.

⁸ Společnost byla přejmenována v roce 2018. Předchozí jméno bylo Wasia a.s.

⁹ Společnost byla přejmenována v roce 2018. Předchozí jméno bylo FINEP Garanční 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 nedokončené projekty v České republice.

Investice do nemovitostí nebyly k 31. prosinci 2018 ani 2017 oceněny nezávislým znalcem. Podrobnější informace ke stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v Poznámce 4.

Informace pro hlavní pozemky (investice do nemovitostí) členěné podle umístění.

(mil. Kč)		31. prosince 2018	31. prosince 2017
Dokončené investice do nemovitostí		69	31
Investice do nemovitostí - pozemky		1 735	1 313
Celkem		1 804	1 344

(mil. Kč)	Pozn.	2018	2017
Reálná hodnota k 1. lednu		1 344	1 259
Aktivované stavební náklady		63	43
Nákup pozemku		429	153
Nákup dceřiné společnosti	25	252	113
Převod do zásob – v reálné hodnotě	10	- 321	0
Převod z dlouhodobého hmotného majetku - v reálné hodnotě	7	0	1
Převod ze zásob - v reálné hodnotě	10	3	1
Čistý zisk (+) / ztráta (-) z úpravy reálné hodnoty investic do nemovitostí		104	46
Prodej pozemku		- 70	- 239
Prodej dceřiné společnosti		0	- 33
Reálná hodnota k 31. prosinci		1 804	1 344

Skupina použila investice do nemovitostí ve výši 213 mil. Kč jako záruku za bankovní úvěry v roce 2018 (2017: 265 mil. Kč).

V roce 2018 vynaložila Skupina 13 mil. Kč (2017: 14 mil. Kč) přímých provozních nákladů spojených s investicemi do nemovitostí, které v daném období nevytvářely výnosy z pronájmu.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

Investice do nemovitostí jsou oceňovány na základě cenových map pro oblast hl. m. Prahy. Informace o ocenění reálnou hodnotou za použití významných běžně nedostupných tržních dat:

31. prosince 2018

Segment	Ocenění (mil. Kč)	Oceňovací technika	Diskontní sazba / Obsazenost / Tržní cena pozemků	Citlivost (mil. Kč)				
Česká republika – Dokončené projekty	69	Budoucí diskontované peněžní toky	Diskontní sazba 4,9 % Obsazenost 100 %	Změna diskontní sazby				
					- 0,5%	0%	0,5%	
				Změna obsazenosti	- 5% 0%	4 7,9	- 3,5 0	- 9,6 - 6,4
Praha – Barrandov	670	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku	Změna tržní ceny pozemku				
Praha – Harfa	160	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku					
Praha – Hloubětín	520	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku					
Praha – Prosek	118	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku					
Praha – Uhřetín	137	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku					
Praha – jiná umístění	152	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku					
Investice do nemovitostí – pozemky celkem	1 757							

31. prosince 2017

Segment	Ocenění (mil. Kč)	Oceňovací technika	Diskontní sazba / Obsazenost / Tržní cena pozemků	Citlivost (mil. Kč)				
Česká republika – Dokončené projekty	31	Budoucí diskontované peněžní toky	Diskontní sazba 7% Obsazenost 100%	Změna diskontní sazby				
					- 0,5%	0%	0,5%	
				Změna obsazenosti	- 5% 0%	0,7 2,4	- 1,6 0	- 3,5 - 2,1
Praha - Barrandov	637	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku	Změna tržní ceny pozemku				
Praha - Holešovice	277	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku					
Praha – jiná umístění	399	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku					
Investice do nemovitostí – pozemky celkem	1 313							

Všechny investice do nemovitostí jsou úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty (viz Poznámka 3 b) Odhad reálné hodnoty). Během let 2018 a 2017 nebyly provedeny žádné převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty.

7. Dlouhodobý hmotný majetek

(mil. Kč)	1. ledna		Převody v rámci		Vyřazení	31. prosince
	2018	Přírůstky	dlouhodobého majetku	Převody do zásob		
Pořizovací cena						
Stavby	86	4	4	0	- 3	91
Hmotné movité věci a jejich soubory	38	6	0	0	0	44
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	11	1	- 4	- 7	0	1
Celkem	135	11	0	- 7	- 3	136
Oprávký						
Stavby	- 8	- 9	0	0	0	- 17
Hmotné movité věci a jejich soubory	- 24	- 3	0	0	0	- 27
Celkem	- 32	- 12	0	0	0	- 44
Zůstatková hodnota	103	- 1	0	- 7	- 3	92

(mil. Kč)	1. ledna 2017	Přírůstky	Přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2017
Pořizovací cena					
Stavby	81	5	0	0	86
Hmotné movité věci a jejich soubory	34	5	0	- 1	38
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	2	10	- 1	0	11
Celkem	117	20	- 1	- 1	135
Oprávký					
Stavby	- 2	- 6	0	0	- 8
Hmotné movité věci a jejich soubory	- 21	- 4	0	1	- 24
Celkem	- 23	- 10	0	1	- 32
Zůstatková hodnota	94				103

V roce 2018 nebyly do hodnoty majetku aktivovány žádné úroky (2017: žádné úroky).

K 31. prosinci 2018 nebyly uzavřeny žádné smlouvy o finančním leasingu (k 31. prosinci 2017: 1 mil. Kč).

8. Poskytnuté půjčky

(mil. Kč)	31. prosince 2018			31. prosince 2017
	Brutto hodnota	OÚZ Opravná položka	Netto hodnota	
Pohledávky z poskytnutých půjček nad 1 rok - spřízněné strany (Poznámka 24)	630	-5	625	502
Pohledávky z poskytnutých půjček nad 1 rok- třetí strany	2	0	2	33
Pohledávky z poskytnutých půjček mezi 1 a 5 lety celkem	632	-5	627	535
Pohledávky z poskytnutých půjček do 1 roku - spřízněné strany (Poznámka 23)	107	-1	106	135
Pohledávky z poskytnutých půjček do 1 roku- třetí strany	49	-35	14	28
Pohledávky z poskytnutých půjček do 1 roku celkem	156	-36	120	163
Pohledávky z poskytnutých půjček celkem	788	-41	747	698
Poskytnuté půjčky – fixní úroková sazba	301	-37	264	323
Loans granted – pohyblivá úroková sazba	487	-4	483	375
Poskytnuté půjčky celkem	788	-41	747	698

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

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 11 % z celkových půjček, 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 41 mil. Kč k 31. prosinci 2018 (k 1. lednu 2018: 31 mil. Kč). Částky z 31. prosince 2017 zůstaly nezměněny.

Reálna hodnota celkových poskytnutých půjček byla k 31. prosinci 2018 ve výši 767 mil. Kč (2017: 702 mil. Kč).

Poskytnuté půjčky třetím stranám k 31. prosinci 2018 činily 16 mil. Kč, tj. 2% celkových poskytnutých půjček (k 31. prosinci 2017: 61 mil. Kč, tj. 9%).

Půjčky poskytnuté s pohyblivou úrokovou sazbou činily k 31. prosinci 2018 483 mil. Kč (k 31. prosinci 2017: 375 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 2018 byla 2,08% p.a. (2017: 2,06% p.a.).

9. Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní a jiné pohledávky zahrnují následující:

(mil. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Dlouhodobé pohledávky		
<i>Finanční aktiva</i>	5	6
Ostatní pohledávky – dlouhodobé (nad 12 měsíců)	23	15
Dlouhodobá finanční aktiva celkem	28	21
<i>Nefinanční aktiva</i>		
Náklady příštích období - dlouhodobé (nad 12 měsíců)	5	1
Dlouhodobá nefinanční aktiva celkem	5	1
Dlouhodobé pohledávky celkem	33	22
<i>Finanční aktiva</i>		
Obchodní pohledávky - krátkodobé (splatné do 12 měsíců)	159	777
Ostatní pohledávky - krátkodobé (splatné do 12 měsíců)	95	157
Dlouhodobá finanční aktiva celkem	254	934
OÚZ opravná položka ke krátkodobým obchodním a ostatním pohledávkám	-10	0
Netto hodnota finančních, obchodních a ostatních pohledávek	244	934
<i>Nefinanční aktiva</i>		
Náklady příštích období- krátkodobé (do 12 měsíců)	51	70
Mezisoučet	51	70
Obchodní a jiné pohledávky	305	1 004

Obchodní pohledávky po splatnosti k 31. prosinci 2018 tvořily 59 mil. Kč (k 31. prosinci 2017: 11 mil. Kč). K těmto obchodním pohledávkám nebyla k 31. prosinci 2018 vytvořena žádná opravná položka (k 31. prosinci 2017: žádná opravná položka).

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

(mil. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
CZK	228	780
EUR	16	154
Celkem	244	934

10. Zásoby

(mil. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Nedokončená výroba: Nemovitosti ve výstavbě	531	498
Hotové výrobky: Pozemky a rezidenční byty k prodeji	87	153
Celkem	618	651

Nedokončená výroba

(mil. Kč)	2018	2017
K 1. lednu	498	332
Aktivované stavební náklady	341	350
Pořízené pozemky	3	54
Aktivované úrokové náklady (Poznámka 21)	9	9
Převody z investic do nemovitostí	321	0
Převody z dlouhodobého hmotného majetku	7	0
Převody do investic do nemovitostí	- 22	0
Převod do hotových výrobků	- 648	- 247
K 31. prosinci	531	498

Hotové výrobky

(mil. Kč)	2018	2017
K 1. lednu	153	301
Převod z nedokončené výroby	648	247
Převod do investic do nemovitostí	- 3	- 1
Ostatní přírůstky	6	0
Úbytky: Prodané pozemky a byty	- 717	- 394
K 31. prosinci	87	153

Nedokončená výroba je tvořena primárně stavebními náklady vynaloženými na nemovitosti ve výstavbě. Skupina použila zásoby nemovitostí ve výstavbě ve výši 463 mil. Kč jako záruku za bankovní úvěry nesplacené k 31. prosinci 2018 (2017: 154 mil. Kč).

Nemovitosti ve výstavbě byly vykázány v pořizovací ceně k datu pořízení Skupinou. K 31. prosinci 2018 ani 2017 nebyly žádné zásoby odepsány.

V průběhu roku 2018 Skupina dokončila následující nejvýznamnější projekty (etapy): Hostivař F ve výši 122 mil. Kč, Prosek A ve výši 300 mil. Kč a Prosek C2+C3 ve výši 176 mil. Kč. Odpovídající částka byla převedena z nedokončené výroby na hotové výrobky. Téměř všechny bytové jednotky z těchto projektů (etap) byly v roce 2018 prodány.

11. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

(mil. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Bankovní účty	1 600	1 188
Drobná hotovost	4	4
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 604	1 192

12. Základní kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny

Základní kapitál Skupiny k 31. prosinci 2018, 31. prosinci 2017 a 1. lednu 2017 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
Finep Holding Invest SE	30,4%	-	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 (jak je uvedeno v předchozím odstavci) 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 (2017: 250 mil. Kč) společnosti FINEP HOLDING, SE na vyrovnání ztrát minulých období v účetních závěrkách jednotlivých společností ve Skupině.

13. Úvěry a půjčky

(mil. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Půjčky- splatné do jednoho roku (včetně přečerpání)	85	206
Půjčky- splatné po období jednoho roku	923	799
Úvěry a půjčky celkem	1 008	1 005
Brutto hodnota závazku - pevná úroková míra	548	- 326
Brutto hodnota závazku - variabilní úroková míra	460	- 679
Úvěry a půjčky celkem	1 008	1 005

(mil. Kč)	2018	2017
Půjčky k 1. lednu	1 005	1 434
Čerpání půjček	363	105
Akvizice dceřiných společností	0	259
Splátky půjček	- 325	- 783
Budoucí úroky	40	39
Placené úroky	- 76	- 44
Úpravy o kurzové rozdíly	0	- 7
Ostatní nepeněžní pohyby	1	2
Půjčky k 31. prosinci	1 008	1 005

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

(mil. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Dlouhodobé		
Bankovní úvěry	339	202
Dluhopisy	359	198
Půjčky od spřízněných stran (Poznámka 23)	192	347
Ostatní půjčky	33	52
Dlouhodobé půjčky celkem	923	799
Krátkodobé		
Půjčky od spřízněných stran (Poznámka 23)	37	158
Ostatní půjčky	48	48
Krátkodobé půjčky celkem	85	206
Půjčky celkem	1 008	1 005

V roce 2018 a 2017 jsou bankovní úvěry zajištěny zástavním právem k pozemkům, nemovitostem ve výstavbě, bankovním účtům, postoupeným pohledávkám a pohledávkám z DPH. Půjčky od spřízněných stran a ostatní půjčky nejsou zajištěny.

Nečerpané úvěrové linky, které byly smluvně sjednány, činily 399 mil. Kč k 31 prosinci 2018 (2017: 676 mil. Kč).

Účetní hodnota bankovních úvěrů byla k 31. prosinci 2018 ve výši 339 mil. Kč (2017: 202 mil. Kč), jejich reálná hodnota k 31. prosinci 2018 byla ve výši 376 mil. Kč (2017: 214 mil. Kč).

Účetní hodnota přijatých půjček od spřízněných stran a ostatních půjček byla k 31. prosinci 2018 ve výši 310 mil. Kč (2017: 605 mil. Kč), jejich reálná hodnota k 31. prosinci 2018 byla ve výši 315 mil. Kč (2017: 593 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.

Nominální úroková sazba většiny půjček od akcionářů a ostatních spřízněných stran je 12 měsíční PRIBOR plus dohodnutá marže 0,5 %. Tyto půjčky představují především dlouhodobé zdroje financování obdržené za účelem podpory realizace developerských projektů Skupinou.

V roce 2018 byla průměrná úroková sazba nebankovních půjček 3,3 % (2017: 2,9 %).

Průměrný úrok bankovních úvěrů dosáhl 4,3 % ročně (2017: 3,4 %).

Půjčky Skupiny jsou vyjádřeny v následujících měnách:

(mil. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
CZK	1 008	885
EUR	0	120
Celkem	1 008	1 005

Skupina má následující čerpané úvěrové linky:

(mil. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Pohyblivá sazba:		
S platností do jednoho roku	26	110
S platností delší než jeden rok	434	569
Pevná sazba:		
S platností do jednoho roku	58	96
S platností delší než jeden rok	490	230
Celkem	1 008	1 005

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

Informace k vydaným dluhopisům:

Název	ISIN	Kupón (%)	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota	Počet kusů
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.	CZ0003515496	3,75 p.a.	19. července 2020	zaknihovaná	3 000 000	67
FINEP Hloubětín a.s.	CZ0003519092	5,00 p.a.	12. června 2023	zaknihovaná	10 000	16 000

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. Celková účetní hodnota zastavených nemovitostí Společnosti k 31. prosinci 2018 činila 342 mil. Kč (k 31. prosinci 2017: 310 mil. Kč).

Dluhopisy vydané společností FINEP Hloubětín a.s. 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 2018 činila 33 mil. Kč (2017: 0 mil. Kč).

Reálná hodnota vydaných dluhopisů byla k 31. prosinci 2018 ve výši 357 mil. Kč (2017: 201,4 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.

14. Obchodní a jiné závazky

(mil. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Obchodní závazky- splatné za více než 12 měsíců	34	2
Ostatní závazky - splatné za více než 12 měsíců	2	9
Dlouhodobé finanční závazky	36	11
Obchodní závazky - splatné do 12 měsíců	109	185
Ostatní závazky - splatné do 12 měsíců	114	179
Závazky z finančního leasingu	0	1
Závazky k zaměstnancům	20	15
Krátkodobé finanční závazky	243	380
Výnosy příštích období	0	11
Krátkodobé nefinanční závazky	0	11
Krátkodobé finanční a nefinanční závazky	243	391

15. Přijaté zálohy

(mil. Kč)	31 December 2018	31 December 2017
Přijaté zálohy za rezervované byty	0	499
Ostatní přijaté zálohy	4	48
Přijaté zálohy celkem	4	547

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 2018	31. prosince 2017
Odložený daňový závazek:		
- Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících	- 40	- 31
Odložený daňový závazek	- 40	- 31
Odložený daňový závazek (netto)	- 40	- 31

Pohyb na účtu odložené daně z příjmů je následující:

(mil. Kč)	2018	2017
K 1. lednu	31	63
Vliv přijetí IFRS 15	- 1	0
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 16) - dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	10	- 32
K 31. prosinci	40	31

Kromě výše uvedeného nebyla k 31. prosinci 2018 vykázána odložená daňová pohledávka z daňových ztrát ve výši 109 mil. Kč (2017: 78 mil. Kč) z důvodu nejistoty jejího uplatnění v budoucnosti.

17. Daň z příjmu

(mil. Kč)	2018	2017
Splatná daň	78	79
Odložený daňový náklad (Poznámka 16)	10	- 32
Náklad na daň z příjmů celkem	88	47

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)	2018	2017
Zisk před zdaněním celkem	905	764
Domácí daňové sazby použitelné na zisky v České republice	19 %	19 %
Domácí daňové sazby použitelné na zisky na Slovensku	21 %	22 %
Domácí daňové sazby použitelné na zisky na Maltě (efektivní)	5 %	5 %
Daň vypočtená pomocí domácích daňových sazeb Společnosti (19 %)	172	145
Podíl na zisku společných a přidružených společností	- 29	- 10
Vliv daňově neuznatelných nákladů	47	64
Příjmy nepodléhající dani	- 12	- 16
Využití dříve nevykázaných daňových ztrát	- 4	- 2
Vliv rozdílů sazeb daně dceřiných společností působících v jiných jurisdikcích	- 96	- 106
Daňové ztráty, za které nebyla vykázána odložená daňová pohledávka	6	11
Úpravy daně v předchozích obdobích	4	1
Úprava odložené daňové pohledávky	0	- 40
Daň z příjmů celkem	88	47

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

18. Tržby

Skupina vykazuje následující druhy výnosů:

(mil. Kč)	2018	2017
Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků	1543	639
Tržby z prodeje služeb	220	420
Celkové tržby ze smluv se zákazníky	1 763	1059
Příjmy z pronájmu	31	18
Tržby celkem	1 763	1 077

Náklady vztahující se k příjmům z pronájmu za rok končící 31. prosince 2018 činily 18 mil. Kč
(31. prosince 2017: 6 mil. Kč).

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

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:

2018	Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků				Tržby z prodeje služeb	Celkem
(mil. Kč)	Prosek	Hostivař	Jiná umístění	Celkem		
Typ zákazníka						
Příjmy ze smluv se zákazníky – třetími stranami	1 060	287	16	1 363	180	1 543
Příjmy ze smluv se zákazníky - spřízněnými stranami	0	0	0	0	220	220
Celkové příjmy od externích zákazníků	1 060	287	16	1 363	400	1 763
Načasování vykazání příjmů						
V určitém časovém okamžiku	1 060	287	16	1 363	0	1 363
V průběhu času	0	0	0	0	400	400
Celkové příjmy od externích zákazníků	1 060	287	16	1 363	400	1 763

18.2 Závazky ze smluv se zákazníky

Skupina vykazuje následující závazky týkající se smluv se zákazníky:

(mil. Kč)	31. prosince 2018
<i>Smluvní závazky - dlouhodobé</i>	
Smluvní závazky - přijaté zálohy zákazníků na bytové jednotky	57
<i>Smluvní závazky - krátkodobé</i>	
Smluvní závazky - přijaté zálohy zákazníků na bytové jednotky	216
Smluvní závazky - ostatní zálohy	53
Celkové krátkodobé smluvní závazky	269
Celkové smluvní závazky	326

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 2018 snížily o 196 mil. Kč v porovnání s 1. lednem 2018 vlivem významných prodejů bytových jednotek v roce končícím 31. prosince 2018 oproti smluvním závazkům (přijatým zálohám před 1. lednem 2018 na rezervované byty) nakumulovaným převážně v letech 2016 a 2017.

Očekává se, že plnění dlouhodobých smluvních závazků Skupiny se zůstatkem k 31. prosinci 2018 ve výši 57 mil. Kč bude poskytnuto v roce končícím 31. prosincem 2020 proti těmto smluvním závazkům.

18.3 Výnosy vykázané v souvislosti se smluvními závazky

(mil. Kč)	2018
<i>Vykázané výnosy, které byly zahrnuty do zůstatku smluvního závazku na počátku účetního období</i>	
Zálohy zákazníků na bytové jednotky	479
Ostatní přijaté zálohy	10
Celkem	489

18.4 Nesplněné závazky z dlouhodobých smluv

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

(mil. Kč)	
<i>Souhrnná výše transakční ceny na dlouhodobé smlouvy, které jsou k 31. prosinci 2018 částečně nebo zcela nesplněné</i>	
Smluvní ceny za nedokončené bytové jednotky	643
Očekávané příjmy ze smluv o poskytování služeb	109
Celkem	752
Předpokládané plnění smluvních závazků k 31. prosinci 2018	326
Dosud nesplacené plnění	426
Celkem	752

Vedení očekává, že 156 mil. Kč transakční ceny alokované na nesplněné smlouvy na nedokončené bytové jednotky k 31. prosinci 2018 bude zaúčtováno jako výnos v roce končícím 31. prosince 2020. Zbývajících 487 mil. Kč z celkové transakční ceny ve finančním roce 2019. Výnosy ze smluv o poskytování služeb, které jsou částečně nebo plně nenaplňené k 31. prosinci 2018 v částce 109 mil. Kč budou pravděpodobně vykázány v roce končícím 31. prosince 2019. Výše uvedená částka nezahrnuje variabilní odměnu, která je omezena.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

Transakční ceny alokované na dlouhodobé smlouvy, které jsou částečně nebo plně neuhrzeny k 31. prosinci 2018.

Očekává se, že plnění závazků k dlouhodobým smlouvám, které jsou k 31. prosinci 2018 částečně nebo zcela neuhrzeny v celkové výši 752 mil. Kč, bude zčásti poskytnuto proti nesplaceným smluvním závazkům ve výši 326 mil. Kč k 31. prosinci 2018.

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)	2018
Aktiva vykázaná z nákladů vynaložených na získání smlouvy k 1. lednu	37
Náklady vynaložené za období	64
Odpisy vykázané jako náklady na provizi v daném období	- 77
Aktiva vykázaná z nákladů vynaložených na získání smlouvy k 31. prosinci	24

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)	2018	2017
Zisk z prodeje investic do nemovitostí	109	381
Zisk z prodeje podílu v Office Center Stodůlky	0	54
Rozpuštění pohledávek splacených společností Tenuis	0	48
Ostatní výnosy	12	11
Ostatní výnosy celkem	121	494

Zisk z prodeje investičního majetku je výsledkem prodeje developerského projektu v Praze. Skupina prodala projekt v rámci víceúčelové transakce, která zahrnovala prodej pozemku a prodej práv na projekt včetně probíhajícího řízení ohledně stavebního povolení. Prodej pozemku byl uskutečněn v říjnu 2017. Nicméně Skupina se zavázala pomocí kupujícímu získat stavební povolení. Pokud bude stavební povolení uděleno do 30. září 2018, kupující vyplatí Skupině prémii. Od 1. září 2018 do 28. února 2019 se prémie každý měsíc postupně snižuje. Pokud povolení nebude uděleno do 28. února 2019, prémie se sníží na 1 Kč. Skupina splnila své závazky podle smlouvy, proto je vykázána poslední část zisku z prodeje investic do nemovitostí.

20. Mzdové náklady

(mil. Kč)	2018	2017
Mzdy a ostatní krátkodobé zaměstnanecké výhody	157	145
Příspěvky po skončení pracovního poměru	25	23
Mzdové náklady celkem	182	168

21. Finanční výnosy

(mil. Kč)	2018	2017
Úrokové výnosy z úvěrů spřízněným stranám	15	11
Úrokové výnosy z úvěrů třetím stranám	0	4
Zisk z prodeje finančních aktiv	1	7
Kurzové zisky	5	14
Ostatní finanční výnosy	0	4
Finanční výnosy	21	40

22. Finanční náklady

(mil. Kč)	2018	2017
Úrokové náklady z půjček	42	48
Kurzové ztráty	9	29
Ostatní finanční náklady	3	15
Mezisoučet	54	92
Sníženo o: Úroky z půjček aktivované do zásob (Poznámka 10)	9	9
Finanční náklady celkem	45	83

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 2018 činily 171 mil. Kč (2017: 118 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 závazky z operativních leasingů a nájmu

Dále má Společnost nevypověditelné smluvní závazky z operativních leasingů:

(tis. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Splatné do 1 roku	12	13
Splatné v období 1 - 5 let	64	44
Splatné v období delším než 5 let	87	73
Smluvní závazky z operativních leasingů a nájmu celkem	163	130

23.5 Smluvní pohledávky z operativního leasingu

Skupina eviduje k 31. prosinci 2018 smluvní pohledávky z operativního pronájmu nebytových prostor splatných do jednoho roku ve výši 3 mil. Kč a splatných od 1 do 5 let ve výši 12 mil. Kč (2017: splatné do jednoho roku ve výši 5 mil. Kč a splatné od 1 do 5 let ve výši 1 mil. Kč). V roce 2018 a 2017 nebylo do výnosů zahrnuto žádné podmíněné nájemné.

24. Transakce se spřízněnými stranami

Skupina je vlastněna mateřskou společností FH INVEST SE a šesti fyzickými osobami (viz Poznámka 12).

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

24.1 Výnosy

(mil. Kč)	2018	2017
Prodej služeb - výnosy z poplatků za správu a zprostředkování - společné podniky	83	93
Prodej služeb - výnosy z poplatků za správu a zprostředkování - přidružené podniky	137	141
Prodej služeb - výnosy z poplatků za správu a zprostředkování - akcionáři	0	1
Úrokové výnosy - společné a přidružené podniky	15	11
Příjmy z prodeje zásob - akcionáři	0	6
Zisk z prodeje investic do nemovitostí - přidružené podniky	10	4
Celkem	245	256

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

24.2 Náklady

(mil. Kč)	2018	2017
Náklady na prodej bytů a pozemků - akcionáři	0	4
Úrokové náklady - společné podniky a přidružené společnosti	4	4
Celkem	4	8

Služby se od společných podniků nakupují za běžných obchodních podmínek.

24.3 Odměňování klíčových pracovníků

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

(mil. Kč)	2018	2017
Mzdy a další krátkodobé zaměstnanecké výhody	18	16
Celkem	18	16

24.4 Krátkodobé pohledávky a závazky

(mil. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
- Společné podniky	52	167
- Přidružené společnosti	15	15
Pohledávky za spřízněnými stranami	67	182
- Společné podniky	- 10	0
- Přidružené společnosti	0	- 26
- Akcionáři	0	- 45
Závazky vůči spřízněným stranám	- 10	- 71
Celkem	57	111

Pohledávky a závazky nejsou zajištěné a nejsou úročeny. K 31. prosinci 2018 a 2017 nebyly tvořeny žádné opravné položky k pohledávkám za spřízněnými stranami.

24.5 Přijaté a poskytnuté půjčky**Půjčky spřízněným stranám**

(mil. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Půjčky akcionářům	63	3
Půjčky společným podnikům	460	484
Půjčky přidruženým podnikům	193	126
Půjčky ostatním spřízněným stranám	15	24
Půjčky spřízněným stranám celkem	731	637

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

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

Půjčky od spřízněných stran

(mil. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Půjčky od akcionářů	170	387
Půjčky od společných podniků	40	118
Půjčky od ostatních spřízněných stran	19	0
Půjčky od spřízněných stran celkem	229	505

Půjčky od akcionářů jsou klasifikovány jako závazky vzhledem k tomu, že představují smluvní závazek, který bude vypořádán v hotovosti v budoucnu. Úroková sazba ve většině těchto půjček je stanovena jako 12 měsíční PRIBOR + marže 0,5 %.

25. Pořízení dceřiných společností (pořízení aktiv)**25.1 Pořízení aktiv 2018**

V roce 2018 Skupina pořídila 100% podíl na základním kapitálu společnosti Orpazchom s.r.o., 100% podíl na základním kapitálu společnosti JVC CONSULTING a.s. a 100% podíl na základním kapitálu společnosti Komořany, a.s. (po akvizici přejmenované na FINEP Hloubětín a.s.). Dále Skupina pořídila také 99% podíl na základním kapitálu společnosti FINEP Troja a.s. a 100% podíl na základním kapitálu společnosti FINEP Poštovní a.s.

Níže jsou uvedeny podrobnější informace k dceřiným společnostem, které byly pořízeny v roce 2017, a jsou z pohledu managementu Skupiny považované za významné. Podrobnější informace k ostatním pořízeným společnostem nejsou z důvodu jejich nevýznamnosti uvedeny.

V roce 2018 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti Orpazchom s.r.o., protihodnota ve výši 6 mil. Kč byla zaplacená v hotovosti.

(mil. Kč)	Orpazchom s.r.o. 8. března 2018
Uhrazená protihodnota	6
Celkem	6
Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků	
Investice do nemovitostí	6
Identifikovatelná čistá aktiva	6

Aktiva a závazky vykázané v konsolidované rozvaze k datu pořízení během roku 2018 byly:
V roce 2018 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti JVC CONSULTING a.s., protihodnota ve výši 2 mil. Kč byla zaplacená v hotovosti. Transakce byla provedena formou asset deal.

Aktiva a závazky vykázané v konsolidované rozvaze k datu pořízení během roku 2018 byly:

(mil. Kč)	JVC CONSULTING a.s. 12. listopadu 2018
Uhrazená protihodnota	2
Celkem	2
Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků	
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2
Identifikovatelná čistá aktiva	2

V roce 2018 Skupina získala 100 % podíl na základním kapitálu společnosti FINEP Hloubětín a.s., protihodnota ve výši 194 mil. Kč byla zaplacená v hotovosti. Transakce byla provedena formou asset deal.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

Aktiva a závazky vykázané v konsolidované rozvaze k datu pořízení během roku 2018 byly:

(mil. Kč)	FINEP Hloubětín a.s. 2. února 2018
Uhrazená protihodnota	194
Celkem	194
Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků	
Investice do nemovitostí	241
Krátkodobé pohledávky	2
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3
Závazky k dani z příjmu	- 38
Ostatní daňové závazky	- 8
Ostatní krátkodobé závazky	- 6
Identifikovatelná čistá aktiva	194

V roce 2018 Skupina získala 99 % podíl na základním kapitálu společnosti FINEP Troja a.s., protihodnota ve výši 17 mil. Kč byla zaplacená v hotovosti. V důsledku této transakce Skupina nyní vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti FINEP Troja a.s. Transakce byla provedena formou asset deal.

Aktiva a závazky vykázané v konsolidované rozvaze k datu pořízení během roku 2018 byly:

(mil. Kč)	FINEP Troja a.s. 5. října 2018
Uhrazená protihodnota	17
Celkem	17
Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků	
Krátkodobé pohledávky	14
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3
Identifikovatelná čistá aktiva	17

V roce 2018 Skupina získala 100 % podíl na základním kapitálu společnosti FINEP Poštovní a.s., protihodnota ve výši 14 mil. Kč byla zaplacená v hotovosti. V důsledku této transakce Skupina nyní vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti FINEP Poštovní a.s. Transakce byla provedena formou asset deal.

Aktiva a závazky vykázané v konsolidované rozvaze k datu pořízení během roku 2018 byly:

(mil. Kč)	FINEP Poštovní a.s. 3. října 2018
Uhrazená protihodnota	14
Celkem	14
Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků	
Investice do nemovitostí	4
Krátkodobé pohledávky	7
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3
Identifikovatelná čistá aktiva	14

25.2 Podnikové kombinace 2017

V roce 2017 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti GORIS s.r.o., 100% podíl na základním kapitálu společnosti PROSEK Development, a.s. a 100% podíl na základním kapitálu společnosti FHSI S.Á R.L.

Detailnější informace o dceřiných společnostech, které skupina získala v roce 2017 a zároveň jsou z pohledu vedení Skupiny významné, jsou uvedeny níže. Detailnější informace o ostatních získaných společnostech zde vzhledem ke své nedůležitosti nejsou podány.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2018

V roce 2017 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti GORIS s.r.o., protihodnota ve výši 12,9 miliónů byla uhrazena v hotovosti.

Aktiva a závazky vykázané v konsolidovaném výkazu o finanční situaci k datu akvizice byly v průběhu roku 2017 následující:

(mil. Kč)	GORIS s.r.o. 21. června 2017
Uhrazená protihodnota	12,9
Celkem	12,9
Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků	
Investice do nemovitostí	25,9
Krátkodobé pohledávky	0,1
Peníze a peněžní ekvivalenty	1,0
Dlouhodobé půjčky	- 13,1
Ostatní krátkodobé závazky	- 1
Identifikovatelná čistá aktiva	12,9

V roce 2017 získala Skupina 100% podíl na základním kapitálu společnosti PROSEK Development, a.s., protihodnota ve výši 57,6 miliónů Kč byla zaplacená v hotovosti.

Aktiva a závazky vykázané v konsolidovaném výkazu o finanční situaci k datu akvizice byly v průběhu roku 2017 následující:

(mil. Kč)	PROSEK Development, a.s. 11. listopadu 2017
Uhrazená protihodnota	57,6
Celkem	57,6
Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků	
Investice do nemovitostí	89,0
Ostatní pohledávky	0,1
Dlouhodobé půjčky	- 31,5
Identifikovatelná čistá aktiva	57,6

V roce 2017 získala Skupina 100% podíl na základním kapitálu společnosti FHSI S.Á R.L., protihodnota ve výši 51,4 miliónů Kč byla zaplacená v hotovosti.

Aktiva a závazky vykázané v konsolidovaném výkazu o finanční situaci k datu akvizice byly v průběhu roku 2017 následující:

(mil. Kč)	FHSI S.Á R.L. 20. ledna 2017
Uhrazená protihodnota	51,4
Celkem	51,4
Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků	
Obchodní a jiné pohledávky	264,8
Peníze a peněžní ekvivalenty	0,5
Půjčky	- 213,9
Identifikovatelná čistá aktiva	51,4

26. Události po skončení účetního období

Po skončení účetního období nenastaly žádné významné události mimo běžné provozní činnosti Skupiny.