

FINEP HOLDING, SE

Konsolidovaná výroční zpráva

za rok končící 31. prosince 2019

Konsolidovaná výroční zpráva FINEP HOLDING, SE za rok končící 31. prosince 2019

1. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti

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

Skupina za rok končící 31. prosince 2019 vykázala účetní zisk ve výši 500 mil. Kč. Další informace o vývoji výkonnosti, činnosti, stávajícím hospodářském postavení a stavu majetku jsou uvedeny v příložené konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. prosince 2019.

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 2019 Skupina úspěšně rozvíjela svou strategii rozvoje zejména v oblasti rezidenčního bydlení.

V průběhu roku 2019 Skupina zahájila prodej nových etap v lokalitách stávajících rezidenčních projektů v oblastech Prahy Holešovice, Stodůlky, Štěrboholy a Barrandov.

V roce 2019 Skupina dále úspěšně rozvíjela nabídku komplexních komplementárních služeb pro své klienty v oblasti zprostředkování úvěrových produktů na financování nákupu nemovitostí pro zákazníky Skupiny.

Skupina v roce 2019 pokračovala v rozšiřování svých aktivit do oblasti poskytování služeb v segmentu nemovitostí prostřednictvím své dceřiné společnosti FINEP Interiéry s.r.o. V rámci těchto činností společnost provozuje rozsáhlý showroom s nabídkou vybavení domácností.

Skupina i nadále v roce 2019 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 2020 plánuje Skupina pokračovat ve stávající činnosti a dlouhodobě nastavené obchodní strategii.

3. Informace o stávajícím hospodářském postavení a stavu majetku

I v roce 2019 si Skupina udržuje silné a stabilní kapitálové zázemí a postavení.

Skupina hospodařila za rok 2019 s účetním ziskem ve výši 500 mil. Kč.

Skupina k 31. prosinci 2019 evidoval aktiva o 503 mil. Kč vyšší ve srovnání se stavem k 31. prosinci 2018 (tj. nárůst o 8 %). Podstatnou položkou v majetku Skupiny jsou investice do nemovitostí, které se zvýšily o 98 mil. Kč (tj. nárůst o 5 %). Majetek Skupiny je k 31. prosinci 2019 financován z 74 % vlastními zdroji, které jsou tvořeny zejména základním kapitálem v hodnotě 4 065 mil. Kč.

Skupina v rámci budoucího rozvoje provádí rozsáhlou akviziční činnost zejména na území hl. m. Prahy a na financování této činnosti hledala nové finanční zdroje, z tohoto důvodu byly uskutečněny v roce 2019 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 2019 se jednalo především o společnost ZOXCALL a.s (dříve MYSIMPHONIE, a.s.) a nově vzniklou její sesterskou společnost Zoxtracker.

V roce 2019 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 2019 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.

Jedna ze 100% vlastněných dceřinných společností Skupiny měla v průběhu roku 2019 v zahraničí organizační složku ve Slovenské republice a její hospodářský výsledek byl do dceřinné společnosti promítnut.

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 2019.

Vedení Skupiny nejsou známy žádné události, mimo těch uvedených v příložené konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. prosince 2019, které by nastaly po rozvahovém dni a měly by významný dopad na konsolidovanou výroční zprávu za rok končící k 31. prosinci 2019.

Skupina v roce 2019 nepožadovala vlastní akcie nebo podíly.

Struktura Skupiny a vzájemných vztahů společností ve Skupině je zjevná z příložené konsolidované účetní závěrky za rok 2019.

19. června 2020


Ing. Michal Kocián
předseda představenstva


Ing. Tomáš Zaněk
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 2019, konsolidovaných výkazů úplného výsledku, změn vlastního kapitálu a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019 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 2019, její konsolidované finanční výkonnosti a jejích konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019 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 odborníky, 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 způsobilé 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.

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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s 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.

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.

19. června 2020



zastoupená partnerem



Ing. Tomáš Bašta
statutární auditor, evidenční č. 1966

Tato zpráva je určena akcionářům společnosti FINEP HOLDING, SE

Obsah

1.	Všeobecné informace	7
2.	Přehled významných účetních postupů	7
2.1	Základní zásady sestavení účetní závěrky	7
2.2	Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů	7
2.3	Změny účetních postupů	12
2.4	Konsolidace	13
2.5	Přepočty cizích měn	15
2.6	Investice do nemovitostí	16
2.7	Dlouhodobý hmotný majetek	17
2.8	Nehmotná aktiva	17
2.9	Snížení hodnoty nefinančních aktiv	17
2.10	Finanční aktiva	18
2.11	Zásoby	21
2.12	Poskytnuté zálohy	22
2.13	Základní kapitál a fondy	22
2.14	Kmenové akcie	22
2.15	Ostatní fondy a kapitálové účty	22
2.16	Obchodní závazky	22
2.17	Přijaté zálohy	22
2.18	Půjčky	23
2.19	Výpůjční náklady	23
2.20	Leasing	23
2.21	Splatná a odložená daň z příjmů	24
2.22	Výnosy ze smluv se zákazníky	24
2.23	Ostatní výnosy – tržby z pronájmu	25
2.24	Ostatní výnosy – tržby z prodeje investic do nemovitostí	25
2.25	Úrokové výnosy a náklady	26
2.26	Zaměstnanecké požitky	26
2.27	Výnosy z dividend	26
2.28	Vyplacené dividendy	26
2.29	Spřízněné strany	26
2.30	Události po skončení účetního období	27
3.	Řízení finančních rizik	27
3.1	Faktory finančních rizik	27
4.	Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů	34
5.	Struktura skupiny	36
5.1	Investice oceněné ekvivalenční metodou	37
5.2	Dceřiné společnosti	50
6.	Investice do nemovitostí	52
7.	Dlouhodobý hmotný majetek	53
8.	Aktiva z práva užívání a závazky z leasingu	54
9.	Poskytnuté půjčky	55
10.	Obchodní a jiné pohledávky	56
11.	Zásoby	56
12.	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	57
13.	Základní kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny	58
14.	Úvěry a půjčky	58
15.	Obchodní a jiné závazky	60
16.	Odložená daň z příjmu	61
17.	Daň z příjmu	61
18.	Tržby	62
18.1	Rozčlenění výnosů ze smluv se zákazníky	62
18.2	Závazky ze smluv se zákazníky	63
18.3	Výnosy vykázané v souvislosti se smluvními závazky	63
18.4	Nesplněné závazky z dlouhodobých smluv	63
18.5	Smluvní náklady	64

19.	Ostatní výnosy	64
20.	Mzdové náklady	64
21.	Finanční výnosy	64
22.	Finanční náklady	65
23.	Podmíněné a smluvní závazky	65
23.1	Zásoby – developerské projekty	65
23.2	Investice do nemovitostí – nemovitosti ve výstavbě	65
23.3	Soudní řízení	65
23.4	Smluvní závazky z operativních leasingů a nájmu	65
23.5	Smluvní pohledávky z operativního leasingu	65
24.	Transakce se spřízněnými stranami	65
24.1	Výnosy	66
24.2	Náklady	66
24.3	Odměňování klíčových pracovníků	66
24.4	Krátkodobé pohledávky a závazky	66
24.5	Přijaté a poskytnuté půjčky	66
25.	Pořízení dceřiných společností (pořízení aktiv)	67
25.1	Pořízení aktiv 2019	67
25.2	Pořízení aktiv 2018	67
26.	Vyřazení dceřiných společností	69
27.	Události po skončení účetního období	71

Konsolidovaný výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2019

(mil. Kč)	Pozn.	31. prosince 2019	31. prosince 2018
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	6	1 902	1 804
Dlouhodobý hmotný majetek	7	82	92
Nehmotná aktiva		9	24
Aktiva z práva užívání	8	90	0
Investice oceněné ekvivalenční metodou	5.1	808	710
Finanční nástroje v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty		17	12
Poskytnuté půjčky	9	515	627
Smluvní náklady	18	38	5
Zaplacené zálohy		48	14
Ostatní pohledávky	10	48	33
Dlouhodobá aktiva celkem		3 557	3 321
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	10	859	618
Poskytnuté půjčky	9	271	120
Obchodní a jiné pohledávky	10	142	295
Peněžní prostředky na vázaných účtech	3.1	154	0
Smluvní náklady	18	2	19
Zaplacené zálohy		85	39
Ostatní daňové pohledávky		9	8
Pohledávky z daně z příjmů		22	17
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12	1 443	1 604
Krátkodobá aktiva celkem		2 987	2 720
Aktiva celkem		6 544	6 041
VLASTNÍ KAPITÁL			
Kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny			
Základní kapitál	13	4 065	4 065
Oceňovací rozdíly vzniklé při vzniku Skupiny	13	- 1 426	- 1 426
Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál	13	250	250
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu		9	7
Nerozdělené zisky		1 946	1 437
Kapitál a fondy připadající na vlastníky Společnosti		4 844	4 333
Nekontrolní podíly		- 2	- 1
Vlastní kapitál celkem		4 842	4 332
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Půjčky	14	578	923
Smluvní závazky	18	334	57
Závazky z leasingu	8	79	0
Jiné závazky	15	23	36
Ostatní přijaté zálohy		3	2
Odložený daňový závazek	16	51	40
Dlouhodobé závazky celkem		1 068	1 058
Krátkodobé závazky			
Půjčky	14	407	85
Obchodní a jiné závazky	15	117	243
Smluvní závazky	18	43	269
Závazky z leasingu	8	17	0
Přijaté zálohy		4	4
Závazky k dani z příjmu		13	36
Ostatní daňové závazky		33	14
Krátkodobé závazky celkem		634	651
Závazky celkem		1 702	1 709
Vlastní kapitál a závazky celkem		6 544	6 041

Konsolidovaný výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2019

(mil. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2019	Rok končící 31. prosince 2018
Tržby	18	1 055	1 794
Ostatní výnosy	19	34	121
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	6	63	104
Spotřeba materiálu a energie		- 34	- 30
Nájemné		- 2	- 26
Změny v zásobách hotových výrobků a nedokončené výroby	11	241	- 55
Stavební náklady		- 587	- 712
Mzdové náklady	20	- 167	- 182
Marketingové náklady		- 33	- 54
Odpisy nákladů na získání smlouvy	18.5	- 44	- 77
Čisté zisky/ztráty ze znehodnocení finančních aktiv	3.1	2	- 19
Náklady za organizaci a řízení projektů		- 18	- 13
Náklady na poradenské, daňové a auditní služby		- 28	- 29
Daně a poplatky		- 6	- 3
Ostatní provozní náklady		- 38	- 25
Odpisy		- 29	- 19
Provozní zisk		409	775
Finanční výnosy	21	27	21
Finanční náklady	22	- 39	- 45
Čisté finanční náklady		- 12	- 24
Podíl na zisku z investic zaúčtovaných ekvivalenční metodou	5.1	160	154
Zisk před zdaněním		557	905
Daň z příjmů – splatná	17	- 46	- 78
Daň z příjmů – odložená	17	- 11	- 10
Daň z příjmů celkem		- 57	- 88
Čistý zisk za období		500	817
Ostatní úplný výsledek:			
Položky, které mohou být následně přeřazeny do zisku nebo ztráty			
Kurzové rozdíly		2	4
Ostatní úplný výsledek za období		2	4
Úplný výsledek za období po zdanění celkem		502	821
Zisk připadající na:			
– Vlastníky Společnosti		500	817
Čistý zisk za období		500	817
Úplný výsledek za období po zdanění celkem			
Připadající na:			
– Vlastníky Společnosti		502	821
Úplný výsledek za období po zdanění celkem		502	821

Poznámky v příloze tvoří nedílnou součást konsolidované účetní závěrky.

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění.

19. června 2020

Ing. Michal Kocián
předseda představenstva

Ing. Tomáš Zaněk
člen představenstva

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2019

Případající na vlastníky mateřské společnosti										
(mil. Kč)	Pozn.	Základní kapitál	Rezervní a ostatní fondy	Oceňovací rozdíly vzniklé při vzniku Skupiny	Peněžní příspěvky*	Oceňovací rozdíly z měnových přepočtů	Nerozdělený zisk	Celkem	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 2018	13	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	- 1	821
Příspěvky akcionářů		0	0	0	0	0	0	0	1	1
Zrušení zákonných a jiných fondů		0	- 12	0	0	0	12	0	0	0
Stav k 31. prosinci 2018, jak uvedeno dříve	12	4 065	0	- 1 426	250	7	1 437	4 333	- 1	4 332
Vliv přijetí IFRS 16	2,3	0	0	0	0	0	9	9	0	9
Stav k 1. lednu 2019, upraveno		4 065	0	- 1 426	250	7	1 446	4 342	- 1	4 341
Zisk za období		0	0	0	0	0	500	500	0	500
Ostatní úplný výsledek		0	0	0	0	2	0	2	0	2
Úplný výsledek celkem		0	0	0	0	2	500	502	0	502
Vyřazení nekontrolního podílu v dceřiných společnostech	26	0	0	0	0	0	0	0	- 1	- 1
Stav k 31. prosinci 2019	13	4 065	0	- 1 426	250	9	1 946	4 844	- 2	4 842

* Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál

Konsolidovaný výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019

(mil. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2019	Rok končící 31. prosince 2018
Peněžní toky z provozní činnosti:			
Zisk před zdaněním		557	905
Úpravy o nepeněžní operace:			
Odpisy stálých aktiv		14	19
Odpisy aktiv z práva užívání	8	15	-
Čisté ztráty ze znehodnocení finančních aktiv	3.1	- 2	19
Čisté finanční náklady	21, 22	12	24
Čistý zisk z prodeje investic do nemovitostí	19	- 17	- 109
Čistý zisk (-) / ztráta + z přecenění investic do nemovitostí	6	- 63	- 104
Čistý zisk z prodeje dceřiných společností	19	- 4	-
Podíl na zisku přidružených a společných podniků	5	- 160	- 154
Ostatní nepeněžní operace		10	1
Změny pracovního kapitálu:			
Snížení + / zvýšení (-) pohledávek a ostatních aktiv		- 25	130
Snížení + / zvýšení (-) stavu zásob		- 112	349
Snížení (-) / zvýšení (+) stavu obchodních a ostatních závazků		- 31	- 483
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností		194	597
Zaplacená daň z příjmů		- 55	- 144
Zaplacené úroky	8, 14	- 43	- 76
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		96	377
Peněžní toky z investiční činnosti:			
Přijaté úroky		15	10
Nákup dceřiného podniku	25	- 2	- 222
Nákup společných a přidružených podniků	5	- 3	- 51
Pořízení a stavba investic do nemovitostí	6	- 182	- 492
Pořízení dlouhodobého majetku	7	-	- 8
Pořízení nehmotného majetku		- 11	- 5
Poskytnuté půjčky		- 252	- 256
Přijaté splátky úvěrů		156	171
Peněžní výnosy z prodeje investic do nemovitostí		191	697
Nákup finančních nástrojů v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty		- 5	- 12
Přijaté dividendy	3.1, 5	46	164
Peněžní výnosy z prodeje aktiv držených za účelem prodeje	26	107	-
Čisté peněžní toky z investiční činnosti		- 154	- 4
Peněžní toky z finanční činnosti:			
Výnosy z půjček	14	231	363
Příspěvek z nekontrolního podílu		-	1
Splátky půjček	14	- 181	- 325
Změna v peněžních prostředcích na vázaných účtech	3.1, 10	- 144	0
Hlavní prvky leasingových plateb	9	- 9	0
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		- 103	39
Čisté zvýšení (+) / snížení (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů			
		- 161	412
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	12	1 604	1 192
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku	12	1 443	1 604

1. Všeobecné informace

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

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

Společnost je vlastněna mateřskou společností FH INVEST SE, založenou v České republice, a šesti fyzickými osobami. K 31. prosinci 2019 jsou konečnými vlastníky Skupiny Michal Kocián, Pavel Rejchrt, Tomáš Zaněk, Vladimír Schwarz, Tomáš Pardubický a Štěpán Havlas, z nichž nikdo samostatně Skupinu neovládá.

2. Přehled významných účetních postupů

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

2.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky

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

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

2.2 Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů

(a) Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů účinné poprvé v roce končícím 31. prosince 2019

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

IFRS 16, Leasingy (vydaný 13. ledna 2016 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později). Nový standard stanoví zásady uznávání, oceňování, prezentace a zveřejňování leasingů. Veškerý leasing vede k tomu, že nájemce získá právo používat aktivum na začátku leasingu a, pokud jsou splátky leasingu prováděny v průběhu času, také získat financování. IFRS 16 proto vylučuje klasifikaci leasingu jako operativního leasingu nebo finančního leasingu, jak vyžaduje IAS 17, a místo toho zavádí jediný účetní model nájemce. Nájemci budou povinni vykazovat: a) aktiva a pasiva u všech leasingů s dobou trvání víc než 12 měsíců, pokud podkladové aktivum nemá nízkou hodnotu; a (b) odpisy nájemních aktiv odděleně od úroků z leasingových závazků ve výkazu zisků a ztrát a ostatních úplných výnosů. IFRS 16 v zásadě splňuje požadavky na účetnictví pronajímatele podle IAS 17. Pronajímatel proto nadále klasifikuje své leasingy jako operativní nebo finanční leasingy a účtuje tyto dva typy leasingů zvlášť.

K 31. prosinci 2019 Skupina evidovala nevypověditelné smluvní závazky z operativních leasingů ve výši 163 mil. Kč (Poznámka 23.4).

Skupina aplikovala standard od povinného data přijetí, tj. od 1. ledna 2019. Skupina aplikovala zjednodušený přechodový přístup a nepřepočítávala srovnatelné částky za rok před prvním přijetím. Další informace jsou uvedeny v Poznámce 2.3.

IFRIC 23, Nejistota týkající se daní z příjmů (vydaná 7. června 2017 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později). IAS 12 specifikuje, jak účtovat splatnou a odloženou daň, ale ne jak odrážet dopady nejistoty. Interpretace objasňuje, jak uplatňovat požadavky na vykazování a oceňování v IAS 12, pokud existuje nejistota ohledně zacházení s daní z příjmu. 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. Interpretace nemá významný dopad na účetní závěrku Skupiny.

Dlouhodobé účasti v přidružených společnostech a ve společných podnicích – Novela k 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 výši podílu investora na kmenových akciích. Nicméně, nová pravidla budou mít vliv pouze na akvizice Skupiny po 1. lednu 2020. Novela nemá významný dopad na účetní závěrku Skupiny.

Předčasné splacení s negativní kompenzací – Novela k 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 životností 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. Novelu nemají významný dopad na účetní závěrku Skupiny.

Roční revize Mezinárodních standardů účetního výkaznictví za cyklus 2015-2017 – Novely k IAS 12 a IAS 23 (vydaná 12. prosince 2017 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později). 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 téměř hotové.

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

Následující standardy a interpretace byly publikovány a jsou pro konsolidovanou účetní závěrku

Skupiny povinné od 1. ledna 2020 nebo později a současně je Skupina nepřijala. Veškeré ostatní nové standardy a interpretace, které nejsou uvedeny níže, Skupina nepovažuje za relevantní.

Dlouhodobé účasti v přidružených společnostech a ve společných podnicích – Novela k 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 výši podílu investora na kmenových akciích. Nicméně, nová pravidla budou mít vliv pouze na akvizice Skupiny po 1. lednu 2020.

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 účetní závěrku.

Změny koncepčního rámce pro finanční výkaznictví (vydané 29. března 2018 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později). Revidovaný koncepční rámec obsahuje novou kapitolu o ocenění, pokyny k vykazování finanční výkonnosti, vylepšené definice a pokyny – zejména definice odpovědnosti a objasnění v důležitých oblastech, jako je role správcovství, opatrnost a nejistota ocenění ve finančním výkaznictví. Skupina neočekává významný dopad novely na účetní závěrku.

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

Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jím přidruženou společností nebo společným podnikem – Novely k IFRS 10 a IAS 28 (vydané k 11. září 2014 a účinnost pro roční období začínající dnem nebo později bude určeno Radou pro mezinárodní účetní standardy). Tyto novely jsou zaměřené na nesrovnalost mezi požadavky IFRS 10 a těmi v IAS 28, která se týká prodeje nebo vkladu aktiv mezi investorem a jím přidruženou společností nebo společným podnikem. Hlavní důsledek novel je v rozeznání plného zisku nebo ztráty v momentě, kdy je transakce zahrnuta do podnikání. Částečný zisk nebo ztráta je uznána v momentě, kdy transakce zahrnuje aktiva, která nejsou podstatou podnikání, dokonce v případě, kdy jsou aktiva vlastněna dceřinnou společností. Skupina v současné době posuzuje dopad novel na její účetní závěrku.

Reforma referenční úrokové sazby - IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7 (Novely)

Novely jsou účinné pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později a musí být aplikovány retrospektivně. Dřívější aplikace je povolena. V září 2019 Rada pro mezinárodní účetní standardy vydala novely k IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7, které uzavřely fázi jedna její práce reagující na účinek reformy Průměrné úrokové sazby mezibankovních úvěrů („IBOR“) na účetní výkaznictví. Fáze dva bude zaměřená na problémy, které mohou působit na účetní výkaznictví při nahrazení existující referenční úrokové sazby bezrizikovou úrokovou sazbou („RFR“). Publikované novely se zabývají problémy působící na účetní výkaznictví v období před nahrazením existující referenční úrokové sazby alternativní úrokovou sazbou a zaměřují se na důsledky pro specifické požadavky zajišťovacího účetnictví v IFRS 9 Finanční nástroje a IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, které vyžadují analýzu sledování budoucího časového horizontu. Novely poskytovaly dočasnou podporu použitelnou na veškeré zajišťovací vztahy, které jsou přímo dotčeny reformou referenční úrokové sazby, jež umožňuje zajišťovacímu účetnictví pokračovat během období nejistoty do nahrazení existující referenční úrokové sazby alternativní téměř bezrizikovou úrokovou sazbou. Existují také novely k IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování týkající se dodatečných zveřejnění okolo nejistoty vznikající z reformy referenční úrokové sazby. Skupina v současné době posuzuje dopad novel na její účetní závěrku.

Klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé – Novely k IAS 1 (vydané k 23. lednu 2020 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo později). Tyto novely omezeného rozsahu objasňují závazky klasifikované jako krátkodobé nebo dlouhodobé v závislosti na právu, které existuje ke konci účetního období. Závazky jsou dlouhodobé, pokud společnost ke konci účetního období má podstatné právo odložit vypořádání o alespoň 12 měsíců. Směrnice již nevyžaduje, aby toto právo bylo nepodmíněné. Klasifikace závazků není ovlivněna očekáváním vedení, zdali následně využijí právo odložit vypořádání. Právo odložení existuje pouze v případě, že společnost ke konci účetního období splňuje jakékoliv relevantní podmínky. Závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé, pokud podmínka není dodržena k nebo před rozhodným dnem, a to i v případě, že upuštění od podmínky je obdrženo od věřitele po konci účetního období. A opačně, půjčka je klasifikována jako dlouhodobá, pokud výpůjční kovenant není splněn až po rozhodném dni. Novely navíc obsahují objasnění klasifikačních požadavků pro dluhy, které společnost může vypořádat jejich kapitalizací. „Vypořádání“ je definováno jako splacení závazku peněžními prostředky, dalšími zdroji vyjadřujícími ekonomické přínosy nebo společností vlastněnými nástroji vlastního kapitálu. Existuje výjimka pro směnitelné nástroje, které mohou být převedeny do vlastního kapitálu, ale pouze pro ty nástroje, u nichž je možnost konverze klasifikována jako nástroj vlastního kapitálu, který je samostatný komponent složeného finančního nástroje. Skupina v současné době posuzuje dopad novel na její účetní závěrku.

Výtěžky před plánovaným využitím, Nevýhodné smlouvy – náklady na plnění smlouvy, odkaz na Koncepční rámec – Novely omezeného rozsahu k IAS 16, IAS 37 a IFRS 3, a roční revize Mezinárodních standardů účetního výkaznictví za roky 2018-2020 – Novely k IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41 (vydané k 14. květnu 2020 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo později). Novely k IAS 16 zakazují společnosti odečítat od nákladů na položku majetku jakékoliv výtěžky obdržené z prodeje vytvořených položek, zatímco společnost připravuje aktivum k jeho určenému využití. Výtěžky z prodeje těchto položek spolu s náklady na jejich vytvoření se uznávají jako zisk nebo ztráta. Společnost použije k ocenění nákladů na tyto položky IAS 2. Do nákladů nebudou zahrnuty odpisy aktiva, které je testováno, protože není připraveno k plánovanému využití. Novela k IAS 16 dále vysvětluje, že společnost „testuje, zdali aktivum je ve správném chodu“, pokud hodnotí technickou a fyzickou výkonnost aktiva. Pro toto hodnocení není relevantní finanční výkonnost aktiva. Aktivum proto může být způsobilé pracovat dle záměrů vedení a odepisováno před tím, než dosáhne úroveň pracovní výkonnosti očekávané vedením.

Novela k IAS 37 upřesňuje význam “náklady na plnění smlouvy”. Novela vysvětluje, že přímé náklady na plnění smlouvy zahrnují přírůstkové náklady na plnění smlouvy; a alokaci ostatních nákladů přímo související s plněním. Novela také upřesňuje, že před tím, než je vytvořena samostatná rezerva na nevýhodnou smlouvu, společnost rozezná ztrátu ze znehodnocení, které nastalo na aktivu použitým při plnění smlouvy spíše, než na aktivu určenému ke smlouvě.

IFRS 3 byl novelizován s odkazem na Koncepční rámec účetního výkaznictví z roku 2008, aby určil, co tvoří aktivum nebo závazek v podnikových kombinacích. Před novelizací IFRS 3 odkazoval na Koncepční rámec účetního výkaznictví z roku 2001. Pro závazky a podmíněné závazky byla navíc v IFRS 3 přidána nová výjimka. Ta uvádí, že pro některé typy závazků a podmíněných závazků by společnost aplikující IFRS 3 měla odkazovat na IAS 37 nebo IFRIC 21 a nikoliv na Koncepční rámec z roku 2008. Bez této nové výjimky by společnost rozeznala některé závazky v podnikových kombinacích, které by jinak nerozeznala pod IAS 37. Proto okamžitě po akvizici by společnost musela odúčtovat takové závazky a rozeznala zisk, který však nepředstavuje ekonomický zisk. Dále bylo upřesněno, že nabyvatel by neměl k datu akvizice rozeznat podmíněná aktiva, jak je stanoveno v IAS 37.

Novela k IFRS 9 vysvětluje, které poplatky by měly být zahrnuty do 10% testu odúčtování finančních závazků. Náklady nebo poplatky mohou být uhrazeny třetí osobě nebo věřiteli. Podle novely nebudou náklady nebo poplatky uhrazené třetí osobě zahrnuty do 10 % testu.

Ilustrativní příklad 13 doprovázející IFRS 16 byl novelizován odstraněním ilustrace plateb od pronajímatele týkajících se technického zhodnocení na pronajatém majetku. Důvodem pro novelu je vyloučení jakéhokoli nedorozumění, jak nakládat s nájemními pobídkami.

IFRS 1 povoluje výjimku v případě, že dceřinná společnost přijme Mezinárodní standardy účetního výkaznictví k pozdějšímu dni, než mateřská společnost. Dceřinná společnost může měřit svá aktiva a závazky v zůstatkové hodnotě, ve které by byly vykázány v konsolidované účetní závěrce mateřské společnosti na základě data přechodu na Mezinárodní standardy účetního výkaznictví mateřskou společností, pakliže nebyly učiněny žádné úpravy v rámci konsolidačních procedur a jako výsledek podnikové kombinace, během které mateřská společnost pořídila dceřinnou společnost. IFRS 1 byl novelizován za účelem povolení společností, které přijaly tuto IFRS 1 výjimku, ocenění kumulativního rozdílu z měnových přepočtů za využití částek zveřejněných mateřskou společností na základě data přechodu na Mezinárodní standardy účetního výkaznictví mateřskou společností. Novela k IFRS 1 přenáší výše uvedenou výjimku do kumulativního rozdílu z měnových přepočtů z důvodu snížení nákladů pro společnosti, které prvně přijaly Mezinárodní standardy účetního výkaznictví. Tato novela bude taktéž aplikována na přidružené společnosti a společné podniky, které uplatnily stejnou IFRS 1 výjimku.

Byl zrušen požadavek pro společnosti, které vyloučily peněžní toky u zdanění při ocenění reálné hodnoty pod IAS 41. Touto novelou je zamýšleno sladění s požadavkem standardu diskontovat peněžní toky na “po zdanění” základě. Skupina v současné době posuzuje dopad novel na její účetní závěrku.

Úlevy týkající se Covid-19 – Novela k IFRS 16 (vydaná k 28. květnu 2020 a účinná pro roční období začínající 1. června 2020 nebo později). Novelu poskytují nájemcům (ale nikoliv pronajímatelům) úlevu ve formě volitelného vynětí z hodnocení, zdali je úleva z nájemného vztahující se ke COVID-19 považována za modifikaci nájmu. Nájemci si mohou zvolit účtovat o úlevě z nájemného stejně, jako by se nejednalo o modifikaci nájmu. V mnoha případech to povede k účtování o úlevě jako o variabilní platbě nájemného. Praktická pomoc je aplikovatelná pouze na úlevy z nájemného, které nastaly jako přímý důsledek pandemie COVID-19 a pouze za předpokladu splnění všech následujících podmínek: změna v nájemních platbách má za následek upravené protiplnění za nájem, které je shodné nebo nižší, než protiplnění za nájem bezprostředně předcházející změně; jakékoliv snížení nájemních plateb ovlivňuje pouze platby splatné k nebo před 30. červnem 2021; a nedojde k podstatné změně ostatních podmínek a ujednání nájmu. Pokud se nájemce rozhodne aplikovat praktickou pomoc k nájmu, budou konzistentně aplikovány praktické pomoci ke všem nájemním smlouvám s podobným charakterem a okolnostmi. Novela bude uplatněna retrospektivně v souladu s IAS 8, ale nájemci nejsou povinni upravit zůstatky minulého období nebo poskytnout zveřejnění podle odstavce 28(f) IAS 8. Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

2.3 Změny účetních postupů

Tato poznámka vysvětluje dopad přijetí IFRS 16 Leasing na účetní závěrku Skupiny.

Skupina aplikovala IFRS 16 poprvé.

Skupina přijala IFRS 16 zpětně od 1. ledna 2019, ale upravovala srovnávací údaje za rok končící 31. prosince 2018, jak je povoleno podle zvláštních přechodných ustanovení standardu. Reklasifikace a úpravy vyplývající z nových leasingových pravidel jsou proto vykázána v zahajovací rozvaze ze dne 1. ledna 2019.

Úpravy vykázané po přijetí IFRS 16

Po přijetí IFRS 16 Skupina vykázala závazky z leasingu ve vztahu k leasingům, které byly dříve klasifikovány jako „operativní leasing“ podle zásad IAS 17 Leasingy. Tyto závazky byly oceněny v současné hodnotě zbývajících leasingových splátek, diskontovaných s použitím přírůstkové úrokové sazby půjčky nájemce k 1. lednu 2019. Vážená průměrná přírůstková úroková sazba nájemce použitá k leasingovým závazkům k 1. lednu 2019 byla 4,02 %.

(mil. Kč)

Závazky z operativního leasingu zveřejněné k 31. prosinci 2018 (Poznámka 23.4)	163
Úpravy týkající se změn indexu ovlivňujících variabilní platby**	29
Změna v hodnocení doby pronájmu*	- 48
Vliv diskontování na současnou hodnotu	- 39
Závazek z leasingu vykázaný k 1. lednu 2019	105
Z toho jsou:	
Krátkodobé závazky z leasingu	13
Dlouhodobé závazky z leasingu	92

* Úpravy týkající se změn indexu ovlivňujících variabilní platby představují indexaci leasingových plateb a jsou zahrnuty do výpočtu leasingových plateb. Závazky z leasingu pod IAS 17 k 31. prosinci 2018 nezahrnují tyto částky a představují pouze minimální leasingové platby bez efektu indexace.

** Změna ve vyhodnocení doby pronájmu souvisí se smlouvou o pronájmu kanceláře s možností prodloužení. K 31. prosinci 2018 si Skupina byla poměrně jistá využitím možnosti prodloužení, a proto byly celkové závazky z těchto smluv zahrnuty do závazků z operativního leasingu k 31. prosinci 2018. V průběhu roku 2019 se však Skupina rozhodla možnost nevyužít. Využitím zpětného pohledu při určování doby pronájmu Skupina změnila vyhodnocení doby pronájmu a upravila závazek z leasingu k 1. lednu 2019.

Závazky z operativního leasingu k 31. prosinci 2018 se vztahují k leasingovým smlouvám uzavřeným na dobu určitou.

Přidružená aktiva z práva užívání byla oceněna částkou rovnající se závazku z leasingu. K 1. lednu 2019 nebyly v rozvaze vykázány žádné úpravy plynoucí z předplacených nebo časově rozlišených leasingových plateb souvisejících s tímto leasingem.

Uznaná aktiva z práva užívání se vztahují k pronájmu kanceláří a k 1. lednu 2019 byla ve výši 105 mil. Kč.

Neexistovaly žádné nevýhodné leasingové smlouvy, které by vyžadovaly úpravu aktiv z práva užívání k datu první aplikace.

Změna účetních pravidel ovlivnila následující položky ve výkazu o finanční pozici k 1. lednu 2019:

- (a) aktiva z práva užívání – zvýšení o 105 mil. Kč
- (b) závazky z leasingu – zvýšení o 105 mil. Kč
- (c) obchodní a jiné závazky – snížení o 9 mil. Kč
- (d) nerozdělený zisk – zvýšení o 9 mil. Kč.

Do 31. prosince 2018 Skupina získala významné slevy z leasingových plateb podle splátkového kalendáře jedné smlouvy o pronájmu kanceláří. Proto v souladu s IAS 17 byly za účelem rovnoměrného vykázání nákladů z pronájmu po dobu trvání nájmu zaúčtovány příslušná časová rozlišení a zahrnuty do obchodních a jiných závazků k 31. prosinci 2018. Podle IFRS 16 leasingový závazek se rovná současné hodnotě leasingových plateb, proto byla tato časová rozlišení k 31. prosinci 2019 zrušena oproti nerozdělenému zisku ve výši 9 mil. Kč.

Upravená EBITDA (provozní zisk snížený o odpisy a amortizaci) za rok končící 31. prosince 2019 vzrostla v důsledku změny účetní politiky o 16 mil. Kč.

Při prvním použití IFRS 16 Skupina použila následující praktické nástroje povolené standardem:

- (a) použití jedné diskontní sazby na portfolio leasingů s přiměřeně podobnými vlastnostmi
- (b) účtování operativního leasingu se zbývajícím dobou pronájmu kratší než 12 měsíců k 1. lednu 2019 (a neobsahující opci na koupi) jako krátkodobý leasing
- (c) vyloučení počátečních přímých nákladů na ocenění aktiva z práva užívání k datu první aplikace
- (d) výjimka z uznávání aktiv s nízkou hodnotou pro pronájem IT vybavení a drobných předmětů kancelářského nábytku s nízkou hodnotou
- (e) použití zpětného pohledu při určování doby pronájmu, pokud smlouva obsahuje možnosti prodloužení nebo ukončení nájmu.

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 vykázan ve vlastním kapitálu. Zisky a ztráty z prodeje nekontrolních podílů jsou také vykázané 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 držených podílů jako přidružené společnosti, společného podniku nebo finančního aktiva. Kromě toho jsou veškeré částky dříve vykázané v ostatním úplném výsledku v souvislosti s danou společností odúčtovány, jako když Skupina přímo vyřazuje související aktiva nebo závazky. To znamená, že částky dříve vykázané v ostatním úplném výsledku jsou přeraženy 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 vykázané za užití ekvivalenční metody.

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

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

Ke každému rozvahovému dni Skupina vyhodnocuje, zda vznikly objektivní podmínky pro vykázání snížení hodnoty investice. Pokud taková situace nastane, Skupina určí snížení hodnoty jako rozdíl mezi účetní hodnotou investice a její zpětně 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 rozvahu jsou přepočítány směnným kurzem platným k rozvahovému dni;
- (b) výnosy a náklady individuálních výkazů zisku a ztráty společností ve Skupině jsou přepočteny průměrným kurzem (pokud tento průměr není přibližnou hodnotou kumulativního efektu kurzů platných ke dni transakce, jsou výnosy a náklady přepočteny kurzem platným v den transakce);
- (c) všechny výsledné kurzové rozdíly jsou vykázány v ostatním úplném výsledku.

Goodwill a úpravy reálné hodnoty vzniklé při pořízování 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, včetně výdajů na jejich následné zdokonalení.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7 Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

Typ majetku	Odhadovaná doba životnosti
Budovy	30-50
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	3-7
Pořízení dlouhodobého nehmotného majetku	Neodepisuje se

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

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

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

2.8 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 opravek. 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 ziskatelná. Ztráta ze snížení hodnoty je vykázána ve výši rozdílu, o který účetní hodnota aktiva převyšuje jeho zpětně ziskatelnou částku.

Realizovatelná částka je buď reálná hodnota aktiva snižená 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 (peněžotvorné 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 snižený o veškeré splátky jistiny, plus časově rozlišené úroky, a u finančních aktiv snižených 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.

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

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

2.10.3 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 užítky plynoucí z vlastnictví aktiv, nebo (ii) nepřevádí ani neponechává v podstatě všechna rizika a užítky 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 (3fázový model).

3fázový 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;
- 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.

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

2.10.6 Skupiny finančních nástrojů a kategorie ocenění

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

Řádek výkazu finanční pozice	Skupina finančního nástroje	Kategorie pro ocenění	Pozn.	Zůstatková hodnota k 31. Prosinci 2019	Zůstatková hodnota k 31. Prosinci 2018
AKTIVA					
Dlouhodobá aktiva					
Finanční nástroje v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	Nástroje vlastního kapitálu vykázané do zisku nebo ztráty	Reálná hodnota přes zisky a ztráty		17	12
Poskytnuté půjčky	Poskytnuté půjčky	Zůstatková hodnota	9	515	627
Ostatní dlouhodobé pohledávky	Ostatní pohledávky	Zůstatková hodnota	10, 3.1	30	5
Ostatní dlouhodobé pohledávky	Peněžní prostředky na vázaných účtech	Zůstatková hodnota	10, 3.1	13	23
Krátkodobá aktiva					
Obchodní a jiné pohledávky	Obchodní a jiné pohledávky	Zůstatková hodnota	10	114	244
Poskytnuté půjčky	Poskytnuté půjčky	Zůstatková hodnota	9	271	120
Peněžní prostředky na vázaných účtech	Peněžní prostředky na vázaných účtech	Zůstatková hodnota	3.1	154	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Zůstatková hodnota	12	1,443	1,604
ZÁVAZKY					
Dlouhodobé závazky					
Dlouhodobé půjčky	Dlouhodobé půjčky	Zůstatková hodnota	14	578	923
Závazky z leasingu	Závazky z leasingu	Zůstatková hodnota	8	79	0
Krátkodobé závazky					
Dlouhodobé půjčky	Dlouhodobé půjčky	Zůstatková hodnota	14	407	85
Závazky z leasingu	Závazky z leasingu	Zůstatková hodnota	8	17	0
Obchodní a jiné závazky	Obchodní a jiné závazky	Zůstatková hodnota	15	117	243

2.11 Zásoby

Nemovitosti ve výstavbě představují náklady na výstavbu nemovitostí za účelem prodeje v běžném podnikání. Nemovitosti ve výstavbě jsou vykázaný v pořizovacích cenách nebo čisté realizovatelné hodnotě, je-li nižší. Náklady zásob je stanovena na first-in, first-out základě. Pořizovací cena developerských projektů zahrnuje stavební náklady, ostatní přímé náklady spojené s výstavbou, výrobní režii a výpůjční náklady. Čistá realizovatelná hodnota se rovná odhadnuté prodejní ceně v běžném podnikání, snížené o náklady na dokončení a o náklady prodeje. Pozemky jsou vykázaný v zásobách, pokud byla na Skupinu převedena významná rizika a užítky 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 přerazen 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 shromáždění 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 2.23.

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 vykazanými v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu. V tom případě je daň také vykázána v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu.

Splatná daň z příjmů se vypočte na základě daňových zákonů, které byly k rozvahovému dni v zemích, kde Skupina působí a vytváří zdanitelný zisk, schváleny nebo proces jejich schválení zásadním způsobem pokročil. Vedení pravidelně vyhodnocuje postupy uplatněné při sestavení daňových přiznání, které se týkají situací, kdy společnost interpretuje příslušné daňové předpisy. Proto je v případě nutnosti vytvořena rezerva, a to na základě částek, u kterých se očekává, že budou 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 neuhrazená, vykazuje jako závazek. Pokud výše zaplacené daně z příjmu převyšuje dlužnou částku, je tento přebytek vykázán v rámci krátkodobých aktiv.

2.22 Výnosy ze smluv se zákazníky

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

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

2.24 Ostatní výnosy – tržby z prodeje investic do nemovitostí

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

2.25 Úrokové výnosy a náklady

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

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

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.

2.26 Zaměstnanecké požitky

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

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

2.27 Výnosy z dividend

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

2.28 Vyplacené dividendy

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

2.29 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Skupiny se rozumí:

- akcionáři, kteří 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 24.

2.30 Události po skončení účetního období

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

3. Řízení finančních rizik

3.1 Faktory finančních rizik

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

Řízení finančních rizik spadá do odpovědnosti vedení Skupiny.

Riziko likvidity

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

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

Níže uvedené tabulky analyzují finanční závazky Skupiny k 31. prosinci 2019 a 2018 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

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

31. prosince 2018 (mil. Kč)	Méně než				Celkem	
	3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let		
Závazky						
Půjčky	0	85	476	531		1 092
Obchodní a jiné závazky	210	45	2	1		258
Závazky celkem	210	130	478	532		1,350

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.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

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

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

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

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

Na tomto základě byla k 31. prosinci 2019 a 31. prosinci 2018 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:

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

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

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 %	8 %	13 %	19 %	10 %	
Hrubá účetní hodnota – obchodní a ostatní pohledávky	172	17	6	19	40	254
Opravná položka	0	- 1	- 1	- 4	- 4	- 10
Čistá účetní hodnota – obchodní a ostatní pohledávky	172	16	5	15	36	244

Celková výše obchodních pohledávek před splatností, ne znehodnocené k 31. prosinci 2018 ve výši 172 mil. Kč zahrnuje obchodní pohledávku ve výši 110 mil. 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 33 mil. Kč (31. prosinec 2018: 15 mil. Kč). Skupina nevytvořila žádné očekávané opravné položky k úvěrům k 31. prosinci 2019, ani nedobytnou pohledávku za neuhrazené dividendy k 31. prosinci 2018. K 31. prosinci 2019 činila zbývajících část pohledávek po splatnosti 40 mil. Kč (k 31. prosinci 2018: 67 mil. Kč), ke kterým Skupina vytvořila k 31. prosinci 2019 očekávanou opravnou položku ve výši 12 mil. Kč (k 31. prosinci 2018: 11 mil. Kč).

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

31. prosince 2019 (mil. Kč)	Fáze 1–12 měsíců OÚZ	Fáze 2 celoživotní OÚZ* - položky bez individuálně snížené hodnoty	Fáze 3 celoživotní OÚZ – položky s individuálně sníženou hodnotou	Celkem
Očekávaná míra úvěrové ztráty	0,4 %	2,2 %	100 %	
Poskytnuté půjčky – hrubá hodnota	745	45	34	824
Opravná položka	- 3	- 1	- 34	- 38
Poskytnuté půjčky – čistá hodnota	741	44	0	786

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	0,4 %	0,5 %	100,0 %	
Poskytnuté půjčky – hrubá hodnota	633	121	34	788
Opravná položka	-5	- 2	- 34	- 41
Poskytnuté půjčky – čistá hodnota	628	119	0	747

* OÚZ – očekávaná úvěrová ztráta

Skupina uplatnila interní ratingovou stupnici pro své úvěry poskytnuté k 31. prosinci 2019 a 31. prosinci 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. V letech končících 31. prosince 2019 a 31. prosince 2018 nedošlo mezi fázemi k žádným pohybům.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

Kauce zaplacené jako záruka ve výši 17 mil. Kč k 31. prosinci 2019 byly vykázány v rozvaze na řádku Peněžní prostředky na vázaných účtech a ve výši 5 mil. Kč na řádku Ostatní dlouhodobé pohledávky (k 31. prosinci 2018: 22 mil. Kč na řádku Ostatní dlouhodobé pohledávky). Tyto zůstatky jsou vedeny na zvláštních bankovních účtech a představují vysoce kvalitní finanční aktiva. Tyto kauce budou vráceny zpět, pokud Skupina splní určité požadavky místní obecní samosprávy po dokončení budoucích staveb. Skupina očekává, že požadavky po dokončení určitých projektů splní. K 31. prosinci 2019 a k 31. prosinci 2018 nebyla vykázána žádná očekávaná opravná položka na úvěrové ztráty.

K 31. prosinci 2019 Společnost držela hotovost na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu jako zajištění k vydaným veřejně obchodovaným dluhopisům:

- ve výši 137 mil. Kč na řádku Peněžní prostředky na vázaných účtech (k 31. prosinci 2018: 0 Kč). Tato krátkodobá finanční aktiva byla na účtu u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia blokována až do splatnosti veřejně obchodovaných dluhopisů vydaných společností FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. (viz Poznámka 14)
- ve výši 8 mil. Kč na řádku Ostatní dlouhodobé pohledávky (k 31. prosinci 2018: 0 Kč). Tato krátkodobá finanční aktiva byla na účtu u J&T BANKA blokována až do splatnosti veřejně obchodovaných dluhopisů vydaných společností FINEP Hloubětín a.s. (viz Poznámka 14)

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

K 31. prosinci 2019 nebyla vykázána žádná opravná položka na úvěrové ztráty.

Pohledávka z protiplnění z vyřazení dceřinné společnosti Maxima Reality s.r.o. k 31. prosinci 2019 ve výši 25 mil. Kč je vykázána na řádku Ostatní pohledávky – dlouhodobé. K 31. prosinci 2019 nebyla vykázána OÚZ a zůstatek byl zahrnut do fáze 1.

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

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

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

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

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

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

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

(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 and Slovakia, 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

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 Československé obchodní bance, protože jinak tržby Skupiny pocházejí z prodeje bytů a pronájmu kancelářských prostor velkému počtu zákazníků a nájemníků.

Tržní riziko**(a) Úrokové riziko**

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

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

Úrokové riziko Skupiny vzniká převážně z půjček.

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

K 31. prosinci 2019 tvořily přijaté půjčky s pohyblivou úrokovou sazbou 41 % z celkových půjček (2018: 46 % z celkových půjček), podrobnosti viz Poznámka 14.

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

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

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

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 – variabilní	2	0	30	451	483
úroková sazba					
Bankovní účty	1 600	0	0	0	1 600
Pohyblivě úročená finanční					
aktiva celkem	1 602	0	30	451	2 083
Půjčky – variabilní úroková sazba	0	0	26	434	460
Pohyblivě úročené finanční					
závazky celkem	0	0	26	434	460
Čistá otevřená úroková					
pozice k 31. prosinci 2018	1 602	0	4	17	1 623

Pokud by k 31. prosinci 2019 byla úroková sazba o 50 bazických bodů vyšší / (nižší) a ostatní proměnné by se nezměnily, zvýšil / (snížil) by se zisk po zdanění za období o 7,2 mil. Kč (2018: 8,1 mil. Kč).

(b) Měnové riziko

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

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

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

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

31. prosince 2018 (mil. Kč)	Finanční aktiva	Finanční závazky	Čistá rozvahová pozice
EUR	160	- 1	159
USD	76	0	76
Celkem	236	- 1	235

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

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

(mil. Kč)	2019	2018
Dopad na zisk před zdaněním a na neuhrazené ztráty:		
EUR zhodnocení o 10 %	14	16
EUR znehodnocení o 10 %	- 14	- 16
USD zhodnocení o 10 %	2	8
USD znehodnocení o 10 %	- 2	- 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 vyplácených akcionářům, vrátit akcionářům kapitál, vydat nové akcie nebo prodat majetek s cílem snížit dluh. Dlouhodobé půjčky nejsou považovány za součást kapitálu, protože jsou specifické pro jednotlivé projekty.

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

Skupina neměla v průběhu roku 2019 ani 2018 žádné externě předepsané kapitálové požadavky. Celkový kapitál pod správou Skupiny odpovídá celkovému vlastnímu kapitálu ve výši 4 844 mil. Kč (31. prosince 2018: 4 333 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 zjištěitelné, je nástroj zařazen do úrovně 2.

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

Konkrétní oceňovací metody používané k ocenění finančního nástroje Skupiny zahrnují:

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

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

Kompenzace finančních nástrojů

Skupina v roce 2019 a 2018 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 2019 nebo 2018 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 užiteků, které budou generovány nemovitostí ve formě příjmů z pronájmu. Reálná hodnota investic do nemovitostí ve výstavbě je stanovena na základě porovnávací metody.

Investice do nemovitostí ve výstavbě

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

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

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

Oceňování zásob

Náklady na bytové jednotky

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

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

Vykazování výnosů

Úsudky při určování termínu splnění závazků vyplývajících z plnění

V souladu s požadavky IFRS 15 Skupina vykáže výnosy, když (nebo jakmile) Skupina splní závazek převodem příslibeného 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 2019 zahrnovala Skupina včetně mateřské společnosti FINEP Holding, SE celkem 50 (2018: 49) obchodních jednotek. Efektivní vlastnictví FINEP Holding, SE k 31. prosinci 2019 je popsáno v následujících odstavcích.

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

V roce 2018 došlo k likvidaci následujících společností: FHSI S.Á.R.L., Home Institute 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 vykázán žádný zisk ani ztráta z likvidace. V roce 2018 dále došlo k prodeji společnosti Šťastný reality s.r.o., zisk z prodeje po vyřazení byl nevýznamný.

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

- zbývajících 40% podíl na základním kapitálu společnosti KALOS spol. s r.o., protiplnění ve výši 1 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- zbývajících 50% podíl na základním kapitálu společnosti B+3 REAL a.s., protiplnění ve výši 1 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.

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

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

V roce 2018 Skupina získala podíly na základním kapitálu následujících společností:

- 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.
- 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 2019 Skupina založila následující společnosti:

- 100% podíl na základním kapitálu společnosti KASKÁDY APARTMENTS a.s., protiplnění ve výši 2 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 50% podíl na základním kapitálu společnosti Stodůlky JIH 2 a.s., protiplnění ve výši 1 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 50% podíl na základním kapitálu společnosti Stodůlky SEVER a.s., protiplnění ve výši 1 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 50% podíl na základním kapitálu společnosti Stodůlky ZÁPAD a.s., protiplnění ve výši 1 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- Bytové družstvo KASKÁDY XI s plně splaceným minimálním členským příspěvkem ve výši 10 tis. Kč.
- Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XI s plně splaceným minimálním členským příspěvkem ve výši 10 tis. Kč.

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.

5.1 Investice oceněné ekvivalenční metodou

Částky investic oceněných ekvivalenční metodou jsou následující:

(mil. Kč)	Pozn.	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Přidružené společnosti	5.1.1	3	3
Společné podniky	5.1.2	805	707
K 31. prosinci		808	710

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

(mil. Kč)	2019	2018
Společné podniky	160	154
Rok končící 31. prosince	160	154

5.1.1 Investice v přidružených společnostech

Níže jsou uvedeny přidružené společnosti Skupiny k 31. prosinci 2019. 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 držných Skupinou. Vlastnický podíl v přidružených společnostech mimo bytových družstev je počítán na základě počtu akcií držných Skupinou.

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

Povaha investice do přidružených společností v letech 2019 a 2018

Název účetní jednotky	Místo podnikání / země registrace	Vlastnický podíl v % 31. prosince 2019	Vlastnický podíl v % 31. prosince 2018
Bytové družstvo PARK IV	Česká republika	2,29 %	2,55 %
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ	Česká republika	1,51 %	1,41 %
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II	Česká republika	0,15 %	0,15 %
Bytové družstvo PARK VI	Česká republika	1,37 %	2,39 %
Bytové družstvo PARK VIII	Česká republika	0,11 %	0,22 %
Bytové družstvo MALÝ HÁJ	Česká republika	0,02 %	0,02 %
Bytové družstvo PARK XI	Česká republika	0,20 %	0,05 %
Bytové družstvo KASKÁDY VII	Česká republika	0,07 %	0,06 %
ZOXCALL a.s.	Česká republika	44,25 %	44,25 %
Coolinary Gastro Group a.s.	Česká republika	25,00 %	25,00 %
Gin Tonic Club s.r.o.	Česká republika	25,00 %	25,00 %
Bioinova, s.r.o.	Česká republika	29,00 %	19,00 %
IKH KHAADYN TSUUVAA s.r.o.	Mongolsko	0,00 %	40,00 %
Coolinary s.r.o.	Česká republika	25,00 %	25,00 %
Bytové družstvo KASKÁDY XI	Česká republika	66,67 %	0,00 %
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XI	Česká republika	33,33 %	0,00 %
Bytové družstvo MALÝ HÁJ VIII	Česká republika	0,01 %	0,02 %
Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX	Česká republika	33,33 %	33,33 %
Bytové družstvo KASKÁDY VIII	Česká republika	0,05 %	33,33 %

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 2019	31. prosince 2018
Zásoby	2	59
Krátkodobá aktiva	30	24
Dlouhodobá aktiva	24	14
Aktiva celkem	56	97
Dlouhodobé finanční závazky	44	6
Krátkodobé finanční závazky	7	108
Závazky celkem	51	114
Čistá aktiva / vlastní kapitál	5	- 17

Informace za souhrnné výkazy úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2019	2018
Výnosy	27	108
Náklady	0	- 76
Hrubý zisk	27	32
Zisk před zdaněním	8	32
Úplný výsledek celkem	8	32

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

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2019	2018
Čistá aktiva k 1. lednu	- 17	6
Ztráta za období	- 8	- 32
Úbytek přidružených společností	9	0
Převod do dceřiných společností	0	- 8
Peněžní příspěvky	21	17
Zůstatek čistých aktiv / (čistý deficit)	5	- 17
Podíl Skupiny	3	3
Zůstatková hodnota	3	3

5.1.2 Investice ve společných podnicích

(mil. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
K 1. lednu	707	576
Podíl na zisku	160	154
Výplata dividend, po započtení příspěvků	- 64	- 74
Nabytí společných podniků	3	51
Vyřazení společných podniků	- 1	0
K 31. prosinci	805	707

Všechny níže uvedené podniky jsou účtovány ekvivalenční metodou.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

Přehled investic do společných podniků v letech 2019 a 2018

Název účetní jednotky	Místo podnikání / země registrace	Vlastnický podíl 2019	Účetní hodnota k 31. prosinci 2019	Vlastnický podíl 2018	Účetní hodnota k 31. prosinci 2018
Tenuis a.s.	Česká republika	50,00 %	246	50,00 %	165
FINEP Première s.r.o.	Slovensko	50,00 %	138	50,00 %	142
Valvae Real a.s.	Česká republika	50,00 %	82	50,00 %	21
Office Center Stodůlky	Česká republika				
SIGMA a.s.		50,00 %	79	50,00 %	64
Stodůlky Jih a.s.	Česká republika	50,00 %	78	50,00 %	118
Red Thirteen s.r.o.	Česká republika	50,00 %	52	50,00 %	62
N.J.B.REAL a.s.	Česká republika	50,00 %	47	50,00 %	47
Rezidence Dejvice s.r.o.	Česká republika	50,00 %	23	50,00 %	23
ATS plus a.s.	Slovensko	50,00 %	19	50,00 %	19
Finep Jégeho alej a.s.	Slovensko	50,00 %	13	50,00 %	14
Real 6 a.s.	Česká republika	50,00 %	11	50,00 %	1
Atrium Center s.r.o.	Slovensko	50,00 %	3	50,00 %	5
Mudarro Invest, a.s.	Česká republika	50,00 %	3	50,00 %	4
Jégeho Residential s.r.o.	Slovensko	50,00 %	3	50,00 %	10
FINEP Chuchle a.s.	Česká republika	50,00 %	2	50,00 %	2
Real 2 a.s.	Česká republika	50,00 %	2	50,00 %	7
FINEP Stodůlky a.s.	Česká republika	50,00 %	1	50,00 %	1
Invenit a.s. ¹	Česká republika	55,90 %	1	55,90 %	1
Stodůlky JIH 2 a.s.	Česká republika	50,00 %	1	0,00%	0
Stodůlky SEVER a.s.	Česká republika	50,00 %	1	0,00%	0
Stodůlky ZÁPAD a.s.	Česká republika	50,00 %	0	0,00%	0
B+3 Real a.s. ²	Česká republika	100,00 %	0	50,00 %	0
Dobrá rodina o.p.s.	Česká republika	50,00 %	0	50,00 %	0
FINEP Innovation a.s.	Česká republika	50,00 %	0	50,00 %	0
Zoxtracker a.s.	Česká republika	50,00 %	0	0,00%	0
KALOS spol. s r.o. ²	Česká republika	100,00 %	0	60,00 %	1
Republic Česká republika 3 s.r.o.	Česká republika	50,00 %	0	50,00 %	0
Střížkov Park a.s.	Česká republika	50,00 %	0	50,00 %	0
U Pilotů a.s.	Česká republika	50,00 %	0	50,00 %	0
Total			805		707

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.

² V roce 2019 Skupina získala podíl na základním kapitálu v těchto účetních jednotkách, které se k 31.12.2019 staly dceřinými společnostmi a k 31. 12. 2018 byly společnými podniky.

Podmíněné a smluvní závazky týkající se společných podniků

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

Souhrnné finanční informace o společných podnicích**Tenuis a.s.**

V níže uvedených tabulkách jsou zobrazeny konsolidované finanční informace za skupinu kontrolovanou společností Tenuis. Konsolidované informace k 31. prosinci 2019 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.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Dlouhodobá aktiva	268	252
Investice do nemovitostí	109	120
Finanční aktiva	159	132
Krátkodobá aktiva	849	663
Zásoby	581	393
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	232	237
Ostatní finanční aktiva	4	2
Ostatní aktiva	32	31
Aktiva celkem	1 117	915
Dlouhodobé závazky	321	316
Dlouhodobé finanční závazky	253	239
Ostatní závazky	68	69
Odložený daňový závazek	0	8
Krátkodobé závazky	305	270
Krátkodobé finanční závazky	275	208
Ostatní závazky	30	62
Závazky celkem	626	586
Čistá aktiva / vlastní kapitál	491	329

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2019	2018
Výnosy	327	654
Náklady na prodej	- 130	- 376
Hrubý zisk	197	278
Zisk před zdaněním	201	278
Daň z příjmu – splatná	- 40	- 57
Daň z příjmu – odložená	1	4
Čistý zisk	162	225
Ostatní úplný výsledek	0	0
Úplný výsledek celkem	162	225

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)	2019	2018
Čistá aktiva k 1. lednu	329	104
Zisk za období	162	225
Zůstatek čistých aktiv	491	329
Podíl ve společném podniku (50 %)	246	165
Zůstatková hodnota	246	165

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

FINEP Premiére s.r.o.

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

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Krátkodobá aktiva	682	536
Zásoby	627	488
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	46	42
Ostatní finanční aktiva	5	6
Ostatní aktiva	4	0
Aktiva celkem	682	536
Dlouhodobé závazky	178	115
Dlouhodobé finanční závazky	178	115
Krátkodobé závazky	229	137
Krátkodobé finanční závazky	69	78
Ostatní závazky	160	59
Závazky celkem	407	252
Čistá aktiva / vlastní kapitál	275	284

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2019	2018
Ostatní náklady	- 6	- 7
Ztráta před zdaněním	- 6	- 7
Čistá ztráta	- 6	- 7
Ostatní úplný výsledek	0	2
Úplní výsledek hospodaření celkem	- 6	- 5

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2019	2018
Čistá aktiva k 1. lednu	284	289
Ztráta za období	- 6	- 7
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu	- 3	0
Ostatní úplný výsledek	0	2
Zůstatek čistých aktiv	275	284
Podíl ve společném podniku (50 %)	138	142
Zůstatková hodnota	138	142

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

VALVAE REAL a.s.

V roce 2019 Společnost dokončila další fázi projektu Západní Město s názvem Isaac Newton House.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Dlouhodobá aktiva	87	0
Ostatní finanční aktiva	87	0
Krátkodobá aktiva	135	285
Zásoby	21	250
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	110	12
Ostatní finanční aktiva	2	0
Poskytnuté zálohy	1	5
Ostatní aktiva	1	18
Aktiva celkem	222	285
Dlouhodobé závazky	8	158
Dlouhodobé finanční závazky	0	10
Ostatní závazky	8	148
Krátkodobé závazky	49	85
Krátkodobé finanční závazky	2	85
Ostatní závazky	47	0
Závazky celkem	57	243
Čistá aktiva / vlastní kapitál	165	42

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2019	2018
Výnosy	451	0
Náklady na prodej	- 267	0
Hrubý zisk	184	0
Zisk před zdaněním	161	0
Daň z příjmu	- 39	0
Čistý zisk	122	0
Úplný výsledek celkem	122	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)	2019	2018
Čistá aktiva k 1. lednu	42	42
Zisk za období	122	0
Zůstatek čistých aktiv	164	42
Podíl ve společném podniku (50 %)	82	21
Zůstatková hodnota	82	21

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

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 2019 pokračovala společnost ve výstavbě a prodeji třetí a čtvrté 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 2019	31. prosince 2018
Dlouhodobá aktiva	117	96
Investice do nemovitostí	87	87
Ostatní finanční aktiva	20	0
Ostatní aktiva	10	9
Krátkodobá aktiva	133	152
Zásoby	95	84
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	29	67
Ostatní finanční aktiva	0	1
Ostatní aktiva	9	0
Aktiva celkem	250	248
Dlouhodobé závazky	45	94
Dlouhodobé finanční závazky	0	72
Ostatní závazky	45	22
Krátkodobé závazky	47	27
Krátkodobé finanční závazky	45	7
Ostatní závazky	2	20
Závazky celkem	92	121
Čistá aktiva / vlastní kapitál	158	127

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2019	2018
Výnosy	118	199
Náklady na prodej	- 63	- 138
Hrubý zisk	55	61
Zisk před zdaněním	62	96
Daň z příjmu	- 9	- 14
Daň z příjmu – odložená	- 3	- 9
Čistý zisk	50	73
Úplný výsledek celkem	50	73

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)	2019	2018
Čistá aktiva k 1. lednu	127	54
Zisk za období	50	73
Vyplacené dividendy	- 20	0
Zůstatek čistých aktiv	157	127
Podíl ve společném podniku (50 %)	79	64
Zůstatková hodnota	79	64

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

Stodůlky JIH a.s.

Projektem společnosti je rezidenční projekt Západní město v Praze – Stodůlky. V roce 2019 společnost získala určité pozemky určené k výstavbě dalších fází projektu.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Dlouhodobá aktiva	211	228
Investice do nemovitostí	211	150
Ostatní finanční aktiva	0	78
Krátkodobá aktiva	21	30
Zásoby	13	12
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6	15
Ostatní finanční aktiva	1	2
Ostatní aktiva	1	2
Aktiva celkem	232	258
Dlouhodobé závazky	75	13
Dlouhodobé finanční závazky	61	0
Ostatní závazky	14	13
Krátkodobé závazky	1	10
Krátkodobé finanční závazky	1	8
Ostatní závazky	0	2
Závazky celkem	76	23
Čistá aktiva / vlastní kapitál	156	235

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2019	2018
Výnosy	17	92
Náklady na prodej	- 15	- 37
Hrubý zisk	2	55
Zisk před zdaněním	10	92
Daň z příjmu	- 1	- 11
Daň z příjmu – odložená	- 1	- 7
Čistý zisk	8	74
Úplný výsledek celkem	8	74

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)	2019	2018
Čistá aktiva k 1. lednu	235	281
Zisk za období	8	74
Vyplacené dividendy	- 87	- 120
Zůstatek čistých aktiv	156	235
Podíl ve společném podniku (50 %)	78	118
Zůstatková hodnota	78	118

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

Red Thirteen s.r.o.

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

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Dlouhodobá aktiva	430	415
Investice do nemovitostí	430	415
Krátkodobá aktiva	21	20
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	20	19
Ostatní aktiva	1	1
Aktiva celkem	451	435
Dlouhodobé závazky	210	299
Dlouhodobé finanční závazky	210	299
Krátkodobé závazky	140	12
Krátkodobé finanční závazky	123	12
Ostatní závazky	17	0
Závazky celkem	350	311
Čistá aktiva / vlastní kapitál	101	124

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2019	2018
Výnosy	0	0
Náklady na prodej	0	0
Hrubý zisk	0	0
Ztráta před zdaněním	- 14	0
Čistá ztráta	- 14	0
Úplný výsledek celkem	- 14	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)	2019	2018
Čistá aktiva k 1. lednu / k datu akvizice	124	124
Ztráta za období	- 14	0
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu	- 7	0
Zůstatek čistých aktiv	103	124
Podíl ve společném podniku	52	62
Zůstatková hodnota	52	62

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

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 2019	31. prosince 2018
Dlouhodobá aktiva	91	86
Investice do nemovitostí	79	79
Dlouhodobý hmotný majetek	2	5
Ostatní finanční aktiva	2	2
Ostatní aktiva	8	0
Krátkodobá aktiva	17	21
Zásoby	3	4
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	11	7
Zaplacené zálohy	0	8
Ostatní finanční aktiva	2	2
Ostatní aktiva	1	0
Aktiva celkem	108	107
Dlouhodobé závazky	12	12
Ostatní závazky	12	12
Krátkodobé závazky	2	2
Krátkodobé finanční závazky	1	1
Ostatní závazky	1	1
Závazky celkem	14	14
Čistá aktiva / vlastní kapitál	94	93

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2019	2018
Výnosy	17	14
Náklady na prodej	- 3	- 1
Hrubý zisk	14	13
Zisk před zdaněním	6	2
Daň z příjmu	- 1	- 1
Čistý zisk	5	1
Úplný výsledek celkem	5	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)	2019	2018
Čistá aktiva k 1. lednu	93	92
Zisk za období	5	1
Vyplacené dividendy	- 4	0
Zůstatek čistých aktiv	94	93
Podíl ve společném podniku (50 %)	47	47
Zůstatková hodnota	47	47

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

B+3 Real a.s.

B + 3 Real a.s. je pozemková banka pro projekt Praha – Vidoule, kde v roce 2019 neprobíhala žádná stavební činnost. Dne 21. října 2019 Skupina získala zbývajících 50 % podílů 100 % v B + 3 Real a.s., další podrobnosti jsou uvedeny v poznámce 25.1.

Informace ze souhrnné rozvahy

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

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

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

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
Čistá aktiva k 1. lednu	2
Ztráta za období	- 2
Zůstatek čistých aktiv	0
Podíl ve společném podniku (50 %)	0
Zůstatková hodnota	0

Ostatní společné podniky**Informace ze souhrnné rozvahy**

(mil. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Dlouhodobá aktiva	399	365
Krátkodobá aktiva	552	388
Aktiva celkem	951	753
Dlouhodobé finanční závazky	488	522
Krátkodobé finanční závazky	297	55
Závazky celkem	785	577
Čistá aktiva / vlastní kapitál	166	176

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2019	2018
Výnosy	65	5
Náklady na prodej	- 38	- 38
Hrubý zisk	27	- 33
Zisk / Ztráta před zdaněním	2	- 38
Daň z příjmu – splatná	- 4	0
Daň z příjmu – odložená	2	- 15
Čistá ztráta	0	- 53
Úplný výsledek celkem	0	- 53

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)	2019	2018
Čistá aktiva k 1. lednu	176	164
Ztráta za období	0	- 53
Vyplacené dividendy	- 15	- 48
Akvizice / prodeje	2	101
Peněžní příspěvky	0	16
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu	3	- 4
Zůstatek čistých aktiv	166	176
Podíl ve společném podniku	83	88
Zůstatková hodnota	83	88

V průběhu roku 2019 nabyla Skupina čistá aktiva ve společných podnicích Stodůlky JIH 2 a.s., Stodůlky SEVER a.s., Stodůlky ZÁPAD a.s. a Zoxtracker a.s. V průběhu roku 2018 nabyla Skupina čistá aktiva ve společném podniku 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 nabyla Skupina čistá aktiva ve společném podniku Střížkov Park a.s. V průběhu roku 2016 nabyla 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 2019

5.2 Dceřiné společnosti

Skupina má následující dceřiné společnosti zahrnuté do konsolidace k 31. prosinci 2019 a 2018.

			31. prosince 2019			31. prosince 2018		
			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)		
Název	Země registrace a místo podnikání	Předmět podnikání	Mateřskou společností	Skupinou	Nekontrolními podíly	Mateřskou společností	Skupinou	Nekontrolními podíly
FINEP CZ a.s.	Česká republika	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0
Pensum a.s.	Česká republika	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP KOMERČNÍ a.s. ⁴	Česká republika	Prodej služeb	100	100	0	100	100	0
FINEP Interiéry s.r.o. ⁵	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	Realitní kancelář	0	0	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	0	0	0	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	76	76	24
FINEP Elektra s.r.o. ³	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
DDX Czech a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FLams a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP Prosek bytová 10 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	2	100	0	2	100	0
FINEP Prosek bytová 12 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
FINEP Prosek k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
FINEP BARRANDOV ZÁPAD a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
FINEP BARRANDOV Bytová a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

Název	Země registrace a místo podnikání	Předmět podnikání	31. prosince 2019			31. prosince 2018		
			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)		
			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.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
TROJMEZÍ GATE a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP PROSEK bytová 5 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
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. ¹	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP Holešovice a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
EYSCHA a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP PROSEK bytová 2 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
SHELIA s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
VERANO REAL k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
CALEPO MEDIA s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s. ⁶	Slovensko	Investiční společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP SK a.s.	Slovensko	Investiční společnost	100	100	0	100	100	0
FINBA a.s.	Slovensko	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
Prague Development SICAV p.l.c.	Malta	Investiční společnost	60	100	0	60	100	0
GORIS s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
PROSEK Development, a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Real a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
TPK Real a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Poštovní a.s. ¹	Česká republika	Administrativní budova k pronájmu	100	100	0	100	100	0
Orpazchom s.r.o. ¹	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
JVC CONSULTING a.s. ¹	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Hloubětín a.s. ¹	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
KALOS spol. s r.o. ²	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	60	60	0
B+3 Real a.s. ²	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	50	50	0
Kaskády Apartments a.s. ²	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0

¹ Tyto společnosti byly založeny /pořízeny v roce 2018

² Tyto společnosti byly založeny /pořízeny v roce 2019.

³ Společnost byla přejmenována v roce 2019. Předchozí jméno bylo EUROGIRO FINANCE CZ s.r.o.

⁴ Společnost byla přejmenována v roce 2019. Předchozí jméno bylo FINEP PROBYDLENÍ a.s.

⁵ Společnost byla přejmenována v roce 2019. Předchozí jméno bylo PROBYDLENÍ INTERIERY s.r.o.

⁶ Společnost byla přejmenována v roce 2019. Předchozí jméno bylo FINEP FS 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 2019 ani 2018 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 2019	31. prosince 2018
Dokončené investice do nemovitostí	57	69
Investice do nemovitostí – pozemky	1 845	1 735
Celkem	1 902	1 804

(mil. Kč)	Pozn.	2019	2018
Reálná hodnota k 1. lednu		1 804	1 344
Aktivované stavební náklady		97	63
Nákup pozemku		156	429
Nákup dceřině společnosti	25	2	252
Převod do zásob – v reálné hodnotě	10	- 138	- 321
Převod ze zásob – v reálné hodnotě	10	0	3
Čistý zisk (+) / ztráta (-) z úpravy reálné hodnoty investic do nemovitostí		63	104
Prodej pozemku		- 82	- 70
Reálná hodnota k 31. prosinci		1 902	1 804

Koupě pozemku v roce končícím 31. prosince 2019 ve výši 156 mil. Kč byla částečně kompenzována zaplacenými zálohami, které byly součástí nákupu společnosti B+3 Real a.s. (71 mil. Kč, viz pozn. 25.1).

Skupina použila investice do nemovitostí ve výši 315 mil. Kč jako záruku za bankovní úvěry v roce 2019 (2018: 213 mil. Kč).

V roce 2019 Skupina vykázala výnosy z pronájmu investičního majetku ve výši 37 milionů Kč (2018: 31 mil. Kč).

V roce 2019 vynaložila Skupina 20 mil. Kč (2018: 13 mil. Kč) přímých provozních nákladů spojených s investicemi do nemovitostí, které v daném období nevytvářely výnosy z pronájmu.

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 2019

Segment	Ocenění (mil. Kč)	Oceňovací technika	Diskontní sazba / Obsazenost / Tržní cena pozemků
Česká republika –		Budoucí diskontované	Diskontní sazba 5,2 %
Dokončené projekty	57	peněžní toky	Obsazenost 100 %
Prague – Barrandov	585	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku
Prague – Harfa	164	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku
Prague – Hloubětín	471	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku
Prague – Prosek	187	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku
Prague – Úhřetěves	155	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku
Prague – jiná umístění	283	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku
Investice do nemovitostí			
– pozemky celkem	1 845		

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

31. prosince 2018

Segment	Ocenění (mil. Kč)	Oceňovací technika	Diskontní sazba / Obsazenost / Tržní cena pozemků
Česká republika –		Budoucí diskontované	Diskontní sazba 4,9 %
Dokončené projekty	69	peněžní toky	Obsazenost 100 %
Praha – Barrandov	670	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena 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 – Uhřetěves	137	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku
Praha – jiná umístění	130	Porovnávací metoda	Průměrná tržní cena pozemku
Investice do nemovitostí			
– pozemky celkem	1 735		

Všechny investice do nemovitostí jsou úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty (viz Poznámka 3 b) Odhad reálné hodnoty).

Během let 2019 a 2018 nebyly provedeny žádné převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty.

7. Dlouhodobý hmotný majetek

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

(mil. Kč)	1. ledna 2018	Přírůstky	Převody v rámci dlouhodobého majetku	Převody do zásob	Vyřazení	31. prosince 2018
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

V roce 2019 a 2018 nebyly do hodnoty majetku aktivovány žádné úroky.

8. Aktiva z práva užívání a závazky z leasingu

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

Do 31. prosince 2018 byly leasingy pozemků, budov a zařízení klasifikovány jako finanční leasing nebo operativní leasing. Od 1. ledna 2019 jsou leasingy vykazovány jako aktivum z práva užívání a odpovídající závazek ode dne, kdy je pronajaté aktivum k dispozici pro použití Skupinou.

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

Skupina má následující závazky z leasingu:

(mil. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Krátkodobé závazky z leasingu	17	13
Dlouhodobé závazky z leasingu	79	92
Závazky z leasingu celkem	96	105

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

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

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

Pohyb závazku z leasingu je prezentován následovně:

(mil. Kč)	
Závazky z leasingu k 31. prosinci 2018 podle IAS 17	0
Zaúčtování při přijetí IFRS 16	105
Závazky z leasingu k 1. lednu 2019	105
Úrok ze závazku z leasingu	4
Úroky placené z titulu leasingového závazku	- 4
Leasingové splátky jistiny	- 9
Závazky z leasingu vykázané k 1. lednu 2019	96

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

9. Poskytnuté půjčky

(mil. Kč)	31. prosince 2019			31. prosince 2018		
	Brutto hodnota	OÚZ Opravná položka	Netto hodnota	Brutto hodnota	OÚZ Opravná položka	Netto hodnota
Pohledávky z poskytnutých půjček						
nad 1 rok – spřízněné strany (Poznámka 24)	512	- 2	510	630	- 5	625
Pohledávky z poskytnutých půjček						
nad 1 rok – třetí strany	5	0	5	2	0	2
Pohledávky z poskytnutých půjček						
mezi 1 a 5 lety celkem	517	- 2	515	632	- 5	627
Pohledávky z poskytnutých půjček						
do 1 roku – spřízněné strany (Poznámka 24)	184	- 1	183	107	- 1	106
Pohledávky z poskytnutých půjček						
do 1 roku – třetí strany	123	- 35	88	49	- 35	14
Pohledávky z poskytnutých půjček						
do 1 roku celkem	307	- 36	271	156	- 36	120
Pohledávky z poskytnutých půjček						
celkem	824	- 38	786	788	- 41	747
Poskytnuté půjčky – fixní úroková sazba	434	- 37	397	301	- 37	264
Poskytnuté půjčky – pohyblivá úroková sazba	390	- 1	389	487	- 4	483
Poskytnuté půjčky celkem	824	- 38	786	788	- 41	747

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 14 % z celkových půjček k 31. prosinci 2019 (2018: 11 %), 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 38 mil. Kč k 31. prosinci 2019 (k 31. prosinci 2018: 41 mil. Kč).

Reálna hodnota celkových poskytnutých půjček byla k 31. prosinci 2019 ve výši 812 mil. Kč (2018: 767 mil. Kč).

Poskytnuté půjčky třetím stranám k 31. prosinci 2019 činily 93 mil. Kč, tj. 12 % celkových poskytnutých půjček (k 31. prosinci 2018: 16 mil. Kč, tj. 2 %).

Půjčky poskytnuté s pohyblivou úrokovou sazbou činily k 31. prosinci 2019 389 mil. Kč (k 31. prosinci 2018: 483 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 2019 byla 3,30 % p.a. (2018: 2,08 % p.a.).

10. Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní a jiné pohledávky zahrnují následující:

(mil. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Dlouhodobé pohledávky		
<i>Finanční aktiva</i>		
Ostatní pohledávky – dlouhodobé (nad 12 měsíců)	30	5
Omezené bankovní zůstatky	13	23
Dlouhodobá finanční aktiva celkem	43	28
<i>Nefinanční aktiva</i>		
Náklady příštích období – dlouhodobé (nad 12 měsíců)	5	5
Dlouhodobá nefinanční aktiva celkem	5	5
Dlouhodobé pohledávky celkem	48	33
Krátkodobé obchodní a ostatní pohledávky		
<i>Finanční aktiva</i>		
Obchodní pohledávky – krátkodobé (splatné do 12 měsíců)	51	159
Ostatní pohledávky – krátkodobé (splatné do 12 měsíců)	75	95
Dlouhodobá finanční aktiva celkem	126	254
OÚZ opravná položka ke krátkodobým obchodním a ostatním pohledávkám	- 12	- 10
Netto hodnota finančních, obchodních a ostatních pohledávek	114	244
<i>Nefinanční aktiva</i>		
Náklady příštích období – krátkodobé (do 12 měsíců)	28	51
Mezisoučet	28	51
Obchodní a jiné pohledávky	142	295

Obchodní pohledávky po splatnosti k 31. prosinci 2019 tvořily 73 mil. Kč (k 31. prosinci 2018: 59 mil. Kč). K těmto obchodním pohledávkám byla vytvořena očekávaná opravná položka ve výši 12 mil. Kč k 31. prosinci 2019 (k 31. prosinci 2018: 10 mil. Kč).

Pohledávka z titulu prodeje dceřiné společnosti Maxima Reality s.r.o. činila 25 mil. Kč k 31. prosinci 2019 a byla zahrnuta do Ostatních dlouhodobých pohledávek. Kreditní kvalita této pohledávky je uvedena v pozn. 3.1

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

(mil. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
CZK	98	228
EUR	16	16
Celkem	114	244

11. Zásoby

(mil. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Nedokončená výroba: Nemovitosti ve výstavbě	793	531
Hotové výrobky: Pozemky a rezidenční byty k prodeji	66	87
Celkem	859	618

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

Nedokončená výroba

(mil. Kč)	2019	2018
K 1. lednu	531	498
Aktivované stavební náklady	344	341
Pořízené pozemky	0	3
Aktivované úrokové náklady (Poznámka 22)	9	9
Převody z investic do nemovitostí	138	321
Převody z dlouhodobého hmotného majetku	0	7
Převod do hotových výrobků	- 229	- 648
K 31. prosinci	793	531

Hotové výrobky

(mil. Kč)	2019	2018
K 1. lednu	87	153
Převod z nedokončené výroby	229	648
Převod do investic do nemovitostí	0	- 3
Ostatní přírůstky	4	6
Úbytky: Prodané pozemky a byty	- 254	- 717
K 31. prosinci	66	87

Nedokončená výroba je tvořena primárně stavebními náklady vynaloženými na nemovitosti ve výstavbě. Skupina použila zásoby nemovitostí ve výstavbě ve výši 758 mil. Kč jako záruku za bankovní úvěry nesplacené k 31. prosinci 2019 (2018: 463 mil. Kč).

Nemovitosti ve výstavbě byly vykázány v pořizovací ceně k datu pořízení Skupinou. K 31. prosinci 2019 ani 2018 nebyly žádné zásoby odepsány.

V průběhu roku 2019 Skupina dokončila 2 nejvýznamnější projekty (etapy) Prosek B1, Prosek B2 a odpovídající částka 242 mil. Kč byla převedena z nedokončené výroby na hotové výrobky. Téměř všechny rezidenční jednotky těchto projektů (fází) byly prodány v roce 2019.

V průběhu roku 2018 Skupina dokončila následující nejvýznamnější projekty (fáze) a odpovídající částky byly převedeny z nedokončené výroby na hotové výrobky: 122 mil. Kč Hostivař F, 300 mil. Kč Prosek A, 176 mil. Kč Prosek C2+C3. Téměř všechny rezidenční jednotky těchto projektů (fází) byly prodány v roce 2018.

12. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

(mil. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Bankovní účty	1 439	1 600
Drobná hotovost	4	4
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 443	1 604

13. Základní kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny

Základní kapitál Skupiny k 31. prosinci 2019, 31. prosinci 2018 a 1. lednu 2018 připadá následujícím vlastníkům:

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

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

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

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

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

Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál představují peněžní příspěvky jednotlivých akcionářů v celkové výši 250 mil. Kč (2018: 250 mil. Kč) společnosti FINEP HOLDING, SE na vyrovnání ztrát minulých období v účetních závěrkách jednotlivých společností ve Skupině.

14. Úvěry a půjčky

(mil. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Půjčky – splatné do jednoho roku (včetně přečerpání)	407	85
Půjčky – splatné po období jednoho roku	578	923
Úvěry a půjčky celkem	985	1 008
Brutto hodnota závazku – pevná úroková míra	595	548
Brutto hodnota závazku – variabilní úroková míra	390	460
Úvěry a půjčky celkem	985	1 008

(mil. Kč)	2019	2018
Půjčky k 1. lednu	1 008	1 005
Čerpání půjček	231	363
Splátky půjček	- 181	- 325
Budoucí úroky	35	40
Placené úroky	- 46	- 76
Vyřazení dceřiných společností	- 62	0
Ostatní nepeněžní pohyby	0	1
Půjčky k 31. prosinci	985	1 008

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

(mil. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Dlouhodobé		
Bankovní úvěry	310	339
Dluhopisy	157	359
Půjčky od spřízněných stran (Poznámka 23)	63	192
Ostatní půjčky	48	33
Dlouhodobé půjčky celkem	578	923
Krátkodobé		
Bankovní úvěry	39	0
Dluhopisy	201	0
Půjčky od spřízněných stran (Poznámka 23)	134	37
Ostatní půjčky	33	48
Krátkodobé půjčky celkem	407	85
Půjčky celkem	985	1 008

V roce 2019 a 2018 jsou bankovní úvěry zajištěny zástavním právem k pozemkům a nemovitostem ve výstavbě. Podrobnější informace k majetku se zástavním právem jsou uvedeny v poznámce 6 a 11. Půjčky od spřízněných stran a ostatní půjčky nejsou zajištěny.

Nečerpané úvěrové linky, které byly smluvně sjednány, činily 980 mil. Kč k 31. prosinci 2019 (2018: 399 mil. Kč).

Účetní hodnota bankovních úvěrů byla k 31. prosinci 2019 ve výši 349 mil. Kč (2018: 339 mil. Kč), jejich reálná hodnota k 31. prosinci 2019 byla ve výši 371 mil. Kč (2018: 376 mil. Kč).

Účetní hodnota přijatých půjček od spřízněných stran a ostatních půjček byla k 31. prosinci 2019 ve výši 278 mil. Kč (2018: 310 mil. Kč), jejich reálná hodnota k 31. prosinci 2019 byla ve výši 280 mil. Kč (2018: 315 mil. Kč).

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

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

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

V roce 2019 byla průměrná úroková sazba pro všechny půjčky 3,5 % (2018: 3,3 %).

Průměrný úrok bankovních úvěrů dosáhl 3,3 % ročně (2018: 4,3 %).

Půjčky Skupiny jsou vyjádřeny v následujících měnách:

(mil. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
CZK	937	1 008
USD	48	0
Celkem	985	1 008

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

Skupina má následující čerpané úvěrové linky:

(mil. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Pohyblivá sazba:		
S platností do jednoho roku	135	26
S platností delší než jeden rok	255	434
Pevná sazba:		
S platností do jednoho roku	272	58
S platností delší než jeden rok	323	490
Celkem	985	1 008

Informace k vydaným dluhopisům:

Název	ISIN	Kupón (%)	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota v Kč	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 2019 činila 140 mil. Kč (2018: 342 mil. Kč).

Dluhopisy vydané společností FINEP Hloubětín a.s. v roce 2018 jsou zajištěny finanční zárukou ve smyslu §2029 občanského zákoníku, v platném znění, poskytovanou společností FINEP HOLDING, SE a zástavním právem k vybraným položkám – pozemkům FINEP Hloubětín a.s. a všem jejím akciím. Celková účetní hodnota zastaveného majetku Společnosti k 31. prosinci 2019 činila 244 mil. Kč (2018: 234 mil. Kč).

Reálná hodnota vydaných dluhopisů byla k 31. prosinci 2019 ve výši 361 mil. Kč (2018: 357 mil. Kč).

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

15. Obchodní a jiné závazky

(mil. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Obchodní závazky – splatné za více než 12 měsíců	21	34
Ostatní závazky – splatné za více než 12 měsíců	2	2
Dlouhodobé finanční závazky	23	36
Obchodní závazky – splatné do 12 měsíců	76	109
Ostatní závazky – splatné do 12 měsíců	28	114
Krátkodobé finanční závazky	104	223
Závazky k zaměstnancům	13	20
Krátkodobé nefinanční závazky	13	20
Krátkodobé závazky celkem	117	243

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 2019	31. prosince 2018
Odložený daňový závazek:		
- Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících	- 51	- 40
Odložený daňový závazek	- 51	- 40
Odložený daňový závazek (netto)	- 51	- 40

Pohyb na účtu odložené daně z příjmů je následující:

(mil. Kč)	2019	2018
K 1. lednu	40	30
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 17) - dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí a přehodnocení odložené daně	11	10
K 31. prosinci	51	40

Kromě výše uvedeného nebyla k 31. prosinci 2019 vykázána odložená daňová pohledávka z daňových ztrát ve výši 136 mil. Kč (2018: 109 mil. Kč) z důvodu nejistoty jejího uplatnění v budoucnosti.

(mil. Kč)	2019	2018
Převáděné daňové ztráty jejichž platnost skončí do:		
- 31. prosince 2019	0	1
- 31. prosince 2020	26	26
- 31. prosince 2021	17	9
- 31. prosince 2022	32	24
- 31. prosince 2023	49	49
po 31. prosinci 2024	12	0
Převáděné daňové ztráty celkem	136	109

17. Daň z příjmu

(mil. Kč)	2019	2018
Splatná daň	46	78
Odložený daňový náklad (Poznámka 16)	11	10
Náklad na daň z příjmů celkem	57	88

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)	2019	2018
Zisk před zdaněním celkem	557	905
Domácí daňové sazby použitelné na zisky v České republice	19%	19 %
Domácí daňové sazby použitelné na zisky na Slovensku	21%	21 %
Domácí daňové sazby použitelné na zisky na Maltě (efektivní)	5%	5 %
Daň vypočtená pomocí domácí daňové sazby Společnosti (19 %)	106	172
Podíl na zisku společných a přidružených společností	- 30	- 29
Vliv daňově neuznatelných nákladů	52	47
Příjmy nepodléhající dani	- 1	- 12
Využití dříve nevykázaných daňových ztrát	- 4	- 4
Vliv rozdílů sazeb daně dceřiných společností působících v jiných jurisdikcích	- 64	- 96
Daňové ztráty, za které nebyla vykázána odložená daň	3	6
Úpravy daně v předchozích obdobích	- 5	4
Daň z příjmů celkem	57	88

18. Tržby

Skupina vykazuje následující druhy výnosů:

(mil. Kč)	2019	2018
Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků	587	1 363
Tržby z prodeje služeb	431	400
Celkové tržby ze smluv se zákazníky	1 018	1 763
Příjmy z pronájmu	37	31
Tržby celkem	1 055	1 794

Náklady vztahující se k příjmům z pronájmu za rok končící 31. prosince 2019 činily 19 mil. Kč (31. prosince 2018: 18 mil. Kč).

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:

2019		Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků				Tržby z prodeje služeb	
(mil. Kč)	Prosek	Hostivař	Jiná umístění	Celkem		služeb	Celkem
<i>Typ zákazníka</i>							
Příjmy ze smluv se zákazníky – třetími stranami	553	1	33	587	199		786
Příjmy ze smluv se zákazníky – spřízněnými stranami	0	0	0	0	232		232
Celkové příjmy od externích zákazníků	553	1	33	587	431		1 018
<i>Načasování vykazání příjmů</i>							
V určitém časovém okamžiku	553	1	33	587	0		587
V průběhu času	0	0	0	0	431		431
Celkové příjmy od externích zákazníků	553	1	33	587	431		1 018
2018		Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků				Tržby z prodeje služeb	
(mil. Kč)	Prosek	Hostivař	Jiná umístění	Celkem		služeb	Celkem
<i>Typ zákazníka</i>							
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
<i>Načasování vykazání příjmů</i>							
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 2019	31. prosince 2018
<i>Smluvní závazky – dlouhodobé</i>		
Smluvní závazky – přijaté zálohy zákazníků na bytové jednotky	334	57
<i>Smluvní závazky – krátkodobé</i>		
Smluvní závazky – přijaté zálohy zákazníků na bytové jednotky	20	216
Smluvní závazky – zálohy zákazníků na služby	23	53
Celkové krátkodobé smluvní závazky	43	269
Celkové smluvní závazky	377	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 2019 mírně zvýšily o 51 mil. Kč v porovnání s 31. prosincem 2018 kvůli většímu objemu nových záloh přijatých od zákazníků za bytové jednotky, které byly ve výstavbě k 31. prosinci 2019, než výnosy vykázané v souvislosti s přijatými zálohami k 31. prosinci 2018.

Očekává se, že plnění dlouhodobých smluvních závazků Skupiny se zůstatkem k 31. prosinci 2019 ve výši 334 mil. Kč bude poskytnuto v roce končícím 31. prosincem 2021 proti těmto smluvním závazkům.

18.3 Výnosy vykázané v souvislosti se smluvními závazky

(mil. Kč)	2019	2018
<i>Vykázané výnosy, které byly zahrnuty do zůstatku smluvního závazku na počátku účetního období</i>		
Zálohy zákazníků na bytové jednotky	197	479
Zálohy zákazníků na služby	53	10
Celkem	250	489

18.4 Nesplněné závazky z dlouhodobých smluv

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

(mil. Kč)	2019	2018
<i>Souhrnná výše transakční ceny na dlouhodobé smlouvy, které jsou k 31. prosinci 2019 částečně nebo zcela nesplněné</i>		
Smluvní ceny za nedokončené bytové jednotky	1 226	643
Očekávané příjmy ze smluv o poskytování služeb	163	109
Celkem	1 389	752
Předpokládané plnění smluvních závazků k 31. prosinci	377	326
Dosud nesplacené plnění	1 012	426
Celkem	1 389	752

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

Vedení očekává, že transakční ceny alokované na nesplněné smlouvy na nedokončené bytové jednotky k 31. prosinci 2019 ve výši 1 226 mil. Kč budou vykázány jako výnosy:

- V průběhu roku končícího 31. prosince 2020 ve výši 327 mil. Kč.
- V průběhu roku končícího 31. prosince 2021 ve výši 682 mil. Kč.
- V průběhu roku končícího 31. prosince 2022 ve výši 217 mil. Kč.

Výnosy ze smluv o poskytování služeb, které jsou částečně nebo plně nenaplněné k 31. prosinci 2019 v částce 163 mil. Kč budou pravděpodobně vykázány v roce končícím 31. prosince 2020. Výše uvedená částka nezahrnuje variabilní odměnu, která je omezena.

18.5 Smluvní náklady

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

(mil. Kč)	2019	2018
Aktiva vykázaná z nákladů vynaložených na získání smlouvy k 1. lednu	24	37
Náklady vynaložené za období	60	64
Odpisy vykázané jako náklady na provizi v daném období	- 44	- 77
Aktiva vykázaná z nákladů vynaložených na získání smlouvy k 31. prosinci	40	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)	2019	2018
Zisk z prodeje investic do nemovitostí	17	109
Zisk z prodeje dceřiných společností	4	0
Ostatní výnosy	13	12
Ostatní výnosy celkem	34	121

20. Mzdové náklady

(mil. Kč)	2019	2018
Mzdy a ostatní krátkodobé zaměstnanecké výhody	146	157
Příspěvky po skončení pracovního poměru	21	25
Mzdové náklady celkem	167	182

21. Finanční výnosy

(mil. Kč)	2019	2018
Úrokové výnosy z úvěrů spřízněným stranám	15	15
Úrokové výnosy z úvěrů třetím stranám	9	0
Zisk z prodeje finančních aktiv	2	1
Kurzové zisky	1	5
Finanční výnosy	27	21

22. Finanční náklady

(mil. Kč)	2019	2018
Úrokové náklady z půjček	35	42
Úrokové náklady z leasingových závazků	4	0
Kurzové ztráty	5	9
Ostatní finanční náklady	4	3
Mezisoučet	48	54
Sníženo o: Úroky z půjček aktivované do zásob (Poznámka 10)	9	9
Finanční náklady celkem	39	45

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 2019 činily 446 mil. Kč (2018: 171 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
Splatné do 1 roku	12
Splatné v období 1–5 let	64
Splatné v období delším než 5 let	87
Smluvní závazky z operativních leasingů a nájmu celkem	163

23.5 Smluvní pohledávky z operativního leasingu

Skupina eviduje k 31. prosinci 2019 smluvní pohledávky z operativního pronájmu nebytových prostor splatných do jednoho roku ve výši 7 mil. Kč a splatných od 1 do 5 let ve výši 16 mil. Kč (k 31. prosinci 2018: splatných do jednoho roku ve výši 3 mil. Kč a splatných od 1 do 5 let ve výši 12 mil. Kč).

24. Transakce se spřízněnými stranami

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

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

24.1 Výnosy

(mil. Kč)	2019	2018
Prodej služeb – výnosy z poplatků za správu a zprostředkování – společné podniky	109	83
Prodej služeb – výnosy z poplatků za správu a zprostředkování – přidružené podniky	123	137
Úrokové výnosy – společné a přidružené podniky	15	15
Zisk z prodeje investic do nemovitostí – přidružené podniky	10	10
Celkem	257	245

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

24.2 Náklady

(mil. Kč)	2019	2018
Úrokové náklady – společné podniky a přidružené společnosti	5	4
Celkem	5	4

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)	2019	2018
Mzdy a další krátkodobé zaměstnanecké výhody	17	18
Celkem	17	18

24.4 Krátkodobé pohledávky a závazky

(mil. Kč)	31 December 2019	31 December 2018
- Společné podniky	42	52
- Přidružené společnosti	12	15
Pohledávky za spřízněnými stranami	54	67
- Společné podniky	- 4	- 10
Závazky vůči spřízněným stranám	- 4	- 10

Pohledávky a závazky jsou nezajištěné povahy a nejsou úročeny. K 31. prosinci 2019 a 2018 nebyly tvořeny žádné opravné položky k pohledávkám za spřízněnými stranami.

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

(mil. Kč)	31 December 2019	31 December 2018
Půjčky akcionářům	72	63
Půjčky společným podnikům	365	460
Půjčky přidruženým podnikům	216	193
Půjčky ostatním spřízněným stranám*	40	15
Půjčky spřízněným stranám celkem	693	731

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

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

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

Půjčky od spřízněných stran

(mil. Kč)	31 December 2019	31 December 2018
Půjčky od společných podniků	55	40
Půjčky od akcionářů	122	170
Půjčky od ostatních spřízněných stran*	20	19
Půjčky od spřízněných stran celkem	197	229

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

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 12měsíční PRIBOR + marže 0,5 %.

25. Pořízení dceřiných společností (pořízení aktiv)**25.1 Pořízení aktiv 2019**

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

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

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

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

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

25.2 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 2019, 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.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

Aktiva a závazky vykázané v konsolidovaném výkazu o finanční situaci k datu pořízení během roku 2018 byly:

(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

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 konsolidovaném výkazu o finanční situaci 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.

Aktiva a závazky vykázané v konsolidovaném výkazu o finanční situaci 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.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

Aktiva a závazky vykázané v konsolidovaném výkazu o finanční situaci 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. Transakce byla provedena formou asset deal.

Aktiva a závazky vykázané v konsolidovaném výkazu o finanční situaci 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

26. Vyřazení dceřiných společností

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

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

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

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

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

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

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

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

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

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

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

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

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

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

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2019

Podrobnosti o prodeji dceřiných společností jsou shrnuty takto:

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

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

27. Události po skončení účetního období

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru způsobujícího nemoc COVID-19, která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Skupina považuje vypuknutí této epidemie za následnou událost, která nevede k úpravě účetních výkazů.

V době zveřejnění této účetní závěrky se vedení Skupiny domnívá, že v roce 2020 nedojde k významnému poklesu tržeb Skupiny. Zároveň také vlivem epidemie nepředpokládá zásadní dopad na výsledek hospodaření, finanční a likvidní pozici Skupiny. Důvodem je specifická situace na trhu s novými dokončovanými nemovitostmi v Praze.

Vedení Skupiny bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne v souladu se zákonnou úpravou veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Skupinu, její zákazníky, dodavatele a věřitele.

Vedení Skupiny zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají na Skupinu významný vliv a nevedou k existenci významné nejistoty ohledně předpokladu nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. prosinci 2019 zpracována za předpokladu, že Skupina bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti. Případný dopad epidemie na makroekonomické prognózy, pozici Skupiny a její výsledky vedení zahrne do odhadů opravných položek a rezerv v roce 2020.

V květnu 2020, Skupina nabyla dceřinou společností Nová Invalidovna, která vlastní pozemky v Pražské čtvrti Invalidovna, za částku 86 mil. Kč. Tato akvizice byla provedena formou asset deal, ovšem, alokace kupní ceny zatím nebyla ukončena.

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