

***FINEP Hloubětín a.s.***

Výroční zpráva

31. prosince 2019

## **PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU**

Níže uvedený předseda představenstva a člen představenstva společnosti FINEP Hloubětín a.s. prohlašují, že podle jejich nejlepšího vědomí podává výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

V Praze dne 3. dubna 2020



Ing. Vladimír Schwarz  
člen představenstva



Ing. Tomáš Zajíček  
člen představenstva

# ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

## Zpráva představenstva společnosti FINEP Hloubětín a.s. o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku dle ust. § 436 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

Společnost FINEP Hloubětín a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena dne 18. února 2002. Společnost je součástí developerské skupiny FINEP HOLDING. Hlavní činností společnosti je správa a provozování administrativně-skladového areálu OFFICE PARK HLOUBĚTÍN (dále jen „Areál“) umístěného podél ulice Poděbradská v Praze 9 a zároveň zajištění budoucí změny územního plánu v rámci realizace investičního záměru Společnosti. V roce 2018 byly emitovány dluhopisy pod ISIN CZ0003519092 na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha. Emitované dluhopisy byly upsány v dostatečné výši, čímž bylo získáno dostatečné množství prostředků a cíle Společnosti pro rozhodné období byly naplněny.

V následujícím období nejsou v plánu další emise dluhopisů ani poskytování nových úvěrů. Společnost se bude soustředit na řízení úvěrového a likvidního rizika.

### PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Společnost FINEP Hloubětín a.s. má příjem z pronájmu jednotlivých objektů Areálu a zároveň společnost provádí správu Areálu prostřednictvím najatého správce.

### STATUTÁRNÍ ORGÁNY SPOLEČNOSTI

- a. Ing. Michal Kocián – předseda představenstva
- b. Ing. Tomáš Zaněk – člen představenstva
- c. Ing. Vladimír Schwarz – člen představenstva
- d. Ing. Pavel Rejchrt – člen představenstva

### DOZORČÍ ORGÁNY SPOLEČNOSTI

- e. Ing. Tomáš Pardubický – předseda dozorčí rady
- f. Ing. Hana Landová – člen dozorčí rady
- g. Ing. Štěpán Havlas – člen dozorčí rady

### EKONOMIKA, MAJETEK

V roce 2019 dosáhla společnost FINEP Hloubětín a.s. ztráty za účetní období ve výši 1.207 tis. Kč.

Společnost vlastní hmotný majetek – skladový a administrativní areál OFFICE PARK HLOUBĚTÍN. Další finanční aktiva Společnosti představují zůstatky na bankovních účtech a ostatní krátkodobá finanční aktiva. Společnost neeviduje žádná znehodnocená finanční aktiva nebo finanční aktiva po splatnosti.

# INFORMACE DLE ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÝCH TRŽÍCH A OSTATNÍ INFORMACE

## INFORMACE O FINANČNÍ SITUACI S UVEDENÍM DŮLEŽITÝCH FAKTORŮ, RIZIK A NEJISTOT

Údaje o finanční situaci emitenta vč. uvedení důležitých faktorů jsou uvedeny v účetní závěrce, která je nedílnou součástí této výroční zprávy. Popis možných rizik a nejistot je popsán v bodu Vnitřní kontroly a přístupy k rizikům.

## POPIS PRÁV A POVINNOSTÍ SPOJENÝCH S AKCIEMI SPOLEČNOSTI

Základní kapitál společnosti je představován 10 kusy kmenových akcií na jméno v listinné podobě se jmenovitou hodnotou 200 tis. Kč, drženou společností FINEP HOLDING a.s.. Akcie společnosti zní na jméno a mají listinnou podobu, ISIN nebyl přidělen. Společnost není oprávněna vydávat různé druhy akcií, ani vydávat akcie jako zaknihované cenné papíry či vydávat kusové akcie. S akciemi společnosti jsou spojena práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů a stanov. Akcionář má zejména právo účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat a dostat na ní vysvětlení záležitostí týkajících se společnosti nebo jí ovládaných osob, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon jeho akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinávrhy k záležitostem zařazeným na pořad valné hromady. Akcionář má právo na podíl na zisku společnosti (dividendu), který valná hromada schválila k rozdělení mezi akcionáře.

## INFORMACE O VŠECH PENĚŽITÝCH A NEPENĚŽITÝCH PŘÍJMECH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ SPOLEČNOSTI

Osoby s řídicí pravomocí neobdržely žádná nepeněžitá či peněžitá plnění od Společnosti nebo osob přímo či nepřímo ovládaných Společností.

## ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE O POČTU AKCIÍ NEBO OBDOBNÝCH CENNÝCH PAPÍRECH PŘEDSTAVUJÍCÍ PODÍL NA SPOLEČNOSTI VE VLASTNICTVÍ OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ SPOLEČNOSTI

Někteří členové statutárních orgánů společnosti FINEP Hloubětín a.s. jsou vlastníky společnosti FINEP HOLDING, SE, která je 100% vlastníkem společnosti FINEP Hloubětín a.s. Níže jsou uvedeny podíly statutárních orgánů na mateřské společnosti FINEP Holding, SE.

Orgán	Období	Procentuální podíl
Členové statutárního orgánu	1.1.2019 – 31.12.2019	96 %
Členové dozorčí rady	1.1.2019 – 31.12.2019	4 %
Ostatní osoby s řídicí pravomocí	1.1.2019 – 31.12.2019	0%

## PRINCIPY ODMĚŇOVÁNÍ OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ SPOLEČNOSTI

Předseda a členové představenstva nejsou za výkon funkce odměňováni. Předseda a členové dozorčí nejsou za výkon funkce odměňováni. Výkon činnosti členů představenstva se řídí zákonnými předpisy a stanovami společnosti – viz bod POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A SLOŽENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A DOZORČÍ RADY

## ODMĚNY ÚČTOVANÉ AUDITORY

Odměny auditorům v členění za jednotlivé druhy služeb.

Auditor	Období	Služba	Cena v tis (Kč)
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	1.1.2019 – 31.12.2019	Audit roční účetní závěrky	465
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	1.1.2019 – 31.12.2019	Jiné ověřovací služby	0
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	1.1.2019 – 31.12.2019	Daňové poradenství	0
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	1.1.2019 – 31.12.2019	Jiné neauditorské služby	0

## ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU SPOLEČNOSTI K RIZIKU

Za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém EU (IFRS) odpovídá statutární orgán společnosti.

Systém vnitřní kontroly je nedílnou součástí běžné a pravidelné činnosti a napomáhá dosažení strategických a obchodních cílů společnosti. Součástí systému vnitřní kontroly je činnost dozorčí rady prováděná v souladu se zákonem a stanovami.

Systém vnitřní kontroly je tvořen:

- kontrolou prováděnou každým pracovníkem při výkonu pracovní činnosti,
- kontrolou prováděnou představenstvem a řídicími pracovníky při výkonu své řídicí i pracovní činnosti,
- činnostmi prováděnými oddělením controllingu a analytickým oddělením mateřské společnosti Společnosti.

Systém vnitřní kontroly také obsahuje pravidelné fyzické kontroly dokladů a reporting. Významnou oblastí vnitřní kontroly jsou pravidelné rekongiliace emitovaných dluhopisů a plateb klientů poukázaných na účty Společnosti.

Předmětem kontrolní činnosti je dohled nad dodržováním:

- obecně závazných předpisů,
- závazných opatření orgánů dohledu, jejich metodických materiálů, pokynů a stanovisek,
- vnitřních předpisů a metodických pokynů,
- hospodárného a efektivního provádění činností a transakcí, ověřování detailu transakcí, smluvních vztahů.

Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována v rámci přípravy měsíčních kontrolních sestav a reportů. V rámci účetní závěrky je správnost účetnictví a účetních výkazů zajištěna kontrolou prováděnou externím auditorem.

## VNITŘNÍ KONTROLY A PŘÍSTUPY K RIZIKŮM

### ***Faktory finančních rizik***

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

### ***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 FINEP HOLDING, SE, a tedy i Společnosti, je udržet pružnost

financování prostřednictvím stálé dostupnosti úvěrových linek určených k tomuto účelu.

Vedení dospělo k závěru, že Společnost v dohledné budoucnosti bude schopna provozovat svou činnost v rámci stávajícího a plánovaného financování a plnit veškerá ujednání o podmínkách financování (tzv. covenants), a je tedy přesvědčeno, že je na místě sestavit účetní závěrku Společnosti za rok 2019 za předpokladu trvání účetní jednotky, a to i v nejistých podmínkách stávající pandemie COVID-19.

Společnost má nastavenou centrální strategii v oblasti likvidního rizika k řízení krátkodobého, střednědobého a dlouhodobého financování Společnosti. Společnost řídí likvidní riziko průběžným sledováním projekcí peněžních toků a skutečných peněžních toků a vyrovnáváním profilů splatnosti finančních aktiv a závazků.

### ***Úvěrové riziko***

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

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

- záruky a prohlášení o ručení Společnosti jsou poskytovány pouze ve výjimečných případech a jejich poskytnutí musí být schváleno společníky.
- Společnost spolupracuje pouze se stabilními bankami, které jsou členy nadnárodních skupin, aby bylo v maximální možné míře eliminováno úvěrové riziko.

Vedení Společnosti čtvrtletně posuzuje obchodní a jiné pohledávky po splatnosti a poskytnuté úvěry po splatnosti a vyhodnocuje pravděpodobnost úpadku nebo významných finančních potíží dlužníka. Společnost rovněž čtvrtletně posuzuje, zda nedošlo ke snížení hodnoty finančních aktiv nebo skupiny finančních aktiv.

### ***Tržní rizika***

#### ***Úrokové riziko***

Úrokové riziko představuje riziko, že reálná hodnota nebo budoucí peněžní toky finančního instrumentu se budou měnit v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Půjčky nebo dluhopisy sjednané s pohyblivou úrokovou sazbou vystavují Společnost úrokovému riziku peněžních toků.

Jelikož všechny vydané dluhopisy k 31. prosinci 2019 byly sjednané s fixní sazbou, bylo úrokové riziko Společnosti omezené.

#### ***Měnové riziko***

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

Všechny finanční aktiva a všechny finanční závazky byly k 31. prosinci 2019 denominované v české koruně.

## POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A SLOŽENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A DOZORČÍ RADY

### A) PŘEDSTAVENSTVO SPOLEČNOSTI

#### Představenstvo, jeho složení a způsob rozhodování

Představenstvo je statutárním orgánem společnosti, kterému náleží obchodní vedení společnosti a který jedná za společnost navenek ve všech jejích záležitostech. Jeho složení, působnost, jednání a podepisování a způsob rozhodování, je vymezen vlastními stanovami a příslušnými právními předpisy. Členy představenstva dle stanov volí a odvolává valná hromada. Představenstvo má čtyři členy. Jeho funkční období je deset let. Členové představenstva jsou povinni alespoň jednou ročně zhodnotit svoji činnost a navrhnout případnou změnu počtu členů představenstva tak, aby vyhovoval provozním potřebám společnosti.

Členové představenstva rozhodují o všech záležitostech společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady.

Představenstvo vykonává svoji působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Představenstvo zajišťuje v rámci své působnosti zejména řádné obchodní vedení společnosti, a řádné vedení účetnictví, předkládá valné hromadě ke schválení účetní závěrku a také v souladu se stanovami návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty. Rozhodnutí přijímá při zachování nezbytné náležité péče na základě doporučení kompetentních pracovníků.

### B) DOZORČÍ RADA SPOLEČNOSTI

#### Dozorčí rada, její složení a způsob rozhodování

Dozorčí rada společnosti dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost společnosti. Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Působnost dozorčí rady, její složení a způsob rozhodování dozorčí rady je upravena vlastními stanovami a příslušnými právními předpisy. Dozorčí rada má tři členy. Dozorčí rada je povinna alespoň jednou ročně zhodnotit svoji činnost a navrhnout případnou změnu počtu členů dozorčí rady tak, aby počet vyhovoval provozním potřebám společnosti. Funkční období členů dozorčí rady je deset roků.

Do působnosti dozorčí rady náleží:

- nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti, kontrolovat účetní zápisy společnosti, kontrolovat, zda je podnikatelská činnost společnosti uskutečňována v souladu s právními předpisy a stanovami (toto oprávnění mohou členové dozorčí rady využívat jen na základě rozhodnutí dozorčí rady, ledaže dozorčí rada není schopna plnit své funkce),
- přezkoumávat řádnou, mimořádnou, konsolidovanou a mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty, předkládat své vyjádření valné hromadě,
- účastnit se valné hromady,
- ostatní záležitosti, které do působnosti dozorčí rady řadí zákon o obchodních korporacích nebo stanovы společnosti.

Členové dozorčí rady vykonávají svoji působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Jsou povinni zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a všech ostatních skutečnostech, o kterých se dozvěděl v souvislosti s výkonem své funkce a jejichž sdělení třetím osobám by mohlo způsobit společnosti škodu.

O rozhodnutích členů dozorčí rady se pořizují zápisy, které obsahují veškeré zákonem stanovené náležitosti.

### C) SLOŽENÍ PŘEDSTAVENSTVA A DOZORČÍ RADY SPOLEČNOSTI

Jméno (vč. titulu)	Orgán	Období
Ing. Michal Kocián	Představenstvo – předseda představenstva	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Tomáš Zaněk	Představenstvo – člen představenstva	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Vladimír Schwarz	Představenstvo – člen představenstva	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Pavel Rejchrt	Představenstvo – člen představenstva	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Tomáš Pardubický	Dozorčí rada – předseda	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Hana Landová	Dozorčí rada – člen	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Štěpán Havlas	Dozorčí rada – člen	1. 1.2019 - 31.12.2019

#### POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A SLOŽENÍ VÝBORU PRO AUDIT

Výbor pro audit je orgánem společnosti, který vykonává, aniž je tím dotčena odpovědnost členů představenstva nebo dozorčí rady společnosti, zejména následující činnosti:

- sleduje postup sestavování účetní závěrky, předkládá představenstvu nebo dozorčí radě doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví,
- sleduje účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, je-li funkce vnitřního auditu zřízena,
- sleduje postup sestavování účetní závěrky,
- doporučuje dozorčí radě statutárního auditora a toto doporučení řádně odůvodní,
- posuzuje nezávislost statutárního auditora,
- sleduje proces povinného auditu,
- informuje dozorčí radu o výsledku povinného auditu,
- vyjadřuje se k výpovědi závazku ze smlouvy o povinném auditu nebo odstoupení od smlouvy o povinném auditu.

Členové výboru pro audit se účastní valné hromady společnosti a jsou povinni seznámit valnou hromadu s výsledky své činnosti.

Výbor pro audit má tři členy, které jmenuje a odvolává valná hromada z nevykonných členů dozorčí rady nebo z třetích osob. Funkční období člena výboru pro audit je tříleté.

Výbor pro audit je schopen se platně usnášet, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina všech členů. K přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny hlasů všech členů, není-li právními předpisy vyžadována pro konkrétní rozhodnutí kvalifikovaná většina. Každý člen výboru má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy.

Členové výboru pro audit Společnosti jsou následující osoby:

- Ing. Helena Vojáčková – předsedkyně výboru pro audit
- Prof. Ing. Hana Vomáčková, CSc.
- Ing. Lenka Rajnochová



## POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A ZÁKLADNÍHO ROZSAHU PŮSOBNOSTI VALNÉ HROMADY SPOLEČNOSTI

Vzhledem k tomu, že Společnost má jednoho akcionáře, vykonává působnost valné hromady jako nejvyššího orgánu tento jediný akcionář, kterým je společnost FINEP HOLDING, SE

Do rozsahu působnosti valné hromady náleží zejména:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřeným představenstvem nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- rozhodování o změně výše základního kapitálu a o pověření představenstva ke zvýšení základního kapitálu,
- rozhodování o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kurzu,
- rozhodování o vydání vyměnitelných nebo prioritních dluhopisů,
- volba a odvolání členů představenstva a členů dozorčí rady a schvalování smluv o výkonu funkce členů orgánů Společnosti,
- stejně jako schvalování jejich jiného/dalšího odměňování,
- schválení řádné, mimořádné, konsolidované a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky,
- rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů, nebo o úhradě ztráty,
- rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací, jmenování a odvolání likvidátora,
- schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti Společnosti,
- schválení smlouvy o tichém společenství, včetně schválení jejích změn a jejího zrušení,
- určení auditora, který bude ověřovat účetní závěrku Společnosti,
- rozhodování o zřízení, změně nebo zrušení fondů Společnosti včetně stanovení pravidel jejich tvorby a čerpání,
- další rozhodnutí, která zákon nebo stanovy Společnosti zahrnují do působnosti valné hromady.

O rozhodnutí jediného akcionáře v působnosti valné hromady se pořizuje zápis, který obsahuje veškeré zákonem stanovené náležitosti.

## INFORMACE O KODEXECH ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI

Společnost nemá definované kodexy vzhledem k povaze své organizační struktury. Společnost se řídí obecně závaznými právními předpisy vycházejícími ze zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, souvisejících a návazných právních norem.

## POPIS POLITIKY ROZMANITOSTI

Společnost vzhledem k povaze své organizační struktury neuplatňuje politiku rozmanitosti.

## ÚDAJE O EMITENTOVĚ

### **FINEP Hloubětín a.s.**

Emitent je zapsán v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 7556. Identifikační číslo Emitenta je 265 11 771 a LEI kód Emitenta je 315700A05FMJTRHHoC62 . Sídlo Emitenta je Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00, Praha 1. Kontaktní údaje jsou tel: 800 500 506, WEB: [www.spolecnosti-as.cz/finep-hloubetin-as](http://www.spolecnosti-as.cz/finep-hloubetin-as)

Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů. Jeho podnikatelská činnost je pak regulována především zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Emitent je plně ovládán společností **FINEP HOLDING, SE**, IČO: 279 27 822, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1 (celá skupina ovládaná touto společností, včetně Emitenta, dále jen „**Skupina Emitenta**“ nebo „**skupina FINEP HOLDING**“). Akcionářem této společnosti je **FH INVEST SE**, IČO: 281 94 306, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, a konečnými beneficiáři je šest fyzických osob, a to: Ing. Michal Kocián, Ing. Pavel Rejchrt, Ing. Tomáš Zaněk, Ing. Vladimír Schwarz, Ing. Tomáš Pardubický a Ing. Štěpán Havlas. Žádná z těchto osob Emitenta samostatně neovládá.

Emitent nepřijal opatření k zamezení zneužití kontroly jediného akcionáře nad Emitentem.

Emitent je závislý na ostatních subjektech ve Skupině, jelikož finančně je řízen v rámci celé skupiny FINEP HOLDING včetně předpokládaného developerského projektu společnosti.

## PŘEHLED PODNIKÁNÍ

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, nároky, dluhy nebo události, které by s reálnou pravděpodobností mohly mít podstatný negativní vliv na jeho perspektivu. Pro komentář ohledně nového koronaviru (Covid-19) viz část UDÁLOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI.

Emitent investuje do administrativně-skladového areálu OFFICE PARK HLOUBĚTÍN v Praze 9 („**Areál**“), přičemž vychází dvou alternativních obchodních strategií. Obě shodně vychází z nedostatečného povolovacího procesu nové výstavby v Praze.

V první variantě, kterou v současnosti považuje Emitent za nosnou, je v plánu po roce 2023 areál postupně revitalizovat zcela novou výstavbou bytových a kancelářských objektů s doplňkovou obchodní funkcí.

Rozsah a struktura budoucí zástavby vyplynula ze studie proveditelnosti, kterou Emitent dokončil v roce 2019. Vedle komerčních kritérií tato studie zohledňuje i předpoklady dlouhodobé tržní poptávky a dále soulad s územním plánem hlavního města Prahy (resp. i se zveřejněným návrhem metropolitního plánu hlavního města Prahy). V současné době Emitent předpokládá zahájení realizace developerského projektu v roce 2022 po splnění všech zákonných požadavků.

Druhou variantou je postupná modernizace na business park, tedy kombinaci kancelářských, obchodních, skladových a výrobních prostor. Tuto druhou variantu Emitent prozatím vyhodnotil jako nepreferovanou s ohledem na rozvoj širšího okolí Areálu.

## ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA

Emitent nemá vlastní zaměstnance a veškeré podnikatelské činnosti provádí prostřednictvím smluvních dodavatelů, a to jak ze skupiny FINEP HOLDING, tak i externích. Řízení společnosti vykonávají přímo členové představenstva.

## INFORMACE O ČINNOSTECH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ PROVÁDĚNÝCH VNĚ SPOLEČNOST

V období kalendářního roku 2019 působily osoby s řídicí pravomocí Společnosti (členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení) v orgánech následujících společností takto:

- a) členstvím v řídicích a dozorčích orgánech jediného akcionáře Finep Holding SE a v řídicích a dozorčích orgánech společností ovládaných Finep Holding SE a ve společných podnicích Finep Holding SE;
- b) v řídicích a dozorčích orgánech mimo skupinu FINEP HOLDING, SE:

Jméno (vč. titulu)	Společnost	Orgán	IČ	Období
Ing. Michal Kocián	FH INVEST SE	člen představenstva	28194306	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Michal Kocián	Dobrá rodina	Předseda správní rady	24286664	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Michal Kocián	Nadace táta máma	Člen dozorčí rady	65996631	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Michal Kocián	Cetrum rodinné péče	Předseda správní rady	01864637	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Michal Kocián	Kollar Invest s.r.o.	Jednatel	06268854	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Michal Kocián	FINEP Osadní s.r.o.	Jednatel	25188453	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Tomáš Zaněk	FH INVEST SE	člen představenstva	28194306	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Tomáš Zaněk	Kollar Invest s.r.o.	Jednatel	06268854	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Tomáš Zaněk	FINEP Osadní s.r.o.	Jednatel	25188453	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Vladimír Schwarz	FH INVEST SE	člen představenstva	28194306	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Vladimír Schwarz	Kollar Invest s.r.o.	Jednatel	06268854	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Vladimír Schwarz	ABP Property s.r.o.	Jednatel	07289324	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Vladimír Schwarz	FINEP Osadní s.r.o.	Jednatel	25188453	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Pavel Rejchrt	FH INVEST SE	člen představenstva	28194306	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Pavel Rejchrt	Kollar Invest s.r.o.	Jednatel	06268854	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Pavel Rejchrt	ROSENTHAL a.s.	Člen představenstva	60192003	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Pavel Rejchrt	FINEP Osadní s.r.o.	Jednatel	25188453	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Pavel Rejchrt	Nadační fond na podporu sportovců - reprezentantů ČR	Člen správní rady	64810917	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Pavel Rejchrt	Nadační fond na podporu mládeže a sportovců, reprezentantů ČR	Člen správní rady	28993209	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Pavel Rejchrt	MLÝN – VÍTKOVICE a.s.	Člen dozorčí rady	27910628	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Pavel Rejchrt	Bytové družstvo HARB	Místopředseda představenstva	24171051	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Pavel Rejchrt	Karfor – Rej s.r.o.	Jednatel	06110851	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Pavel Rejchrt	Terfor – Rej s.r.o.	Jednatel	06111181	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Tomáš Pardubický	Moneta Money Bank a.s.	Člen dozorčí rady	25672720	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Hana Landová	Dobrá rodina	Člen správní rady	24286664	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Hana Landová	FH INVEST SE	Člen dozorčí rady	28194306	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Hana Landová	Cetrum rodinné péče	Člen správní rady	01864637	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Štěpán Havlas	HCARE s.r.o.	Jednatel	02572753	1. 1.2019 - 31.12.2019
Ing. Štěpán Havlas	KCK SALVE s.r.o.	Jednatel	61461717	1. 1.2019 - 31.12.2019

## INFORMACE O MOŽNÝCH STŘETECH ZÁJMŮ

Osoby s řídicí pravomocí Společnosti prohlašují, že u nich v období za rok 2019 nedošlo a ani následně nedochází ke střetu zájmů mezi jejich povinnostmi, coby osob s řídicími pravomocemi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, a že nebyli odsouzeni ani jakkoliv obviněni z deliktů hospodářské povahy.

## HLAVNÍ AKCIONÁŘ SPOLEČNOSTI

Společnost je od 2. února 2018 plně vlastněna společností FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Praha 1, Česká republika a zapsanou v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou H 7. Společnost je součástí skupiny FINEP HOLDING, kterou ovládá jediný akcionář Společnosti. Skupina sestavuje konsolidovanou účetní uzávěrku, kterou zveřejňuje na webových stránkách [www.finep.cz](http://www.finep.cz) v sekci „Pro Investory“.

## ÚDAJE O SOUDNÍCH, SPRÁVNÍCH NEBO ROZHODČÍCH ŘÍZENÍCH

V roce 2019 nebyly proti Společnosti vedeny žádné soudní spory. Rovněž není Společnosti známo, že by bylo proti němu zahájeno jakékoliv řízení tohoto typu v souvislosti s nároky vůči němu, nebo že by takové řízení vůči němu hrozilo.

## VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Dne 27. listopadu 2018 byl poskytnut jediným akcionářem Společnosti FINEP HOLDING, SE úvěr ve výši 4 000 tis. Kč se splatností nejdéle do 31. prosince 2022.

Dne 11. dubna 2019 byl poskytnut jediným akcionářem Společnosti FINEP HOLDING, SE úvěr ve výši 8 000 tis. Kč se splatností nejdéle do 31. prosince 2022.

Dne 15. května 2019 byl poskytnut jediným akcionářem Společnosti FINEP HOLDING, SE úvěr ve výši 4 000 tis. Kč se splatností nejdéle do 31. prosince 2022.

Dne 30. dubna 2019 byl poskytnut jediným akcionářem Společnosti FINEP HOLDING, SE úvěr ve výši 750 tis. Kč se splatností nejdéle do 31. prosince 2023.

## REGULOVANÉ TRHY, NA KTERÝCH JSOU CENNÉ PAPÍRY SPOLEČNOSTI OBCHODOVÁNY

Následující zaknihované cenné papíry Společnosti byly přijaté k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.:

Dluhopis ISIN CZ0003519092 - FINEP Hloubětín a.s., 5,00 %, 2018 - 2023

Cenným papírům nebyl přidělen rating.

## ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

Společnost nevyužívá ve své činnosti žádné další alternativní výkonnostní ukazatele, kromě ukazatelů uvedených v prospektu zajištěných dluhopisů s pevným úrokovým výnosem ze dne 24. května 2018

## DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

### INFORMACE O VÝVOJI VÝKONNOSTI

Společnost vytvořila za rok 2019 ztrátu ve výši 1.207 tis. Kč, v roce 2018 byla vytvořena ztráta ve výši 1.607 tis. Kč.

### INFORMACE O VÝVOJI ČINNOSTI

Společnost vlastní skladový areál s administrativními budovami v Praze – Hloubětíně, který pronajímá a zároveň připravuje výstavbu rezidenčního několika-etapového projektu na místě stávajícího skladového areálu.

### INFORMACE O STÁVAJÍCÍM HOSPODÁŘSKÉM POSTAVENÍ

Hospodářské postavení společnosti je odpovídající počáteční fázi projektů, na kterých se společnost podílí.

### UDÁLOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru (Covid-19), která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Společnost považuje vypuknutí této epidemie za následnou událost, která nevede k úpravě účetních výkazů za rok 2019.

Protože je situace ohledně šíření nového koronaviru (Covid.19) nestabilní a rychle se vyvíjí, není možné učinit odhad potenciálního dopadu na Společnost. Případný dopad epidemie na makroekonomické prognózy, naši pozici a výsledky zahrneme do odhadů opravných položek a rezerv v roce 2020.

Od rozvahového dne 31. prosince 2019 nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici Společnosti (viz. také účetní závěrka 22. Události po skončení účetního období).

### INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI

Společnost bude v roce 2020 nadále realizovat výnosy z pronájmu areálu a zároveň bude pokračovat v přípravných pracích na realizaci plánovaného developerského projektu.

### AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost v roce 2019 neměla žádné výdaje na výzkum a vývoj.

### INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

Společnost v roce 2019 nenabyla vlastní akcie.

### AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Činnost společnosti nemá žádný podstatný vliv na životní prostředí, proto nejsou vyvíjeny v této oblasti žádné zvláštní aktivity.

### AKTIVITY V OBLASTI PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ

Společnost v roce 2019 neuzavírala pracovněprávní vztahy.

### INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ

Společnost nemá zřízenou žádnou organizační složku v zahraničí.

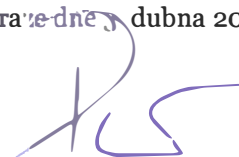
## ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY

Předseda dozorčí rady společnosti FINEP Hloubětín a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Praha 1, IČ: 26511771, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 7 (dále jen „Společnost“), pan Ing. Tomáš Pardubický, nar. 17. srpna 1974, bytem Na Lhotech 1441/26, Kunratice vyhotovil níže uvedeného dne, měsíce a roku níže uvedenou:

### Zprávu o činnosti dozorčí rady za rok 2019

- 1) Zasedání dozorčí rady se uskutečňovala v souladu se stanovami Společnosti.
- 2) Dozorčí rada se ve své činnosti zaměřovala na kontrolu plnění podnikatelských záměrů Společnosti, dodržování stanov a obecně závazných právních předpisů. K tomu měla vytvořeny ze strany Společnosti podmínky tak, aby mohla plnit své zákonem a stanovami stanovené povinnosti a průběžně kontrolovat chod Společnosti a činnosti představenstva Společnosti.
- 3) Dozorčí rada neobdržela, a tedy neprojednávala žádný podnět od akcionáře.
- 4) Dozorčí rada přezkoumala účetní závěrku za období roku 2019. Účetní závěrka za období roku 2019 dle jejího názoru poskytuje věrný a poctivý obraz majetku, závazků, peněžních toků a vlastního kapitálu Společnosti, stejně jako jejího hospodářského výsledku.
- 5) Dozorčí rada přezkoumala zprávu o vztazích, ke které nemá výhrady.

V Praze dne 3. dubna 2020



Ing. Tomáš Pardubický  
předseda dozorčí rady

***FINEP Hloubětín a.s.***

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosince 2019

sestavená v souladu s IFRS ve znění přijatém EU

# Obsah

<b>1</b>	<b>Všeobecné informace</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Přehled významných účetních postupů</b>	<b>5</b>
2.1	Základní zásady sestavení účetní závěrky	5
2.2	Přechod na IFRS	5
2.3	Nové standardy, interpretace a novely publikovaných standardů	7
2.4	Výnosy – tržby z pronájmu	7
2.5	Jiné výnosy	8
2.6	Úrokové výnosy a náklady	8
2.7	Investice do nemovitostí	8
2.8	Finanční aktiva	9
2.8.1	Klasifikace	9
2.8.2	Účtování a oceňování	10
2.8.3	Snížení hodnoty finančních aktiv v amortizované hodnotě	10
2.9	Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry	10
2.10	Započtení finančních nástrojů	11
2.11	Zaplacené zálohy	11
2.12	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	11
2.13	Vlastní kapitál	11
2.14	Obchodní závazky	12
2.15	Úvěry, půjčky a dluhopisy	12
2.16	Výpůjční náklady	12
2.17	Splatná a odložená daň z příjmu	13
2.18	Spřízněné strany	13
2.19	Události po skončení účetního období	13
<b>3</b>	<b>Řízení finančních rizik</b>	<b>14</b>
3.1	Faktory finančních rizik	14
3.1.1	Riziko likvidity	14
3.1.2	Úvěrové riziko	15
3.1.3	Tržní rizika	16
3.2	Řízení kapitálu	16
3.3	Odhad reálné hodnoty	16
3.4	Započtení finančních nástrojů	17
<b>4</b>	<b>Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Vykazování segmentů</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Výnosy</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Provozní náklady související s pronájmem</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Finanční náklady</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Daň z příjmu</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Investice do nemovitostí</b>	<b>19</b>
<b>11</b>	<b>Zaplacené zálohy</b>	<b>20</b>
<b>12</b>	<b>Peněžní prostředky na vázaných účtech</b>	<b>20</b>
<b>13</b>	<b>Obchodní a jiné pohledávky</b>	<b>20</b>
<b>14</b>	<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b>	<b>20</b>
<b>15</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>21</b>
<b>16</b>	<b>Vydané dluhopisy</b>	<b>21</b>
<b>17</b>	<b>Odsouhlasení závazků z finanční činnosti</b>	<b>22</b>
<b>18</b>	<b>Obchodní a jiné závazky</b>	<b>22</b>
<b>19</b>	<b>Odložená daň z příjmu</b>	<b>22</b>
<b>20</b>	<b>Podmíněné a smluvní závazky</b>	<b>23</b>
<b>21</b>	<b>Transakce se spřízněnými stranami</b>	<b>23</b>
<b>22</b>	<b>Události po skončení účetního období</b>	<b>23</b>



**FINEP Hloubětín a.s.**Účetní závěrka  
za rok končící 31. prosince 2019**Rozvaha**

k 31. prosinci 2019 (tis. Kč)	Pozn.	31. prosince 2019	31. prosince 2018	1. ledna 2018
<b>AKTIVA</b>				
<b>Dlouhodobá aktiva</b>				
Investice do nemovitostí	10	249 682	244 105	240 400
Ostatní finanční aktiva	12	8 000	0	0
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>257 682</b>	<b>244 105</b>	<b>240 400</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>				
Obchodní a jiné pohledávky	13	3 690	3 439	1 334
Zaplacené zálohy	11	253	131	0
Pohledávky ze splatné daně z příjmu		0	1 604	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	14	4 136	3 015	1 124
Pohledávky z daně z přidané hodnoty		6	0	0
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>8 085</b>	<b>8 189</b>	<b>2 458</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>265 767</b>	<b>252 294</b>	<b>242 858</b>
		<b>31. prosince 2019</b>	<b>31. prosince 2018</b>	<b>1. ledna 2018</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>				
<b>Kapitál a fondy připadající akcionářům</b>				
Základní kapitál		2 000	2 000	2 000
Rezervní fond		200	200	200
Nerozdělený zisk		79 372	80 579	187 186
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>15</b>	<b>81 572</b>	<b>82 779</b>	<b>189 386</b>
<b>ZÁVAZKY</b>				
<b>Dlouhodobé závazky</b>				
Vydané dluhopisy	16	157 384	156 503	0
Půjčky od spřízněných stran	21	16 750	4 000	1 000
Přijaté zálohy		2 005	1 142	1 010
Odložený daňový závazek	19	4 134	4 407	4 708
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>180 273</b>	<b>166 052</b>	<b>6 718</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>				
Obchodní a jiné závazky	18	1 969	1 574	545
Přijaté zálohy		1 953	1 806	0
Závazky ze splatné daně z příjmu		0	0	37 558
Závazky z daně z přidané hodnoty		0	83	8 651
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>3 922</b>	<b>3 463</b>	<b>46 754</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>184 195</b>	<b>169 515</b>	<b>53 472</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>265 767</b>	<b>252 294</b>	<b>242 858</b>

**FINEP Hloubětín a.s.**Účetní závěrka  
za rok končící 31. prosince 2019**Výkaz úplného výsledku****za rok končící 31. prosince 2019**

(tis. Kč)	Pozn.	Rok končící	
		31. prosince 2019	31. prosince 2018
Výnosy	6	18 307	17 572
Čistá ztráta z přecenění investic do nemovitostí	10	- 392	- 5 868
Provozní náklady související s pronájmem	7	- 8 686	- 7 338
Ostatní provozní náklady		- 1 621	- 1 333
<b>Provozní zisk</b>		<b>7 608</b>	<b>3 033</b>
Finanční výnosy		3	0
Finanční náklady	8	- 9 091	- 4 958
<b>Čisté finanční náklady</b>		<b>- 9 088</b>	<b>- 4 958</b>
<b>Ztráta před zdaněním</b>		<b>- 1 480</b>	<b>- 1 925</b>
Daň z příjmů – splatná	9	0	18
Daň z příjmů – odložená	19	273	300
<b>Čistá ztráta za období</b>		<b>- 1 207</b>	<b>- 1 607</b>
<b>Úplný výsledek za období</b>		<b>- 1 207</b>	<b>- 1 607</b>

**Výkaz změn vlastního kapitálu****za rok končící 31. prosince 2019**

(tis. Kč)	Pozn.	Základní kapitál	Rezervní fond	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
<b>Stav k 1. lednu 2018</b>	15	2 000	200	187 186	189 386
Čistá ztráta po zdanění		0	0	- 1 607	- 1 607
<b>Úplný výsledek za rok 2018</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 1 607</b>	<b>- 1 607</b>
Výplata jedinému akcionáři		0	0	- 105 000	- 105 000
<b>Stav k 31. prosinci 2018</b>	15	2 000	200	80 579	82 779
Čistá ztráta po zdanění		0	0	- 1 207	- 1 207
<b>Úplný výsledek za rok 2019</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 1 207</b>	<b>- 1 207</b>
<b>Stav k 31. prosinci 2019</b>	15	2 000	200	79 372	81 572

**Výkaz peněžních toků****za rok končící 31. prosince 2019**

(tis. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2019	Rok končící 31. prosince 2018
<b>Peněžní toky z provozní činnosti:</b>			
<b>Ztráta před zdaněním</b>		<b>- 1 480</b>	<b>- 1 925</b>
<b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>			
Zisk (-) / Ztráta (+) z přecenění investic do nemovitostí	<b>10</b>	392	5 868
Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných	<b>8</b>	8 881	4 907
Ostatní nepeněžní operace		0	- 1
<b>Změny pracovního kapitálu:</b>			
Zvýšení (-) stavu pohledávek a ostatních aktiv		- 379	- 2 236
Snížení (-) / zvýšení (+) stavu obchodních a ostatních závazků		1 322	- 5 601
<b>Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:</b>			
Zaplacená (-) / přijatá (+) daň z příjmů	<b>9</b>	1 604	- 39 144
Zaplacené úroky	<b>17</b>	- 8 000	- 4 000
<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>		<b>2 340</b>	<b>- 42 132</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti:</b>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí		- 5 969	- 9 573
<b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>		<b>- 5 969</b>	<b>- 9 573</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti:</b>			
Emise dluhopisů	<b>16</b>	0	155 596
Převod peněžních prostředků na vázaný účet	<b>12</b>	- 8 000	0
Vyplacené podíly na zisku		0	- 105 000
Načerpání půjček	<b>17</b>	12 750	12 000
Splátky půjček		0	- 9 000
<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>		<b>4 750</b>	<b>53 596</b>
<b>Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>		<b>1 121</b>	<b>1 891</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	<b>14</b>	3 015	1 124
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>		<b>4 136</b>	<b>3 015</b>

Příloha na stranách 5 až 23 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

## ***FINEP Hloubětín a.s.***

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosince 2019

### **1 Všeobecné informace**

FINEP Hloubětín a.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7556 dne 18. února 2002 a její sídlo je v Praze 1, Havlíčkova 1030/1. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Identifikační číslo Společnosti je 265 11 771.

Společnost emitovala dne 12. března 2018 dluhopisy obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze a tím Společnosti vznikla povinnost sestavovat své účetní závěrky v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví přijatými Evropskou unií (dále jen „IFRS“). V souladu se zákonem se Společnost rozhodla pro použití IFRS pro přípravu statutární účetní závěrky od účetního období následujícího po účetním období, v němž byly cenné papíry k obchodování přijaty a účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2019 sestavila v souladu IFRS ve znění přijatém Evropskou unií („EU“), přičemž datum přechodu na IFRS je 1. ledna 2018.

### **2 Přehled významných účetních postupů**

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

#### **2.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky**

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

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

#### **2.2 Přechod na IFRS**

Tato účetní závěrka je první účetní závěrkou v souladu s IFRS. Kromě některých výjimek, IFRS 1 vyžaduje retrospektivní aplikaci verze standardů a interpretací platných pro rozvahový den. Tato verze IFRS byla použita při přípravě zahajovací IFRS rozvahy k 1. lednu 2018 a následujících období až do konce prvního IFRS účetního období dne 31. prosince 2019. Při přípravě této zahajovací rozvahy a této účetní závěrky Společnost použila následující výjimky z retrospektivní aplikace, které jsou povinné podle IFRS 1 a relevantní pro Společnost:

*Výjimka z odhadů.* Odhady podle IFRS 1 k 1. lednu 2018 a k 31. prosinci 2018 by měly být konzistentní s odhady provedenými ke stejnému datu podle předchozích účetních standardů, pokud zde není důkaz, že tyto odhady byly chybné.

*Výjimka z odúčtování finančních aktiv a závazků.* Finanční aktiva a závazky odúčtované před přechodem na IFRS nejsou znovu uznány podle IFRS.

Společnost nevyužila jiné výjimky výjimky z retrospektivní aplikace podle IFRS 1. Poslední účetní závěrka Společnosti sestavená podle Českých účetních předpisů („CAS“) byla připravena za rok končící 31. prosince 2018.

**FINEP Hloubětín a.s.**

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosince 2019

Sesouhlasení:

	31. prosince 2018			1. ledna 2018		
	CAS	Úprava	IFRS	CAS	Úprava	IFRS
<b>AKTIVA</b>						
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	221 939	22 166	244 105	219 856	20 544	240 400
<b>Krátkodobá aktiva</b>	12 110	- 3 921	8 189	2 458	0	2 458
<b>Aktiva celkem</b>	<b>234 049</b>	<b>18 245</b>	<b>252 294</b>	<b>222 314</b>	<b>20 544</b>	<b>242 858</b>
<b>Vlastní kapitál</b>	64 826	17 953	82 779	172 746	16 640	189 386
<b>Dlouhodobé závazky</b>	165 338	714	166 052	1 814	4 904	6 718
<b>Krátkodobé závazky</b>	3 885	- 422	3 463	47 754	- 1 000	46 754
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>234 049</b>	<b>18 245</b>	<b>252 294</b>	<b>222 314</b>	<b>20 544</b>	<b>242 858</b>

<b>SESOUHLASENÍ VLASTNÍHO KAPITÁLU</b>	<b>31. prosince 2018</b>	<b>1. ledna 2018</b>
<b>Vlastní kapitál dle CAS</b>	<b>64 826</b>	<b>172 746</b>
Ocenění investic do nemovitostí reálnou hodnotou		22 166
Dopad do odložené daně		- 4 213
<b>Vlastní kapitál dle IFRS</b>	<b>82 779</b>	<b>189 386</b>

<b>SESOUHLASENÍ ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ</b>	<b>Rok končící 31. prosince 2018</b>
<b>Ztráta dle CAS</b>	<b>- 2 920</b>
Zisk z přecenění investic do nemovitostí reálnou hodnotou	1 621
Odložená daň	- 308
<b>Úplný výsledek dle IFRS</b>	<b>- 1 607</b>

Poznámka: Úpravy týkající se Výkazu peněžních toků za období nejsou z důvodu jejich nevýznamnosti uvedeny.

Úpravy mezi CAS a IFRS jsou k 1. lednu 2018 způsobeny následujícími rozdíly:

- **Dlouhodobý majetek:** Podle českých účetních standardů Společnost vykazovala pozemky a budovy v pořizovací hodnotě snížené o oprávk; podle IFRS se pozemky a budovy vykazují v reálné hodnotě v souladu s IAS 40. Retrospektivní aplikací tohoto přístupu Společností došlo k úpravě mezi hodnotou pozemků a budov podle CAS a IFRS.
- **Dlouhodobé závazky:** Úprava představuje:
  - vykazání odloženého daňového závazku 3 904 tis. Kč v důsledku přecenění dlouhodobého majetku reálnou hodnotou.
  - Společnost opravila klasifikaci přijaté půjčky ve výši 1 000 tis. Kč, původně klasifikované v účetní závěrce dle českých účetních předpisů do půjček s krátkodobou splatností, do půjček s dlouhodobou splatností.
- **Krátkodobé závazky:** Společnost opravila klasifikaci přijaté půjčky ve výši 1 000 tis. Kč, původně klasifikované v účetní závěrce dle českých účetních předpisů do půjček s krátkodobou splatností, do půjček s dlouhodobou splatností.
- **Vlastní kapitál:** Úpravy vznikly hlavně z důvodu retrospektivní aplikace IAS 40 a s tím souvisejícím vykazáním odložené daně.

Úpravy mezi CAS a IFRS jsou k 31. prosinci 2018 způsobeny následujícími rozdíly:

- **Dlouhodobý majetek:** Podle českých účetních standardů Společnost vykazovala pozemky a budovy v pořizovací hodnotě snížené o oprávk; podle IFRS se pozemky vykazují v reálné hodnotě v souladu s IAS 40. Retrospektivní aplikací tohoto přístupu Společností došlo k úpravě mezi hodnotou pozemků podle CAS a IFRS.

- **Krátkodobá aktiva:** Podle českých účetních standardů Společnost vykazovala náklady související s emisí dluhopisů jako náklady příštích období v rámci aktiv, které jsou rovnoměrně rozeznávány v zisku nebo ztrátě až do doby splatnosti dluhopisů. Podle IFRS tyto náklady vstupují do amortizované hodnoty vydaných dluhopisů v souladu IFRS 9.
- **Dlouhodobé závazky:** Úpravy představují:
  - vykázání odloženého daňového závazku ve výši 4 211 tis. Kč v důsledku přecenění dlouhodobého majetku reálnou hodnotou,
  - snížení hodnoty závazků ve výši 3 919 tis. Kč z titulu vykázání nákladů souvisejících s emisí dluhopisů. Podle českých účetních standardů Společnost vykazovala náklady související s emisí dluhopisů jako náklady příštích období v rámci aktiv, které jsou rovnoměrně rozeznávány v zisku nebo ztrátě až do doby splatnosti dluhopisů. Podle IFRS tyto náklady vstupují do amortizované hodnoty vydaných dluhopisů v souladu IFRS 9,
  - zahrnutí naběhlého úroku k 31. prosinci 2018 ve výši 422 tis. Kč k emitovaným dluhopisům do jejich amortizované hodnoty, podle českých účetních standardů byl tento naběhlý úrok vykázán v krátkodobých závazcích.
- **Vlastní kapitál:** Úpravy vznikly hlavně z důvodu retrospektivní aplikace IAS 40 a s tím souvisejícím vykázáním odložené daně.

## **2.3 Nové standardy, interpretace a novely publikovaných standardů**

### **Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů, které zatím nejsou účinné**

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

**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 měření, pokyny k vykazování finanční výkonnosti, vylepšené definice a pokyny – zejména definice odpovědnosti a objasnění v důležitých oblastech, jako je role správcovství, opatrnost a nejistota měření ve finančním výkaznictví. Společnost v současné době posuzuje dopad změn na její účetní závěrku.

**Definice významnosti – Změny 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. Společnost v současné době posuzuje dopad změn na její účetní závěrku.

**Reforma úrokových sazeb – změny IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7 (vydané 26. září 2019 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později).** Změny byly vyvolány nahrazením benchmarkových úrokových sazeb, jako je LIBOR a dalších nabízených mezibankovních sazeb („IBOR“). Novela poskytuje dočasné osvobození od uplatňování specifických požadavků na zajišťovací účetnictví na zajišťovací vztahy přímo ovlivněné reformou IBOR. Společnost v současné době posuzuje dopad změn na její účetní závěrku.

## **2.4 Výnosy – tržby z pronájmu**

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

## **2.5 Jiné výnosy**

### **Prodej investic do nemovitostí**

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

### **2.6 Úrokové výnosy a náklady**

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

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, kde je to vhodné, na čistou účetní hodnotu finančního aktiva nebo finančního závazku. Při výpočtu efektivní úrokové míry Společnost odhaduje peněžní toky při zohlednění všech smluvních podmínek finančního nástroje (např. předplacené opce), ale nebere v úvahu budoucí úvěrové ztráty. Výpočet zahrnuje všechny poplatky a body zaplacené nebo přijaté mezi smluvními stranami, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry, transakční náklady a všechny ostatní prémie nebo slevy.

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

### **2.7 Investice do nemovitostí**

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

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

Po prvotním vykázání jsou investice do nemovitostí oceněny reálnou hodnotou. Podrobnosti o oceňování investic do nemovitostí na reálnou hodnotu jsou uvedeny v poznámce 4. Veškeré zisky nebo ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou účtovány do zisku nebo ztráty.

Výdaje jsou aktivovány do účetní hodnoty investic do nemovitostí pouze, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s těmito výdaji poplynou Společnosti a mohou být spolehlivě oceněny. 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.

**FINEP Hloubětín a.s.**

Účetní závěrka  
za rok končící 31. prosince 2019

Pokud je investice do nemovitostí užívána Společností, je překlasifikována do dlouhodobého hmotného majetku a její účetní hodnota se k datu převedení stává pořizovací cenou, která je následně odpisována.

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

**2.8 Finanční aktiva****2.8.1 Klasifikace**

V roce 2019 společně s přechodem na IFRS Společnost implementovala standard IFRS 9 – Finanční nástroje. Klasifikace závisí na způsobu řízení finančních aktiv ze strany Společnosti a na charakteru smluvních peněžních toků konkrétního finančního aktiva.

Společnost analyzovala svá finanční aktiva a závazky z pohledu změn klasifikace a oceňování dle IFRS 9.

Pro dluhová finanční aktiva byly provedeny testy obchodního modelu a test výlučných splátek jistiny a úroků („VÚJÚ“). Podnikatelským záměrem Společnosti je držet svá dluhová finanční aktiva do jejich splatnosti a inkasovat smluvní peněžní toky. Společnost nevyužívá žádných služeb faktoringu, nemá historii odprodejů pohledávek nebo úvěrů a všechna její finanční aktiva splňují VÚJÚ test. Výsledná klasifikace všech dluhových finančních aktiv je tedy do kategorie „Finanční aktiva oceňovaná v amortizované hodnotě“.

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

Položka rozvahy	Třída finančních nástrojů	Způsob oceňování	Poznámka	Částka k 31. prosinci 2019	Částka k 31. prosinci 2018
<b>AKTIVA</b>					
<b>Dlouhodobá aktiva</b>					
<b>Peněžní prostředky na vázaných účtech</b>	Vázaný bankovní účet	Amortizovaná hodnota	12	8 000	0
<b>Krátkodobá aktiva</b>					
<b>Obchodní a jiné pohledávky</b>	Obchodní a jiné pohledávky	Amortizovaná hodnota	13	619	732
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b>	Bankovní účet	Amortizovaná hodnota	14	4 136	3 015
<b>ZÁVAZKY</b>					
<b>Dlouhodobé závazky</b>					
<b>Dlouhodobé vydané dluhopisy</b>	Vydané dluhopisy	Amortizovaná hodnota	16	157 384	156 503
<b>Půjčky od spřízněných stran</b>	Půjčky od spřízněných stran	Amortizovaná hodnota	21	16 750	4 000
<b>Krátkodobé závazky</b>					
<b>Obchodní a jiné závazky</b>	Obchodní a jiné závazky	Amortizovaná hodnota	18	1 969	1 574



## **2.8.2 Účtování a oceňování**

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

Aktiva následně oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku („FVOCI“) a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě jsou následně oceňována reálnou hodnotou. Finanční aktiva oceněná v amortizované hodnotě jsou následně vykazována v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové sazby. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty „finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě“ se účtují do položky „Finanční náklady“ / „Finanční výnosy“ v období, v němž nastanou.

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

## **2.8.3 Snížení hodnoty finančních aktiv v amortizované hodnotě**

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

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

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

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

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

Společnost vykazuje opravné položky na snížení hodnoty poskytnutých úvěrů na základě zhoršení úvěrového rizika od prvotního zaúčtování. Společnost používá třístupňový model úvěrového rizika: pokud se úvěrové riziko výrazně nezvýšilo (fáze 1), pokud úvěrové riziko výrazně vzrostlo, tj. finanční aktivum je po splatnosti 30 dní (fáze 2) a pokud je úvěr "úvěrové znehodnocení", tj. finanční aktivum je více než 90 dnů po splatnosti (fáze 3). Pro fáze 1 a 2 vytváří Společnost opravné položky dle interního ratingu kalibrovaného na matice pravděpodobností defaultu od externích ratingových agentur s přičtením aktuálního faktoru budoucího vývoje spočteného dle aktuálního vývoje HDP České republiky. U fáze 3 se její očekávaná budoucí ztráta měří jako celoživotní očekávaná budoucí ztráta.

## **2.9 Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry**

Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry jsou finanční aktiva oceňovaná v amortizované hodnotě, neboť je Společnost drží výhradně za účelem inkasa budoucích peněžních toků, které zároveň mají charakter pouze jistiny a úroku. Pohledávky Společnost prvotně vykazuje v reálné hodnotě a následně je oceňuje v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

## ***FINEP Hloubětín a.s.***

Účetní závěrka  
za rok končící 31. prosince 2019

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

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

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

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

Ztráty ze snížení hodnoty Obchodních a jiných pohledávek jsou vykazovány jako čisté ztráty ze snížení hodnoty a jsou účtovány do položky „Ostatní provozní náklady“ ve výkazu zisku nebo ztráty.

### ***2.10 Započtení finančních nástrojů***

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

### ***2.11 Zaplacené zálohy***

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

### ***2.12 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty***

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

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ve výkazu peněžních toků zahrnují finanční hotovost, inkasovatelné bankovní vklady, ostatní vysoce likvidní krátkodobé investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně a kontokorentní účty. V rozvaze jsou kontokorentní účty vykázány v rámci výpůjček v položce Krátkodobé závazky.

### ***2.13 Vlastní kapitál***

Společnost je plně vlastněna společností FINEP HOLDING, SE, IČO: 279 27 822, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1.

## ***FINEP Hloubětín a.s.***

Účetní závěrka  
za rok končící 31. prosince 2019

Základní kapitál je tvořen 10 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 200 tis. Kč a je plně splacen. Akcionář má právo na podíl na zisku společnosti, který valná hromada podle hospodářského výsledku schválila k rozdělení. Tento podíl se určuje poměrem akcionářova podílu k základnímu kapitálu společnosti.

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud přítomní akcionáři mají akcie, jejichž jmenovitá hodnota dosahuje nejméně 70 % základního kapitálu společnosti.

Představenstvo je statutárním orgánem společnosti, má 4 členy. Představenstvu přísluší obchodní vedení společnosti. Schází se nejméně 1krát za 3 měsíce.

Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost společnosti, má 3 členy. Schází se nejméně 4krát ročně.

O způsobu rozdělení zisku a úhradě ztráty rozhoduje valná hromada společnosti v souladu se zákonem a se stanovami společnosti.

### ***2.14 Obchodní závazky***

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

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

### ***2.15 Úvěry, půjčky a dluhopisy***

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

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

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

### ***2.16 Výpůjční náklady***

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

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

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

## **2.17 Splatná a odložená daň z příjmu**

Daňový náklad za období se skládá ze splatné a odložené daně. Daň je vykázána v zisku nebo ztrátě, kromě případů, které souvisí s položkami 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 zahrnuje odhad daňového závazku nebo daňové pohledávky ze zdanitelných příjmů nebo ztráty běžného roku s použitím daňových sazeb platných nebo uzákoněných k datu účetních výkazů a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň z příjmů je stanovena s použitím závazkové metody z přechodných rozdílů mezi daňovou a účetní hodnotou aktiv a závazků. Odložený daňový závazek se však nevykazuje, pokud vyplývá z prvotního zachycení goodwillu; odložená daň se dále 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.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou kompenzovány, pokud ze zákona existuje právo kompenzace splatných daňových závazků a pohledávek a tyto se vztahují k daním vybíraným stejným daňovým úřadem za stejnou zdaňovanou jednotku.

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.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v následujících účetních obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému bude moci být tato pohledávka uplatněna. Odložené daňové pohledávky se revidují vždy k datu účetních výkazů a snižují se v rozsahu, v jakém je nepravděpodobné, že bude realizováno související daňové využití.

## **2.18 Spřízněné strany**

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

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

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámce 21.

## **2.19 Události po skončení účetního období**

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

### 3 Řízení finančních rizik

#### 3.1 Faktory finančních rizik

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

##### 3.1.1 Riziko likvidity

Obezřetné řízení rizika likvidity předpokládá udržování dostatečné úrovně peněžních prostředků, dostupnosti financování z přiměřeného objemu úvěrových linek určených k tomuto účelu. Cílem skupiny FINEP HOLDING, SE, a tedy i Společnosti, je udržet pružnost financování prostřednictvím stále dostupnosti úvěrových linek určených k tomuto účelu.

Vedení dospělo k závěru, že Společnost v dohledné budoucnosti bude schopna provozovat svou činnost v rámci stávajícího a plánovaného financování a plnit veškerá ujednání o podmínkách financování (tzv. kovenanty), a je tedy přesvědčeno, že je na místě sestavit účetní závěrku Společnosti za předpokladu trvání účetní jednotky.

Společnost disponuje k 31. prosinci 2019 na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu určeném jako zajištění vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz poznámka 12) a na bankovním účtu (viz poznámka 14) prostředky pro splacení veřejně obchodovatelných dluhopisů v roce 2023 (viz poznámka 16).

Společnost má nastavenou centrální strategii v oblasti likvidního rizika k řízení krátkodobého, střednědobého a dlouhodobého financování Společnosti. Společnost řídí likvidní riziko průběžným sledováním projekcí peněžních toků a skutečných peněžních toků a vyrovnáváním profilů splatnosti finančních aktiv a závazků.

Níže uvedená tabulka analyzuje finanční závazky Společnosti k 31. prosinci 2019 a 31. prosinci 2018 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

<b>31. prosince 2019</b> <b>(tis. Kč)</b>	<b>Méně</b> <b>než 3 měsíce</b>	<b>3 měsíce</b> <b>až 1 rok</b>	<b>1 až 2 roky</b>	<b>2 až 5 let</b>	<b>Celkem</b>
<b>Závazky</b>					
Vydané dluhopisy	0	8 000	8 000	172 000	<b>188 000</b>
Přijaté půjčky od spřízněných stran	0	0	0	16 750	<b>16 750</b>
Obchodní a jiné závazky	2391	0	0	0	<b>2 391</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>2 391</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>	<b>188 750</b>	<b>207 141</b>

<b>31. prosince 2018</b> <b>(tis. Kč)</b>	<b>Méně</b> <b>než 3 měsíce</b>	<b>3 měsíce</b> <b>až 1 rok</b>	<b>1 až 2 roky</b>	<b>2 až 5 let</b>	<b>Celkem</b>
<b>Závazky</b>					
Vydané dluhopisy	0	8 000	8 000	180 000	<b>196 000</b>
Přijaté půjčky od spřízněných stran	0	0	0	4 000	<b>4 000</b>
Obchodní a jiné závazky	1996	0	0	0	<b>1 996</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>1 996</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>	<b>184 000</b>	<b>201 996</b>

**3.1.2 Úvěrové riziko**

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

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

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

Níže uvedená tabulka shrnuje angažovanost Společnosti vůči úvěrovému riziku.

<b>(tis. Kč)</b>	<b>31. prosince 2019</b>	<b>31. prosince 2018</b>
Obchodní a jiné pohledávky	619	732
Ostatní finanční aktiva	8 000	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	4 136	3 015
<b>Celkem</b>	<b>12 755</b>	<b>3 747</b>

K 31. prosinci 2019 společnost držela finanční aktiva (hotovost) na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu klienta jako zajištění vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz poznámka 11 a poznámka 16) ve výši 8 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 0 tis. Kč). Tato krátkodobá finanční aktiva jsou vázána na účtu u společnosti J&T BANKA, a.s. Vedení Společnosti vyhodnotilo úvěrovou kvalitu společnosti J&T BANKA, a.s. jako vysokou, jelikož se jedná o regulovanou bankovní instituci v českém bankovním sektoru. K 31. prosinci 2019 a k 31. prosinci 2018 nebyla vykázána žádná opravná položka na očekávané ztráty.

Analýza splatností obchodních a jiných pohledávek je následující:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>31. prosince 2019</b>	<b>31. prosince 2018</b>
<b>Do splatnosti</b>	265	377
Po splatnosti 1–90 dní	349	355
Více než 90 dní po splatnosti	5	0
<b>Celkem po splatnosti</b>	<b>619</b>	<b>732</b>

Úvěrové riziko obchodních a jiných pohledávek není významné. Analýza opravných položek je uvedena v poznámce 2.8.3

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

<b>(tis. Kč)</b>	<b>Rating</b>	<b>31. prosince 2019</b>
UniCredit Bank a.s.	BBB+	4 136
<b>Celkem</b>		<b>4 136</b>
<b>(tis. Kč)</b>	<b>Rating</b>	<b>31. prosince 2018</b>
UniCredit Bank, a.s.	BBB+	3 015
<b>Celkem</b>		<b>3 015</b>

## ***FINEP Hloubětín a.s.***

Účetní závěrka  
za rok končící 31. prosince 2019

Pro bankovní zůstatky, splňující definici vysoké úvěrové kvality, splatné na požádání, nevytváří Společnost žádné opravné položky z důvodu nízké, či nulové pravděpodobnosti defaultu banky v průběhu následujícího dne. Vysokou kreditní kvalitu definuje Společnost dle externího ratingu, který je lepší než BBB (S&P), respektive Baa2 (Moody's).

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

### ***3.1.3 Tržní rizika***

#### ***(a) Úrokové riziko***

Úrokové riziko představuje riziko, že reálná hodnota nebo budoucí peněžní toky finančního nástroje se budou měnit v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Půjčky nebo dluhopisy sjednané s pohyblivou úrokovou sazbou vystavují Společnost úrokovému riziku peněžních toků.

Jelikož všechny vydané dluhopisy k 31. prosinci 2019 byly sjednané s fixní sazbou, bylo úrokové riziko Společnosti omezeno na riziko reálné hodnoty úrokových nástrojů.

Peněžní toky Společnosti nejsou vystavena úrokovému riziku.

#### ***(b) Měnové riziko***

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

Všechny finanční aktiva a závazky byla k 31. prosinci 2019 a 31. prosinci 2018 denominovaná v české koruně.

### ***3.2 Řízení kapitálu***

Cílem Společnosti při řízení kapitálu je zaručit schopnost trvání Společnosti s cílem zajistit návratnost kapitálu pro akcionáře a přínosy pro ostatní zainteresované strany a udržet optimální strukturu kapitálu s cílem snížit náklady na kapitál.

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

### ***3.3 Odhad reálné hodnoty***

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

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

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

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

Veškeré investice do nemovitostí spadají do úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty (viz poznámka 10). V roce končícím 31. prosince 2019 a 31. prosincem 2018 nedošlo k žádnému převodu investic do nemovitostí mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty.

Společnost nemá žádné finanční nástroje úrovně 1 hierarchie reálné hodnoty k 31. prosinci 2019 ani k 31. prosinci 2018. Během roku 2019 nedošlo k žádným transferům mezi úrovní 1, 2 a 3.

### **3.4 Započtení finančních nástrojů**

Společnost v roce 2019 nevykázala žádná finanční aktiva ani závazky, která jsou předmětem zápočtu finančních nástrojů.

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

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

### **Oceňování investic do nemovitostí**

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



## **FINEP Hloubětín a.s.**

Účetní závěrka  
za rok končící 31. prosince 2019

Reálná hodnota investic do nemovitostí Společnosti, tj. zejména pozemků a budov na těchto pozemcích, byla stanovena na základě zprávy nezávislého znalce, který je držitelem odpovídající a uznávané odborné kvalifikace a který má nedávnou zkušenost s oceňováním majetku ve stejné lokalitě a kategorii. Nezávislý znalec ve své zprávě využil k ocenění výnosovou metodu, která je založena na diskontování očekávaných peněžních toků založených na spolehlivých odhadech zejména budoucích toků z nájemného ve stávajících budovách, podložených stávajícími nájemními smlouvami a další evidencí tržních podmínek, jako jsou současné tržní sazby nájemného pro projekty s obdobnou lokací a v obdobných podmínkách, a s použitím diskontních sazeb, které reflektují současné tržní odhady nejistoty v objemech a načasování peněžních toků.

Základními předpoklady pro stanovení reálné hodnoty jsou: příjmy smluvního nájemného, očekávané budoucí tržní nájemné, období, po které jsou pronajímány budovy neobsazené, požadavky na údržbu nemovitostí a vhodné diskontní sazby. Výsledek ocenění je pravidelně srovnáván s daty o současných tržních výnosech z nájemného, s transakcemi uskutečněnými Společností a dalšími transakcemi uskutečněnými na trhu.

Dopad možných změn v základních předpokladech ocenění na celkovou reálnou hodnotu investic do nemovitostí je následující:

- Budoucí ceny nájemného byly stanoveny na základě znalosti dané lokace v průměrné výši 144 Kč za m<sup>2</sup> a měsíc. Pokud se tato cena za m<sup>2</sup> a rok zvýší nebo sníží o 5 %, reálná hodnota investic do nemovitostí se zvýší nebo sníží o 12 200 tis. Kč.
- Diskontní sazba byla stanovena na úrovni 8,75 %. Pokud se tato diskontní sazby zvýší nebo sníží o 10 % na 9,625 %, resp. 7,875 %, reálná hodnota investic do nemovitostí se sníží o 13 900 tis. Kč, resp. zvýší o 15 200 tis. Kč.

Vedení Společnosti posoudilo předpoklady uplatněné znalcem v jeho zprávě o ocenění nemovitostí a potvrdilo, že základní vstupy do ocenění, jako například diskontní sazba, byly správně stanoveny s ohledem na tržní situaci na konci účetního období.

### **Prezentace pohybů peněžních prostředků na vázaných bankovních účtech ve výkazu peněžních toků**

Vedení Společnosti prezentuje převody peněžních prostředků z běžného bankovního účtu na vázaný účet v peněžním toku z finanční činnosti.

## **5 Vykazování segmentů**

Na základě charakteru činnosti Společnosti Vedení Společnosti v současné době identifikovalo jeden operační segment. Společnost realizovala nákup pozemků se stávajícími budovami za účelem realizace projektu rezidenční výstavby Nová Elektra v Praze - Hloubětíně. Do doby realizace projektu jsou stávající budovy pronajímány. Jednotlivé etapy projektu budou realizované jejími sesterskými společnostmi v rámci skupiny FINEP HOLDING, SE.

## **6 Výnosy**

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Tržby z pronájmu	12 902	12 376
Příjem ze služeb spojených s nájmem, ostatní	5 405	5 196
<b>Celkem</b>	<b>18 307</b>	<b>17 572</b>

## 7 Provozní náklady související s pronájmem

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Elekřina, voda a plyn	3 230	2 958
Property management	1 733	1 538
Opravy a údržba	1 286	335
Ostraha	1 121	1 098
Úklid	560	518
Spotřeba materiálu	432	649
Ostatní	182	101
Daň z nemovitosti	142	141
<b>Celkem</b>	<b>8 686</b>	<b>7 338</b>

## 8 Finanční náklady

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Úrokové náklady	8 881	4 907
Ostatní finanční náklady	210	51
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>9 091</b>	<b>4 958</b>

## 9 Daň z příjmu

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Splatná daň ze zisku za období	0	- 18
Odložený daňový náklad (-) / kredit (+)	- 273	- 300
<b>Daň z příjmů celkem</b>	<b>- 273</b>	<b>- 318</b>

Domácí daňová sazba pro daň z příjmu Společnosti za rok 2019 a 2018 je 19 %. Porovnání očekávaného a aktuálního daňového nákladu je uvedeno níže:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním celkem</b>	<b>-1 444</b>	<b>- 1 925</b>
Teoretický daňový náklad/ (výnos) při daňové sazbě 19 %	- 274	- 366
Vliv daňově neuznatelných položek:		
Daňově neuznatelné náklady	1	66
Úprava daně z předchozích období	0	- 18
<b>Daňový náklad/ (výnos) během roku</b>	<b>- 273</b>	<b>- 318</b>

## 10 Investice do nemovitostí

Majetek, který je držen Společností pro dosažení příjmu z nájemného, nebo kapitálového zhodnocení, nebo obojího a není obsazen Společností, je klasifikován jako investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí jsou oceněny reálnou hodnotou. Podrobnější informace ke stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v poznámce 4. Investice do nemovitostí se skládá z pozemků a staveb včetně výdajů na jejich následné zdokonalení a nedokončených investičních projektů, a to v lokalitě Praha – Hloubětín v České republice.

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Reálná hodnota k 1. lednu</b>	<b>244 105</b>	<b>240 400</b>
Nákup pozemků a staveb	692	8 968
Výdaje na následné zdokonalení pozemků	5 277	605
Čistá ztráta ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	- 392	- 5 868
<b>Reálná hodnota k 31. prosinci</b>	<b>249 682</b>	<b>244 105</b>

***FINEP Hloubětín a.s.***Účetní závěrka  
za rok končící 31. prosince 2019

Celková účetní hodnota zastavených pozemků k 31. prosinci 2019 činila 243 800 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 234 500 tis. Kč), viz poznámka 16.

***11 Zaplacené zálohy***

Zaplacené zálohy představují zálohy poskytnuté dodavatelům médií jako je voda a plyn. Uvedená tabulka zobrazuje pohyb na účtu zaplacených záloh v roce 2019 a 2018.

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>K 1. lednu</b>	<b>131</b>	<b>0</b>
Zaplacené zálohy dodavatelům	253	131
Vyúčtované zálohy	- 131	0
<b>K 31. prosinci</b>	<b>253</b>	<b>131</b>

***12 Peněžní prostředky na vázaných účtech***

K 31. prosinci 2019 měla Společnost finanční aktiva ve výši 8 000 tis. Kč (peníze) na vázaném bankovním účtu u společnosti J&T BANKA, a.s., osoby vydávající dluhopisy, bez aktivního přístupu jako zajištění vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz bod 16).

***13 Obchodní a jiné pohledávky***

Obchodní a jiné pohledávky zahrnují následující:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>31. prosince 2019</b>	<b>31. prosince 2018</b>
<b>Finanční aktiva</b>		
Obchodní pohledávky – krátkodobé (do 12 měsíců)	619	732
<b>Mezisoučet</b>	<b>619</b>	<b>732</b>
<b>Nefinanční aktiva</b>		
Náklady příštích období – krátkodobé (do 12 měsíců)	213	121
Příjmy příštích období – krátkodobé (do 12 měsíců)	268	0
Dohadné účty aktivní – krátkodobé (do 12 měsíců)	2 590	2 586
<b>Mezisoučet</b>	<b>3 071</b>	<b>2 707</b>
<b>Obchodní a jiné pohledávky</b>	<b>3 690</b>	<b>3 439</b>

Obchodní pohledávky po splatnosti činily k 31. prosinci 2019 360 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 355 tis. Kč).

Všechny obchodní a jiné pohledávky byly k 31. prosinci 2019 a 2018 denominované v českých korunách.

***14 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty***

<b>(tis. Kč)</b>	<b>31. prosince 2019</b>	<b>31. prosince 2018</b>
Bankovní účty	4 136	3 015
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty *)</b>	<b>4 136</b>	<b>3 015</b>

\*) Z hlediska IFRS 9 byly ztráty ze snížení hodnoty peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů Společností vyhodnoceny jako nevýznamné (Poznámka 2.15).

## **FINEP Hloubětín a.s.**

Účetní závěrka  
za rok končící 31. prosince 2019

### **15 Vlastní kapitál**

Společnost je plně vlastněna společností FINEP HOLDING, SE, IČO: 279 27 822, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1.

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

Vlastníky skupiny k 31. prosinci 2019 byli Ing. Michal Kocián, Ing. Pavel Rejchrt, Ing. Tomáš Zaneček, Ing. Vladimír Schwarz, Ing. Tomáš Pardubický a Ing. Štěpán Havlas, přičemž nikdo neovládá skupinu samostatně.

V průběhu roku 2019 nedošlo ke změnám ve výši základního kapitálu ani jeho struktury.

### **16 Vydané dluhopisy**

Vydané dluhopisy lze rozčlenit takto:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>31. prosince 2019</b>	<b>31. prosince 2018</b>
Vydané dluhopisy – veřejně obchodovatelné – dlouhodobé	157 384	156 503
<b>Celkem</b>	<b>157 384</b>	<b>156 503</b>

Podrobnější informace o vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisech jsou následující:

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

Dluhy Společnosti vyplývající z vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů jsou zajišťovány finanční zárukou, ve smyslu § 2029 občanského zákoníku, v platném znění, poskytovanou společností FINEP HOLDING, SE a zástavním právem k vybraným položkám majetku – pozemkům, veškerým akciím a finančním aktivům (penězům) na vázaném účtu. Celková účetní hodnota zastavených pozemků k 31. prosinci 2019 činila 243 800 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 234 500 tis. Kč), viz poznámka 16. K 31. prosinci 2019 evidovala Společnost finanční aktiva (peníze) na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu jako zajištění vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz poznámka 12) ve výši 8 000 tis. Kč.

Reálna hodnota veřejně obchodovatelných vydaných dluhopisů byla k 31. prosinci 2019 ve výši 160 736 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 163 192 tis. Kč).

**FINEP Hloubětín a.s.**Účetní závěrka  
za rok končící 31. prosince 2019**17 Odsouhlasení závazků z finanční činnosti**

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

(tis. Kč)	Přijaté půjčky	Vydané dluhopisy	Celkem
<b>Závazky z finanční činnosti k 1. lednu 2018</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>
Vydané dluhopisy – peněžní tok	0	155 596	155 596
Přijatá půjčka	12 000	0	12 000
Splacení půjčky	- 9 000	0	- 9 000
Vyúčtovaný úrok	0	4 907	4 907
Zaplacený úrok	0	- 4 000	- 4 000
<b>Závazky z finanční činnosti k 31. prosinci 2018</b>	<b>4 000</b>	<b>156 503</b>	<b>160 503</b>
Přijatá půjčka	12 750	0	12 750
Splacení půjčky	0	0	0
Vyúčtovaný úrok	0	8 881	8 881
Zaplacený úrok	0	- 8 000	- 8 000
<b>Závazky z finanční činnosti k 31. prosinci 2019</b>	<b>16 750</b>	<b>157 384</b>	<b>174 134</b>

**18 Obchodní a jiné závazky**

(tis. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Obchodní závazky – splatné do 12 měsíců	1 075	124
Ostatní závazky – splatné do 12 měsíců	894	1 450
<b>Krátkodobé finanční závazky</b>	<b>1 969</b>	<b>1 574</b>
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>1 969</b>	<b>1 574</b>

**19 Odložená daň z příjmu**

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou uvedeny v následující tabulce:

(tis. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Odložený daňový závazek:		
– Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících	4 134	4 407
<b>Odložený daňový závazek</b>	<b>4 134</b>	<b>4 407</b>
<b>Odložený daňový závazek (netto)</b>	<b>4 134</b>	<b>4 407</b>

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

2019	Dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	Dopad daňové ztráty použitelné v budoucím období	Dopad změny stavu rezerv	Celkem
(tis. Kč)				
<b>K 1. lednu</b>	<b>- 5 547</b>	<b>1 140</b>	<b>0</b>	<b>- 4 407</b>
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 8)	74	199	0	273
<b>K 31. prosinci</b>	<b>- 5 473</b>	<b>1 339</b>	<b>0</b>	<b>- 4 134</b>
<b>2018</b>	<b>Dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí</b>	<b>Dopad daňové ztráty použitelné v budoucím období</b>	<b>Dopad změny stavu rezerv</b>	<b>Celkem</b>
(tis. Kč)				
<b>K 1. lednu</b>	<b>- 4 762</b>	<b>0</b>	<b>55</b>	<b>- 4 708</b>
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 8)	- 785	1 140	- 55	300
<b>K 31. prosinci</b>	<b>- 5 547</b>	<b>1 140</b>	<b>0</b>	<b>- 4 407</b>

**FINEP Hloubětín a.s.**Účetní závěrka  
za rok končící 31. prosince 2019**20 Podmíněné a smluvní závazky**

Společnost neeviduje žádné další závazky ani žádné věcné záruky, které by nebyly vykázány v rozvaze. Vedení Společnosti si není vědomo žádných podmíněných závazků Společnosti k 31. prosinci 2019 ani k 31. prosinci 2018.

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

**21 Transakce se spřízněnými stranami**

V této poznámce jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami. Jediný akcionář Společnosti FINEP HOLDING, SE poskytl Společnosti následující zápůjčky:

(tis. Kč)				
Poskytnuto dne	Úročení	Splatnost dne	31. prosince 2019	31. prosince 2018
27. listopadu 2018	bezúročně	31. prosince 2022	4 000	4 000
11. dubna 2019	bezúročně	31. prosince 2022	8 000	0
15. května 2019	bezúročně	31. prosince 2022	4 000	0
30. dubna 2019	bezúročně	31. prosince 2023	750	0
<b>Celkem</b>			<b>16 750</b>	<b>4 000</b>

Jednatelům nebyly k 31. prosinci 2019 ani k 31. prosinci 2018 poskytnuty žádné zápůjčky, závdavky, zálohy nebo úvěry, žádná zajištění ani ostatní plnění.

**22 Události po skončení účetního období**

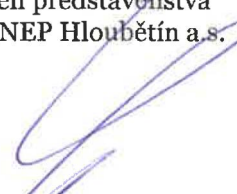
Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru způsobujícího nemoc COVID-19, která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Společnost považuje vypuknutí této epidemie za následnou událost, která nevede k úpravě účetních výkazů. Protože je situace nestabilní a rychle se vyvíjí, není možné učinit odhad potenciálního dopadu na Společnost. Případný dopad epidemie na makroekonomické prognózy, naši pozici a výsledky zahrneme do odhadů opravných položek a rezerv v roce 2020.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a hospodaření Společnosti za rok končící 31. prosince 2019.

3. dubna 2020



Ing. Tomáš Zaněk  
Člen představenstva  
FINEP Hloubětín a.s.



Ing. Vladimír Schwarz  
Člen představenstva  
FINEP Hloubětín a.s.

## Zpráva nezávislého auditora

akcionáři společnosti FINEP Hloubětín a.s.

### Zpráva o auditu účetní závěrky

---

#### Výrok auditora

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti FINEP Hloubětín a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, Praha 1 („Společnost“) k 31. prosinci 2019, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií („EU“).

#### Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2019,
- výkazu úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2019,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2019,
- výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019,
- přílohy účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2019, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

#### Základ pro výrok

---

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 („nařízení EU“) a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu (ISA), doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### Nezávislost

V souladu se zákonem o auditorech, s nařízením EU a s Radou pro mezinárodní etické standardy účetních vydaným a Komorou auditorů České republiky přijatým Etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (společně „etické předpisy“), jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z etických předpisů.

## Přístup k auditu

### Přehled



Celková hladina významnosti je stanovena na úrovni 1 % celkových aktiv Společnosti, což představuje 2 600 tis. Kč.

Ocenění investic do nemovitostí

Při plánování auditu jsme si stanovili hladinu významnosti a vyhodnotili rizika výskytu významné nesprávnosti v účetní závěrce. Konkrétně jsme určili oblasti, ve kterých vedení uplatnilo svůj úsudek, např. v případě významných účetních odhadů, které zahrnují stanovení předpokladů a posouzení budoucích skutečností, které jsou z podstaty nejisté.

Zaměřili jsme se také na rizika obcházení vnitřních kontrol vedením, a to včetně vyhodnocení toho, zda nebyla zjištěna předpojatost, jež by vytvářela riziko výskytu významné nesprávnosti z důvodu podvodu.

#### Hladina významnosti

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

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

<b>Celková hladina významnosti pro Společnost</b>	2 600 tis. Kč  (2 340 tis. Kč v předchozím období)
<b>Jak byla stanovena</b>	Hladina významnosti pro Společnost byla stanovena jako 1% z celkových aktiv
<b>Zdůvodnění použitého základu pro stanovení významnosti</b>	Domníváme se, že celková aktiva jsou nejvhodnějším měřítkem k určení hladiny významnosti s ohledem na podstatu činnosti Společnosti jako správce pozemků v Praze - Hloubětíně, včetně organizace a přípravy projektů v oblasti výstavby nemovitostí. Na základě toho jsme přesvědčeni, že hodnota celkových aktiv jako základ pro určení hladiny významnosti je důležitým měřítkem pro hodnocení finanční pozice Společnosti a zároveň i pro uživatele účetní závěrky.



## **Hlavní záležitosti auditu**

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

### **Hlavní záležitost auditu**

### **Jak audit pracoval s hlavní záležitostí auditu**

---

#### **Ocenění investic do nemovitostí**

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

Investice do nemovitostí této Společnosti se nacházejí v Praze - Hloubětíně, v České republice.

K 31. prosinci 2019 byly Investice do nemovitostí oceněny reálnou hodnotou ve výši 249 682 tis. Kč a představovaly 94 % celkových aktiv Společnosti.

Všechny investice do nemovitostí Společnosti se vykazují v reálné hodnotě, jejíž posouzení provádějí nezávislí kvalifikovaní odhadci, a následně je tato reálná hodnota posouzena vedením Společnosti. Nezávislí odhadci využili ke stanovení reálné hodnoty výnosovou metodu založenou na diskontování očekávaných peněžních toků z nájemného. Ocenění závisí na použitých oceňovacích technikách, modelech a předpokladech, které zahrnují významnou míru úsudku ze strany nezávislého odhadce a managementu. Detaily oceňovacích technik, modelů a předpokladů použitých k ocenění jsou uvedeny v poznámce 4 přílohy k účetní závěrce.

Náš postup ve vztahu k oceňování investic do nemovitostí zahrnoval:

- posouzení kompetentnosti, nezávislosti a dovedností odhadců;
- pochopení celého procesu oceňování a technik využívaných odhadci a managementem, abychom mohli posoudit, zda jsou zvolené postupy v souladu s běžně užívanými a akceptovanými metodami na trhu a zda použité předpoklady rovněž odpovídají trhu;
- obdržení oceňovacích posudků a diskuse s jejich tvůrci, abychom mohli posoudit racionálnost významných užitých předpokladů a přesnost zdrojových dat aplikovaných managementem a odhadci, porovnání těchto předpokladů s veřejně dostupnými informacemi u obdobných srovnatelných nemovitostí, a také s našimi znalostmi trhu s realitami;
- ověření adekvátního zveřejnění v účetní závěrce.

---

#### **Jak jsme stanovili rozsah auditu?**

Rozsah auditu jsme stanovili tak, abychom získali dostatečné informace, které nám umožní vyjádřit výrok k účetní závěrce jako celku.

Vzali jsme v úvahu účetní procesy a kontroly Společnosti a specifika odvětví, ve kterém Společnost podniká.

---

## Ostatní informace

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

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

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru

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

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

---

## Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti.

Za sledování postupu sestavování účetní závěrky je odpovědný výbor pro audit Společnosti.

---

## Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

**Akcionář společnosti FINEP Hloubětín a.s.  
Zpráva nezávislého auditora**

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

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

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

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

---

### **Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy**

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

---

#### **Soulad výroku s dodatečnou zprávou výboru pro audit**

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

---

#### **Určení auditora a délka provádění auditu**

Auditorem Společnosti pro rok 2019 nás dne 26. června 2019 jmenovala valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 2 roky.



Akcionář společnosti FINEP Hloubětín a.s.  
Zpráva nezávislého auditora

---

### Poskytnuté neauditorské služby

Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné služby.

Síť PwC neposkytla zakázané služby uvedené v článku 5 nařízení EU.

3. dubna 2020

A handwritten signature in blue ink that reads 'Prameny Group Audit 12'.

zastoupená partnerem

A handwritten signature in blue ink that reads 'Ing. Tomáš Bašta'.

Ing. Tomáš Bašta  
statutární auditor, evidenční č. 1966

**30.3.2020**

## **Zpráva o vztazích**

**společnosti**

**FINEP Hloubětín a.s.**

podle § 82 zákona o obchodních korporacích

za účetní období od 1.1.2019 do 31.12.2019

Představenstvo společnosti FINEP Hloubětín a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26511771, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7556 (v této zprávě též jen „FINEP Hloubětín“ nebo „Společnost“), zpracovalo následující zprávu o vztazích ve smyslu § 82 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích (dále jen „Zákon o korporacích“), za účetní období od 1.1.2019 do 31.12.2019 (dále jen „Rozhodné období“).

## 1. Struktura vztahů

- 1.1 Podle informací dostupných představenstvu společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře byla společnost po celé Rozhodné období součástí Skupiny, ve které je ovládající osobou společnost FINEP HOLDING, SE, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 110 00, IČ: 279 27 822, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 7 (dále jen „Skupina“). Do Skupiny ovládané společností FINEP HOLDING, SE, dále patří následující společnosti.

FINEP CZ a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26503387  
FINEP Zlíchov a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26770067  
FINEP spol. s r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 62916718  
NATURE CITY a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 03304914  
FINEP Int a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27915328  
FINEP Hostivař a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27590020  
FINEP Hloubětín 61 a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27922120  
FINEP Real a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 06622500  
TPK Real a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 06622381  
FINEP Modřany a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00, Praha 1, IČ: 27911594  
FINEP Poštovní a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26429748  
FINEP Troja a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26185938  
FINEP Holešovice a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27907929  
KASKÁDY APARTMENTS a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 08053081

FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 28436776  
FINEP KOMERČNÍ a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27904946  
FINEP INTERIÉRY s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04472926

Welham, a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 270 79 601  
Invenit a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 264 37 635  
F.R.C. a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 272 07 943  
KALOS spol. s r.o., se sídlem Badeniho 290/1, 160 00, Praha 6, IČ: 26744309  
Cocktail Media s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27166589  
Pensum a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27906604  
Real 2 a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27897206  
PROSEK Development, a.s. se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 24202061  
TROJMEZÍ GATE a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27913147  
FLams a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27907899

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., se sídlem Praha , Havlíčkova 1030/1, PŠČ 11000, IČ: 27918041  
FINEP BARRANDOV bytová k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 05547776  
FINEP Harfa k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27100626  
FINEP Prosek k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26762382  
FINEP Prosek bytová k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 24716847  
FINEP Prosek bytová 2, k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 24308773  
FINEP Prosek bytová 5 k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 02574527  
FINEP Prosek bytová 10 k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 29016347  
FINEP Prosek bytová 12 k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 29016380  
VERANO REAL k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04663276

CALEPO Media s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 03933393  
SHELIA s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04629221

DDX CZECH a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 05401275  
INGRAS a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 271 81 910  
EYSCHA a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04655052  
U Pilotů a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 027922081  
GORIS s.r.o., se sídlem Osadní 324/12a, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČ: 25725882  
FINEP Elektra s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 62065271  
Orpazchom s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 06378862  
ERDEX a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 11000, Praha 1, IČ: 271 82 533

Bytové družstvo KASKÁDY XI, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 08290156

PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street ,  
Birkirkara, BKR 3000, Malta, reg č. SV 113

FINEP HARFA FUND, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Birkirkara, BKR  
3000, Malta

FINEP PROSEK FUND, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Birkirkara, BKR  
3000, Malta

FINEP BARRANDOV FUND, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Birkirkara,  
BKR 3000, Malta

FINEP SK a.s., se sídlem Laurinská 4, Bratislava, 811 01, SVK, IČ: 35931914

FINBA a.s., se sídlem Račianská 22A, Bratislava, 831 02, SVK, IČ: 35970430

Údaje o osobách náležejících do Skupiny se uvádí k 31.12.2019, a to dle informací dostupných  
představenstvu společnosti jednatelům s péčí řádného hospodáře.

#### **1.1.1 Ovládající osoba**

Společnost FINEP HOLDING, SE, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 110 00, IČ: 279 27 822,  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 7, byla  
v rozhodném období jediným akcionářem společnosti.

#### **2. Úloha Společnosti ve Skupině**

Společnost je developerskou společností.

#### **3. Způsob a prostředky ovládnutí**

Ovládající osoba ovládá Společnost, neboť v Rozhodném období byla jediným akcionářem společnosti.  
K ovládnutí Společnosti dochází zejména prostřednictvím rozhodování na valné hromadě Společnosti.

#### **4. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny**

##### **4.1 Smlouvy uzavřené mezi Společností a Ovládající osobou, které byly v Rozhodném období platné:**

Smlouva o zápůjčce č. 2018016201 ze dne 27.11.2018 na 4 000 tis. Kč

Smlouva o zápůjčce č. 2019005001 ze dne 11.4.2019 na 8 000 tis. Kč

Smlouva o úvěru č. 2019005801 ze dne 30.4.2019 na 750 tis. Kč

Smlouva o zápůjčce č. 2019006301 ze dne 15.5.2019 na 4 000 tis. Kč

##### **4.2 Smlouvy uzavřené mezi Společností a jinými osobami ve Skupině:**

Smlouva o poskytování ekonomických a administrativních služeb ze dne 1.1.2019 uzavřená se  
společností FINEP CZ a.s.

Nájemní smlouva ze dne 1.11.2019 uzavřená se společností FINEP CZ a.s.

Smlouva o spolupráci ze dne 5.12.2018 uzavřená se společností FINEP Elektra s.r.o.

**5. Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob**

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

Čerpání úvěrů od společnosti FINEP HOLDING, SE na základě úvěrových smluv uvedených v bodě 4.1.

**6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání**

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

**7. Hodnocení vztahů a rizik v rámci Skupiny**

7.1 Hodnocení výhod a nevýhod vztahů ve Skupině.

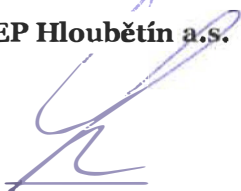
Společnosti vyplývají z účasti ve Skupině zejména výhody. Skupina je tvořena společnostmi se silným finančním zázemím a s výhodnějším přístupem k financování, z čehož těží Společnost zejména při uzavírání obchodů se svými dodavateli, dále při vyjednávání s bankami a jinými poskytovateli úvěrů.

Společnosti nevyplývají z účasti ve Skupině žádné nevýhody.

7.2 Ze vztahů v rámci Skupiny neplynou pro Společnost žádná rizika.

Datum 30.3.2020

**FINEP Hloubětín a.s.**



Ing. Vladimír Schwarz  
předseda představenstva

Datum 30.3.2020



Ing. Tomáš Zaněk  
člen představenstva