

FINEP HOLDING, SE

Konsolidovaná výroční zpráva

za rok končící 31. prosince 2015

Konsolidovaná výroční zpráva FINEP HOLDING, SE za rok končící 31. prosince 2015

1. Informace o vývoji výkonnosti

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

Koncern za rok končící 31. prosince 2015 vykázal účetní ztrátu ve výši 84 milionů Kč. Další informace o vývoji výkonnosti, činnosti a stávajícím hospodářském postavení jsou uvedeny v příložené konsolidované účetní závěrce Koncernu za rok končící 31. prosince 2015.

2. Informace o vývoji činnosti

Hlavním předmětem činnosti Koncernu je development, přičemž největší část portfolia projektů tvoří rezidenční projekty, které jsou situovány v hlavních městech České republiky a Slovenska, v Praze a v Bratislavě.

Další část portfolia developerských projektů skupiny je tvořena administrativními projekty, přičemž jak v rezidenčních tak v administrativních projektech jsou zahrnuty i další plochy určené pro komerční využití (restaurace, kavárny, obchody apod.), tzv. retail.

Koncern je v současné době předním developerem v České republice. V roce 2015 Koncern úspěšně rozvíjel svou strategii rozvoje na bázi 2 klíčových pilířů:

- 1) Residenční development, a
- 2) Development administrativních (kancelářských) budov.

V průběhu roku 2015 Koncern zahájil residenční prodej těchto nových etap v Praze:

- Prosek (PROSEK PARK VIII a PROSEK PARK IX) – prodej bytů do osobního vlastnictví a družstevní bytové výstavby;
- Hostivař/Horní Měcholupy (Nad Přehradou IV) - prodej bytů do osobního vlastnictví;
- Stodůlky – Západní město (Britská VII a Britská VIII) - prodej bytů do osobního vlastnictví a družstevní bytové výstavby.

V oblasti developmentu kancelářských budov došlo k úspěšnému dokončení dvou administrativních budov v rámci projektu City West (Stodůlky), konkrétně objektů C1 a C2, jež jsou obě z velké části pronajaty.

V roce 2015 Koncern dále úspěšně rozvíjel nabídku komplexních komplementárních služeb pro své klienty (zprostředkování úvěrových produktů na financování nákupu nemovitostí pro zákazníky FINEP, nabídku zprostředkování ostatních finančních produktů a zabezpečení prodeje či pronájmu (realitní činnost) nemovitostí ve vlastnictví zájemců o koupi nové nemovitosti z portfolia skupiny FINEP) prostřednictvím dceřiné společnosti FINEP FS či zprostředkování prodeje starších nemovitostí prostřednictvím dceřiné společnosti MAXIMA REALITY s.r.o., což je přední realitní společnost v Praze.

Koncern i nadále v roce 2015 rozvíjel obchodní aktivity v oblasti kolektivního investování do nemovitostí prostřednictvím zahraničních fondů kvalifikovaných investorů a to konkrétně 3 maltských sub-fondů FINEP PROSEK FUND zaměřeného na rozvojovou lokalitu Prosek, FINEP HARFA FUND zaměřeného na rozvojovou lokalitu ve Vysočanech a KASKADY BARRANDOV FUND zaměřeného na rozvojovou lokalitu na Barrandově a v Hodkovičkách.

V roce 2016 plánuje Koncern pokračovat ve stávající činnosti a dlouhodobě nastavené obchodní strategii.

3. Informace o stávajícím hospodářském postavení

I v roce 2015 si Koncern udržuje silné a stabilní kapitálové zázemí a postavení.

Koncern hospodařil za rok 2015 s účetní ztrátou ve výši 84 mil. Kč, nicméně hrubý zisk Koncernu zůstává na stabilně vysoké úrovni. Provozní a úplný výsledek koncernu za rok 2015 je pak negativně ovlivněn jednorázovým odpisem investice ve společnosti FINEP Vysočany, a.s.. Tato investice byla zmařena díky externím administrativním překážkám.

4. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Koncern podporuje oblast výzkumu a vývoje svými investičními aktivitami do vybraných start-up podniků, které díky Koncernu získávají přístup k finančním prostředkům potřebným pro zahájení své činnosti. V roce 2015 se jednalo především o společnost MYSIMPHONIE, a.s.

V roce 2015 Koncern finančně podporoval výzkum v oblasti kmenových buněk, který může v budoucnosti pomoci v léčbě mnoha osob na celé planetě. V této podpoře bude Koncern pokračovat i v následujících obdobích.

5. Informace o ostatních oblastech

Koncern nevyvíjel v průběhu roku 2015 žádné specifické aktivity v oblasti ochrany životního prostředí, mimo své aktivní přítomnosti v organizacích, komorách a spolcích pro ochranu životního prostředí a hygienických podmínek především na území Prahy.

V kalendářním roce 2015 Koncern nezaznamenal žádné relevantní skutečnosti, které by věcně naplňovaly kvalifikaci tohoto předepsaného oddílu výroční zprávy.

Koncern neměl v průběhu roku 2015 v zahraničí žádnou organizační složku.

Informace o cílech a metodách řízení rizik Koncernu, včetně politiky pro zajištění rizik, jsou uvedeny v příložené konsolidované účetní závěrce Koncernu za rok končící 31. prosince 2015.

Vedení Koncernu nejsou známy žádné události, mimo těch uvedených v příložené konsolidované účetní závěrce Koncernu za rok končící 31. prosince 2015, které by nastaly po rozvahovém dni a které by si vyžádaly úpravu účetní závěrky.

Struktura Koncernu a vzájemných vztahů společností v Koncernu je zjevná z příložené konsolidované účetní závěrky za rok 2015.

29. července 2016

Ing. Michal Kocián
předseda představenstva


Ing. Tomáš Pardubický
výkonný ředitel

Zpráva nezávislého auditora

akcionářům společnosti FINEP HOLDING, SE

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti FINEP HOLDING, SE, identifikační číslo 27927822, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále „Společnost“) a jejích dceřiných společností (dále „Koncern“), tj. konsolidované rozvahy k 31. prosinci 2015, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok 2015 a přílohy, včetně popisu podstatných účetních pravidel a dalších vysvětlujících informací (dále „konsolidovaná účetní závěrka“).

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takové vnitřní kontroly, které považuje za nezbytné pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Úloha auditora

Naši úlohou je vydat na základě provedení auditu výrok k této konsolidované účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech platným v České republice, Mezinárodními standardy auditu a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a informacích uvedených v konsolidované účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizika významné nesprávnosti údajů uvedených v konsolidované účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor zohledňuje vnitřní kontroly Koncernu relevantní pro sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol Koncernu. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních pravidel, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace konsolidované účetní závěrky.

Jsmes přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Koncernu k 31. prosinci 2015, jeho hospodaření a peněžních toků za rok 2015 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví přijatými Evropskou unií.

Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a zprávu auditora k této závěrce. Za ostatní informace odpovídá vedení Společnosti.



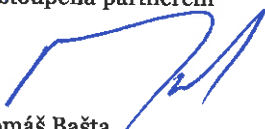
Akcionáři společnosti FINEP HOLDING, SE
Zpráva nezávislého auditora

Tento náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámit se s ostatními informacemi a zvážit, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či našimi znalostmi o Koncernu získanými během auditu konsolidované účetní závěrky, zda je konsolidovaná výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy a zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že výše uvedené požadavky na ostatní informace nebyly splněny, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v této zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme nic takového nezjistili.

29. července 2016


zastoupená partnerem


Tomáš Bašta
statutární auditor, ev. č. 1966

Obsah

Poznámka	Strana
1.Všeobecné informace	7
2.Přehled významných účetních postupů	8
3.Řízení finančních rizik	23
4.Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů	28
5.Investice zaúčtované ekvivalenční metodou	29
6.Investice do nemovitostí	47
7.Dlouhodobá aktiva držaná za účelem prodeje	49
8.Poskytnuté půjčky	49
9.Obchodní a jiné pohledávky	49
10.Zásoby	50
11.Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	50
12.Základní kapitál a fondy připadající akcionářům Koncernu	51
13.Úvěry a půjčky	51
14.Obchodní a jiné závazky	52
15.Přijaté zálohy	52
16.Odložená daň z příjmu	52
17.Daň z příjmu	53
18.Tržby	53
19.Obecné a správní náklady	54
20.Ostatní provozní výnosy a náklady	54
21.Finanční výnosy	54
22.Finanční náklady	54
23.Podmíněné a smluvní závazky	55
24.Transakce se spřízněnými stranami	55
25.Pořízení dceřiných společností (podnikové kombinace a pořízení aktiv)	56
26.Transakce s nekontrolními podíly	58
27.Události po skončení účetního období	59

FINEP HOLDING, SEKonsolidovaná účetní závěrka podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015**Konsolidovaná rozvaha
k 31. prosinci 2015**

(mil. Kč)	Pozn.	31. prosince 2015	31. prosince 2014
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	6	727	626
Dlouhodobý hmotný majetek		62	13
Nehmotná aktiva		25	25
Finanční aktiva držena za účelem prodeje		1	0
Investice zaúčtované ekvivalenční metodou	5	597	1 041
Poskytnuté půjčky	8	303	293
Zaplacené zálohy		0	40
Dlouhodobá aktiva celkem		1 715	2 038
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	10	947	756
Poskytnuté půjčky	8	320	161
Obchodní a jiné pohledávky	9	151	211
Zaplacené zálohy		13	6
Ostatní daňové pohledávky		5	2
Pohledávky z daně z příjmů	17	2	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	11	1 153	685
Dlouhodobá aktiva držena za účelem prodeje	7	213	0
Krátkodobá aktiva celkem		2 804	1 821
Aktiva celkem		4 519	3 859

FINEP HOLDING, SEKonsolidovaná účetní závěrka podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015**Konsolidovaná rozvaha (pokračování)
k 31. prosinci 2015**

(mil. Kč)	Pozn.	31. prosince 2015	31. prosince 2014
VLASTNÍ KAPITÁL			
Kapitál a fondy připadající akcionářům Koncernu			
Základní kapitál	12	4 065	4 065
Zákonný rezervní fond a ostatní fondy	12	12	12
Oceňovací rozdíly vzniklé při vzniku Koncernu	12	-1 426	-1 426
Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál	12	250	250
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu		4	12
Neuhrazená ztráta		-308	-226
Nekontrolní podíly	26	0	2
Vlastní kapitál celkem		2 597	2 689
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Půjčky	13	275	564
Finanční leasing	14	2	5
Jiné závazky	14	1	8
Přijaté zálohy	15	184	16
Odložený daňový závazek	16	16	17
Dlouhodobé závazky celkem		478	610
Krátkodobé závazky			
Půjčky	13	647	63
Finanční leasing	14	2	2
Obchodní a jiné závazky	14	414	263
Přijaté zálohy	15	343	210
Rezervy		1	0
Ostatní daňové závazky		9	0
Závazky k dani z příjmu	17	28	22
Krátkodobé závazky celkem		1 444	560
Závazky celkem		1 922	1 170
Vlastní kapitál a závazky celkem		4 519	3 859

Poznámky na stranách 7 až 59 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění.

29. července 2016

Ing. Michal Kocián
předseda představenstvaIng. Tomáš Pardubický
výkonný ředitel

FINEP HOLDING, SE

Konsolidovaná účetní závěrka podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

Konsolidovaný výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2015

(mil. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2015	Rok končící 31. prosince 2014
Tržby	18	506	695
Náklady na stavební smlouvy a prodané bytové jednotky		-295	-441
Hrubý zisk		211	254
Čistý zisk (+) / ztráta (-) z přecenění investic do nemovitostí	6	22	-22
Odpis investice – Finep Vysočany a.s.	6	-238	0
Čistá ztráta z prodeje společných podniků	5	-1	-3
Obecné a správní náklady	19	-234	-192
Ostatní provozní výnosy	20	242	276
Ostatní provozní náklady	20	-4	-36
Čistý zisk z prodeje hmotného majetku		1	0
Provozní zisk (+) / ztráta (-)		-1	277
Finanční výnosy	21	22	22
Finanční náklady	22	-7	-4
Čisté finanční výnosy		15	18
Podíl na zisku z investic zaúčtovaných ekvivalenční metodou		-64	1
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním		-50	296
Daň z příjmů – splatná	17	-35	25
Daň z příjmů – odložená	16	1	-6
Čistý zisk (+) / ztráta (-) za období		-84	277
Zisk připadající na:			
- Vlastníky Společnosti		-82	276
- Nekomolní podíly		-2	1
Zisk za rok		-84	277
Ostatní úplný výsledek:			
Položky, které mohou být dodatečně reklasifikovány do zisku nebo ztráty			
Kurzové rozdíly		-8	-8
Ostatní úplný výsledek za rok		-8	-8
Úplný výsledek za rok po zdanění celkem		-92	269
Připadající na:			
- Vlastníky Společnosti		-90	268
- Nekomolní podíly		-2	1
Celkový úplný výsledek připadající na vlastníky z titulu:			
- Pokračujících činností		-90	268
- Ukončených činností		0	0

FINEP HOLDING, SE

Konsolidovaná účetní závěrka podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2015

(mil. Kč)	Pozn. 12	Základní kapitál	Rezervní a ostatní fondy	Oceňovací rozdíly vzniklé při přeměnách		Peněžní příspěvky*	Oceňovací rozdíly z měnových přepočtů		Neuhrazená ztráta	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
				Koncernu	příspěvky*		přepočtů	ztráta			
Stav k 1. lednu 2014	12	4 065	12	-1 426	250	20	-502	1	2 420		
Výsledek za rok		0	0	0	0	0	0	276	276	0	276
Pořízení nekontrolního podílu		0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Ostatní úplný výsledek		0	0	0	0	-8	0	0	0	0	-8
Úplný výsledek celkem		0	0	0	0	-8	0	0	0	0	-8
Stav k 31. prosinci 2014	12	4 065	12	-1 426	250	12	-226	2	2 689		
Výsledek za rok		0	0	0	0	0	0	-82	-82	-2	-84
Ostatní úplný výsledek		0	0	0	0	-8	0	0	0	0	-8
Úplný výsledek celkem		0	0	0	0	-8	0	-82	-82	-2	-92
Stav k 31. prosinci 2015	12	4 065	12	-1 426	250	4	-308	0	2 597		

* Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál

**Konsolidovaný výkaz peněžních toků
za rok končící 31. prosince 2015**

(mil. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2015	Rok končící 31. prosince 2014
Peněžní toky z provozní činnosti:			
Zisk před zdaněním		-50	296
Úpravy o nepeněžní operace:			
Odpisy hmotného majetku		4	4
Čisté finanční náklady		-12	-8
Čistý zisk (-) / ztráta (+) z prodeje investic do nemovitostí	6	2	3
Čistý zisk (-) / ztráta (+) z přecenění investic do nemovitostí	6	-22	22
Odpis investice – Finep Vysočany a.s.	6	238	0
Zvýšení/snížení rezervy na kurzové rozdíly		-8	-8
Ostatní nepeněžní operace		0	-3
Změny pracovního kapitálu:			
Zvýšení stavu pohledávek a ostatních aktiv		137	26
Zvýšení stavu zásob		300	134
Zvýšení stavu obchodních a ostatních závazků		264	22
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností		851	488
Zaplacená daň z příjmů		-24	-6
Zaplacené úroky		1	0
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		828	482
Peněžní toky z investiční činnosti:			
Přijaté úroky		1	1
Peněžní prostředky získané nabytím dceřiného podniku		-123	77
Pořízení a stavba investic do nemovitostí		-534	-23
Pořízení dlouhodobého majetku		-53	-24
Poskytnuté úvěry		-259	-171
Přijaté splátky úvěrů		332	217
Čisté peněžní toky z investiční činnosti		-635	79
Peněžní toky z finanční činnosti:			
Výnosy z půjček		321	36
Splátky půjček		-61	-133
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		260	-97
Čisté zvýšení (+) / snížení (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů			
453		453	462
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	11	685	225
Dopad změn ve směnném kurzu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		15	-2
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku	11	1 153	685

Nepeněžní transakce s dopadem na finanční a investiční činnost jsou uvedeny v Poznámce 11.

1. Všeobecné informace

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

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

Společnost je vlastněna mateřskou společností FH INVEST SE, založenou v České republice, a šesti fyzickými osobami. K 31. prosinci 2015 jsou konečnými vlastníky Koncernu Michal Kocián, Pavel Rejchrt, Tomáš Zaněk, Vladimír Schwarz, Tomáš Pardubický a Štěpán Havlas, z nichž nikdo samostatně Koncern neovládá.

Žádné akcie ani dluhopisy jednotlivých společností v Koncernu nejsou veřejně obchodovány.

Složení představenstva k 31. prosinci 2015 a 2014 bylo následující:

Jméno	Funkce
Ing. Michal Kocián	předseda
Ing. Tomáš Zaněk	člen
Ing. Pavel Rejchrt	člen
Ing. Vladimír Schwarz	člen
Ing. Tomáš Pardubický	člen

Složení dozorčí rady k 31. prosinci 2015 a 2014 bylo následující:

Jméno	Funkce
Ing. Hana Landová	člen

2. Přehled významných účetních postupů

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

2.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky

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

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

2.2 Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů

(a) Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů účinné poprvé v roce končícím 31. prosince 2015

Revize Mezinárodních standardů účetního výkaznictví 2012 (vydáno v květnu 2013, účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2015 nebo později, pokud není níže uvedeno jinak).

IFRS 2 byl novelizován s cílem objasnit pojmy zaváděné tímto standardem. Dodatek je efektivní pro všechny transakce akcionářských programů od 1. července 2014 nebo později.

IFRS 3 byl novelizován s cílem objasnit, (1) které platební podmínky se kvalifikují jako finanční nástroje klasifikované jako finanční závazky nebo kapitál dle požadavků IAS 32 a (2) které finanční a nefinanční podmíněné závazky mají být oceňovány reálnou hodnotou se změnami reálné hodnoty do zisku nebo ztráty. Tato novela je účinná pro všechny podnikové kombinace od 1. července 2014 nebo později.

IFRS 8 byl doplněn o požadavek na (1) zveřejnění významných úsudků provedených při určení skupin provozních segmentů včetně popisu, které segmenty byly seskupeny a (2) odsouhlasení aktiv segmentu na aktiva individuálních společností.

IFRS 13 byl doplněn o zrušení některých odstavců obsažených v IAS 39.

IAS 16 a IAS 38 byly novelizovány za účelem objasnění přeceňovacího modelu v oblasti hrubé zůstatkové hodnoty aktiva a oprávek.

IAS 24 byl doplněn o doplnění přízněných stran v podobě společností, které poskytují klíčové služby vykazující entitě nebo mateřské společnosti a o požadavek na zveřejnění částek účtovaných takovýmto společnostem za jejich služby.

Revize Mezinárodních standardů účetního výkaznictví 2013 (vydáno v prosinci 2013, účinné pro účetní období začínající 1. července 2014 nebo později)

IFRS 1 byl novelizován s cílem objasnit, kdy není nutná aplikace nového standardu a kdy dává pro první použití IFRS volbu mezi novým a starým standardem.

IFRS 3 byl doplněn o vysvětlení použití standardu IFRS 11 při založení společného podniku.

IFRS 13 byl novelizován za účelem vyjasnění výjimek v IFRS 13, které umožňují entitě oceňovat reálnou hodnotou skupiny finančních aktiv a pasiv, které jsou předmětem IAS 39 nebo IFRS 9, v čisté hodnotě.

IAS 40 byl dodatkován o vzájemný soulad s IFRS 3.

Koncern v současné době posuzuje dopady těchto revizí na svou konsolidovanou účetní závěrku.

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

Následující standardy, interpretace a novely byly publikovány a jsou pro konsolidovanou účetní závěrku Koncernu povinné od 1. ledna 2016 nebo později:

IFRS 9, Finanční nástroje: Klasifikace a ocenění. IFRS 9 vydaný v listopadu 2009 nahrazuje části IAS 39 související s klasifikací a oceňováním finančních aktiv. IFRS 9 zachovává, ale zjednodušuje model pro ocenění a zavádí tři základní kategorie pro klasifikaci finančních aktiv: ocenění v naběhlé hodnotě, v reálné hodnotě se změnami do ostatního úplného výsledku a v reálné hodnotě se změnami do zisku nebo ztráty. Rozhodovacím kritériem pro klasifikaci se stanou obchodní modely a charakteristiky smluvních peněžních toků finančních aktiv. Všechny kapitálové nástroje jsou oceňovány reálnou hodnotou s nevratnou možností rozhodnutí při prvotním zaúčtování o účtování nerealizovaných a realizovaných zisků a ztrát ze změn reálné hodnoty do ostatního úplného výsledku místo do zisku nebo ztráty. Ocenění finančních aktiv se řídí novým modelem očekávaných úvěrových ztrát, který nahrazuje model vzniklých úvěrových ztrát z IAS 39. Ocenění a klasifikace finančních závazků zůstává beze změn mimo možnosti vykazování změny reálné hodnoty způsobené změnou vlastního úvěrového rizika v ostatním úplném výsledku hospodaření pro finanční závazky vykazované v reálné hodnotě. IFRS 9 upouští od požadavků na měření efektivity zajišťovacího účetnictví a nahrazuje jej principem rebalancování úrovně zajišťovacího vztahu mezi zajištěnou položkou a zajišťovacím nástrojem, která musí být shodná s úrovní, kterou využívá vedení k řízení rizik. Dokumentace zajišťovacího účetnictví je požadována i nadále, nicméně bude odlišná od té připravené v souladu s IAS 39. Tento standard je účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později s možností předčasné aplikace. Koncern v současné době posuzuje dopady tohoto standardu na svou konsolidovanou účetní závěrku.

IFRS 15, Výnosy ze smluv se zákazníky zavádí zásady vykazování výnosů v transakční ceně v době, kdy zboží nebo služby jsou převedeny na zákazníka. Jakékoliv společně poskytované výrobky nebo služby, které jsou vzájemně odlišitelné, se musí vykazovat samostatně. Podobně slevy nebo vratky z prodejní ceny musí být alokovány na jednotlivé položky výnosů. Pokud je cena z jakéhokoliv důvodu variabilní, je jako výnos vykázána minimální hodnota, u které je vysoce pravděpodobné, že nebude následně odepsána. Náklady na pořízení smlouvy se zákazníky se musí kapitalizovat a odpisují se během doby, po kterou společností plynou ekonomické benefity ze smlouvy se zákazníkem. Výnosy se vykazují v období, kdy Koncern získá zákaznickou kontrolu nad výrobky nebo získá výhody z využitých služeb. Tento standard nahrazuje současnou úpravu dle IAS 18 a IAS 11. Tento standard zatím nebyl schválen Evropskou unií. Koncern v současné době posuzuje dopady tohoto standardu na svou konsolidovanou účetní závěrku.

IFRS 16 „Leasingy“ (vydané v lednu 2016 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později). Tento nový standard ustanovuje nové principy pro vykazování, oceňování, prezentaci a zveřejňování leasingu. IFRS 16 eliminuje klasifikaci operativního a finančního leasingu, tak jak to definuje IAS 17, a namísto toho ustanovuje jednotný model účtování pro nájemce. Nájemci budou povinni vykazovat: (a) aktiva a závazky pro všechny leasingy delší než 12 měsíců pokud nepůjde o aktiva malé hodnoty a (b) odpisování pronajatých aktiv odděleně od úroků ze závazků z leasingu do zisků nebo ztráty. Z hlediska pronajímatele přebírá IFRS 16 většinu účetních zásad ze současného standardu IAS 17. Pronajímatel pokračuje v klasifikaci operativního a finančního leasingu a v rozděleném účtování těchto dvou typů leasingu. Tento standard zatím nebyl schválen Evropskou unií.

Vykazování akvizic ve Společných operacích – Dodatek k IFRS 11 (vydaný 6. května 2014, účinný pro období začínající 1. ledna 2016 nebo později). Tento dodatek poskytuje dodatečné poučení pro metody vykazování akvizic podílů ve společných operacích. Koncern v současné době posuzuje dopady tohoto dodatku na svou konsolidovanou účetní závěrku.

Novela IAS 12: Vykazování odložené daňové pohledávky z titulu nerealizovaných ztrát (vydané v lednu 2016 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později). Tato novela objasnila požadavky na účtování odložené daňové pohledávky z nerealizovaných ztrát z dluhových finančních nástrojů. Účetovací jednotka bude muset zaúčtovat odloženou daňovou pohledávku z nerealizovaných ztrát, které vznikly v důsledku diskontování peněžitých toků dluhového finančního nástroje tržními úrokovými míry a to i v případě, že očekává, že bude držet tento nástroj do splatnosti a nebude muset zaplatit žádnou daň ze splacené jistiny. Ekonomický užitek, který je vyjádřený odloženou daňovou pohledávku, představuje schopnost majitele dluhového nástroje dosáhnout budoucí zisky (ve formě snížení vlivu oddiskontování) bez toho, aby byl povinný zaplatit daň z těchto zisků. Tato novela zatím nebyla schválena Evropskou unií. Vedení společnosti momentálně posuzuje dopad této novely na svoji účetní závěrku.

Iniciativa o zveřejňování – Novela IAS 7 (vydaná v lednu 2016 a účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později). Tato novela bude požadovat zveřejnění pohybů v závazcích, které se týkají finančních aktivit. Tato novela zatím nebyla schválena Evropskou unií. Vedení Společnosti momentálně posuzuje dopad této novely na svoji účetní závěrku.

Přeprodej aktiv mezi Investorem a Přidruženým podnikem nebo Společným podnikem – Dodatek k IFRS 10 a IAS 28 (vydaná 11. září 2014, účinný pro období začínající 1. ledna 2016 nebo později). Tento dodatek harmonizuje nekonzistentní úpravu IFRS 10 a IAS 28 při přeprodeji aktiv mezi investorem a přidruženým podnikem nebo společným podnikem. Koncern v současné době posuzuje dopady tohoto dodatku na svou konsolidovanou účetní závěrku.

Revize Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (vydáno 25. září 2014, účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později).

IFRS 5 byl novelizován s cílem objasnění způsobů vyřazení, které nepředstavují změnu prodejního plánu, a proto o nich není potřeba tímto způsobem účtovat.

IFRS 7 byl doplněn o pravidla pro určení podmínek převodu finančních aktiv, které je nutné zveřejnit v souladu s IFRS 7. Dodatek rovněž vyjasňuje, která zveřejnění nejsou potřebná pro pololetní účetní závěrky v případě započtení finančních aktiv a pasiv, pokud tak není požadováno dle IAS 34.

Dodatek k IAS 19 objasňuje způsoby určení diskontní sazby, existenci aktivního trhu, výběr státních dluhopisů použitých pro výpočty pro vykazování zaměstnaneckých benefitů.

Do IAS 34 byl doplněn požadavek na odsouhlasení hodnot z pololetních výkazů na účetní závěrku.

Koncern v současné době posuzuje dopady těchto revizí na svou konsolidovanou účetní závěrku.

Investiční společnosti: Uplatňování výjimky z konsolidace – Novela IFRS 10, IFRS 12 a IAS 28 (vydáno v prosinci 2014 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později). Tato novela zatím nebyla schválena Evropskou unií.

Novela k IFRS 15, Výnosy ze smluv se zákazníky (vydáno 12. dubna 2016, standard zatím nebyl schválen Evropskou unií).

U následujících nových zveřejnění se neočekává významný dopad na Společnost při jejich přijetí:

- IFRS 14, Účty časového rozlišení při regulaci (vydáno v lednu 2014 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později).
- Zemědělství: Plodící rostliny - Novela IAS 16 a IAS 41 (vydáno 30. června 2014 a účinné v EU pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později).
- Metoda vlastního kapitálu v oddělené účetní závěrce - Novela IAS 27 (vydáno 12. srpna 2014 a účinné v EU pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později).
- Novela IAS 1 v souvislosti s Iniciativou o zveřejňování (vydáno v prosinci 2014 a účinné v EU pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později).
- Zaměstnanecké požitky – Novela IAS 19 (vydáno v listopadu 2013 a účinné v EU pro roční období začínající 1. února 2015 nebo později).

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

2.3 Konsolidace

2.3.1 Dceřiné společnosti

Dceřiné společnosti jsou všechny účetní jednotky (včetně jednotek zvláštního určení), nad kterými má Koncern kontrolu. Koncern kontroluje účetní jednotku, pokud má právo na proměnnou návratnost ze své účasti v účetní jednotce a má schopnost ovlivnit tuto návratnost prostřednictvím svého vlivu na účetní jednotku. Dceřiné společnosti jsou plně konsolidovány od data, kdy je kontrola převedena na Koncern, a nejsou zahrnuty v konsolidačním celku od data, kdy je tato kontrola ztracena.

O podnikových kombinacích Koncern účtuje pořizovací metodou. Do protihodnoty pořízené dceřiné společnosti patří reálné hodnoty převedeného majetku, závazky vzniklé bývalým vlastníky nabytého majetku a podíly vlastního kapitálu vydané Koncernem. Převedená protihodnota zahrnuje reálnou hodnotu jakéhokoliv aktiva nebo závazku, vyplývající z dohody o podmíněné protihodnotě.

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

Náklady související s pořízením se účtují přímo do nákladů.

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

Jakákoliv podmíněná protihodnota, která má být převedena Koncernem, je vykazována v reálné hodnotě k datu pořízení. Následné změny v reálné hodnotě podmíněné protihodnoty, která je považována za aktivum nebo závazek, je vykazována v souladu s IAS 39 jako zisk nebo ztráta, nebo jako změna na ostatním úplném výsledku. Podmíněná protihodnota, která je klasifikována jako vlastní kapitál, není přeceňována a její následné vypořádání je účtováno do vlastního kapitálu.

Vnitroskupinové transakce, zůstatky a nerealizované zisky z transakcí mezi společnostmi v Koncernu jsou z konsolidace vyloučeny. Nerealizované ztráty jsou také eliminovány. Pokud je to nutné, částky vykázané dceřinými společnostmi byly upraveny tak, aby byly v souladu s účetními postupy Koncernu.

2.3.2 Změny vlastnických podílů v dceřiných společnostech bez změny kontroly

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

2.3.3 Ztráta kontroly nad dceřinými společnostmi

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

2.3.4 Společná ujednání

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

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

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

2.3.5 Přidružené společnosti

Přidružené společnosti jsou všechny jednotky, ve kterých má Koncern podstatný vliv, avšak nevykonává nad nimi kontrolu, což je pravomoc, která bývá obecně spojena s vlastnictvím 20 % až 50 % hlasovacích práv. Investice v přidružených společnostech se zachycují ekvivalenční metodou a jsou prvotně vykázány v pořizovací ceně. Jejich následná účetní hodnota je zvýšena nebo snížena o podíl investora na zisku nebo ztrátě v přidružené společnosti po datu akvizice. Investice Koncernu v přidružených společnostech zahrnují goodwill zjištěný při pořízení.

Pokud je vlastnický podíl v přidruženém podniku snížen, ale podstatný vliv zůstává zachován, je do zisku případně ztráty překlasifikován pouze příslušný podíl z částky dříve vykázané v ostatním úplném výsledku.

Podíl Koncernu na zisku nebo ztrátě po datu pořízení je vykázán v zisku nebo ztrátě a jeho podíl na pohybech v ostatním úplném výsledku po datu pořízení je vykázán v ostatním úplném výsledku s odpovídající úpravou účetní hodnoty investice. Pokud se podíl Koncernu na ztrátách v přidruženém podniku rovná nebo přesahuje jeho podíl v přidruženém podniku, Koncern nevykazuje další ztráty, pokud nevznikly právní nebo konstruktivní závazky nebo pokud neuskutečnil úhrady jménem přidruženého podniku.

Ke každému rozvahovému dni Koncern vyhodnocuje, zda vznikly objektivní podmínky pro vykazání snížené hodnoty investice do přidružené společnosti. Pokud taková situace nastane, Koncern určí snížení hodnoty jako rozdíl mezi účetní hodnotou přidružené společnosti a její zpětně získatelnou částkou a vykáže částku současně s podílem na zisku / - ztrátě přidružených podniků v zisku nebo ztrátě.

Zisky a ztráty vyplývající z předcházejících transakcí mezi Koncernem a jeho přidruženými společnostmi jsou vykázány v účetní závěrce Koncernu pouze v rozsahu nespřízněných podílů investora v přidružených společnostech. Nerealizované ztráty jsou také eliminovány, pokud transakce neposkytuje důkaz o snížení hodnoty převedeného aktiva. Účetní postupy přidružených společností byly změněny tak, aby byly konzistentní s účetními pravidly přijatými Koncernem.

Zisky a ztráty vzniklé při změnách hodnoty podílů v investicích do přidružených společností jsou vykázány v zisku nebo ztrátě.

2.4 Přepočty cizích měn

2.4.1 Funkční měna a měna vykazování

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

2.4.2 Transakce a zůstatky

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

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

2.4.3 Společnosti v Koncernu

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

- (a) aktiva a závazky pro každou prezentovanou rozvahu jsou přepočítány směnným kurzem platným k rozvahovému dni,
- (b) výnosy a náklady individuálních zisků nebo ztrát společnosti v Koncernu jsou přepočteny průměrným kurzem (pokud tento průměr není přibližnou hodnotou kumulativního efektu kurzů platných ke dni transakce, jsou výnosy a náklady přepočteny kurzem platným v den transakce),
- (c) všechny výsledné kurzové rozdíly jsou vykázány v ostatním úplném výsledku.

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

2.5 Investice do nemovitostí

Majetek, který je držen Koncernem pro dosažení příjmu z nájemného nebo kapitálového zhodnocení nebo obojího a není obsazen Koncernem, je klasifikován jako investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí se skládá z pozemků dokončených investic do nemovitostí a investic do nemovitostí ve výstavbě.

Po prvotním vykázání je investice do nemovitostí oceněna 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 do Koncernu a mohou být spolehlivě oceněny. Ostatní náklady na opravy a údržbu jsou účtovány do zisku nebo ztráty v účetním období, ve kterém byly vynaloženy.

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

Podrobnosti o zacházení s výpůjčními náklady v rámci investic do nemovitostí jsou uvedeny v Poznámce 2.20.

2.6 Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

- | | |
|-----------------------|--------|
| • Dopravní prostředky | 5 let |
| • Inventář | 3 roky |

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

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

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

2.7 Nehmotná aktiva

2.7.1 Ochranné známky a domény

Samostatně nabyté ochranné známky reprezentované názvem společnosti, včetně souvisejících domén, jsou vykázány v historických cenách. Ochranné známky a domény získané v podnikové kombinaci jsou vykázány v reálné hodnotě k datu pořízení. Ochranné známky a domény mají neomezenou životnost a snížení hodnoty je testováno každoročně, případně častěji, pokud události nebo změny okolností naznačují potenciální snížení hodnoty. Zbývající životnost ochranných známek a domén není určitelná vzhledem k tomu, že neexistuje žádný předvídatelný limit pro dobu, po kterou se očekává, že tato aktiva budou přispívat k peněžním tokům Společnosti. Registrace může být prodloužena na neurčitý počet období s nemateriálními náklady.

2.7.2 Software

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

2.8 Snížení hodnoty nefinančních aktiv

Nehmotný majetek, který nemá určitelnou dobu životnosti nebo nehmotný majetek, který není připraven k použití, není předmětem odpisů a je každoročně testován na snížení hodnoty. Aktiva, která jsou odpisována, se testují na snížení hodnoty vždy, když události nebo změny okolností naznačují, že účetní hodnota nemusí být realizovatelná. Ztráta ze snížení hodnoty je vykázána ve výši rozdílu, o který účetní hodnota aktiva převyšuje jeho realizovatelnou hodnotu. Realizovatelná částka je buď reálná hodnota aktiva snížená o náklady na likvidaci nebo hodnota z užívání podle toho, která z obou těchto částek je vyšší. Pro posouzení snížení hodnoty jsou aktiva seskupena na nejnižších úrovních, pro které existují samostatně identifikovatelné peněžní přítoky (peněžotvorné jednotky). U nefinančních aktiv jiných než goodwill, která byla znehodnocena, se ke každému rozvahovému dni posuzuje možné zrušení předchozího snížení hodnoty. Ztráty ze snížení hodnoty goodwillu nejsou odúčtovány.

2.9 Finanční aktiva

2.9.1 Klasifikace

Koncern klasifikuje svá finanční aktiva při prvotním zaúčtování do následujících kategorií: půjčky a pohledávky, realizovatelná finanční aktiva a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě. Klasifikace záleží na druhu aktiva a na účelu, pro který byla finanční aktiva pořízena. Vedení určuje klasifikaci finančních aktiv při jejich prvotním vykázání.

(a) Půjčky a pohledávky

Půjčky a pohledávky jsou nederivátová finanční aktiva s pevnými nebo definovatelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Jsou zahrnuty do krátkodobých aktiv, s výjimkou položek s dobou splatnosti delší než 12 měsíců po konci účetního období, které jsou klasifikovány jako dlouhodobá aktiva. Půjčky a pohledávky Koncernu jsou vykázány v rozvaze v položce „Obchodní a jiné pohledávky“, „Dlouhodobý finanční majetek“, „Krátkodobý finanční majetek“ a „Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty“ (Poznámky 2.10 a 2.14).

(b) Realizovatelná finanční aktiva

Realizovatelná finanční aktiva jsou nederivátové nástroje, které jsou buď zařazeny do této kategorie při pořízení, nebo nejsou zařazeny do žádné jiné kategorie. Jsou zahrnuty do dlouhodobých aktiv za předpokladu, že splatnost investice nenastane nebo vedení investici nezamýšlí prodat do 12 měsíců od konce účetního období.

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

Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě představují finanční aktiva určená k obchodování. Finanční aktivum je klasifikováno v této kategorii, pokud jej Koncern koupil za účelem prodeje v blízké budoucnosti. Deriváty jsou také klasifikovány jako aktiva držená za účelem obchodování, pokud nejsou určeny k zajištění. Aktiva v této kategorii jsou klasifikována jako krátkodobá aktiva, pokud se očekává, že budou vypořádána během 12 měsíců, v opačném případě jsou klasifikována jako dlouhodobá.

2.9.2 Účtování a oceňování

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

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

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

Koncern ke každému rozvahovému dni posuzuje, zda neexistují objektivní důkazy snížení hodnoty finančního aktiva nebo skupiny aktiv. V případě kapitálových investic klasifikovaných jako realizovatelné, je významný nebo dlouhotrvající pokles reálné hodnoty cenného papíru pod jeho pořizovací cenu rovněž důkazem snížení hodnoty těchto aktiv. Pokud existují nějaké takové důkazy v případě realizovatelných finančních aktiv, je kumulovaná ztráta (definovaná jako rozdíl mezi pořizovací cenou a současnou reálnou hodnotou po odečtení dříve vykázané ztráty ze snížení hodnoty tohoto finančního aktiva) vyjmuta z vlastního kapitálu a následně vykázána v zisku nebo ztrátě. Ztráty ze snížení hodnoty majetkových nástrojů vykázané v zisku nebo ztrátě nejsou následně zpětně rušeny. Testování obchodních pohledávek na snížení hodnoty je popsáno v Poznámce 2.10.

2.9.3 Snížení hodnoty finančních aktiv

(a) Aktiva vedená v zůstatkové hodnotě

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

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

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

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

(b) Aktiva klasifikovaná jako realizovatelná

Koncern posuzuje na konci každého účetního období, zda existují objektivní důkazy o znehodnocení finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv.

Pokud takový důkaz existuje v případě dluhových cenných papírů, je kumulativní ztráta (oceňována jako rozdíl mezi pořizovací cenou a současnou reálnou hodnotou, po odečtení dříve vykázané ztráty ze snížení hodnoty tohoto finančního aktiva) odstraněna z vlastního kapitálu a vykázána v zisku nebo ztrátě. Pokud se v následujícím období reálná hodnota dluhového nástroje klasifikovaného jako realizovatelné zvýší a toto zvýšení je možné objektivně vztáhnout na událost, která nastala poté, co byla ztráta ze snížení hodnoty vykázána v zisku nebo ztrátě, ztráta ze snížení hodnoty je zrušena přes konsolidovaný zisk nebo ztrátu.

U investic do vlastního kapitálu je významný a dlouhotrvající pokles reálné hodnoty cenného papíru pod jeho pořizovací cenu důkazem, že aktiva jsou znehodnocena. Pokud existuje takový důkaz, je kumulovaná ztráta (oceňovaná jako rozdíl mezi pořizovací cenou a současnou reálnou hodnotou, snížená o ztrátu ze snížení hodnoty tohoto finančního aktiva, původně vykázaného v zisku nebo ztrátě) odstraněna z vlastního kapitálu a vykázána v zisku nebo ztrátě. Ztráty ze snížení hodnoty kapitálových nástrojů vykázané v konsolidovaném zisku nebo ztrátě na kapitálových nástrojích se neruší v konsolidovaném zisku nebo ztrátě.

2.10 Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry

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

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

Opravná položka k obchodním pohledávkám se vytváří tehdy, jestliže existují objektivní důkazy o tom, že Koncern nebude schopen inkasovat celou dlužnou částku podle původně sjednaných podmínek. Hodnota opravné položky je stanovena jako rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou budoucích peněžních toků diskontovaných efektivní úrokovou sazbou. Tvorba opravné položky je zaúčtována do zisku nebo ztráty. Primární faktory, které vedení Koncernu zvažuje při posuzování toho, zda došlo ke snížení hodnoty pohledávky, jsou počet dní po splatnosti a schopnost uplatnit zajištění, pokud existuje.

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

- jakákoliv část pohledávky je po splatnosti,
- protistrana prochází vážnými finančními obtížemi,
- protistrana zvažuje vyhlášení úpadku nebo finanční restrukturalizaci,
- nastala nepříznivá změna v platební situaci protistrany jako důsledek změn v národních či místních ekonomických podmínkách, které protistranu přímo ovlivňují,
- hodnota zajištění, pokud existuje, výrazně klesá v důsledku zhoršujících se tržních podmínek.

Pokud jsou obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry nedobytné, jsou odepsány proti opravné položce na obchodní pohledávky. Následně obdržené platby za již odepsané pohledávky jsou účtovány do položky „Ostatní provozní výnosy“ v zisku nebo ztrátě.

2.11 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 Koncernu. 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.

2.12 Zásoby

Nemovitosti ve výstavbě představují náklady na výstavbu nemovitostí za účelem prodeje v běžném podnikání. Nemovitosti ve výstavbě jsou vykázány v pořizovacích cenách nebo čisté realizovatelné hodnotě, je-li nižší. Pořizovací cena nemovitostí ve výstavbě zahrnuje stavební náklady, ostatní přímé náklady spojené s výstavbou, výrobní režii a výpůjční náklady. Čistá realizovatelná hodnota se rovná odhadnuté prodejní ceně v běžném podnikání, snížené o odhadované náklady na dokončení a odhadované náklady nutné k realizaci prodeje. Pozemky jsou vykázány v zásobách, pokud byla na Koncern převedena významná rizika a užítky vyplývající z vlastnictví.

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

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

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

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

2.13 Poskytnuté zálohy

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

2.14 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty v konsolidovaném 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 konsolidované rozvaze jsou kontokorentní účty vykázány v rámci výpůjček v položce Krátkodobé závazky.

2.15 Základní kapitál a fondy

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

2.16 Kmenové akcie

Kmenové akcie jsou oceněny v nominální hodnotě.

2.17 Ostatní fondy a kapitálové účty

Ostatní fondy a kapitálové účty jsou založeny na základě rozhodnutí valné hromady týkajících se rozdělení zisku. Tyto fondy lze použít pouze pro účely schválené valnou hromadou akcionářů každé ze společností Koncernu.

2.18 Obchodní závazky

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

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

2.19 Půjčky

Při prvotním zachycení jsou půjčky vykázány v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. Následně se půjčky vykazují v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové sazby; veškeré rozdíly mezi výnosy (sníženými o transakční náklady) a umořovanou částkou jsou vykázány v zisku nebo ztrátě po dobu trvání půjčky s použitím metody efektivní úrokové sazby.

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

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

2.20 Výpůjční náklady

Obecné a specifické výpůjční náklady přímo přiřaditelné k pořízení, výstavbě nebo výrobě kvalifikovaných aktiv (zásoby a investice do nemovitostí), která nezbytně potřebují značné časové období, 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.

Takto kapitalizované výpůjční náklady jsou vypočteny jako průměrné náklady skupiny na financování (na výdaje na kvalifikující se aktiva je aplikován vážený průměr úrokových nákladů).

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

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

2.21 Leasing

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

FINEP HOLDING, SE

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

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

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

Koncern pronajímá nemovitosti formou operativního leasingu. Nemovitosti pronajímané formou operativního leasingu jsou zahrnuty v rozvahové položce investice do nemovitostí. Vykazování výnosů z nájmu je uvedeno v poznámce 2.23.

2.22 Splatná a odložená daň z příjmu

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

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

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

U investičních nemovitostí Koncernu se předpokládá, že jejich účetní hodnota bude realizována prostřednictvím prodeje na konci doby použitelnosti. Pro kapitálové zisky se použije daňová sazba, která by platila u přímého prodeje nemovitosti zaznamenané v konsolidované rozvaze, bez ohledu na to, zda by Koncern strukturoval prodej přes prodej dceřiné společnosti, která drží majetek, k čemuž by se mohla vztahovat odlišná daňová sazba. Odložená daň je poté vypočítána na základě příslušných přechodných rozdílů a daňových důsledků vyplývajících z návratnosti prostřednictvím prodeje.

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

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

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

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

2.23 Vykazování výnosů

Výnosy zahrnují výnosy z prodeje bytových jednotek, výnosy ze smluv o zhotovení, výnosy za správu nemovitostí a výnosy z nájmu.

Výnosy představují reálnou hodnotu plnění získaného nebo nárokovaného za prodej zboží a poskytnutí služeb v rámci běžných činností Koncernu. Výnosy se vykazují po odečtení daně z přidané hodnoty, vrácených výrobků, slev a skont a po vyloučení prodejů v rámci Koncernu.

Koncern vykazuje výnosy, pokud částka výnosu může být spolehlivě měřena; pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy poplynou do účetní jednotky; a pokud byla splněna specifická kritéria pro každou aktivitu Koncernu, jak je popsáno níže.

(a) Výnosy z prodejů bytových jednotek

Tržby z prodejů bytových jednotek jsou vykázány v momentě přechodu podstatné části rizik a užiteků plynoucích z vlastnictví nemovitosti na kupujícího. Za tento moment je považován okamžik, kdy byla uzavřena nepodmíněná kupní smlouva s kupujícím a zároveň byla předložena žádost o převod právního titulu vlastnictví na katastrální úřad. Před vykázáním výnosu je rovněž nutné, aby stavba nemovitosti byla dokončena a připravena k prodeji, včetně potřebných příslušných povolení.

(b) Správa nemovitostí

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

(c) Příjmy z pronájmu

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

2.24 Úrokové výnosy a náklady

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

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 Koncern odhaduje peněžní toky při zohlednění všech smluvních podmínek finančního nástroje (např. předplacené opce), ale nebere v úvahu budoucí úvěrové ztráty. Výpočet zahrnuje všechny poplatky a body zaplacené nebo přijaté mezi smluvními stranami, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry, transakční náklady a všechny ostatní prémie nebo slevy.

Pokud je úvěr nebo pohledávka znehodnocena, Koncern sníží účetní hodnotu na její realizovatelnou hodnotu, která představuje odhadovaný budoucí peněžní tok diskontovaný pomocí původní efektivní úrokové sazby nástroje, a dále odvíjí diskont jako úrokový výnos. Úrokový výnos ze znehodnoceného úvěru a pohledávek je vykázán s použitím původní efektivní úrokové sazby.

2.25 Zaměstnanecké požitky

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

2.26 Výnosy z dividend

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

2.27 Vyplacené dividendy

Rozdělení dividend akcionářům Společnosti je v účetní závěrce Koncernu vykazováno jako závazek v období, kdy jsou dividendy schválené akcionáři společnosti.

2.28 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Koncernu se rozumí:

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

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

2.29 Dlouhodobá aktiva a závazky držené za účelem prodeje a ukončené činnosti

Dlouhodobá aktiva (nebo skupiny aktiv) jsou klasifikována jako aktiva a závazky držené za účelem prodeje, pokud bude jejich účetní hodnota realizována primárně prostřednictvím prodejní transakce spíše než pokračujícím užíváním a prodej je považován za vysoce pravděpodobný. Tato aktiva jsou vykazována buď v účetní hodnotě, nebo v reálné hodnotě snížené o náklady prodeje podle toho, která z obou těchto hodnot je nižší. Zisk nebo ztráta z prodeje čistých aktiv, držených za účelem prodeje, představuje rozdíl mezi příjmy z prodeje a účetní hodnotou.

Ukončená činnost je separátní část účetní jednotky (divize), která již byla prodána nebo je klasifikována jako držená za účelem prodeje a představuje samostatnou divizi, je součástí koordinovaného plánu prodeje samostatné divize nebo je dceřiným podnikem pořízeným výhradně s úmyslem dalšího prodeje. Čistý zisk nebo ztráta z ukončené činnosti je uveden na samostatném řádku výkazu úplného výsledku.

2.30 Události po skončení účetního období

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

3. Řízení finančních rizik

3.1 Faktory finančních rizik

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

Hlavní cíle FINEP HOLDING, SE zahrnují konsolidaci majetkových účastí vlastních akcionářů v jednotlivých společnostech a strategické řízení rozvojových aktivit v rámci Koncernu. Řízení finančních rizik spadá do odpovědnosti vedení Koncernu.

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 Koncernu je udržet pružnost financování prostřednictvím stálé dostupnosti úvěrových linek určených k tomuto účelu.

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

Níže uvedená tabulka analyzuje finanční závazky Koncernu k 31. prosinci 2015 a 2014 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

31. prosince 2015 (mil. Kč)	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	Celkem
Závazky					
Půjčky	11	598	255	86	950
Závazky z finančního leasingu	0	2	1	1	4
Obchodní a jiné závazky	214	200	0	1	415
Závazky celkem	225	800	256	88	1 369

31. prosince 2014 (mil. Kč)	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	Celkem
Závazky					
Půjčky	11	61	4	579	655
Závazky z finančního leasingu	0	2	3	2	7
Obchodní a jiné závazky	229	34	7	1	271
Závazky celkem	240	97	14	582	933

Úvěrové riziko

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

FINEP HOLDING, SE

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

Koncern přijal 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 Koncernem jsou poskytovány pouze ve výjimečných případech a jejich poskytnutí musí být schváleno valnou hromadou,
- Koncern spolupracuje pouze se stabilními bankami, které jsou členy nadnárodních skupin, aby bylo v maximální možné míře eliminováno úvěrové riziko a,
- Koncern poskytuje úvěry převážně společným podnikům a přidružených společnostem. Úvěry poskytnuté třetím stranám jsou poskytovány zcela výjimečně a pouze na základě dlouhodobých obchodních vztahů, čímž je úvěrové riziko omezeno na akceptovatelnou úroveň.
K 31. prosinci 2015 představovaly úvěry poskytnuté třetím stranám 37 mil. Kč, tj. 6 % celkových poskytnutých úvěrů (k 31. prosinci 2014: 70 mil. Kč, tj. 15 %).

Celková účetní hodnota finančních aktiv k rozvahovému dni představuje maximální expozici vůči úvěrovému riziku. Úvěrové riziko je řízeno na úrovni Koncernu.

Níže uvedená tabulka zobrazuje rating a zůstatky s hlavními bankami k rozvahovému dni.

(mil. Kč)	Rating	31. prosince 2015
Česká spořitelna, a.s.	A2	465
Československá obchodní banka, a.s.	A2	478
Československá obchodní banka, a.s. (Slovakia)	Baa1	40
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	Baa1	29
Komerční banka, a.s.	A1	29
Raiffeisenbank a.s.	Baa2	107
GE Money Bank, a.s.	A1	0
Celkem		1 148

(mil. Kč)	Rating	31. prosince 2014
Česká spořitelna, a.s.	A2	184
Československá obchodní banka, a.s.	A2	252
Československá obchodní banka, a.s. (Slovakia)	Baa1	20
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	Baa1	15
Komerční banka, a.s.	A1	165
Raiffeisenbank a.s.	Baa2	45
GE Money Bank, a.s.	A1	2
Celkem		683

K 31. prosinci 2015 ani 2014 Koncern evidoval pohledávky po splatnosti ve výši 9,4 mil. Kč, ke kterým byly vytvořeny opravné položky ve výši 4,7 mil. Kč.

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

Koncentrace úvěrového rizika spojeného s pohledávkami od zákazníků je omezena vzhledem k tomu, že výnosy jsou generovány z prodeje bytů a pronájmu kancelářských prostor velkému počtu zákazníků a nájemníků.

Tržní riziko

Společnosti v Koncernu se zaměřují především na developerské aktivity, přičemž největší část jejich projektového portfolia představují rezidenční projekty v Praze a Bratislavě. Další oblastí činnosti Koncernu je výstavba komerčních nemovitostí k pronájmu. Rezidenční i komerční projekty zahrnují i další prostory určené pro komerční využití (restaurace, kavárny, obchody, atd.). S ohledem na své aktivity je Koncern vystaven především obchodním rizikům vyplývajícím ze změn cen na těchto trzích.

(a) Úrokové riziko

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

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

Úrokové riziko Koncernu vzniká převážně z půjček.

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

K 31. prosinci 2015 tvořily půjčky s pohyblivou úrokovou sazbou 59 % z celkových půjček (2014: 71 % z celkových půjček), podrobnosti viz poznámka 13.

Koncern je vystaven riziku vyplývajícimu z pohybů tržních úrokových sazeb, které ovlivňují jeho finanční pozici a peněžní toky. Níže uvedená tabulka shrnuje angažovanost Koncernu vůči úrokovému riziku. Tabulka uvádí souhrnné částky úročených finančních aktiv a závazků v účetních hodnotách, uspořádaných podle dřívějšího z dat smluvní změny úrokové sazby nebo splatnosti.

31. prosince 2015 (mil. Kč)	Na požádání a méně než 1 měsíc	1 měsíc až 6 měsíců	6 měsíců až 12 měsíců	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Celkem
Poskytnuté úvěry	7	107	225	252	32	623
Bankovní účty	1 072	0	0	0	0	1 072
Krátkodobé vklady u bank	76	0	0	0	0	76
Úročená finanční aktiva celkem	1 155	107	225	252	32	1 771
Půjčky	12	69	529	310	0	922
Úročené finanční závazky celkem	12	69	529	310	0	922
Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosinci 2015	1 143	38	-304	-60	32	849

31. prosince 2014 (mil. Kč)	Na požádání a méně než 1 měsíc	1 měsíc až 6 měsíců	6 měsíců až 12 měsíců	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Celkem
Poskytnuté úvěry	3	24	134	236	57	454
Bankovní účty	607	0	0	0	0	607
Krátkodobé vklady u bank	76	0	0	0	0	76
Úročená finanční aktiva celkem	686	24	134	236	57	1 137
Půjčky	0	51	12	564	0	627
Úročené finanční závazky celkem	0	51	12	564	0	627
Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosinci 2014	686	-27	122	-328	57	510

Pokud by k 31. prosinci 2015 byla úroková sazba o 50 bazických bodů vyšší / nižší a ostatní proměnné by se nezměnily, byl by zisk po zdanění za daný rok o 4,25 mil. Kč vyšší / nižší (2014: 2,55 mil. Kč).

FINEP HOLDING, SE

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

(b) Měnové riziko

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

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

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

31. prosince 2015 (mil. Kč)	Finanční aktiva	Finanční závazky	Čistá rozvahová pozice
CZK*	2 619	-1 126	1 436
EUR	40	-216	-170
USD	79	0	79
Celkem	2 738	-1 342	1 345

31. prosince 2014 (mil. Kč)	Finanční aktiva	Finanční závazky	Čistá rozvahová pozice
CZK*	1 878	-762	1 116
EUR	430	-143	287
USD	83	0	83
Celkem	2 391	-905	1 486

* Zůstatky v CZK ve výše uvedené tabulce nepředstavují expozici vůči měnovému riziku, ale jsou zahrnuty pro úplnost finančních aktiv a závazků.

Zůstatek finančních aktiv denominovaných v eurech a dolarech představuje peněžní prostředky na evrovém bankovním účtu. Zůstatek finančních závazků denominovaných v eurech představuje půjčky.

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

(mil. Kč)	2015	2014
Dopad na zisk před zdaněním a neuhrazenou ztrátu:		
EUR zhodnocení o 5 %	-9	14
EUR znehodnocení o 5 %	9	-14
USD zhodnocení o 5 %	4	4
USD znehodnocení o 5 %	-4	-4

Řízení kapitálu

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

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

Koncern neměl v průběhu roku 2015 ani 2014 žádné externě předepsané kapitálové požadavky. Celkový kapitál pod správou Koncernu odpovídá celkovému vlastnímu kapitálu ve výši 2 582 mil. Kč (31. prosince 2014: 2 689 mil. Kč).

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.

Koncern 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 Koncernu, oceňovacích služeb nebo od regulační agentury a tyto ceny představují skutečné a pravidelně se vyskytující obchodní transakce za obvyklých tržních podmínek.
- Úroveň 2: Reálná hodnota finančních nástrojů, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. mimoburzovní deriváty) je určena pomocí oceňovacích technik. Tyto techniky oceňování maximalizují využití pozorovatelných tržních dat, pokud jsou dostupné, a spoléhají se co nejméně na specifické odhady účetní jednotky. Pokud jsou všechny významné vstupy potřebné ke stanovení reálné hodnoty nástroje zjištěitelné, je nástroj zařazen do úrovně 2.
- Úroveň 3: Pokud je jeden nebo více významných vstupů, nezbytných pro určení reálné hodnoty finančního nástroje, určený na základě interního odhadu, běžně nezjistitelných tržních dat nebo tržních dat, která nelze považovat za dostatečně kvalitní (nedostatek tržních transakcí, nevěrohodná kotace atp.), je finanční nástroj zařazen do úrovně 3.

Koncern nemá žádné finanční nástroje úrovně 1 nebo úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty k 31. prosinci 2015 a 2014. Finanční nástroje úrovně 3 představují nevýznamné kapitálové investice do bytových společností ve výši 1 272 tis. Kč k 31. prosinci 2015 (2014: 547 tis. Kč).

Během roku 2015 a 2014 nedošlo k žádným transferům mezi úrovní 1, 2 a 3.

Konkrétní oceňovací metody používané k ocenění finančního nástroje Koncernu zahrnují:

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

Podrobnosti k stanovení reálné hodnoty pro nefinanční nástroje jsou uvedeny v poznámce 4.

Započtení finančních nástrojů**(a) Finanční aktiva**

Koncern v roce 2015 a 2014 nevykázal žádná finanční aktiva, která jsou předmětem zápočtu finančních nástrojů.

(b) Finanční závazky

Koncern v roce 2015 a 2014 nevykázal žádné finanční závazky, které jsou předmětem zápočtu finančních nástrojů.

4. Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů

Vedení Koncernu činí odhady a předpoklady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a závazků v rámci příštího finančního roku. Odhady a úsudky jsou průběžně vyhodnocovány a jsou založeny na zkušenostech vedení a jiných faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené. Úsudky, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v konsolidované účetní závěrce, a odhady, které mohou být příčinou významných úprav hodnoty aktiv a závazků v rámci příštího finančního roku, zahrnují:

Oceňování investic do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou vykázaný v reálné hodnotě. Reálná hodnota dokončeného investičního majetku pronajímaného třetím stranám je stanovena na základě výnosové metody, ve které je reálná hodnota odhadnuta na základě očekávaných budoucích užiteků, které budou generovány nemovitostí ve formě příjmů z pronájmu. Reálná hodnota investic do nemovitostí ve výstavbě je stanovena na základě porovnávací metody.

Dokončené investice do nemovitostí

Metoda očekávaných budoucích užiteků, které budou generovány nemovitostí ve formě příjmů z pronájmu, bere v úvahu čistý příjem generovaný srovnatelnými nemovitostmi, který je použit za účelem stanovení hodnoty nemovitosti.

Reálná hodnota investic do nemovitostí odráží, mimo jiné, výnosy z pronájmu, plynoucí z uzavřených nájemních smluv, a předpokládané výnosy plynoucí z budoucích nájemních smluv, které jsou stanoveny na základě aktuálních tržních podmínek. Reálná hodnota obdobně odráží jakýkoliv odliv peněžních toků, který by mohl být v souvislosti s danou nemovitostí očekáván.

Hlavní předpoklady, které tvoří základ pro odhady reálné hodnoty vedením, jsou následující: obdržení smluvního nájemného, očekávané budoucí tržní nájemné, období s nulovým nájemným, požadavky na údržbu a vhodné diskontní sazby. Tato ocenění jsou pravidelně srovnávána s dostupnými údaji o tržních výnosech a skutečných transakcích v rámci Koncernu nebo trhu. Hlavní použité předpoklady a dopad možných změn v těchto předpokladech na celkové ocenění investičních nemovitostí pronajímaných třetím stranám jsou popsány v poznámce 6.

Investice do nemovitostí ve výstavbě

Reálná hodnota investic do nemovitostí ve výstavbě je stanovena porovnávací metodou se zahrnutím vynaložených stavebních nákladů a v případě nutnosti je upravena o rozdíly v druhu, lokalitě nebo stavu konkrétní nemovitosti.

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

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

Oceňování zásob*Náklady na bytové jednotky*

Zásoby jsou vedeny v nižší z těchto dvou hodnot: pořizovací cena nebo čistá realizovatelná hodnota. Náklady na pořízení bytových jednotek, které nabíhají v průběhu projektu, jsou průběžně účtovány a vykazované v pořizovacích cenách. Investicí je přitom developerský projekt jako celek, včetně souvisejících nákladů s realizací celého projektu. Za součást předmětné investice se považují veškeré náklady vymezené dle mezinárodních účetních standardů, a pokud podmiňují realizaci projektu jako celku, byť věcně nesouvisejí s bytovým domem, ale s jinými atributy projektu (tj. sídelní lokalita, kvalita bydlení – obchodní a právní zajištění pozemků, terénní úpravy lokality, vybavení sídla mobilním či imobilním inventářem atd.)

Za rozhodný den dokončení projektu se považuje den podání první smlouvy o prodeji jednotky na katastr nemovitostí nebo den předání první jednotky klientovi do užívání podle toho co nastane dříve.

K rozhodnému dni se provede celkové nacenění dokončené etapy projektu včetně budoucích nevyfakturovaných nákladů a to ve spolupráci s analytikem pro danou společnost. Provedené ocenění etapy schvaluje finanční ředitel. Takto stanovené ocenění se poté rozpočte a naskladní do skladové evidence na jednotlivé jednotky. V okamžiku vystavení konečné faktury za prodanou jednotku se tyto naskladněné náklady vyskládňují do nákladů k příslušné jednotce.

Náklady na pozemky

S byty jsou zároveň prodávány související pozemky. Jednotlivé pozemky jsou naceňovány ve stejný okamžik jako jednotky a nacenění podléhá schválení finančního ředitele. Při nacenění pozemků nedochází ke změně celkové ceny pozemků, pouze se mění její struktura dle jednotlivých pozemků zejména nově vzniklých v důsledku zapsání změn po dokončení stavby etapy. Cena pozemků se zadává do skladové evidence, za které je vyskládňována ve stejný okamžik jako náklady na byty.

5. Investice zaúčtované ekvivalenční metodou

K 31. prosinci 2015 zahrnoval FINEP Holding, SE včetně mateřské společnosti FINEP Holding, SE celkem 69 (2014: 62) obchodních jednotek. Efektivní vlastnictví FINEP Holding, SE bylo k 31. prosinci 2015 následující:

Částky vykázané v rozvaze jsou následující:

(mil. Kč)	Pozn.	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Přidružené podniky	5.1	2	0,3
Společné podniky	5.2	595	1 041
K 31. prosinci		597	1 041

Částky vykázané v zisku nebo ztrátě jsou následující:

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Přidružené podniky	1	0
Společné podniky	-65	1
K 31. prosinci	-64	1

V roce 2015 a 2014 Koncern neprodal žádný podíl na základním kapitálu v žádném z konsolidovaných podniků. V roce 2015 došlo k likvidaci Office Center Stodůlky Beta a.s., v likvidaci.

Od 1. prosince 2015 byly podíly ve společných podnicích Office Center Stodůlky ÉTA a.s. a Office Center Stodůlky LAMBDA a.s. na základě oznámení úmyslu o prodeji překlasifikované do dlouhodobých aktiv držených za účelem prodeje (poznámka 7).

FINEP HOLDING, SE

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

V roce 2015 Koncern získal podíly na základním kapitálu následujících společností:

- 100% podíl na základním kapitálu společnosti Wasia s.r.o., protiplnění ve výši 2,2 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 100% podíl na základním kapitálu společnosti EUROGIRO FINANCE CZ s.r.o. V rámci této akvizice byl získán zbývající 50%-ní podíl na základním kapitálu společnosti FINEP Harfa k.s. Celkové protiplnění ve výši 76,6 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 100% podíl na základním kapitálu společnosti PROBYDLENÍ a.s., protiplnění ve výši 1,7 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 100% podíl na základním kapitálu společnosti ESTUFAS SE, protiplnění ve výši 151,62 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 100% podíl na základním kapitálu společnosti Home Institute a.s., protiplnění ve výši 2,33 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 27,5% podíl na základním kapitálu společnosti MYSIMPHONIE a.s., protiplnění ve výši 0,550 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.

V roce 2014 Koncern získal podíly na základním kapitálu následujících společností:

- 50% podíl na základním kapitálu společnosti Atrium Center s.r.o., protiplnění ve výši 0,03 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 100% podíl na základním kapitálu společnosti Cocktail Media s.r.o., protiplnění ve výši 0,005 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 50% podíl na základním kapitálu společnosti Tenuis a.s., protiplnění ve výši 1 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 100% podíl na základním kapitálu společnosti MAXIMA REALITY s.r.o., protiplnění ve výši 26,99 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 50% podíl na základním kapitálu společnosti Valvae Real a.s., protiplnění ve výši 2 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.

V roce 2015 Koncern nezaložil žádnou společnost. V roce 2014 Koncern založil následující společnosti:

- KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP s plně splaceným vlastním kapitálem ve výši 100 tis. Kč
- FINEP Maxima a.s. s plně splaceným vlastním kapitálem ve výši 2 mil. Kč
- Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II s plně splaceným vlastním kapitálem ve výši 0,15 mil. Kč
- Bytové družstvo PARK VIII s plně splaceným vlastním kapitálem ve výši 0,15 mil. Kč
- FINEP PROSEK bytová 5 k.s. s plně splaceným vlastním kapitálem ve výši 0,005 mil. Kč
- Bytové družstvo PARK VI s plně splaceným vlastním kapitálem ve výši 1,15 mil. Kč
- PROSEK PARK II LIMITED s plně splaceným vlastním kapitálem ve výši 0,1 mil. Kč

5.1 Investice v přidružených podnicích

Níže jsou uvedeny přidružené podniky Koncernu k 31. prosinci 2015. Přidružené společnosti, konkrétně bytová družstva, jak je uvedeno níže, mají základní kapitál, který se skládá z kmenových akcií a jedné preferenční akcie, která je držena přímo Koncernem; preferenční akcií si Koncern udržuje podstatný vliv, ale nemůže uplatňovat kontrolu. Vlastnický podíl v bytových družstvech je vypočítán na základě poměru hlasovacích práv držených Koncernem. Vlastnický podíl v přidružených společnostech mimo bytových družstev je počítán na základě počtu akcií držených Koncernem.

Neexistují žádné podmíněné závazky týkající se podílu Koncernu v přidružených podnicích.

FINEP HOLDING, SE

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

Povaha investice do přidružených podniků v letech 2015 a 2014

Název podniku	Místo podnikání / země registrace	Vlastnický podíl v % 31. prosince 2015	Vlastnický podíl v % 31. prosince 2014
Bytové družstvo PARK IV	Česká republika	2,41 %	2,41 %
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ	Česká republika	1,19 %	1,19 %
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II ¹	Česká republika	33,33 %	33,33 %
Bytové družstvo PARK VI ¹	Česká republika	2,38 %	66,67 %
Bytové družstvo PARK VIII ¹	Česká republika	66,67 %	66,67 %
Dobrá Rodina o.p.s.	Česká republika	50,00%	50,00%
FINEP Garanční a.s.	Česká republika	2,04%	2,04%
FINEP Troja a.s.	Česká republika	1,06%	1,06%
MYSIMPHONIE a.s. ²	Česká republika	27,5%	n/a

¹ Společnost byla založena v roce 2014

² Společnost byla nakoupená v roce 2015

V roce 2015 Koncern získal 27,5 % podíl na základním kapitálu společnosti MYSIMPHONIE a.s., protiplnění ve výši 0,55 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.

Individuálně nevýznamné přidružené společnosti

(mil. Kč)	2015	2014
Aktiva netto k 1. lednu	13,4	13,4
Výsledek hospodaření za období	-0,4	0
Zůstatek aktiv netto	13	13,4
Podíl v přidružených podnicích	-0,55	-0,8
Účetní hodnota	-0,55	-0,8

FINEP HOLDING, SE

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

Souhrn finančních informací o přidružených společnostech:

Níže jsou uvedeny souhrnné finanční informace o přidružených společnostech, které jsou dle názoru managementu pro Koncern významné. Přidružené společnosti jsou účtovány ekvivalenční metodou.

(mil. Kč)	Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II ¹				Bytové družstvo CITY BYTOVÁ				Bytové družstvo PARK IV				Bytové družstvo PARK VI ¹				Bytové družstvo PARK VIII ¹				Total
Datum akvizice	18. listopadu 2014		18. července 2013		19. prosince 2012		24. ledna 2014		17. prosince 2014		2014		2015		2014		2015		2014		
K 31. prosinci	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2014		
Dlouhodobá aktiva	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3		
Finanční aktiva	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3		
Krátkodobá aktiva	72	24	248	244	191	241	195	59	54	0	762	568	704	512	512	512	512	512	568		
Zásoby	45	22	236	202	181	230	189	58	51	0	704	512	704	512	512	512	512	512	512		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	27	2	8	42	5	9	3	1	3	0											
Finanční aktiva (kromě hotovosti)	0	0	0	0	5	2	3	0	0	0	46	54							54		
Ostatní aktiva	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	8	2							2		
Aktiva celkem	72	24	248	247	191	241	195	59	54	0	762	571									
Závazky																					
Dlouhodobé závazky	65	24	177	83	151	193	142	6	51	0	586	306									
Krátkodobé závazky	7	0	7	125	5	5	27	52	3	0	49	182									
Ostatní závazky	0	0	32	0	0	1	1	0	0	0	33	1									
Závazky celkem	72	24	216	208	156	199	160	58	54	0	658	489									
Čistá aktiva	0	0	32	39	35	42	35	1	0	0	104	82									

¹ Společnost byla založena v roce 2014

¹ Společnost byla založena v roce 2014

FINEP HOLDING, SE

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

Souhrnný výkaz o úplném výsledku hospodaření:

(mil. Kč)	Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II ¹		Bytové družstvo CITY BYTOVÁ		Bytové družstvo PARK IV		Bytové družstvo PARK VI ¹		Bytové družstvo PARK VIII ¹		Total
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	
Pro období končící 31. prosince											
Výnosy	0	0	21	1	50	1	1	0	0	0	1
Náklady na prodej	0	0	-20	1	-50	-1	-1	0	0	0	-1
Hrubý zisk	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Provozní zisk nebo ztráta	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Daň z příjmu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk za období	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Úplný výsledek hospodaření celkem	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0

¹ Společnost byla založena v roce 2014

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce přidružených podniků (nikoliv podíly společnosti FINEP HOLDING, SE na těchto částkách), které jsou upraveny o rozdíly v účetních postupech mezi Koncernem a přidruženými podniky.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Odsouhlasení uvedených souhrnných finančních informací na účetní hodnotu podílu v přidružených podnicích.

(mil. Kč)	Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II ¹		Bytové družstvo CITY BYTOVÁ		Bytové družstvo PARK IV		Bytové družstvo PARK VI ¹		Bytové družstvo PARK VIII ¹		Total
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	
Aktiva netto k 1. lednu	0,15	0,15	39	24	42	25	1	1	0,15	0,15	50,3
Vlastní kapitál při založení	0	0	0	15	0	17	0	0	0	0	32
Změny ve vlastním kapitálu	0	0	-8	0	-7	0	34	0	0	0	0
Výsledek hospodaření za období	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1
Zůstatek aktiv netto	0,15	0,15	32	39	35	42	35	1	0,15	0,15	82,3
Podíl v přidružených podnicích	0,05	0,05	0,35	0,35	0,7	0,7	0,8	n/a	0,1	n/a	1,1

¹ Společnost byla založena v roce 2014

Účetní hodnota podílů v bytovém družstvu není počítána jako násobek procenta vlastnického podílu a zůstatku čistých aktiv bytového družstva, ale jako hodnota investice, která byla Koncernem vložena při jeho založení.

FINEP HOLDING, SE

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

5.2 Investice ve společných podnicích

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
K 1. lednu	1 041	1 120
Podíl na zisku (+) / (-) ztrátě	-65	1
Výplata dividend	-97	-75
Nabytí úplné kontroly ve společném podniku FINEP Harfa k.s.	-82	0
Likvidace společnosti Office Center Stodůlky Beta, a.s. v likvidaci	-1	0
Překlasifikace společného podniku na aktivum držené za účelem prodeje (Poznámka 7)	-213	0
Jiný úplný výsledek hospodaření	12	-5
K 31. prosinci	595	1 041

Všechny níže uvedené podniky jsou účtovány ekvivalenční metodou.

Povaha investice do společných podniků v letech 2015 a 2014

Název podniku	Místo podnikání / Země registrace	Vlastnický podíl 2015	Vlastnický podíl 2014
		2015	2014
Office Center Stodůlky a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Office Center Stodůlky BETA a.s. v likvidaci	Česká republika	0 %	35,00 %
Stodůlky Jih a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
FINEP Chuchle a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Invenit a.s.	Česká republika	55,90 %	55,90 %
KALOS spol. s r.o.	Česká republika	60,00 %	60,00 %
N.J.B.REAL a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
ATS plus a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
B+3 Real a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Real 2 a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Office Center Stodůlky SIGMA a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Mudarro Invest, a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Tenuis a.s. ¹	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Valvae Real a.s. ¹	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Finep Jéého alej a.s.	Slovensko	50,00 %	50,00 %
FINEP Première s.r.o.	Slovensko	50,00 %	50,00 %
Jéého Residential s.r.o.	Slovensko	50,00 %	50,00 %
Atrium Center s.r.o. ¹	Slovensko	50,00 %	50,00 %
IKH KHAADYN TSUUVAA s.r.o. ¹	Mongolsko	50,00 %	50,00 %
Mega Ci Ti El	Mongolsko	37,50 %	37,50 %

¹ Tyto společnosti byly založeny/pořízeny v roce 2014

Podmíněné a smluvní závazky týkající se společných podniků

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

FINEP HOLDING, SE

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

Souhrnné finanční informace o společných podnicích**Office Center Stodůlky a.s.**

Projektem společnosti je výstavba administrativní budovy k pronájmu, která je součástí komplexu City West v Praze. Společnost v roce 2015 dokončila přípravu výstavby administrativního objektu. V roce 2016 Společnost zahájila její výstavbu na základě předběžně sjednaných pronájemních smluv. Pozemek a infrastruktura byly financovány půjčkami od spřízněných stran a bankovním úvěrem od Komerční banky (přes společnost NJB Real a.s.). K 31. prosinci 2015 byl bankovní úvěr plně splacen a nahrazen půjčkou od spřízněných stran.

Souhrnná rozvaha

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Dlouhodobá aktiva	137	161
Investice do nemovitostí	137	136
Ostatní aktiva	0	25
Krátkodobá aktiva	3	3
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3	3
Ostatní aktiva	0	0
Aktiva celkem	140	164
Závazky		
Dlouhodobé finanční závazky	60	9
Krátkodobé finanční závazky	29	69
Závazky celkem	89	78
Aktiva netto	61	86

Souhrnný výkaz úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2015	2014
Provozní zisk (+) / ztráta (-)	0	-48
Daň z příjmu - odložená	-25	9
Čistá ztráta	-25	-39
Úplný výsledek hospodaření celkem	-25	-39

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

Odsouhlasení souhrnné finanční informace

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2015	2014
Aktiva netto k 1. lednu	86	125
Výsledek hospodaření za období	-25	-39
Vyplacené dividendy	0	0
Zůstatek aktiv netto	61	86
Podíl ve společném podniku	30,5	43
Zůstatková hodnota	30,5	43

FINEP HOLDING, SE

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

Stodůlky Jih a.s.

Projektem společnosti je rezidenční projekt v Praze – Stodůlky. Společnost začala v roce 2015 realizovat etapu Britská čtvrť VI, Dům D a Dům E, projektu Západní město v rozsahu 144 bytových jednotek. Předprodej bytových jednotek velmi úspěšně pokračuje a jsou k 31. prosinci 2015 předprodány téměř z 90 %. Termín dokončení výstavby a předávání jednotek je předpokládán v polovině roku 2016. Společnost rovněž v roce 2015 prodala pozemky na další projekt Koncernu FINEP Holding SE a na realizaci projektu družstevního bydlení Bytové družstvo City bytová II a zahájila prodej bytových jednotek z dalších etap projektu Západní město – etapa Britská VIII, Dům G a Britská IX, Dům H.

Souhrnná rozvaha

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Krátkodobá aktiva	534	201
Zásoby	416	113
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	90	75
Ostatní finanční aktiva	28	13
Aktiva celkem	534	201
Závazky		
Dlouhodobé finanční závazky	0	34
Krátkodobé finanční závazky	156	34
Ostatní závazky	184	82
Závazky celkem	340	150
Aktiva netto	194	51

Souhrnný výkaz úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2015	2014
Provozní zisk	15	0
Daň z příjmu	-3	0
Čistý zisk	12	0
Úplný výsledek hospodaření celkem	12	0

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2015	2014
Aktiva netto k 1. lednu	51	51
Výsledek hospodaření za období	12	0
Převod pozemků z N.J.B. REAL a.s.	131	0
Zůstatek aktiv netto	194	51
Podíl ve společném podniku	97	25,5
Zůstatková hodnota	97	25,5

FINEP HOLDING, SE

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

N.J.B.REAL a.s.

N.J.B. Real a.s. je společnost založená k realizaci developerského projektu rezidenčního bydlení v oblasti Praha 13 Stodůlky – Západní město, v rámci kterého společnost řídí rozvoj celého zamýšleného území. V roce 2015 společnost realizovala výnos z dokončené IV. etapy projektu.

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

Souhrnná rozvaha

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Dlouhodobá aktiva	139	82
Investice do nemovitostí	87	73
Dlouhodobý hmotný majetek	8	8
Finanční aktiva	44	0
Ostatní aktiva	0	1
Krátkodobá aktiva	68	613
Zásoby	17	540
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	41	25
Ostatní finanční aktiva	6	36
Ostatní aktiva	4	12
Aktiva celkem	207	695
Závazky		
Dlouhodobé finanční závazky	3	30
Krátkodobé finanční závazky	11	23
Ostatní závazky	22	211
Závazky celkem	36	265
Aktiva netto	171	430

Souhrnný výkaz úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2015	2014
Výnosy	467	26
Náklady na prodej	365	-101
Hrubý zisk (+) / ztráta (-)	102	-75
Provozní zisk (+) / ztráta (-)	68	-84
Čistý finanční zisk (+) / ztráta (-)	-2	0
Daň z příjmu	-20	-1
Čistý zisk (+) / ztráta (-)	46	-85
Úplný výsledek hospodaření celkem	46	-85

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2015	2014
Aktiva netto k 1. lednu	430	593
Výsledek hospodaření za období	46	-85
Vyplacené dividendy	-89	-78
Převod pozemků na Office Center Stodůlky SIGMA a.s., Stodůlky Jih a.s., VALvae Real a.s.	-216	0
Zůstatek aktiv netto	171	430
Podíl ve společném podniku	85,5	215
Zůstatková hodnota	85,5	215

FINEP HOLDING, SE

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

Office Center Stodůlky SIGMA a.s.

Společnost Office Center Stodůlky Sigma a.s. je developerská společnost, která realizuje etapu projektu Západní Město v rozsahu 23 rodinných domů. V roce 2015 pokračovala společnost ve výstavbě 23 domů s dokončením stavebních prací a očekávanou kolaudací domů v průběhu roku 2016.

Souhrnná rozvaha

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Krátkodobá aktiva	308	120
Zásoby	294	117
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6	1
Ostatní finanční aktiva	5	1
Ostatní aktiva	3	2
Aktiva celkem	308	120
Závazky		
Dlouhodobé finanční závazky	66	15
Krátkodobé finanční závazky	84	88
Ostatní závazky	93	0
Závazky celkem	243	103
Aktiva netto	65	17

Souhrnný výkaz úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2015	2014
Provozní zisk (+) / ztráta (-)	0	0
Čistý finanční zisk (+) / ztráta (-)	0	0
Daň z příjmu	0	0
Čistý zisk (+) / ztráta (-)	0	0
Ostatní úplný výsledek	0	0
Úplný výsledek hospodaření celkem	0	0

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2015	2014
Aktiva netto k 1. lednu	17	17
Výsledek hospodaření za období	0	0
Převod pozemků z N.J.B. REAL a.s.	48	0
Zůstatek aktiv netto	65	17
Podíl ve společném podniku	32,5	8,5
Zůstatková hodnota	32,5	8,5

FINEP HOLDING, SE

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

Valvae Real a.s.

Společnost v roce 2015 pokračovala v přípravných pracích na další etapu projektu Západní město s názvem Isaac Newton House. Etapa se nachází ve fázi platného územního rozhodnutí a probíhá příprava na udělení stavebního povolení.

V roce 2016 bude zahájen prodej výše uvedené etapy projektu a po udělení pravomocného stavebního povolení budou zahájeny stavební práce. Termín dokončení výstavby etapy se předpokládá v roce 2018.

Souhrnná rozvaha

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Dlouhodobá aktiva	68	11
Investice do nemovitostí	44	4
Ostatní finanční aktiva	24	7
Krátkodobá aktiva	61	85
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6	3
Přijaté zálohy	55	82
Aktiva celkem	129	96
Závazky		
Dlouhodobé finanční závazky	45	85
Krátkodobé finanční závazky	41	0
Ostatní závazky	2	9
Závazky celkem	88	94
Aktiva netto	41	2

Souhrnný výkaz úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2015	2014
Provozní zisk (+) / ztráta (-)	0	0
Čistá finanční ztráta	-1	-1
Daň z příjmu	0	0
Čistá ztráta	-1	-1
Jiný úplný výsledek hospodaření	0	0
Úplný výsledek hospodaření celkem	-1	-1

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2015	2014
Aktiva netto k 1. lednu	2	3
Výsledek hospodaření za období	-1	-1
Převod pozemků z N.J.B. REAL a.s.	40	0
Zůstatek aktiv netto	41	2
Podíl ve společném podniku	20,5	1
Zůstatková hodnota	20,5	1

FINEP HOLDING, SE

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

FINEP Premiére s.r.o.

Finep Premiére s.r.o. je rezidenčním projektem na Slovensku, v Bratislavě. Společnost se rozhodla v roce 2015 pokračovat ve výstavbě polyfunkčního objektu PREMIÉR, který jako rozestavěnou stavbu koupila v roce 2007. V minulosti společnost dokončila etapy projektu JA I., II. a III., které představovaly výstavbu více než 900 bytů. V roce 2015 společnost uzavřela Smlouvu o dílo s generálním zhotovitelem stavby, společností SKANSKA SK a.s. na výstavbu etapy JA IV.

Souhrnná rozvaha

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Krátkodobá aktiva	360	335
Zásoby	333	331
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	27	4
Aktiva celkem	360	335
Závazky		
Dlouhodobé finanční závazky	30	13
Krátkodobé finanční závazky	13	0
Ostatní závazky	0	1
Závazky celkem	43	14
Aktiva netto	317	321

Souhrnný výkaz úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2015	2014
Výnosy	1	1
Hrubý zisk	1	1
Provozní zisk (+) / ztráta (-)	1	0
Čistý finanční zisk (+) / ztráta (-)	4	-2
Daň z příjmu	0	0
Čistý zisk (+) / ztráta (-)	5	-2
Jiný úplný výsledek hospodaření	-9	3
Úplný výsledek hospodaření celkem	-4	1

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2015	2014
Aktiva netto k 1. lednu	321	319
Výsledek hospodaření za období	5	-2
Jiný úplný výsledek hospodaření	-9	3
Zůstatek aktiv netto	317	321
Podíl ve společném podniku	158,5	160
Zůstatková hodnota	158,5	160

FINEP HOLDING, SE

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

B+3 Real a.s.

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

Společnosti se nepodařilo územní plán změnit, a proto se v současnosti zvažují nové možnosti. Existuje možnost, že stavba nebude zahájena, zaplacené zálohy jsou nevratné.

Souhrnná rozvaha

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Dlouhodobá aktiva	279	287
Investice do nemovitostí	279	204
Ostatní aktiva	0	84
Krátkodobá aktiva	1	70
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1	0
Ostatní aktiva	0	70
Aktiva celkem	280	357
Závazky		
Dlouhodobé finanční závazky	9	51
Krátkodobé finanční závazky	55	9
Ostatní závazky	7	7
Závazky celkem	71	67
Aktiva netto	209	290

Souhrnný výkaz úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2015	2014
Provozní zisk (+) / ztráta (-)	0	0
Čistý finanční zisk (+) / ztráta (-)	0	-124
Daň z příjmu - odložená	-81	24
Čistý zisk (+) / ztráta (-)	-81	0
Úplný výsledek hospodaření celkem	-81	-101

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2015	2014
Aktiva netto k 1. lednu	290	391
Výsledek hospodaření za období	-81	-101
Zůstatek aktiv netto	209	290
Podíl ve společném podniku	104,5	145
Zůstatková hodnota	104,5	145

FINEP HOLDING, SE

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

ATS plus a.s.

Společnost ATS plus a.s. plánovala výstavbu rezidenčního projektu v Bratislavě – Dúbravce. V současné době společnost ATS plus a.s. jedná o dokoupení sousedních pozemků s tím, že se předpokládá zahájení prodeje první z residenčních etap v roce 2017.

Souhrnná rozvaha

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Dlouhodobá aktiva	43	49
Investice do nemovitostí	34	33
Ostatní aktiva	9	16
Krátkodobá aktiva	1	1
Ostatní finanční aktiva	1	2
Aktiva celkem	44	50
Závazky		
Dlouhodobé finanční závazky	1	2
Krátkodobé finanční závazky	3	2
Závazky celkem	4	4
Aktiva netto	40	46

Souhrnný výkaz úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2015	2014
Čistý finanční zisk (+) / ztráta (-)	0	-1
Daň z příjmu - odložená	-6	0
Čistá ztráta	-6	-1
Jiný úplný výsledek hospodaření	-1	0
Úplný výsledek hospodaření celkem	-7	-1

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2015	2014
Aktiva netto k 1. lednu	47	47
Výsledek hospodaření za období	-6	-1
Jiný úplný výsledek	-1	0
Zůstatek aktiv netto	40	46
Podíl ve společném podniku	20	23
Zůstatková hodnota	20	23

FINEP HOLDING, SE

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

Tenuis a.s.

Společnost v roce 2015 pořídila kapitálové akvizice prostřednictvím kterých se stala spoluvlastníkem projektu Malý Háj realizovaného společností Euro Park Praha a.s. a jejími sesterskými společnostmi Euro Park Praha Alfa a.s. a Euro Park Praha Beta a.s. V roce 2016 bude Společnost nadále pokračovat v držení kapitálových podílů nabytých v roce 2015.

V níže uvedených tabulkách jsou zobrazené finanční výkazy společnosti. Za rok 2015 jsou zobrazené konsolidované finanční výkazy, za rok 2014 individuální. Konsolidované výkazy společnosti Tenuis a.s. k 31. prosinci 2015 zahrnují společnosti, ve kterých společnost vlastní 100% majetkové podíly: MST Investment N.V., FHSI S.á.r.l., Euro Park Praha a.s., Euro Park Praha Alfa a.s. a Euro Park Praha Beta a.s.

Souhrnná konsolidovaná rozvaha

(mil. Kč)	31. prosinec 2015	31. prosinec 2014
Dlouhodobá aktiva	4	62
Investice do nemovitostí	2	0
Finanční investice	0	53
Ostatní aktiva	2	9
Krátkodobá aktiva	615	5
Zásoby	509	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	62	4
Ostatní finanční aktiva	1	1
Odložená daňová aktiva	34	0
Ostatní aktiva	9	0
Aktiva celkem	619	67
Závazky		
Dlouhodobé finanční závazky	339	64
Krátkodobé finanční závazky	294	0
Ostatní závazky	20	0
Závazky celkem	653	64
Aktiva netto	-32	3

Souhrnný výkaz úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2015	2014
Čistý finanční zisk (+) / ztráta (-)	-37	0
Daň z příjmu	0	0
Čistý zisk (+) / ztráta (-)	-37	0
Jiný úplný výsledek hospodaření	0	0
Úplný výsledek hospodaření celkem	-37	0

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2015	2014
Aktiva netto k 1. lednu	2	0
Výsledek hospodaření za období	-37	0
Akvizice aktiv	3	2
Zůstatek aktiv netto	-32	2
Podíl ve společném podniku	-16	1
Zůstatková hodnota	-16	1

FINEP HOLDING, SE

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

Koncern v průběhu roku 2015 nenabyl žádná čistá aktiva ve společných podnicích. Níže uvedená tabulka shrnuje údaje o čistých aktivech k datu pořízení ve společných podnicích nabytých v průběhu roku 2014.

	Atrium Center s.r.o.	Tenuis a.s.	Valvae Real a.s.
(mil. Kč)	20. června 2014	1. března 2014	1. března 2014
Uhrazená protihodnota	0	1	2
Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků			
Investice do nemovitostí	104	0	0
Dlouhodobý finanční majetek	0	11	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	5	6	0
Zásoby	0	0	0
Obchodní a jiné pohledávky	18	3	131
Obchodní a jiné závazky	-4	0	0
Úvěry a jiné závazky	-113	-18	129
Identifikovatelná čistá aktiva	10	3	2

FINEP HOLDING, SE

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

5.3 Dceřiné společnosti

Koncern má následující dceřiné společnosti zahrnuté do konsolidace k 31. prosinci 2015 a 2014.

Název	Země registrace a místo podnikání	Předmět podnikání	31. prosince 2015				31. prosince 2014			
			Podíl kmenových akcií přímo drženyých (%)		Podíl kmenových akcií přímo drženyých (%)		Podíl kmenových akcií přímo drženyých (%)		Podíl kmenových akcií přímo drženyých (%)	
			Mateřskou společností	Koncernem	Nekontrolní podíly	Mateřskou společností	Koncernem	Nekontrolní podíly	Mateřskou společností	Koncernem
FINEP CZ a.s.	Česká republika	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0	100	100
PROBYDLENÍ a.s. ²	Česká republika	Prodej služeb	100	100	0	100	100	0	n/a	n/a
Home Institute s.r.o. ²	Česká republika	Prodej služeb	100	100	0	100	100	0	n/a	n/a
FINEP FS a.s.	Česká republika	Hypoteční a realitní makléř	100	100	0	100	100	0	100	100
MAXIMA REALITY s.r.o. ¹	Česká republika	Makléřská společnost	0	100	0	100	100	0	0	100
FINEP spol. s r.o.	Česká republika	Administrativní budova k pronájmu	100	100	0	100	100	0	100	100
Pensum a.s. ³	Česká republika	Kancelářský rozvoj	100	100	0	100	100	0	100	100
OFFICE CENTER PROSEK ALFA a.s.	Česká republika	Kancelářský rozvoj	100	100	0	100	100	0	100	100
OFFICE CENTER PROSEK BETA a.s.	Česká republika	Kancelářský rozvoj	100	100	0	100	100	0	100	100
Welham a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0	100	100
FRC a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0	100	100
FINEP Mořany a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0	100	100
ERDEX a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0	100	100
FINEP Zlíchov a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0	100	100
INGRAS a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0	100	100
FINEP MAXIMA a.s. ¹	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0	100	100
Cocktail Media s.r.o. ¹	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0	100	100

FINEP HOLDING, SE

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

FINEP Int a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	75	75	25	75	75	25
EUROGIRO FINANCE CZ, s.r.o. ²	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	n/a	n/a	25
FINEP Prosek k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	n/a
FINEP BARRANDOV ZÁPAD a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Hostivař a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Hostivař OMEGA a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Vysočany a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Prosek bytová 2 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	0	100	0	0	100	0
FINEP PROSEK bytová 5 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
Bytové družstvo PARK VI ¹	Česká republika	Stavební rozvoj	69,57	69,57	30,43	69,57	69,57	30,43
Bytové družstvo PARK VIII ¹	Česká republika	Stavební rozvoj	33,33	66,67	33,33	33,33	66,67	33,33
FINEP Prosek bytová k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	0	100	0	0	100	0
FINEP Harfa k.s. ²	Česká republika	Stavební rozvoj	0	100	0	n/a	n/a	n/a
Estufas SE ²	Česká republika	Stavební rozvoj	0	100	0	n/a	n/a	n/a
WAsia a.s. ²	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	n/a	n/a	n/a
FINEP SK a.s.	Slovensko	Servisní společnost	96	100	0	96	100	0
FINBA a.s.	Slovensko	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
Prague Development SICAV p.l.c.	Malta	Investiční společnost	60	100	0	60	100	0
FINEP Prosek Limited partnership	Kypr	Investiční společnost	1	100	0	1	100	0
PROSEK BYTOVA LIMITED PARTNERSHIP ²	Kypr	Investiční společnost	1	100	0	1	100	0
PROSEK PARK V LIMITED PARTNERSHIP	Kypr	Investiční společnost	1	100	0	1	100	0
KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP	Kypr	Investiční společnost	1	100	0	1	100	0
PROSEK PARK II LIMITED	Kypr	Investiční společnost	1	100	0	1	100	0

¹ Tyto společnosti byly založeny/pořízeny v roce 2014

² Tyto společnosti byly založeny/pořízeny v roce 2015

6. Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí Koncernu jsou oceněny reálnou hodnotou. Koncern má 2 druhy investic do nemovitostí: dokončené komerční projekty a nedokončené projekty v České republice.

Investice do nemovitostí, nebyly k 31. prosinci 2015 ani 2014 oceněny nezávislým znalcem. Podrobnější informace ke stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v poznámce 4.

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Dokončené investice do nemovitostí	30	30
Investice do nemovitostí ve výstavbě	697	596
Celkem	727	626

(mil. Kč)	Pozn.	2015 Celkem	2014 Celkem
Reálná hodnota k 1. lednu		626	645
Přírůstky:			
Aktivované stavební náklady		5	1
Aktivované úrokové náklady	22	0	2
Nákup pozemku		41	0
Nákupu dceřiné společnosti		209	0
Převod do zásob – v reálné hodnotě	10	-48	0
Převod do majetku – v reálné hodnotě		-2	0
Převod ze zásob	10	88	0
Čistý zisk z úpravy reálné hodnoty investic do nemovitostí		22	-22
Odpis investice – FINEP Vysočany a.s.		-238	0
Zálohy na pořízení investic do nemovitostí		24	0
Reálná hodnota k 31. prosinci		727	626

Dne 12. prosince 2015 Koncern odepsal plánovanou investici v dceřiné společnosti FINEP Vysočany a.s. kvůli negativnímu rozhodnutí příslušného orgánu státní správy, ze kterého vyplývá, že získání pravomocného územního rozhodnutí, které by bylo v souladu s plánovaným záměrem, není možné získat. Hodnota investice ke dni odpisu činila 238 mil. Kč (k 31. prosinci 2014: 226 mil. Kč).

FINEP HOLDING, SE

Poznámky ke konsolidované účetní závěrečné zprávě podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

Informace o ocenění reálnou hodnotou za použití významných běžně nedostupných tržních dat:

Segment	Ocenění (mil. Kč)	Oceňovací technika	Diskontní sazba /Obsazenost /Cena pozemků	Citlivost (mil Kč.)	Změna diskontní sazby		
Česká republika - Dokončené projekty	30	Budoucí diskontované peněžní toky	Diskontní sazba 7%	Změna obsazenosti	-0,5%	0%	0,5%
					0,7	-1,5	-3,5
					2,3	0	-2
					4	1,5	-0,6
Průměrná cena pozemku					Změna tržní ceny pozemku		
Česká republika – nedokončené projekty	697	Porovnávací metoda	Průměrná cena pozemku		-10%	0%	10%
					-45	0	45
Segment	Ocenění (mil. Kč)	Oceňovací technika	Diskontní sazba /Obsazenost /Cena pozemků	Změna diskontní sazby			
Česká republika - Dokončené projekty	30	Budoucí diskontované peněžní toky	Diskontní sazba 7%	Změna obsazenosti	-0,5%	0%	0,5%
					0,7	-1,5	-3,5
					2,3	0	-2
					4	1,5	-0,6
Průměrná cena pozemku					Změna tržní ceny pozemku		
Česká republika – nedokončené projekty	596	Porovnávací metoda	Průměrná cena pozemku		-10%	0%	10%
					-25	0	25

Všechny investice do nemovitostí jsou úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty (viz poznámka 3.1 Odhad reálné hodnoty). Podle politiky Koncernu převody do a z úrovně hierarchie reálné hodnoty jsou vykazovány k datu změny, která tento převod vyvolala. Během roku 2014 a 2015 nebyly provedeny žádné převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty.

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

7. Dlouhodobá aktiva držená za účelem prodeje

Dne 30. listopadu 2015 Koncern oznámil úmysl prodat držené podíly ve společných podnicích Office Center Stodůlky ÉTA a.s. a Office Center Stodůlky LAMBDA a.s. Tyto podíly ve společných podnicích byly k 30. listopadu 2015 překlasifikovány na dlouhodobá aktiva držená za účelem prodeje.

Uvedené společné podniky byly prodané mimo Koncern dne 14. ledna 2016.

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Podíly ve společných podnicích držené za účelem prodeje	213	0

8. Poskytnuté půjčky

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Poskytnuté půjčky nad 1 rok – spřízněné strany (Poznámka 24)	278	254
Poskytnuté půjčky nad 1 rok – třetí strany	25	39
Poskytnuté půjčky mezi 1 a 5 lety celkem	303	293
Poskytnuté půjčky do 1 roku – spřízněné strany (Poznámka 24)	308	130
Poskytnuté půjčky do 1 roku – třetí strany	12	31
Poskytnuté půjčky do 1 roku celkem	320	161
Poskytnuté půjčky celkem	623	454

Půjčky poskytnuté spřízněným stranám představují finanční prostředky poskytnuté ovládaným společným a přidruženým podnikům, které nejsou při konsolidaci vyloučeny. Půjčky poskytnuté nespřízněným stranám představují finanční prostředky poskytnuté třetím stranám. Půjčky jsou poskytovány za účelem financování developerských projektů vlastněných příslušnými společně ovládanými jednotkami.

V průběhu roku 2015 ani 2014 nebyly žádné úvěry po splatnosti ani nedošlo k jejich znehodnocení.

Průměrná úroková sazba z poskytnutých úvěrů k 31. prosinci 2015 byla 1,81 % p.a. (2014: 1,25 % p.a.).

9. Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní a jiné pohledávky zahrnují následující:

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Finanční aktiva		
Obchodní pohledávky – krátkodobé (splatné do 12 měsíců)	27	156
Snížení: rezervy na snížení hodnoty obchodních pohledávek	-5	-5
Obchodní pohledávky netto		
Ostatní pohledávky – krátkodobé (splatné do 12 měsíců)	56	27
Mezisoučet	78	178
Nefinanční aktiva		
Náklady příštích období – krátkodobé (do 12 měsíců)	73	33
Mezisoučet	73	33
Obchodní a jiné pohledávky	151	211

Díky vysokému počtu zákazníků nedochází ke koncentraci úvěrového rizika, vztahujícímu se k obchodním pohledávkám. Obchodní pohledávky po splatnosti k 31. prosinci 2015 tvořili 9,4 mil. Kč (k 31. prosinci 2014: 9,4 mil. Kč.). K těmto obchodním pohledávkám byla k 31. prosinci 2015 vytvořena opravná položka ve výši 4,7 mil. Kč. (k 31. prosinci 2014: 4,7 mil. Kč.).

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
CZK	73	164
EUR	5	9
USD	0	5
Celkem	78	178

10. Zásoby

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Nedokončená výroba: Nemovitosti ve výstavbě	405	302
Hotové výrobky: Pozemky a rezidenční byty k prodeji	542	454
Celkem	947	756

Nedokončená výroba

(mil. Kč)	2015	2014
K 1. lednu	302	496
Aktivované stavební náklady	217	164
Aktivované úrokové náklady (Poznámka 22)	28	7
Přírůstky vzniklé akvizicí nových společných podniků	152	42
Převod z investic do nemovitostí	21	0
Převod do hotových výrobků	-244	-372
Převod do investic do nemovitostí	-18	0
Prodeje: Nedokončená výroba	-53	-35
K 31. prosinci	405	302

Hotové výrobky

(mil. Kč)	2015	2014
K 1. lednu	454	365
Pořízené pozemky	44	6
Převod z nedokončené výroby	244	372
Přírůstky vzniklé akvizicí nových společných podniků	208	57
Převod do majetku	-2	0
Převod do investic do nemovitostí	-70	0
Převod z investic do nemovitostí	52	0
Prodej: Prodané pozemky a byty	-388	-346
K 31. prosinci	542	454

Nedokončená výroba je tvořena primárně náklady na přípravu stavenišť pro projekty ve výstavbě. Koncern použil zásoby majetku pro výstavbu ve výši 471 mil. Kč jako záruku za bankovní úvěry v roce 2015 (2014: 208 mil. Kč).

Nemovitosti ve výstavbě byly vykázány v pořizovací ceně k datu pořízení Koncernem. K 31. prosinci 2015 ani 2014 nebyly žádné zásoby odepsány.

V průběhu roku 2015 Koncern dokončil rezidenční projekt (fázi) Britská IV, Prosek Park V – dům H, Malý Háj III – dům E, Nad Přehradou II – dům E. Tyto projekty byly v roce 2015 k prodeji spolu s dalšími projekty (fázemi) dokončenými v minulosti (Kaskády Barrandov IV-V, Prosek Park - Dům I).

V průběhu roku 2014 Koncern dokončil etapu IV – V rezidenčního projektu Kaskády Barrandov a Dům I rezidenčního projektu Prosek Park. Tyto projekty byly v roce 2014 k prodeji spolu s dalšími projekty (fázemi) dokončenými v minulosti (Kaskády Barrandov II-III, Hostivař - Nad Přehradou, Prosek Park).

11. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Bankovní účty	1 072	607
Drobná hotovost	5	2
Krátkodobé bankovní vklady	76	76
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 153	685

V roce 2015 průměrná úroková sazba z krátkodobých bankovních vkladů činila 0,10 % (2014: 0,10%).

12. Základní kapitál a fondy připadající akcionářům Koncernu

Základní kapitál Koncernu k 31. prosinci 2015, 31. prosinci 2014 a 1. lednu 2014 připadá následujícím vlastníkům:

	Přímý podíl na vlastnictví	Celkový přímý a nepřímý podíl na vlastnictví	Počet akcií (v tisících ks.)	mil. Kč
Ing. Michal Kocián	16,4%	24%	26 442	666
Ing. Tomáš Zaněk	16,4%	24%	26 442	666
Ing. Pavel Rejchrt	16,4%	24%	26 442	666
Ing. Vladimír Schwarz	16,4%	24%	26 442	666
Ing. Tomáš Pardubický	3,0%	3,0%	4 838	123
Ing. Štěpán Havlas	1,0%	1,0%	1 613	41
Finep Holding Invest SE	30,4%	n/a	49 016	1 237
Mezisoučet			161 235	4 065

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

Rozdíl mezi reálnou hodnotou společně ovládaných a řízených podniků před reorganizací Koncernu (jak je uvedeno v předchozím odstavci) a účetní hodnotou čistých aktiv těchto podniků v momentě reorganizace, je vykázan jako samostatná položka vlastního kapitálu „Oceňovací rozdíl vzniklý při vzniku Koncernu“.

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

Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál představují peněžní příspěvky jednotlivých akcionářů v celkové výši 250 mil. Kč (2014: 250 mil. Kč) na vyrovnání ztrát minulých období v účetních závěrkách jednotlivých společností v Koncernu.

13. Úvěry a půjčky

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Dlouhodobé		
Bankovní úvěry	25	0
Půjčky od spřízněných stran (Poznámka 24)	22	542
Ostatní půjčky	229	22
Dlouhodobé úvěry a půjčky celkem	275	564
Krátkodobé		
Bankovní úvěry	41	51
Půjčky od spřízněných stran (Poznámka 24)	536	11
Ostatní půjčky	70	1
Krátkodobé půjčky celkem	647	63
Půjčky celkem	922	627

V roce 2015 a 2014 jsou bankovní úvěry zajištěny zástavním právem k pozemkům, nemovitostem ve výstavbě, bankovním účtům, postoupeným pohledávkám a pohledávkám z DPH. Půjčky od spřízněných stran a ostatní půjčky nejsou zajištěny.

Nečerpané úvěrové linky, které byly smluvně sjednány, činily 1 203 mil. Kč k 31. prosinci 2015 (k 31. prosinci 2014: 999 mil. Kč).

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

V roce 2015 byla průměrná úroková sazba úvěrů a půjček 2,74 % (2014: 2,62 %).

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

Průměrný úrok bankovních půjček dosáhl 3,28 % ročně (2014: 3,7 %).

Půjčky Koncernu jsou vyjádřeny v následujících měnách:

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
CZK	800	484
EUR	122	143
Celkem	922	627

Koncern má následující čerpané úvěrové linky:

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Pohyblivá sazba:		
S platností do jednoho roku	476	2
S platností déle než jeden rok	66	444
Pevná sazba:		
S platností do jednoho roku	171	61
S platností déle než jeden rok	209	120
Celkem	922	627

14. Obchodní a jiné závazky

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Ostatní závazky – splatné za více než 12 měsíců	1	8
Závazky z finančního leasingu	2	5
Dlouhodobé finanční závazky	3	13
Obchodní závazky – splatné do 12 měsíců	191	60
Ostatní závazky – splatné do 12 měsíců	209	181
Závazky finančního leasingu	2	2
Výdaje příštích období	6	14
Krátkodobé finanční závazky	408	257
Závazky k zaměstnancům	8	8
Krátkodobé nefinanční závazky	8	8
Krátkodobé finanční a nefinanční závazky	416	265

15. Přijaté zálohy

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Přijaté zálohy za rezervované byty	526	218
Ostatní přijaté zálohy	1	8
Přijaté zálohy celkem	527	226

16. Odložená daň z příjmu

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

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Odložená daňová pohledávka:		
– Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících	- 16	-17
Odložený daňový závazek	- 16	-17
Odložený daňový závazek (netto)	- 16	-17

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

Pohyb na účtu odložené daně z příjmů je následující:

(mil. Kč)	2015	2014
K 1. lednu	17	23
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 17)	- 1	- 6
K 31. prosinci	16	17

Kromě výše uvedeného nebyla k 31. prosinci 2015 vykázána odložená daňová pohledávka z daňových ztrát ve výši 33 mil. Kč (2014: 19 mil. Kč) z důvodu nejistoty jejího uplatnění v budoucnosti.

17. Daň z příjmu

(mil. Kč)	2015	2014
Splatná daň ze zisku za období	34	25
Odložený daňový výnos (Poznámka 16)	-1	-6
Náklad na daň z příjmů celkem	33	19

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

(mil. Kč)	2015	2014
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním celkem	-50	296
Domácí daňové sazby aplikované na zisky v České republice	19 %	19 %
Domácí daňové sazby aplikované na zisky na Slovensku	23 %	23 %
Domácí daňové sazby aplikované na zisky na Maltě (efektivní)	5 %	5 %
Daň vypočtená pomocí domácích daňových sazeb aplikovaných na zisky v jednotlivých zemích	-10	56
Podíl na zisku/(ztrátě) společných a přidružených společností	12	0
Vliv daňově neuznatelných nákladů	130	25
Příjmy nepodléhající dani	-78	-58
Využití dříve nevykázaných daňových ztrát	-9	-9
Rozdílů sazeb daně dceřiných společností působících v jiných jurisdikcích	-19	-2
Daňové ztráty, za něž odložená daňová pohledávka nebyla rozpoznána	6	12
Úpravy daně z předchozích období	2	1
Odložená daň z přecenění investic do nemovitostí	-1	-6
Daň z příjmů celkem	33	19

Nevyužité daňové ztráty vyprší do 5 let po konci zdaňovacího období, tj. 31. prosince 2016 v případě daňové ztráty vzniklé v roce 2011 a 31. prosince 2017 v případě daňové ztráty vzniklé v roce 2012.

Platná daňová sazba váženého průměru činila 19,3% (2014: 19,5%). Nárůst byl způsoben změnou ziskovosti dceřiných společností Koncernu v příslušných zemích.

18. Tržby

(mil. Kč)	2015	2014
Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků	492	690
Příjmy z pronájmu	14	3
Ostatní výnosy	0	2
Celkem	506	695

19. Obecné a správní náklady

(mil. Kč)	2015	2014
Marketingové a reklamní náklady	38	34
Mzdové náklady	80	65
Audit, poradenství a další právní poplatky	29	22
Provize makléřům	33	12
Nájemné	12	7
Daně jiné než daň z příjmů	1	1
Poplatky za služby a spotřebu energie	5	2
Telekomunikační náklady	4	2
Náklady na opravy a údržbu	1	1
Cestovní náklady	1	1
Odpisy	4	4
Správní poplatky	4	7
Ostatní nakoupené služby	21	32
Obecné a správní náklady a ostatní provozní náklady	234	192

20. Ostatní provozní výnosy a náklady

(mil. Kč)	2015	2014
Ostatní provozní výnosy		
Pokuty a penále	3	0
Příjem z přefakturace	225	258
Provize z prodeje bytů	8	17
Ostatní	5	1
Celkem	242	276

(mil. Kč)	2015	2014
Ostatní provozní náklady		
Odpis pohledávek	-1	-34
Ostatní	-3	-2
Celkem	-4	-36

21. Finanční výnosy

(mil. Kč)	2015	2014
Úrokové výnosy z úvěrů spřízněným stranám (poznámka 24)	11	6
Úrokové výnosy z úvěrů třetím stranám	1	0
Zisk z prodeje finančních aktiv	1	1
Kurzové zisky	8	11
Ostatní finanční výnosy	1	4
Finanční výnosy	22	22

22. Finanční náklady

(mil. Kč)	2015	2014
Úrokové náklady z úvěrů a půjček	21	9
Kurzové ztráty	4	2
Ostatní finanční náklady	3	2
Mezisoučet	28	13
Sníženo o: Úroky z úvěrů a půjček aktivovaných do zásob (Poznámka 10)	21	7
Sníženo o: Úroky z úvěrů a půjček aktivovaných do investic do nemovitosti (Poznámka 6)	0	2
Finanční náklady celkem	7	4

23. Podmíněné a smluvní závazky

23.1 Zásoby – developerské projekty

Koncern uzavřel smlouvy o budoucím prodeji s kupujícími svých rezidenčních projektů, čímž se zavázala tyto developerské projekty dokončit. Nevyfakturované závazky z uzavřených smluv o zhotovení k 31. prosinci 2015 činily 705 mil. Kč (2014: 786 mil. Kč).

23.2 Investice do nemovitostí – nemovitosti ve výstavbě

Koncern nemá žádný závazek k dokončení investic do nemovitostí ve výstavbě k rozvahovému dni. Koncern nemá žádný zůstatek v nevyfakturovaných závazcích z uzavřených smluv o zhotovení k 31. prosinci 2015 a 2014.

Koncern uzavřel se svými klienty smlouvy o budoucím pronájmu.

23.3 Soudní řízení

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

24. Transakce se spřízněnými stranami

Koncern je ovládaný čtyřmi fyzickými osobami, z nichž každá vlastní 16,4 % akcií Společnosti přímo a 7,6 % akcií nepřímo (viz Poznámka 12).

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

24.1 Výnosy

(mil. Kč)	2015	2014
Prodej služeb - společné podniky (výnosy z poplatků za správu a zprostředkování)	45	172
Prodej služeb -přidružené podniky	78	78
Úrokové výnosy	11	6
Výnosy z prodeje zásob – společné podniky	0	94
Výnosy z prodeje zásob – přidružené podniky	65	0
Celkem	199	350

Výnosy z prodeje zásob představují výnosy dceřiných společností z prodeje projektů nebo pozemků v rámci Koncernu. Nerealizovaný zisk z této transakce byl částečně vyloučen v rámci vnitroskupinových eliminací při přípravě této konsolidované účetní závěrky.

Prodej služeb spřízněným stranám je obvykle sjednán na základě platných ceníků, které by platily pro třetí strany.

24.2 Náklady

(mil. Kč)	2015	2014
Nákup služeb od společných podniků	0	94
Nákup služeb od přidružených podniků	64	0
Celkem	64	96

Služby se od společných podniků nakupují za běžných obchodních podmínek.

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

24.3 Odměňování klíčových řídicích pracovníků

Klíčovými řídicími pracovníky Koncernu se rozumí členové představenstva Společnosti a finanční ředitel. Odměny uhrazené nebo splatné klíčovými řídicími pracovníky jsou uvedeny níže:

(mil. Kč)	2015	2014
Platy a ostatní krátkodobé zaměstnančeské požitky	14	13
Celkem	14	13

24.4 Pohledávky a závazky

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
- Přidružené společnosti	4	1
- Společné podniky	56	131
- Společníci	0	1
Pohledávky za spřízněnými stranami (Poznámka 9)	60	132
- Přidružené společnosti	0	0
- Společné podniky	-1	-2
- Společníci	-109	-106
Závazky vůči spřízněným stranám (Poznámka 14)	-110	-108
Celkem	-50	25

Pohledávky a závazky nejsou zajištěné a nejsou úročeny. K 31. prosinci 2015 a 2014 nebyly tvořeny žádné opravné položky k pohledávkám za spřízněnými stranami.

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

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Půjčky společnosti Finep Holding Invest SE	460	15
Půjčky přidruženým společnostem	0	31
Půjčky společným podnikům	126	338
Půjčky spřízněným stranám celkem	586	384

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

Půjčky od spřízněných stran

(mil. Kč)	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Půjčky od společných podniků	43	14
Půjčky od společníků	515	539
Půjčky od spřízněných stran celkem	558	553

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

25. Pořízení dceřiných společností (podnikové kombinace a pořízení aktiv)**25.1 Podnikové kombinace**

V roce 2015 Koncern pořídil 100 % podíl na základním kapitálu v následujících dceřiných společnostech:

- Wasia, a.s., protihodnota ve výši 2,3 mil. Kč byla zaplacená v hotovosti.
- Home Institute s.r.o., protihodnota ve výši 3,3 mil. Kč byla zaplacená v hotovosti.
- PROBYDLENÍ a.s., protihodnota ve výši 2,5 mil. Kč byla zaplacená v hotovosti.

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

Podrobnosti o pořízených aktivech a závazcích a vznikajícím goodwillu pro výše zmíněné společnosti jsou následující:

(mil. Kč)	Home Institute s.r.o. 29. říjen 2015
Uhrazená protihodnota	3,3
Reálná hodnota kapitálu držená před pořízením	0
Celkem	3,3

Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků

Nehmotní aktiva – know-how	3,3
Peněžní prostředky a peněžní	1
Závazky	-1
Identifikovatelná čistá aktiva	3,3

(mil. Kč)	Wasia, a.s. 31. říjen 2015
Uhrazená protihodnota	2,5
Reálná hodnota kapitálu držená před pořízením	0
Celkem	2,5

Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků

Peněžní prostředky a peněžní	0,2
Poskytnuté půjčky	2,3
Identifikovatelná čistá aktiva	2,5

(mil. Kč)	PROBYDLENÍ a.s. 14. září 2015
Uhrazená protihodnota	1,7
Reálná hodnota kapitálu držená před pořízením	0
Celkem	1,7

Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků

Peněžní prostředky a peněžní	1,7
Identifikovatelná čistá aktiva	1,7

Celková uhrazená protihodnota čistých aktiv společnosti Home Institute s.r.o. zakoupených Koncernem překročila účetní hodnotu ke dni pořízení o 3,3 mil. Kč. Tyto aktiva byly identifikovány jako nehmotný majetek (know-how).

V roce 2014 Koncern pořídil 100 % na základním kapitálu MAXIMA REALITY s.r.o., protihodnota ve výši 26,99 mil. Kč bylo zapláceno v hotovosti.

Podrobnosti o pořízených aktivech a závazcích a vznikajícím goodwillu jsou následující:

(mil Kč)	Protiplnění k 19. září 2014
Uhrazená protihodnota	27
Protiplnění celkem	27

(mil Kč.)	Přidělená reálná hodnota
Investice do nemovitostí	
Dlouhodobý hmotný majetek	1
Nehmotný majetek (značka MAXIMA REALITY)	24
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	77
Obchodní a jiné závazky	- 72
Úvěry a jiné závazky	- 4
Identifikovatelná čistá aktiva celkem	27

Uhrazená protihodnota překročila účetní hodnotu čistých aktiv zakoupené společnosti ke dni pořízení o 24 mil. Kč, které byly identifikovány jako nehmotný majetek (značka). U této značky bylo určeno, že má určitou dobu životnosti 20 let, během které bude odepsána.

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2015

25.2 Pořízení aktiv

V roce 2015 Koncern pořídil 100 % podíl na základním kapitálu Estufas, SE protihodnota ve výši 151,8 mil. Kč byla zaplacená směnkami.

Aktiva a závazky vykázané v konsolidované rozvaze k datu pořízení během roku 2015 byly:

(mil. Kč)	Estufas, SE 19. června 2015
Uhrazená protihodnota	151,8
Reálná hodnota kapitálu držená před pořízením	0
Celkem	151,8
Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků	
Investice do nemovitostí - pozemek	202,8
Investice do nemovitostí – nedokončený projekt	2
Obchodní a jiné závazky	-3,7
Půjčky	-49,3
Identifikovatelná čistá aktiva	151,8

Rozdíl mezi kupní cenou a čistými aktivy společnosti k datu pořízení ve výši 158,5 mil. Kč. byl v rámci alokace kupní ceny přiřazen k pozemku oceněným reálnou hodnotou.

V roce 2015 Koncern pořídil 100% podíl v EUROGIRO FINANCE CZ. V rámci této akvizice byl získán zbývající 50% podíl na základním kapitálu společnosti FINEP Harfa k.s. Celkové protiplnění ve výši 76,6 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.

Aktiva a závazky vykázané v konsolidované rozvaze k datu pořízení byly následující:

(mil. Kč)	EUROGIRO FINANCE CZ 21. prosince 2015	FINEP Harfa k.s. 21. prosince 2015	Celkem
Uhrazená protihodnota	77,6	0	77,6
Celkem	77,6	0	77,6
Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků			
Dlouhodobý hmotný majetek	9,5	32	41,5
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7,3	2	9,3
Finanční investice	0	1	1
Zásoby	0	361	361
Obchodní a jiné pohledávky	8	159	167
Obchodní a jiné závazky	-7,4	-397	-404,4
Identifikovatelná čistá aktiva	17,4	158	175,4
Reálná hodnota kapitálu držená před pořízením (50% - FINEP Harfa k.s.)	0	-79	-79
Pořízená čistá aktiva	17,4	79	96,4

Z této transakce vznikl negativní oceňovací rozdíl ve výši 18,8 mil. Kč, na základě kterého bylo identifikováno znehodnocení zásob na FINEP Harfa k.s. ve výši 37,6 mil. Kč, které bylo zaúčtováno k 21. prosinci 2015 do zisku nebo ztráty.

26. Transakce s nekontrolními podíly**Akvizice podílů v dceřiné společnosti**

V roce 2015 nedošlo k žádným transakcím s nekontrolními podíly.

Dne 31. října 2014 Koncern nakoupil zbylých 50 % vydaných akcií společnosti Pensum a.s., s protihodnotou 0,8 mil. Kč. Od té doby Koncern vlastní 100 % akciového kapitálu společnosti Pensum a.s.

Tato akvizice měla za následek snížení nekontrolního podílu o 0,2 mil. Kč.

27. Události po skončení účetního období

Koncern dne 6. dubna 2016 založil společnost Gin Tonic Club s.r.o., základní kapitál ve výši 0,2 mil Kč. byl plně splacen.

Koncern dne 11. května 2016 nabyl 50% podíl založením společnosti FINEP Innovation a.s. 50% podíl Koncernu na základním kapitálu ve výši 1 mil. Kč byl v plné výši splacen.

V roce 2016 Koncern získal podíly na základním kapitálu následujících společností:

- dne 26. února 2016 100% podíl na základním kapitálu společnosti PROBYDLENÍ INTERIÉRY s.r.o., protiplnění ve výši 0,2 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- dne 14. července 2016 100% podíl na základním kapitálu společnosti CALEPO MEDIA s.r.o., protiplnění ve výši 1 Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- dne 3. června 2016 100% podíl na základním kapitálu společnosti EYSCHA a.s., která je 99,5% komplementářem ve společnosti VERANO REAL k.s., protiplnění ve výši 2,1 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti. Dne 16. června 2016 získal 100% podíl ve společnosti SHELLIA s.r.o., která je 0,5% komandistou ve společnosti VERANO REAL k.s., protiplnění ve výši 0,055 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti. V rámci tyhle akvizice byl taky získán 100% podíl ve společnosti VERANO REAL k.s.
- dne 20. května 2016 15 % podíl na základním kapitálu společnosti Bioinova s.r.o., protiplnění ve výši 1 Kč byla vyplaceno v hotovosti.
- dne 15. duben 75% podíl na základním kapitálu společnosti Coolinary Gastro Group a.s., protiplnění ve výši 1,2 mil. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a hospodaření Koncernu za rok končící 31. prosince 2015.