

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Výroční zpráva 2019

Tato výroční zpráva společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 (dále jen rok 2019) je zpracována v souladu s úst. § 21 zákona číslo 563/1991 Sb., o účetnictví a obsahuje tak ucelené, vyvážené a komplexní informace, stejně jako přehled o veškeré činnosti a její zhodnocení. Společnost vykazuje výsledky hospodaření a uvede účetnictví dle Mezinárodních účetních standardů (IFRS), jelikož je emitentem veřejně obchodovatelných dluhopisů a podléhá doзору ze strany ČNB.

V Praze dne 18. února 2020

O b s a h:

I. Informační část

1. Informace o vývoji výkonnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)
2. Informace o vývoji činnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)
3. Informace o stávajícím hospodářském postavení (§ 21, odst. 1 ZÚ)
4. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21, odst. 2, písm. c) ZÚ)
5. Informace o nabytí vlastních akcí nebo vlastních podílů (§ 21, odst. 2, písm. d) ZÚ)
6. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí (§ 21, odst. 2, písm. e) ZÚ)
7. Informace o aktivitách v oblasti pracovně-právních vztahů (§ 21, odst. 2, písm. e) ZÚ)
8. Informace o existenci organizační složky v zahraničí (§ 21, odst. 2, písm. f) ZÚ)
9. Ostatní informace (§ 21, odst. 2, písm. g) ZÚ)
10. Ostatní informace (§ 21, odst. 4 ZÚ)

II. Finanční část

1. Účetní závěrka (§ 21, odst. 5 ZÚ)
2. Zpráva nezávislého auditora (§ 21, odst. 5 ZÚ)

III. Doplnující část

1. Informace o významných skutečnostech po dni účetní závěrky (§ 21, odst. 2., písm. a) ZÚ)
2. Informace o předpokládaném vývoji (§ 21, odst. 2, písm. b) ZÚ)
3. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou za rok 2019 (§ 82, zákona o obchodních korporacích)

I. Informační část

1. Informace o vývoji výkonnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)

Společnost vytvořila za rok 2019 ztrátu ve výši 174 tis. Kč, za rok 2018 byl vytvořen zisk ve výši 466 tis. Kč.

2. Informace o vývoji činnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)

Společnost v roce 2019 nakupovala pozemky na základě uzavřených smluv o smlouvách budoucích. Tyto pozemky jsou určeny k realizaci další výstavby bytových domů v následujících letech. V průběhu roku 2019 byla část pozemků prodána sesterským společnostem v rámci skupiny FINEP HOLDING, SE za účelem realizace nové etapy projektu bytových domů. Společnost 19. prosince 2016 vydala emisi dluhopisů přijatých k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze ve výši 201 milionů Kč. Celá emise dluhopisů byla obratem úspěšně prodána. Za celou emisi dluhopisů se zaručila skupina FINEP HOLDING, SE.

3. Informace o stávajícím hospodářském postavení (§ 21, odst. 1 ZÚ)

Hospodářské postavení Společnosti odpovídá fázi projektu, kdy se Společnost bude nadále soustředit na nákup pozemků pro realizaci dalších etap projektu a správu vydaných dluhopisů.

4. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21, odst. 2, písm. c) ZÚ)

Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2019 v oblasti výzkumu a vývoje žádné aktivity.

5. Informace o nabytí vlastních akcí nebo vlastních podílů (§ 21, odst. 2, písm. d) ZÚ)

Společnost v průběhu roku 2019 nenabyla žádné vlastní akcie ani podíly.

6. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí (§ 21, odst. 2, písm. e) ZÚ)

Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2019 v oblasti ochrany životního prostředí žádné zvláštní aktivity.

7. Informace o aktivitách v oblasti pracovně-právních vztahů (§ 21, odst. 2, písm. e) ZÚ)

Společnost nemá zaměstnance a ani nevyplácí odměny členům statutárních orgánů.

Chod Společnosti a její řízení je zajištěno v rámci skupiny FINEP HOLDING, SE, jak je uvedeno níže ve zprávě o vztazích.

8. Informace o existenci organizační složky v zahraničí (§ 21, odst. 2, písm. f) ZÚ)

Společnost neměla v průběhu roku 2019 v zahraničí žádnou organizační složku.

9. Ostatní informace (§ 21, odst. 2, písm. g) ZÚ)

Společnost nezveřejňuje informace podle § 118 zákona o podnikání na kapitálovém trhu 256/2004 Sb., jelikož splňuje výjimku dle § 119c, odst. (1), písm b) tohoto zákona. Společnost informace dle výše uvedeného zákona zveřejňuje dobrovolně na svých webových stránkách.

10. Ostatní informace (§ 21, odst. 4 ZÚ)

Rizika Společnosti jsou řízena v rámci řízení rizik skupiny FINEP HOLDING, SE, čímž dochází k minimalizaci nebo eliminaci úvěrových, likviditních a tržních rizik.

II. Finanční část

1. Účetní závěrka (§ 21, odst. 5 ZÚ)

2. Zpráva nezávislého auditora (§ 21, odst. 5 ZÚ)

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosince 2019

sestavená v souladu s IFRS ve znění přijatém EU

Obsah

1		Všeobecné informace.....5
2		Přehled významných účetních postupů.....5
2.1	Základní zásady sestavení účetní závěrky	5
2.2	Nové standardy, interpretace a novely publikovaných standardů	5
2.3	Jiné výnosy	7
2.4	Úrokové výnosy a náklady	7
2.5	Převod podílu na výsledku hospodaření komplementáři	7
2.6	Investice do nemovitostí	7
2.7	Dlouhodobý hmotný majetek	8
2.8	Finanční aktiva	9
2.8.1	Klasifikace	9
2.8.2	Účtování a oceňování	10
2.8.3	Snížení hodnoty finančních aktiv v amortizované hodnotě	10
2.9	Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry	11
2.10	Započtení finančních nástrojů	11
2.11	Zaplacené zálohy	11
2.12	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	11
2.13	Vlastní kapitál	12
2.14	Ostatní kapitálové fondy	12
2.15	Obchodní závazky	12
2.16	Úvěry, půjčky a dluhopisy	13
2.17	Výpůjční náklady	13
2.18	Splatná a odložená daň z příjmu	13
2.19	Spřízněné strany	14
2.20	Události po skončení účetního období	14
3		Řízení finančních rizik..... 15
3.1	Faktory finančních rizik	15
3.1.1	Riziko likvidity	15
3.1.2	Úvěrové riziko	16
3.1.3	Tržní rizika	17
3.2	Řízení kapitálu	18
3.3	Odhad reálné hodnoty	18
3.4	Započtení finančních nástrojů	19
4		Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů..... 19
5		Vykazování segmentů..... 20
6		Výnosy..... 20
7		Finanční náklady..... 21
8		Daň z příjmu..... 21
9		Investice do nemovitostí..... 21
10		Zaplacené zálohy.....22
11		Peněžní prostředky na vázaných účtech.....22
12		Poskytnuté půjčky spřízněným stranám.....23
13		Obchodní a jiné pohledávky.....23
14		Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.....23
15		Vlastní kapitál.....23
16		Vydané dluhopisy.....24
17		Odsouhlasení závazků z finanční činnosti.....25
18		Obchodní a jiné závazky.....25
19		Odložená daň z příjmu.....25
20		Podmíněné a smluvní závazky.....26
21		Transakce se spřízněnými stranami.....26
22		Události po skončení účetního období..... 27

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosince 2019

Rozvaha

k 31. prosinci 2019 (tis. Kč)	Pozn.	31. prosince 2019	31. prosince 2018
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	9	584 925	669 434
Dlouhodobý hmotný majetek		780	812
Poskytnuté půjčky	12	50	40 009
Zaplacené zálohy	10	7 949	3 176
Peněžní prostředky na vázaných účtech	11	5 000	89 017
Dlouhodobá aktiva celkem		598 704	802 448
Krátkodobá aktiva			
Zásoby		378	378
Obchodní a jiné pohledávky	13	435	1 195
Pohledávky vůči komplementáři	21	16 692	0
Zaplacené zálohy	10	30 258	2 332
Pohledávky z daně z přidané hodnoty		3 252	617
Peněžní prostředky na vázaných účtech	11	154 017	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	14	63 219	69 944
Krátkodobá aktiva celkem		268 251	74 466
Aktiva celkem		866 955	876 914
VLASTNÍ KAPITÁL			
Kapitál a fondy připadající komanditistovi			
Základní kapitál		2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy		1 110	1 110
Nerozdělený zisk – komanditista		4 762	4 936
Vlastní kapitál celkem	15	7 872	8 046
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Vydané dluhopisy	16	300 000	856 046
Přijaté zálohy		2	2
Odložený daňový závazek	19	580	710
Dlouhodobé závazky celkem		300 582	856 758
Krátkodobé závazky			
Vydané dluhopisy	16	557 377	126
Závazky vůči komplementáři	21	0	1 869
Obchodní a jiné závazky	18	989	10 095
Závazky z daní z příjmu		135	20
Krátkodobé závazky celkem		558 501	12 110
Závazky celkem		859 083	868 868
Vlastní kapitál a závazky celkem		866 955	876 914

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosince 2019

**Výkaz úplného výsledku
za rok končící 31. prosince 2019**

(tis. Kč)	Pozn.	Rok končící	
		31. prosince 2019	31. prosince 2018
Výnosy	6	13	6
Ostatní provozní výnosy		5	2
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	9	0	70 679
Čistý zisk z vyřazení investic do nemovitostí	9	13 592	15 168
Spotřeba materiálu a energie		-4	-7
Marketingové náklady		-9	-9
Organizace a řízení spojená s budoucími projekty		-1 828	- 2 427
Ostatní provozní náklady		-504	- 503
Odpisy		-32	-32
Provozní zisk		11 233	82 877
Finanční výnosy		4	9
Finanční náklady	7	-28 098	-23 422
Zisk (+) / ztráta (-) před daní z příjmů a převodem výsledku hospodaření na komplementáře		- 16 861	59 464
Převod výsledku hospodaření na komplementáře		16 692	- 58 869
Zisk (+) / ztráta (-) před daní z příjmu		-169	595
Daň z příjmů – splatná	8	-135	-20
Daň z příjmů – odložená	19	130	-109
Čistý zisk (+) / ztráta (-) po zdanění		- 174	466
Ostatní úplný výsledek		-	-
Úplný výsledek za období celkem		- 174	466

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

(tis. Kč)	Pozn.	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál
					celkem
Stav k 1. lednu 2018	15	2 000	1 110	4 470	7 580
Čistý zisk po zdanění – komanditista		0	0	466	466
Úplný výsledek za rok		0	0	466	466
Stav k 31. prosinci 2018	15	2 000	1 110	4 936	8 046
Čistá ztráta po zdanění – komanditista		0	0	-174	-174
Úplný výsledek za rok		0	0	-174	-174
Stav k 31. prosinci 2019	15	2 000	1 110	4 762	7 872

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosince 2019

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

(tis. Kč)	Pozn	Rok končící 31. prosince 2019	Rok končící 31. prosince 2018
Peněžní toky z provozní činnosti:			
Zisk (+) /ztráta (-) před zdaněním		-169	595
Úpravy o nepeněžní operace:			
Odpisy hmotného majetku		32	32
Zisk (-) /Ztráta (+) z prodeje investic do nemovitostí	9	-13 592	-15 186
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	9	0	- 70 679
Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných	7	28 073	23 413
Ostatní nepeněžní operace		0	147
Nepeněžní převod výsledku hospodaření na komplementáře		0	57 000
Změny pracovního kapitálu:			
Snížení (+) / zvýšení (-) stavu pohledávek a ostatních aktiv		-51 266	-4 898
Snížení (+) / zvýšení (-) peněžních prostředků na vázaných účtech	4, 11	-70 000	-74 017
Snížení (-) / zvýšení (+) stavu obchodních a ostatních závazků		-9 106	3 008
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:			
Zaplacená daň z příjmů		-20	0
Zaplacené úroky		-26 868	-15 175
Úhrada podílu na výsledku hospodaření předchozího roku komplementáři		- 1 869	-6 740
Peněžní toky z provozní činnosti		-144 785	-102 500
Peněžní toky z investiční činnosti:			
Výdaje spojené s pořízením a zhodnocením investic do nemovitostí		- 32 382	-70 761
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí		130 483	45 533
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám		39 959	-40 009
Peněžní toky z investiční činnosti		138 060	-65 237
Peněžní toky z finanční činnosti:			
Emise dluhopisů	16	0	230 613
Splátky půjček		-30 000	-135 010
Načerpání půjček		30 000	120 000
Peněžní toky z finanční činnosti	17	0	215 603
Zvýšení (+) /snížení (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku		- 6 725	47 866
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	14	69 944	22 078
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku	14	63 219	69 944

Příloha na stranách 5 až 27 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

1 Všeobecné informace

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 76651, dne 19. června 2007 a její sídlo je v Praze 1, Havlíčkova 1030/1. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je především realitní činnost a inženýrská činnost v investiční výstavbě. Identifikační číslo Společnosti je 279 18 041.

Společnost emitovala dne 19. prosince 2016 dluhopisy obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze a k 1. lednu 2017 přešla v souladu se zákonem na IFRS ve znění přijatém Evropskou unií („EU“).

2 Přehled významných účetních postupů

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

2.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky

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

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

2.2 Nové standardy, interpretace a novely publikovaných standardů

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

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

Předčasné splacení s negativní kompenzací – Novela IFRS 9 (vydána 12. října 2017 a účinná pro účetní období začínající od 1. ledna 2019 nebo později). Změny umožňují oceňovat v amortizované hodnotě některé půjčky a dluhové cenné papíry, které mohou být předplaceny v částce pod amortizovanou hodnotou, například v reálné hodnotě nebo v částce, která zahrnuje přiměřený závazek ke kompenzaci dlužníkovi rovnající se současné hodnotě dopadu růstu tržní úrokové míry během zbývajících životnosti nástroje. Mimo to text doplněný do důvodové zprávy ke standardu znovu potvrzuje stávající pokyny v IFRS 9, že změny nebo výměny některých finančních závazků oceněných v amortizované hodnotě, které nevedou k odúčtování, povedou k zisku nebo ztrátě ve výkazu zisku nebo ztrát. Vykazující účetní jednotky proto nebudou ve většině případů moci změnit efektivní úrokovou míru pro zbývajících dobu životnosti půjčky, aby předešly dopadu do zisku nebo ztráty při modifikaci půjčky. Tato novela nemá významný dopad na tyto finanční výkazy.

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

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

Roční vylepšení cyklu IFRS 2015–2017 - změna IAS 12 a IAS 23 (vydaná 12. prosince 2017 a účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později). Novelizovaný IAS 12 vysvětluje, že účetní jednotka vykazuje veškeré důsledky dividend na daň z příjmu, pokud uznala transakce nebo události, které vedly k souvisejícímu rozdělitelnému zisku, např. v zisku nebo ztrátě nebo v jiném úplném výsledku. Nyní je zřejmé, že tento požadavek platí za všech okolností, pokud platby za finanční nástroje klasifikované jako vlastní kapitál představují rozdělení zisku, a to nejen v případech, kdy daňové důsledky jsou výsledkem různých daňových sazeb pro rozdělovaný a nerozdělený zisk. Revidovaný IAS 23 nyní obsahuje explicitní pokyny, že půjčky získané speciálně pro financování konkrétního aktiva jsou vyloučeny ze souboru všeobecných nákladů na půjčky způsobilé pro kapitalizaci, dokud není konkrétní aktivum v podstatě úplné. Tyto novely nemají významný dopad na tyto výkazy.

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

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

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

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

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

2.3 Jiné výnosy

Prodej investic do nemovitostí

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

2.4 Úrokové výnosy a náklady

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

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

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

2.5 Převod podílu na výsledku hospodaření komplementáři

Převod podílu na výsledku hospodaření komplementáři je v účetní závěrce Společnosti vykazován jako závazek nebo pohledávka v účetním období, kdy došlo k jeho uznání. Tento převod představuje náklad nebo výnos pro Společnost v daném účetním období.

2.6 Investice do nemovitostí

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7 Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

Následné náklady jsou zahrnuty do účetní hodnoty aktiva, popřípadě vykázány jako samostatné aktivum, pouze pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s danou položkou poplynou Společnosti 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:

- Stavby 30 let

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 prodeje majetku se určí jako rozdíl mezi přijatým plněním a jeho účetní hodnotou a vykazují se v zisku nebo ztrátě jako „Obecné a správní náklady“.

2.8 Finanční aktiva

2.8.1 Klasifikace

V roce 2018 Společnost implementovala standard IFRS 9 – Finanční nástroje. Přejít na tento standard byl aplikován s využitím retrospektivního přístupu, vyžadující úpravu komparativ. Klasifikace závisí na způsobu řízení finančních aktiv ze strany Společnosti a na charakteru smluvních peněžních toků konkrétního finančního aktiva.

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

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

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

Položka rozvahy	Třída finančních nástrojů	Způsob oceňování	Poznámka	Částka k 31. prosinci 2019	Částka k 31. prosinci 2018
AKTIVA					
Dlouhodobá aktiva					
Poskytnuté půjčky	Poskytnuté půjčky	Amortizovaná hodnota	12	50	40 009
Peněžní prostředky na vázaných účtech	Poskytnuté záruky	Amortizovaná hodnota	11	5 000	22 500
Peněžní prostředky na vázaných účtech	Vázaný bankovní účet	Amortizovaná hodnota	11	-	66 517
Krátkodobá aktiva					
Obchodní a jiné pohledávky	Obchodní a jiné pohledávky	Amortizovaná hodnota	13	273	1 033
Pohledávky vůči komplementáři	Pohledávky vůči komplementáři	Amortizovaná hodnota	21	16 692	-
Peněžní prostředky na vázaných účtech	Poskytnuté záruky	Amortizovaná hodnota	11	17 500	-
Peněžní prostředky na vázaných účtech	Vázaný bankovní účet	Amortizovaná hodnota	11	136 517	-
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Bankovní účet	Amortizovaná hodnota	14	63 219	69 944
ZÁVAZKY					
Dlouhodobé závazky					
Dlouhodobé vydané dluhopisy	Vydané dluhopisy	Amortizovaná hodnota	16	300 000	856 046
Krátkodobé závazky					
Krátkodobé vydané dluhopisy	Vydané dluhopisy	Amortizovaná hodnota	16	557 377	126
Závazky vůči komplementáři	Závazky vůči komplementáři	Amortizovaná hodnota	21	-	1 869
Obchodní a jiné závazky	Obchodní a jiné závazky	Amortizovaná hodnota	18	989	10 095

2.8.2 Účtování a oceňování

Koupě a prodeje finančních aktiv se vykazují k datu sjednání obchodu, tedy k datu, kdy se Společnost zaváže dané aktivum koupit nebo prodat. Prvotní zaúčtování finančního aktiva je provedeno v reálné hodnotě navýšené o transakční náklady s výjimkou finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě. Prvotní zaúčtování finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě je provedeno v reálné hodnotě a transakční náklady jsou zaúčtovány do nákladů v zisku nebo ztrátě. Finanční aktiva jsou odúčtována z rozvahy, pokud právo obdržet peněžní toky z investic vypršelo nebo bylo převedeno a Společnost převedla v podstatě veškerá rizika a užitky plynoucí z vlastnictví. Aktiva následně oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku („FVOCI“) a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě jsou následně oceňována reálnou hodnotou. Finanční aktiva oceněná v amortizované hodnotě jsou následně vykazována v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové sazby. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty „finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě“ se účtují do položky „Finanční náklady“ / „Finanční výnosy“ v období, v němž nastanou.

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

2.8.3 Snížení hodnoty finančních aktiv v amortizované hodnotě

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

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

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

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

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

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

2.9 Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry

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

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

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

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

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

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

2.10 Započtení finančních nástrojů

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

2.11 Zaplacené zálohy

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

2.12 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

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

2.13 Vlastní kapitál

Vklad komanditisty určený ve společenské smlouvě se klasifikují jako vlastní kapitál Společnosti.

Na základě společenské smlouvy je k obchodnímu vedení Společnosti oprávněn a povinen pouze komplementář. Komplementář je statutárním orgánem Společnosti.

O všech záležitostech, které nepatří do obchodního vedení Společnosti, rozhodují všichni společníci svým usnesením na schůzi společníků nadpoloviční většinou hlasů (příčemž komplementář má 99 % hlasů a komanditista 1 % hlasů).

Komanditista se na základním kapitálu podílí vkladem 2 000 tis. Kč, komplementář žádný vklad nekládá. Vzhledem k ustanovením společenské smlouvy náleží i ostatní složky vlastního kapitálu komanditistovi. Zisk nebo ztráta se dělí mezi Společnost a komplementáře. Společnosti připadá 1% zisku nebo ztráty, komplementáři 99% zisku nebo ztráty. Zisk připadající Společnosti po zdanění může být rozdělen a vyplacen pouze komanditistovi. Ztrátu připadající Společnosti komanditista nenese.

Rozdělení zisku na část připadající Společnosti a část připadající komplementáři se určí poměrem stanoveným ve společenské smlouvě. Část zisku po zdanění připadající Společnosti ve výši 1 % případně komanditistovi, kterým je společnost FINEP HOLDING, SE. Část zisku před zdaněním ve výši 99 % případně komplementáři, kterým je společnost PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, za FINEP BARRANDOV FUND.

Závazek nebo pohledávka z titulu převodu zisku nebo ztráty komplementáři jsou v souladu se společenskou smlouvou splatné ve lhůtě určené schůzí společníků, která rozhoduje o schválení účetní závěrky Společnosti, nejpozději však do konce roku, ve kterém tato schůze společníků rozhodla o schválení účetní závěrky. Vedení Společnosti proto tento závazek nebo pohledávku klasifikuje jako krátkodobé a se splatností do tří měsíců po konci příslušného roku.

Vykáže-li Společnost v účetní závěrce ztrátu, připadá na komplementáře i Společnost část ztráty vypočítaná obdobně jako v případě rozdělení zisku, viz výše. Komanditista není povinen se na úhradě ztráty podílet. Část ztráty připadající na komplementáře je komplementář povinen uhradit ve lhůtě určené schůzí společníků.

Při zrušení společnosti s likvidací mají společníci nárok na podíl na likvidačním zůstatku dle stejných zásad, jako se rozděluje zisk. Každý ze společníků má právo na vrácení částky ve výši splaceného vkladu. Pokud likvidační zůstatek nestačí k tomuto vrácení, mají přednostní právo na vrácení komanditisté.

2.14 Ostatní kapitálové fondy

Ostatní kapitálové fondy jsou založeny na základě rozhodnutí společníků Společnosti a představují součást Vlastního kapitálu. Vzhledem k ustanovením společenské smlouvy náleží i ostatní složky vlastního kapitálu včetně Ostatních kapitálových fondů komanditistovi.

2.15 Obchodní závazky

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

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

2.16 Úvěry, půjčky a dluhopisy

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

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

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

2.17 Výpůjční náklady

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

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

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

2.18 Splatná a odložená daň z příjmu

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

Splatná daň zahrnuje odhad daňového závazku nebo daňové pohledávky ze zdanitelných příjmů nebo ztráty běžného roku s použitím daňových sazeb platných nebo uzákoněných k datu účetních výkazů a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň z příjmů je stanovena s použitím závazkové metody z přechodných rozdílů mezi daňovou a účetní hodnotou aktiv a závazků. Odložený daňový závazek se však nevykazuje, pokud vyplývá z prvotního zachycení goodwillu; odložená daň se dále nevykazuje, pokud vzniká z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakcích jiných, než je podniková kombinace, kdy tyto transakce nemají dopad na účetní ani daňový zisk nebo ztrátu. Odložená daň se stanoví za použití daňové sazby (a daňových zákonů), která byla k rozvahovému dni schválena, nebo proces jejího schválení zásadním způsobem pokročil a o které se předpokládá, že bude účinná v období, ve kterém bude příslušná odložená daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek vyrovnán.

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

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

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v následujících účetních obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému bude moci být tato pohledávka

uplatněna. Odložené daňové pohledávky se revidují vždy k datu účetních výkazů a snižují se v rozsahu, v jakém je nepravděpodobné, že bude realizováno související daňové využití.

2.19 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

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

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

2.20 Události po skončení účetního období

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

3 Řízení finančních rizik

3.1 Faktory finančních rizik

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

3.1.1 Riziko likvidity

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

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

Společnost disponuje k 31. prosinci 2019 na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu určeném jako zajištění vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz poznámka 11) a na bankovním účtu (viz poznámka 14) prostředky pro splacení veřejně obchodovatelných dluhopisů v roce 2020 (viz poznámka 16). Veškeré veřejně neobchodovatelné dluhopisy Společnosti, včetně dluhopisů splatných v roce 2020, jsou vlastněny společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, za FINEP BARRANDOV FUND, která je komplementářem a statutárním orgánem Společnosti a činí veškerá obchodní rozhodnutí Společnosti, včetně rozhodnutí o přeřinancování těchto dluhopisů (viz také poznámka 15). Komplementář je připraven tyto neobchodovatelné dluhopisy v roce 2020 přeřinancovat.

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

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

31. prosince 2019 (tis. Kč)	Méně				Celkem
	než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	
Závazky					
Vydané dluhopisy a půjčky	0	582 309	312 000	0	894 309
Obchodní a jiné závazky	989	0	0	0	989
Závazky celkem	989	582 309	312 000	0	895 298

31. prosince 2018 (tis. Kč)	Méně				Celkem
	než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	
Závazky					
Vydané dluhopisy a půjčky	0	28 078	582 309	312 000	922 387
Obchodní a jiné závazky	10 095	0	0	0	10 095
Závazky celkem	10 095	28 078	582 309	312 000	932 482

3.1.2 Úvěrové riziko

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

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

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

Níže uvedená tabulka shrnuje angažovanost Společnosti vůči úvěrovému riziku.

(tis. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Poskytnuté půjčky	50	40 000
Obchodní a jiné pohledávky	273	1 033
Peníze a peněžní ekvivalenty	63 219	69 944
Celkem	63 542	110 977

Poskytnuté půjčky mají nízké úvěrové riziko (fáze 1) a příspěvek na ztrátu vykázány během roku končícího 31. prosince 2019 byl proto omezen na očekávané ztráty v období 12 měsíců. Žádná očekávaná ztráta na poskytnutých půjčkách nebyla vykázána.

Částka zaplacená jako záruka ve výši 22 500 tis. Kč k 31. prosinci 2019 (k 31. prosinci 2018: 22 500 tis. Kč) a zahrnutá do krátkodobých a dlouhodobých finančních aktiv bude vrácena zpět po splnění určitých podmínek. Společnost plánuje tyto podmínky dodržet. Tyto částky jsou uloženy na bankovních účtech a představují vysoce kvalitní finanční aktiva. K 31. prosinci 2019 a k 31. prosinci 2018 nebyla vykázána žádná opravná položka na očekávané ztráty.

K 31. prosinci 2019 společnost držela finanční aktiva (hotovost) na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu klienta jako zajištění vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz poznámka 11a poznámka 16) ve výši 136 517 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 66 517 tis. Kč). Tato krátkodobá finanční aktiva jsou na účtu u UniCredit banky blokována až do splatnosti veřejně obchodovatelných dluhopisů. K 31. prosinci 2019 a k 31. prosinci 2018 měla banka UniCredit Moody's rating A, který splňuje definici vysoké úvěrové kvality a nízkého úvěrového rizika. Vysoká úvěrová kvalita je definována společností podle externího ratingu, který je lepší než BBB (S&P) a Baa2 (Moody's). K 31. prosinci 2019 a k 31. prosinci 2018 nebyla vykázána žádná opravná položka na očekávané ztráty.

Pohledávka za komplementářem ve výši 16 692 tis. Kč k 31. prosinci 2019 (k 31. prosinci 2018: 0) nebyla po splatnosti a měla nízké úvěrové riziko. K 31. prosinci 2019 nebyla vykázána žádná očekávaná opravná položka z důvodu nízké pravděpodobnosti nedodržení závazku.

Analýza splatností obchodních a jiných pohledávek je následující:

(tis. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Do splatnosti	258	253
Po splatnosti 1–90 dní	15	780
Více než 90 dní po splatnosti	0	0
Celkem po splatnosti	273	1 033

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

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

(tis. Kč)	Rating	31. prosince 2019
Komerční banka, a.s.	A	63 214
Celkem		63 214
(tis. Kč)	Rating	31. prosince 2018
Komerční banka, a.s.	A	69 941
Celkem		69 941

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

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

3.1.3 Tržní rizika

(a) Úrokové riziko

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

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

S výjimkou bankovních vkladů na požádání Společnost není vystavena úrokovému riziku

Pokud by k 31. prosinci 2019 byla úroková sazba o 50 bazických bodů vyšší / nižší a ostatní proměnné by se nezměnily, by byl hospodářsky výsledek o 32 tis. Kč nižší / vyšší, k 31. prosinci 2018 o 68 tis. Kč vyšší / nižší.

(b) Měnové riziko

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

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

3.2 Řízení kapitálu

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

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

Společnost má od roku 2017 externě předepsaný kapitálový požadavek – dodržení nezáporného vlastního kapitálu.

3.3 Odhad reálné hodnoty

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

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

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

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

Veškeré investice do nemovitostí spadají do úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty (viz poznámka 9). V roce končícím 31. prosince 2019 a 31. prosincem 2018 nedošlo k žádnému převodu investic do nemovitostí mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty.

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

3.4 Započtení finančních nástrojů

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

4 Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů

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

Oceňování investic do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou vykázané v reálné hodnotě. Reálná hodnota investic do nemovitostí, tj. zejména pozemků je stanovena na základě porovnávací metody, která je v případě nutnosti upravena o rozdíly v druhu, lokalitě nebo stavu konkrétní nemovitosti.

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

Výpočet reálné hodnoty pozemků porovnávací metodou představuje nalezení srovnatelné ceny pomocí cenového porovnávání obdobných pozemků, které jsou na trhu prodávané k datu ocenění na základě řady hledisek, jako je umístění pozemku, druh a účel pozemku, koncepce a technické parametry, koeficienty zastavitelnosti a podobně.

Tržní hodnota vybraných pozemků Společnosti v účetní hodnotě 139 904 tis. Kč, které slouží jako zajištění veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz poznámka 16), je stanovena na základě zprávy nezávislého znalce, který je držitelem odpovídající a uznávané odborné kvalifikace a který má nedávnou zkušenost s oceňováním majetku ve stejné lokalitě a kategorii. Znalec při ocenění těchto pozemků používá metodu reziduální hodnoty, při které zvažuje očekávanou současnou hodnotu výnosů z prodeje dokončených bytů na daných pozemcích a odečítá současnou hodnotu nákladů na dokončení výstavby, včetně všech souvisejících nákladů, a dále průměrnou marži developera. Výsledný rozdíl je považován za tržní hodnotu pozemku v jeho současném stavu.

Vedení Společnosti vychází z údajů této znalecké zprávy a prostřednictvím vlastní porovnávací metody aplikuje dostupné parametry na veškeré pozemky, které Společnost vlastní. V rámci tohoto přístupu Společnost veškeré pozemky, včetně pozemků oceněných znalcem a sloužících jako zajištění veřejně obchodovatelných dluhopisů, rozčleňuje do dvou hlavních kategorií.

První kategorie pozemků v účetní hodnotě 113 275 tis. Kč zahrnuje pozemky, které Společnost již připravuje pro prodej sesterským společnostem ve skupině FINEP HOLDING, SE na konkrétní projekty výstavby rezidenčního bydlení. Při znalosti výstupů ze znalecké zprávy a při znalosti ekonomických výsledků již dokončených etap výstavby realizovaných skupinou FINEP HOLDING, SE, Společnost tyto pozemky oceňuje cenou za metr čtvereční hrubé podlažní plochy, kterou lze na každém pozemku v této kategorii

podle úsudku Společnosti postavit. Cena za metr čtvereční hrubé podlažní plochy, kterou Společnost dle dostupných informací a vlastních odhadů pro toto ocenění zvažuje, se pohybuje v rozmezí 5 800 až 6 300 Kč za metr čtvereční hrubé podlažní plochy.

Druhá kategorie pozemků v účetní hodnotě 471 650 tis. Kč jsou pozemky určené pro budoucí výstavbu, na kterých Společnost doposud neurčila konkrétní projekty k výstavbě sesterskými společnostmi skupiny FINEP HOLDING, SE. Tyto pozemky jsou oceněny cenou za metr čtvereční plochy pozemku dle veškerých pro Společnost dostupných informací. Společnost zde zvažuje cenu v dané lokalitě v rozsahu 5 300 do 5 600 Kč za metr čtvereční plochy pozemku.

Analýza citlivosti reálné hodnoty investic do nemovitostí na pokles nebo nárůst v průměrné ceně pozemku je uvedena v poznámce 9.

Při absenci aktuálních cen na aktivním trhu bere Společnost dále v úvahu informace z různých zdrojů, včetně:

- aktuálních cen na trhu s nemovitostmi odlišné povahy, stavu nebo lokality upravených tak, aby zohledňovaly tyto odlišnosti;
- nedávných cen podobných nemovitostí s některými úpravami, aby odrážely veškeré změny v ekonomických podmínkách po datu transakce, které proběhly za tyto ceny; a
- projekcí diskontovaných peněžních toků na základě spolehlivých odhadů budoucích peněžních toků.

Společnost dále zvažuje pro stanovení aktuální ceny nemovitostí i další faktory, jako je například očekávané datum získání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení pro konkrétní dílčí pozemek. Získání takových rozhodnutí a povolení mohou navyšovat tržní cenu daného pozemku.

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

Vedení Společnosti prezentuje výnosy z prodeje investičního majetku v rámci peněžních toků z investiční činnosti ve Výkazu o peněžních tocích. Související převod peněžních prostředků na vázaný bankovní účet (viz poznámka 11), který slouží jako zajištění veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz poznámka 16), je vykázán jako zvýšení peněžních prostředků na vázaných účtech v peněžním toku z provozní činnosti. Převody peněžních prostředků z tohoto vázaného účtu na běžný bankovní účet Společnosti jsou vykázány jako pokles peněžních prostředků na vázaných účtech v peněžním toku z provozních činností. Vedení založilo prezentaci pohybů na vázaném peněžním účtu v rámci peněžního toku z provozních činností na skutečnosti, že je možné vybrat prostředky z vázaného účtu v případě, že jsou překročeny podmínky vázané na veřejně obchodovatelné dluhopisy (konkrétně poměr půjčky k hodnotě) a také proto, že vedení Společnosti se domnívá, že mohou peněžní prostředky z vázaného účtu vybrat po splatnosti a úplném splacení veřejně obchodovatelných dluhopisů.

5 Vykazování segmentů

Na základě charakteru činnosti Společnosti Vedení Společnosti v současné době identifikovalo jeden operační segment. Společnost momentálně neprovádí vlastní podnikatelskou činnost, ale realizuje nákup pozemků v rámci předkupních práv za účelem realizace projektů rezidenční výstavby Kaskády Barrandov. Jednotlivé etapy projektu budou realizované jejími sesterskými společnostmi v rámci skupiny FINEP HOLDING, SE.

6 Výnosy

(tis. Kč)	2019	2018
Výnosy ze smluv se zákazníky	13	0
Nájem	5	6
Celkem	18	6

7 Finanční náklady

(tis. Kč)	2019	2018
Úrokové náklady	28 078	23 394
Ostatní finanční náklady	20	28
Finanční náklady celkem	28 098	23 422

8 Daň z příjmu

(tis. Kč)	2019	2018
Splatná daň ze zisku za období	-135	-20
Odložený daňový náklad (-) / zisk (+)	130	-109
Daň z příjmů celkem	5	-129

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

(tis. Kč)	2019	2018
Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním celkem	-169	595
Teoretický daňový náklad/ (výnos) při daňové sazbě 19 %	-32	113
Vliv daňově neuznatelných položek:		
Daňově neuznatelné náklady	37	29
Úpravy daně z předchozích období připadající na komanditistu	0	-13
Daňový náklad/ (výnos) během roku	5	129

Úpravu daňového nákladu předchozího období představuje výše daně odvedená Společností za komplementáře se sídlem v zahraničí na základě prohlášení o transparentnosti k dani z příjmu právnických osob a jednotném zdanění výsledku hospodaření Společnosti v České republice.

9 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou oceněny reálnou hodnotou. Podrobnější informace ke stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v poznámce 4. Společnost má jeden druh investic do nemovitostí, a to pozemky v lokalitě Praha-Barrandov v České republice.

(tis. Kč)	2019	2018
Reálná hodnota k 1. lednu	669 434	558 359
Nákup pozemků	3 033	63 454
Výdaje na následné zdokonalení pozemků	29 349	7 307
Prodej pozemků	-116 891	-30 365
Čistý zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	0	70 679
Reálná hodnota k 31. prosinci	584 925	669 434

Vedení Společnosti prezentuje výnosy z prodeje investičního majetku v rámci peněžních toků z investiční činnosti ve Výkazu o peněžních tocích. Související převod peněžních prostředků na vázaný bankovní účet (viz poznámka 11), který slouží jako zajištění veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz poznámka 16), je vykázán jako zvýšení peněžních prostředků na vázaných účtech v peněžním toku z provozní činnosti. Převody peněžních prostředků z tohoto vázaného účtu na běžný bankovní účet Společnosti jsou vykázány jako pokles peněžních prostředků na vázaných účtech v peněžním toku z provozních činností. Vedení založilo prezentaci pohybů na vázaném peněžním účtu v rámci peněžního toku z provozních činností na skutečnosti, že je možné vybrat prostředky z vázaného účtu v případě, že jsou překročeny podmínky vázané na veřejně obchodovatelné dluhopisy (konkrétně poměr půjčky k hodnotě) a také proto, že vedení Společnosti se domnívá, že mohou peněžní prostředky z vázaného účtu vybrat po splatnosti a úplném splacení veřejně obchodovatelných dluhopisů.

Informace o ocenění pozemků reálnou hodnotou za použití porovnávací metody včetně výdajů na následné zdokonalení:

31. prosince 2019	Ocenění	Oceňovací	Tržní cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)		
Segment	(tis. Kč)	technika		Změna tržní ceny pozemku		
Pozemky připravené na prodej sesterským společnostem	113 275	Porovnávací metoda	Průměrná cena 5 800-6 300 Kč za m2 hrubé podlažní plochy	-5 %	0 %	5 %
				-5 644	0	5 644
Pozemky pro budoucí výstavbu	471 650	Porovnávací metoda	Průměrná cena 5 300-5 600 Kč za m2 pozemku	-5 %	0 %	5 %
				-23 583	0	23 583

31. prosince 2018	Ocenění	Oceňovací	Tržní cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)		
Segment	(tis. Kč)	technika		Změna tržní ceny pozemku		
Pozemky pro budoucí výstavbu	669 434	Porovnávací metoda	Průměrná cena 4 600-5 800 Kč za m2 pozemku	-5 %	0 %	5 %
				-33 472	0	33 472

Všechny investice do nemovitostí jsou úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty (viz poznámka 3.3).

Celková účetní hodnota zastavených pozemků k 31. prosinci 2019 činila 139 904 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 341 632 tis. Kč), viz poznámka 16.

10 Zaplacené zálohy

Zaplacené zálohy představují zálohy na nákup pozemků vycházející z podepsaných smluv o smlouvách budoucích na nákup pozemků. Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb na účtu zaplacených záloh v roce 2019 a 2018.

(tis. Kč)	2019	2018
K 1. lednu	5 508	8 256
Zaplacené zálohy na nákup pozemků	33 924	56 556
Nákup pozemků	-1 225	-59 304
K 31. prosinci	38 207	5 508

11 Peněžní prostředky na vázaných účtech

V průběhu roku 2018 Společnost zaplatila třetím stranám jako záruku 22 500 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 22 500 tis. Kč), přičemž k 31. prosinci 2019 představuje 5 000 tis. Kč dlouhodobou část a 17 500 tis. Kč krátkodobou část. Zaplacené peněžní prostředky představují vázané peníze, které budou Společnosti vrácené po splnění určitých podmínek. Tyto vázané peníze byly vykázány jako Peněžní prostředky na vázaných účtech, jelikož Vedení Společnosti plánuje podmínky dodržet.

K 31. prosinci 2019 měla Společnost finanční aktiva (peníze) na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu jako zajištění vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz poznámka 16) ve výši 136 517 tis. Kč. (k 31. prosinci 2018: 66 517 tis. Kč). Tato aktiva jsou vázána na účtu do doby splatnosti veřejně obchodovatelných dluhopisů.

12 Poskytnuté půjčky spřízněným stranám

Dne 21. prosince 2018 Společnost poskytla půjčku společnosti SHELIA s.r.o. ve výši 40 000 tis. Kč s úrokovou sazbou fixní ve výši 2 % p.a. a splatností do 30. června 2020. Tato půjčka byla k 31. prosinci 2019 plně splacena.

13 Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní a jiné pohledávky zahrnují následující:

(tis. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Finanční aktiva		
Obchodní pohledávky – krátkodobé (do 12 měsíců)	273	1 033
Mezisoučet	273	1 033
Nefinanční aktiva		
Náklady příštích období – krátkodobé (do 12 měsíců)	162	162
Mezisoučet	162	162
Obchodní a jiné pohledávky	435	1 195

Obchodní pohledávky po splatnosti činily k 31. prosinci 2019 15 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 780 tis. Kč).

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

14 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

(tis. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Bankovní účty	63 214	69 941
Drobná hotovost	5	3
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty *)	63 219	69 944

*) Z hlediska IFRS 9 byly ztráty ze snížení hodnoty peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů Společností vyhodnoceny jako nevýznamné (Poznámka 2.16).

15 Vlastní kapitál

K 31. prosinci 2019 byla Společnost vlastněna komplementářem s 99 % hlasovacím právem, společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC jménem FINEP BARRANDOV FUND se sídlem Birkirkara, TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Maltská republika, Registrační číslo: Sv 113 a komanditistou s hlasovacím právem 1 %, společností FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika.

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

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

V průběhu roku 2019 nedošlo ke změnám ve výši základního kapitálu ani jeho struktury. Komanditista se na základním kapitálu podílí vkladem 2 000 tis. Kč, komplementář žádný vklad nevkládá. Vzhledem k ustanovením společenské smlouvy náleží i ostatní složky vlastního kapitálu komanditistovi. Společenská struktura Společnosti určená společenskou smlouvou byla následující:

(v %)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC – komplementář	99	99
FINEP HOLDING, SE – komanditista	1	1
Celkem	100	100

Ostatní kapitálové fondy jsou založeny na základě rozhodnutí společníků Společnosti a představují součást Vlastního kapitálu. Vzhledem k ustanovením společenské smlouvy náleží i ostatní složky vlastního kapitálu včetně Ostatních kapitálových fondů komanditistovi.

16 Vydané dluhopisy

Vydané dluhopisy lze rozčlenit takto:

(tis. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Vydané dluhopisy – veřejně obchodovatelné – dlouhodobé	0	199 046
Vydané dluhopisy – veřejně obchodovatelné – krátkodobé	200 377	0
Vydané dluhopisy – veřejně neobchodovatelné – dlouhodobé	357 000	657 000
Vydané dluhopisy – veřejně neobchodovatelné – krátkodobé	300 000	0
Alikvótní úrokový náklad – krátkodobé	0	126
Celkem	857 377	856 172

Podrobnější informace o vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisech jsou následující:

Název	ISIN	Kupón (%)	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota (v Kč)	Počet kusů
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., 3,75 %, 2016–2020	CZ0003515496	3,75 p.a.	19. června 2020	zaknihovaná	3 000 000	67

Dluhy Společnosti vyplývající z vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů jsou zajišťovány finanční zárukou, ve smyslu § 2029 občanského zákoníku, v platném znění, poskytovanou společností FINEP HOLDING, SE a zástavním právem k vybraným položkám majetku – pozemkům a finančním aktivům (penězům) na vázaném účtu. Celková účetní hodnota zastavených pozemků k 31. prosinci 2019 činila 139 904 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 341 632 tis. Kč). K 31. prosinci 2019 evidovala Společnost finanční aktiva (peníze) na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu jako zajištění vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz poznámka 11) ve výši 136 517 tis. Kč.

Reálna hodnota veřejně obchodovatelných vydaných dluhopisů byla k 31. prosinci 2019 ve výši 200 579 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 201 477 tis. Kč).

Podrobnější informace o vydaných veřejně neobchodovatelných dluhopisech jsou následující:

Název	Kupón (%)	Datum vydání	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota (v Kč)	Počet kusů
FBZ/A/2020	4 p.a.	1. ledna 2017	31. prosince 2020	listinná	1 000 000	70
FBZ/B/2021	4 p.a.	27. prosince 2017	31. prosince 2021	listinná	1 000 000	300
FBZ/C/2020	2 p.a.	21. prosince 2018	21. prosince 2020	listinná	1 000 000	230
FBZ/D/2020	2 p.a.	31. prosince 2018	31. prosince 2020	listinná	1 000 000	57

Reálna hodnota veřejně neobchodovatelných vydaných dluhopisů byla k 31. prosinci 2019 ve výši 642 412 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 650 611 tis. Kč).

Veřejně neobchodovatelné dluhopisy nabyla společnost PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, za FINEP BARRANDOV FUND, která je ovládající společností Společnosti.

17 Odsouhlasení závazků z finanční činnosti

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

(tis. Kč)	Přijaté půjčky	Vydané dluhopisy	Celkem
Závazky z finanční činnosti k			
1. prosinci 2018	15 010	568 559	583 569
Vydané dluhopisy – peněžní tok		230 613	230 613
Vydané dluhopisy – započtené se závazkem vůči komplementáři (nepeněžní operace)		57 000	57 000
Přijatá půjčka	120 000		120 000
Splacení půjčky	-135 010		-135 010
Vyúčtovaný úrok		15 175	15 175
Zaplacený úrok		-15 175	-15 175
Závazky z finanční činnosti k			
31. prosinci 2018	0	856 172	856 172
Přijatá půjčka	30 000		30 000
Splacení půjčky	-30 000		-30 000
Vyúčtovaný úrok		28 073	28 073
Zaplacený úrok		-26 868	-26 868
Závazky z finanční činnosti k 31. prosinci 2019	0	857 377	857 377

18 Obchodní a jiné závazky

(tis. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Obchodní závazky – splatné do 12 měsíců	559	9 607
Ostatní závazky – splatné do 12 měsíců	430	488
Krátkodobé finanční závazky	989	10 095
Obchodní a jiné závazky celkem	989	10 095

19 Odložená daň z příjmu

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou uvedeny v následující tabulce:

(tis. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Odložený daňový závazek:		
– Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících	580	710
Odložený daňový závazek	580	710
Odložený daňový závazek (netto)	580	710

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

2019 (tis. Kč)	Dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	Celkem
K 1. lednu	710	710
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 8)	-130	-130
K 31. prosinci	580	580

2018 (tis. Kč)	Dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	Celkem
K 1. lednu	601	601
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 8)	109	109
K 31. prosinci	710	710

20 Podmíněné a smluvní závazky

Společnost nemá žádný závazek k prodeji pozemků, k dokončení investic do nemovitostí ve výstavbě nebo k uzavření smlouvy o budoucím prodeji investic do nemovitostí k rozvahovému dni.

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

21 Transakce se spřízněnými stranami

V této poznámce jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami.

(tis. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Aktiva		
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám*	0	40 000
Pohledávky vůči komplementáři	16 692	0
Aktiva celkem	16 692	40 000
Závazky		
Vydané dluhopisy – ovládající osoba	657 000	657 126
Závazky vůči komplementáři	0	1 869
Závazky celkem	657 000	658 995

*Společnosti patří do stejné skupiny jako Společnost.

Pohledávka za komplementářem k 31. prosinci 2019 ve výši 16 692 tis. Kč (2018: 0) představuje podíl komplementáře na ztrátě za rok končící 31. prosince 2019 a má být splacena v roce 2020. Pohledávka je oceněna amortizovanými náklady. Úvěrová kvalita této pohledávky je uvedena v bodě 3.1.2.

Závazek vůči komplementáři k 31. prosinci 2018 ve výši 1 869 tis. Kč představuje podíl komplementáře na zisku za rok končící 31. prosince 2018. Závazek byl oceněn v amortizované hodnotě a splacen v roce 2019.

Závazek nebo pohledávka z titulu převodu zisku nebo ztráty komplementáři jsou v souladu se společenskou smlouvou splatné ve lhůtě určené schůzí společníků, která rozhoduje o schválení účetní závěrky Společnosti, nejpozději však do konce roku, ve kterém tato schůze společníků rozhodla o schválení účetní závěrky. Vedení Společnosti proto tento závazek nebo pohledávku klasifikuje jako krátkodobé a se splatností do tří měsíců po konci příslušného roku.

Ředitelé komplementáře nejsou za svou práci pro Společnost odměňováni, protože jsou odměňováni na vyšší úrovni ve skupině FINEP HOLDING, SE a výsledné náklady jsou alokovány jednotlivým subjektům

prostřednictvím poplatků za správní služby, které zahrnují všechny ostatní typy nákladů souvisejících s řízením budoucích projektů

Společníkům, komanditistovi ani komplementáři nebyly k 31. prosinci 2019 ani k 31. prosinci 2018 poskytnuty žádné zápůjčky, žádná zajištění ani ostatní plnění.

Úroky z veřejně neobchodovatelných vydaných dluhopisů, které byly zaplacený společnosti PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, za FINEP BARRANDOV FUND za rok končící 31. prosince 2019 činily 20 540 tis. Kč (za rok končící 31. prosince 2018: 14 926 tis. Kč).


V roce 2019 Společnost realizovala zisky z prodeje investic do nemovitostí ve výši 13 592 tis. Kč, které byly prodány společnosti v rámci konsolidačního celku FINEP HOLDING, SE (za rok končící 31. prosince 2018: 15 168 Kč).

22 Události po skončení účetního období

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

18. února 2020

PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND



Ing. Michal Kocián
ředitel



Ing. Štěpán Havlas
ředitel



Zpráva nezávislého auditora

společníkům společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

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

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

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

Základ pro výrok

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

Nezávislost

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

*PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, Česká republika
T: +420 251 151 111, F: +420 252 156 111, www.pwc.com/cz*

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.

Přístup k auditu

Přehled



Celková hladina významnosti je stanovena na úrovni 1 % celkových aktiv Společnosti, což představuje 8 600 tis. Kč.

Ocenění investic do nemovitostí

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

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

Hladina významnosti

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

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

Celková hladina významnosti pro Společnost

8 600 tis. Kč

(pro období končící 31. prosince 2018: 8 700 tis. Kč)

Jak byla stanovena

Hladina významnosti pro Společnost byla stanovena jako 1 % celkových aktiv

**Zdůvodnění
použitého základu
pro stanovení
významnosti**

Domníváme se, že celková aktiva jsou nejvhodnějším měřítkem k určení hladiny významnosti s ohledem na podstatu činnosti Společnosti jako správce pozemků v Praze na Barrandově, včetně organizace a přípravy projektů v oblasti výstavby nemovitostí. Na základě toho jsme přesvědčeni, že hodnota celkových aktiv jako základ pro určení hladiny významnosti je důležitým měřítkem pro hodnocení finanční výkonnosti Společnosti a zároveň i pro uživatele účetní závěrky.

Hlavní záležitosti auditu

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

Hlavní záležitost auditu

Jak audit pracoval s hlavní záležitostí auditu

Oceňování investic do nemovitostí

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

Investice do nemovitostí této Společnosti se nacházejí na Barrandově v Praze, v České republice.

K 31. prosinci 2019 byly Investice do nemovitostí oceněny reálnou hodnotou ve výši 584 925 tis. Kč a představovaly 67 % celkových aktiv Společnosti.

Všechny investice do nemovitostí Společnosti se vykazují v reálné hodnotě, jejíž posouzení provádějí nezávislí kvalifikovaní odhadci nebo je jejich reálná hodnota vypočtena porovnávací metodou, která vyžaduje nalezení srovnatelné ceny pomocí cenového porovnání obdobných pozemků, které jsou na trhu volně prodávané k datu ocenění na základě řady hledisek, jako je umístění pozemku, druh a účel pozemku, koncepce a technické parametry, koeficienty zastavitelnosti a podobně. Ocenění závisí na použitých oceňovacích technikách, modelech a předpokladech, které zahrnují významnou míru úsudku ze strany managementu. Detaily oceňovacích technik, modelů a předpokladů použitých k ocenění jsou uvedeny v poznámce 9 přílohy k účetní závěrce.

Náš postup ve vztahu k oceňování investic do nemovitostí zahrnoval:

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

Jak jsme stanovili rozsah auditu?

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

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

Ostatní informace

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

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

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

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

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

Odpovědnost komplementáře a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Soulad výroku s dodatečnou zprávou výboru pro audit

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

Určení audítora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti pro rok 2019 nás dne 15. února 2019 jmenoval komplementář Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 7 let.

Poskytnuté neauditorské služby

Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné služby.

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

18. února 2020


zastoupená partnerem

In . Tomáš Bašta
statutární auditor, evidenční č. 1966

III. Doplnující část

1. Informace o významných skutečnostech po dni účetní závěrky (§ 21, odst. 2., písm. a) ZÚ)

Společnost nezaznamenala v období ode dne účetní závěrky k dnešnímu dni žádné významné skutečnosti.

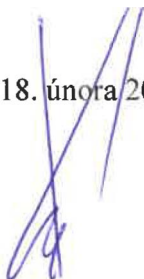
2. Informace o předpokládaném vývoji (§ 21, odst. 2, písm. b) ZÚ)

V roce 2020 a následujících se Společnost bude nadále soustředit na akviziční činnost v oblasti nákupu pozemků v zájmovém území. Realizace dalších etap projektů bude svěřena sesterským společností v rámci skupiny FINEP HOLDING, SE. Významnou činností bude také správa vydaných emisí veřejných i neveřejných dluhopisů.

3. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou za rok 2019
(§ 82, zákona o obchodních korporacích)

- viz následující strany

Dne 18. února 2020



Ing. Michal Kocián

ředitel, PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC za FINEP BARRANDOV FUND



Ing. Štěpán Havlas

ředitel, PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC za FINEP BARRANDOV FUND

18. února 2020

Zpráva o vztazích

společnosti

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

podle § 82 zákona o obchodních korporacích

za účetní období od 1.1.2019 do 31.12.2019

Komplementář společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., se sídlem Praha , Havlíčkova 1030/1, PSČ 11000, IČ: 27918041, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 76651 (v této zprávě též jen „**FINEP BARRANDOV ZÁPAD**“ nebo „**Společnost**“), společnost PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND, se sídlem Birkirkara, TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Maltská republika, Registrační číslo: Sv 113, zpracovala následující zprávu o vztazích ve smyslu § 82 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích (dále jen „**Zákon obchodních korporací**“), za účetní období od 1.1.2019 do 31.12.2019 (dále jen „**Rozhodné období**“).

1. Struktura vztahů

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

FINEP CZ a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26503387
FINEP spol. s r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 62916718
NATURE CITY a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ:03304914
FINEP Int a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27915328
FINEP Hostivař a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27590020
FINEP Hloubětín 61 a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27922120
FINEP Modřany a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00, Praha 1, IČ: 27911594
FINEP Real a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 06622500
TPK Real a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 06622381
FINEP Hloubětín a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26511771
FINEP Poštovní a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26429748
FINEP Troja a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26185938
FINEP Holešovice a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27907929
KASKÁDY APARTMENTS a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 08053081

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

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

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

CALEPO Media s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 03933393
SHELIA s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04629221
DDX CZECH a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 05401275
FLAMS a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27907899
INGRAS a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 271 81 910

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

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

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

FINEP SK a.s., se sídlem Laurinská 4, Bratislava, 811 01, SVK, IČ: 35931914
FINBA a.s., se sídlem Račianská 22A, Bratislava, 831 02, SVK, IČ: 35970430

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

1.1.1 Ovládající osoba

Ovládající osoba s 99% hlasovacím právem je společnost PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND, se sídlem Birkirkara, TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Maltská republika, Registrační číslo: Sv 113. Tato společnost je dle informací dostupných komplementáři Společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře ovládána společností FINEP HOLDING, SE, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 110 00, IČ: 279 27 822, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 7.

2. Úloha Společnosti ve Skupině

Společnost je projektovou společností založenou za účelem realizace developerského projektu.

3. Způsob a prostředky ovládní

Ovládající osoba ovládá Společnost, neboť v Rozhodném období byla společností s 99 % hlasovacím právem. K ovládní Společnosti dochází zejména prostřednictvím rozhodování na schůzi společníků Společnosti.

4. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

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

Smlouva o úpisu dluhopisů ze dne 30. října 2017 uzavřená se společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC jménem FINEP BARRANDOV FUND, na základě emisních podmínek dluhopisů ze dne 2. října 2017.

Smlouva o úpisu dluhopisů ze dne 27. prosince 2017 uzavřená se společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC jménem FINEP BARRANDOV FUND, na základě emisních podmínek dluhopisů ze dne 27. prosince 2017.

Smlouva o úpisu dluhopisů ze dne 21. prosince 2018 uzavřená se společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC jménem FINEP BARRANDOV FUND, na základě emisních podmínek dluhopisů ze dne 1. prosince 2018.

Smlouva o úpisů dluhopisů ze dne 31. prosince 2018 uzavřená se společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC jménem FINEP BARRANDOV FUND, na základě emisních podmínek dluhopisů ze dne 31. prosince 2018.

4.2 Smlouvy uzavřené mezi Společností a jinými osobami ve Skupině, které byly v Rozhodném období platné:

Smlouva o poskytování administrativních služeb ze dne 1. února 2010 uzavřená se společností FINEP CZ a.s.

Úvěrová smlouva č. 2019007601 ze dne 28. června 2019 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Úvěrová smlouva č. 2018018701 ze dne 21. prosince 2018 uzavřená se společností Shelia s.r.o.

Smlouva o koupi pozemku ze dne 25. července 2019 uzavřená se společností FINEP BARRANDOV bytová k.s.

Smlouva o převodu aktiv developerského projektu "KASKÁDY BARRANDOV XI" ze dne 8. srpna 2019 uzavřená se společností FINEP BARRANDOV bytová k.s.

Smlouva o převodu aktiv developerského projektu "KASKÁDY BARRANDOV XII" ze dne 8. srpna 2019 uzavřená se společností FINEP BARRANDOV bytová k.s.

Smlouva o koupi pozemku ze dne 25. dubna 2019 uzavřená se společností KASKÁDY APARTMENTS a.s.

Smlouva o převodu aktiv developerského projektu "KASKÁDY BARRANDOV X" ze dne 30. dubna 2019 uzavřená se společností KASKÁDY APARTMENTS a.s.

Smlouva o koupi pozemku ze dne 1. srpna 2019 uzavřená se společností Bytové Družstvo KASKÁDY XI

Smlouva o převodu aktiv developerského projektu „KASKÁDY BARRANDOV VIII bytový dům G“ ze dne 22. ledna 2019 uzavřená se společností Bytové družstvo KASKÁDY VIII

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

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

Načerpání úvěru na základě úvěrové smlouvy uvedené výše, viz bod 4.2.

Splicení úvěru na základě úvěrové smlouvy uvedené výše, viz bod 4.2.

6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

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

7. Hodnocení vztahů a rizik v rámci Skupiny

7.1 Hodnocení výhod a nevýhod vztahů ve Skupině.

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

Společnosti nevyplývají z účasti ve Skupině nevýhody.

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

18. února 2020



PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND

Michal Kocián - Ředitel

