

# **FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

## **Výroční zpráva 2018**

Tato výroční zpráva společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 (dále jen rok 2018) 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 vede účetnictví dle Mezinárodních účetních standardů (IFRS), jelikož je emitentem veřejně obchodovatelných dluhopisů a podléhá doзору ze strany ČNB.

V Praze dne 14. února 2019

## **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 2018 (§ 82, zákona o obchodních korporacích)

## **I. Informační část**

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

*Společnost vytvořila za rok 2018 zisk ve výši 466 tis. Kč, za rok 2017 byl vytvořen zisk ve výši 230 tis. Kč.*

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

*Společnost v roce 2018 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 2018 byla část pozemků prodána na sesterské společnosti v rámci koncernu 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 zaručil koncern FINEP HOLDING, SE. V průběhu roku 2018 Společnost vydala další dvě neveřejné emise dluhopisů v celkové výši 287 milionů Kč, které byly nakoupeny komplementářem Společnosti.*

### 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 2018 v oblasti výzkumu a vývoje žádné aktivity.*

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

*Společnost v průběhu roku 2018 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 2018 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 koncernu 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 2018 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 koncernu 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 2018

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 Přechod na IFRS                                             | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 2.3 Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů    | 5                                   |
| 2.4 Vykazování tržeb                                            | 10                                  |
| 2.5 Úrokové výnosy a náklady                                    | 10                                  |
| 2.6 Převod podílu na výsledku hospodaření komplementáři         | 11                                  |
| 2.7 Přepočty cizích měn                                         | 11                                  |
| 2.8 Rezervy                                                     | 11                                  |
| 2.9 Investice do nemovitostí                                    | 11                                  |
| 2.10 Dlouhodobý hmotný majetek                                  | 12                                  |
| 2.11 Finanční aktiva                                            | 12                                  |
| 2.11.1 Klasifikace                                              | 12                                  |
| 2.11.2 Účtování a oceňování                                     | 12                                  |
| 2.11.3 Snížení hodnoty finančních aktiv                         | 13                                  |
| 2.12 Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry                     | 14                                  |
| 2.13 Započtení finančních nástrojů                              | 14                                  |
| 2.14 Zásoby                                                     | 14                                  |
| 2.15 Zaplacené zálohy                                           | 15                                  |
| 2.16 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty                   | 15                                  |
| 2.17 Základní kapitál a fondy                                   | 15                                  |
| 2.18 Ostatní fondy a kapitálové účty                            | 15                                  |
| 2.19 Obchodní závazky                                           | 15                                  |
| 2.20 Úvěry, půjčky a dluhopisy                                  | 16                                  |
| 2.21 Výpůjční náklady                                           | 16                                  |
| 2.22 Splatná a odložená daň z příjmu                            | 16                                  |
| 2.23 Spřízněné strany                                           | 17                                  |
| 2.24 Události po skončení účetního období                       | 17                                  |
| 3 Řízení finančních rizik                                       | 18                                  |
| 3.1 Faktory finančních rizik                                    | 18                                  |
| 3.1.1 Riziko likvidity                                          | 18                                  |
| 3.1.2 Úvěrové riziko                                            | 19                                  |
| 3.1.3 Tržní rizika                                              | 20                                  |
| 3.2 Řízení kapitálu                                             | 21                                  |
| 3.3 Odhad reálné hodnoty                                        | 21                                  |
| 3.4 Započtení finančních nástrojů                               | 22                                  |
| 4 Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů | 22                                  |
| 5 Vykazování segmentů                                           | 23                                  |
| 6 Tržby                                                         | 23                                  |
| 7 Finanční náklady                                              | 23                                  |
| 8 Daň z příjmu                                                  | 23                                  |
| 9 Investice do nemovitostí                                      | 24                                  |
| 10 Zaplacené zálohy                                             | 24                                  |
| 11 Ostatní dlouhodobá finanční aktiva                           | 25                                  |
| 12 Obchodní a jiné pohledávky                                   | 25                                  |
| 13 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty                     | 25                                  |
| 14 Základní kapitál                                             | 26                                  |
| 15 Úvěry a půjčky                                               | 26                                  |
| 16 Vydané dluhopisy                                             | 26                                  |
| 17 Obchodní a jiné závazky                                      | 27                                  |
| 18 Odložená daň z příjmu                                        | 28                                  |
| 19 Podmíněné a smluvní závazky                                  | 28                                  |
| 20 Transakce se spřízněnými stranami                            | 28                                  |
| 21 Události po skončení účetního období                         | 29                                  |

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosince 2018

**Rozvaha**

| <b>k 31. prosinci 2018(tis. Kč)</b>            | <b>Pozn.</b> | <b>31. prosince 2018</b> | <b>31. prosince 2017</b> |
|------------------------------------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>AKTIVA</b>                                  |              |                          |                          |
| <b>Dlouhodobá aktiva</b>                       |              |                          |                          |
| Investice do nemovitostí                       | 9            | 669 434                  | 558 359                  |
| Dlouhodobý hmotný majetek                      |              | 812                      | 844                      |
| Poskytnuté půjčky spřízněným stranám           | 12           | 40 009                   | 0                        |
| Zaplacené zálohy                               | 10           | 3 176                    | 5 433                    |
| Ostatní finanční aktiva                        | 11           | 89 017                   | 15 000                   |
| <b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>                |              | <b>802 884</b>           | <b>579 635</b>           |
| <b>Krátkodobá aktiva</b>                       |              |                          |                          |
| Zásoby                                         |              | 378                      | 378                      |
| Obchodní a jiné pohledávky                     | 13           | 1 195                    | 449                      |
| Zaplacené zálohy                               | 10           | 2 332                    | 2 899                    |
| Pohledávky z daně z přidané hodnoty            |              | 617                      | 137                      |
| Pohledávky z daní z příjmu                     |              | 0                        | 23                       |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty       | 14           | 69 944                   | 22 078                   |
| <b>Krátkodobá aktiva celkem</b>                |              | <b>74 466</b>            | <b>25 963</b>            |
| <b>Aktiva celkem</b>                           |              | <b>876 914</b>           | <b>605 598</b>           |
| <b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>                         |              |                          |                          |
| <b>Kapitál a fondy připadající společníkům</b> |              |                          |                          |
| Základní kapitál                               |              | 2 000                    | 2 000                    |
| Ostatní kapitálové fondy                       |              | 1 110                    | 1 110                    |
| Nerozdělený zisk – komanditista                |              | 4 470                    | 4 240                    |
| Nerozdělený zisk – komplementář                |              | 0                        | 0                        |
| Zisk za období                                 |              | 466                      | 230                      |
| <b>Vlastní kapitál celkem</b>                  | 15           | <b>8 046</b>             | <b>7 580</b>             |
| <b>ZÁVAZKY</b>                                 |              |                          |                          |
| <b>Dlouhodobé závazky</b>                      |              |                          |                          |
| Vydané dluhopisy                               | 17           | 856 046                  | 567 967                  |
| Půjčky od spřízněných stran                    | 16           | 0                        | 15 010                   |
| Přijaté zálohy                                 |              | 2                        | 52                       |
| Odložený daňový závazek                        | 19           | 710                      | 601                      |
| <b>Dlouhodobé závazky celkem</b>               |              | <b>856 758</b>           | <b>583 630</b>           |
| <b>Krátkodobé závazky</b>                      |              |                          |                          |
| Vydané dluhopisy                               | 17           | 126                      | 592                      |
| Závazky vůči komplementáři                     |              | 1 869                    | 6 740                    |
| Obchodní a jiné závazky                        | 18           | 10 095                   | 7 057                    |
| Závazky z daní z příjmu                        |              | 20                       | 0                        |
| Závazky z daně z přidané hodnoty               |              | 0                        | 0                        |
| <b>Krátkodobé závazky celkem</b>               |              | <b>12 110</b>            | <b>14 388</b>            |
| <b>Závazky celkem</b>                          |              | <b>868 866</b>           | <b>598 018</b>           |
| <b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>        |              | <b>876 914</b>           | <b>605 598</b>           |

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosince 2018

**Výkaz úplného výsledku  
za rok končící 31. prosince 2018**

| (tis. Kč)                                                | Pozn. | Rok končící<br>31. prosince 2018 | Rok končící<br>31. prosince 2017<br>(upraveno) |
|----------------------------------------------------------|-------|----------------------------------|------------------------------------------------|
| Výnosy                                                   | 6     | 6                                | 780                                            |
| Ostatní provozní výnosy                                  |       | 2                                | 0                                              |
| Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí           | 9     | 70 679                           | 42 121                                         |
| Čistý zisk / (ztráta) z vyřazení investic do nemovitostí |       | 15 168                           | -1 845                                         |
| Náklady vynaložené na prodej bytů a pozemků              |       | 0                                | -64                                            |
| Spotřeba materiálu a energie                             |       | -7                               | -9                                             |
| Marketingové náklady                                     |       | -9                               | -4                                             |
| Zprostředkování služby spojené s prodejem                |       | 0                                | -271                                           |
| Organizace a řízení spojená s budoucími projekty         |       | - 2 427                          | -1 920                                         |
| Ostatní provozní náklady                                 |       | - 503                            | -717                                           |
| Odpisy                                                   |       | -32                              | -32                                            |
| <b>Provozní zisk</b>                                     |       | <b>82 877</b>                    | <b>38 039</b>                                  |
| Finanční výnosy                                          |       | 9                                | 0                                              |
| Finanční náklady                                         | 7     | -23 422                          | -8 217                                         |
| <b>Zisk před daní z příjmů</b>                           |       | <b>59 464</b>                    | <b>29 822</b>                                  |
| Převod výsledku hospodaření na komplementáře             |       | - 58 869                         | -29 523                                        |
| Převod nerozděleného zisku na komplementáře              |       | 0                                | -277 217                                       |
| Daň z příjmů – splatná                                   | 8     | -20                              | 0                                              |
| Daň z příjmů – odložená                                  | 19    | -109                             | -69                                            |
| <b>Čistý zisk po zdanění</b>                             |       | <b>466</b>                       | <b>230</b>                                     |

**Výkaz změn vlastního kapitálu  
za rok končící 31. prosince 2018**

| (tis. Kč)                                 | Pozn. | Základní kapitál | Ostatní kapitálové fondy | Nerozdělený zisk - komanditista | Nerozdělený zisk – komplementář | Vlastní kapitál celkem |
|-------------------------------------------|-------|------------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| <b>Stav k 1. lednu 2017</b>               | 15    | <b>2 000</b>     | <b>1 110</b>             | <b>4 240</b>                    | <b>277 217</b>                  | <b>284 567</b>         |
| Čistý zisk po zdanění - komanditista      |       | 0                | 0                        | 230                             | 0                               | 230                    |
| Převod nerozděleného zisku - komplementář |       | 0                | 0                        | 0                               | -277 217                        | -277 217               |
| <b>Úplný výsledek za rok</b>              |       | <b>0</b>         | <b>0</b>                 | <b>230</b>                      | <b>-277 217</b>                 | <b>-276 987</b>        |
| <b>Stav k 31. prosinci 2017</b>           | 15    | <b>2 000</b>     | <b>1 110</b>             | <b>4 470</b>                    | <b>0</b>                        | <b>7 580</b>           |
| Čistý zisk po zdanění - komanditista      |       | 0                | 0                        | 466                             | 0                               | 466                    |
| <b>Úplný výsledek za rok</b>              |       | <b>0</b>         | <b>0</b>                 | <b>466</b>                      | <b>0</b>                        | <b>466</b>             |
| <b>Stav k 31. prosinci 2018</b>           | 15    | <b>2 000</b>     | <b>1 100</b>             | <b>4 936</b>                    | <b>0</b>                        | <b>8 046</b>           |

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosince 2018

**Výkaz peněžních toků  
za rok končící 31. prosince 2018**

| (tis. Kč)                                                                     | Pozn.     | Rok končící<br>31. prosince 2018 | Rok končící<br>31. prosince 2017<br>(upraveno) |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Peněžní toky z provozní činnosti:</b>                                      |           |                                  |                                                |
| <b>Zisk před zdaněním</b>                                                     |           | <b>59 464</b>                    | <b>29 822</b>                                  |
| <b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>                                            |           |                                  |                                                |
| Odpisy hmotného majetku                                                       |           | 32                               | 32                                             |
| Zisk (-) / Ztráta (+) z prodeje investic do nemovitostí                       |           | -15 186                          | 1 845                                          |
| Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí                                | 9         | -70 679                          | -42 121                                        |
| Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných                                        | 7         | 23 413                           | 8 217                                          |
| Ostatní nepeněžní operace                                                     |           | 129                              | -170                                           |
| Nevypořádaný převod výsledku hospodaření na komplementáře                     |           | -1 869                           | -6 740                                         |
| <b>Změny pracovního kapitálu:</b>                                             |           |                                  |                                                |
| Snížení (+) / zvýšení (-) stavu pohledávek a ostatních aktiv                  |           | -78 915                          | -7 256                                         |
| Snížení (+) / zvýšení (-) stavu zásob                                         |           | 0                                | -114                                           |
| Snížení stavu obchodních a ostatních závazků                                  |           | 3 008                            | -264                                           |
| <b>Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:</b>                        |           |                                  |                                                |
| Zaplacená daň z příjmů                                                        |           | 0                                | 0                                              |
| Zaplacené úroky                                                               |           | -15 175                          | -7 952                                         |
| Úhrada podílu na výsledku hospodaření předchozího roku komplementáři          |           | -6 740                           | 0                                              |
| <b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>                                       |           | <b>-102 500</b>                  | <b>-24 701</b>                                 |
| <b>Peněžní toky z investiční činnosti:</b>                                    |           |                                  |                                                |
| Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí                            |           | -70 761                          | -95 261                                        |
| Příjmy z prodeje investic do nemovitostí                                      |           | 45 533                           | 19 477                                         |
| Poskytnuté půjčky spřízněným stranám                                          |           | -40 009                          | 0                                              |
| <b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>                                     |           | <b>-62 237</b>                   | <b>-75 784</b>                                 |
| <b>Peněžní toky z finanční činnosti:</b>                                      |           |                                  |                                                |
| Emise dluhopisů                                                               | 17        | 230 613                          | 71 906                                         |
| Splátky půjček                                                                | 16        | -135 010                         | 0                                              |
| Načerpání půjček                                                              |           | 120 000                          | 15 010                                         |
| <b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>                                       |           | <b>215 603</b>                   | <b>86 916</b>                                  |
| <b>Zvýšení (+) / snížení (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b> |           |                                  |                                                |
| <b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku</b>               | <b>14</b> | <b>22 078</b>                    | <b>35 647</b>                                  |
| <b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku</b>                 | <b>14</b> | <b>69 944</b>                    | <b>22 078</b>                                  |

Příloha na stranách 5 až 29 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 neeviduje žádné operace, které nejsou k 31. prosinci 2018 ani k 31. prosinci 2017 zahrnuty v rozvaze.

Společnost emitovala dne 19. prosince 2016 dluhopisy obchodované 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 základní 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, realizovatelných finančních aktiv a závazků v reálné hodnotě přeceňovaných do zisku nebo ztráty. 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 Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů

Následující standardy, interpretace a novely byly publikovány a jsou pro účetní závěrku Společnosti povinné od 1. ledna 2018 nebo později:

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

- Finanční aktiva je třeba pro účely oceňování klasifikovat do tří kategorií: na aktiva následně oceněná amortizovanou hodnotou, aktiva následně oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku („FVOCI“) a aktiva následně oceněná reálnou hodnotou do výsledku hospodaření („FVPL“).
- Klasifikace dluhových nástrojů je dána podnikatelským modelem pro řízení finančních aktiv, a dále tím, zda smluvní peněžní toky představují výhradně úhrady jistin a úroků („VÚJÚ“). Jestliže je dluhový nástroj držen do splatnosti, může být oceněn v amortizované hodnotě za předpokladu, že splňuje požadavek VÚJÚ. Dluhové nástroje, které splňují VÚJÚ požadavek a jsou drženy v portfoliu, kde účetní jednotka drží jak peněžní toky shromažďovaných aktiv, tak aktiva prodává, mohou být klasifikovány jako FVOCI. Finanční aktiva, která neobsahují peněžní toky splňující požadavek VÚJÚ,

musí být oceňovány na FVPL (jako například deriváty). Vložené deriváty již nejsou oddělovány od finančních aktiv, ale jsou zahrnuty do posouzení splnění VÚJÚ podmínky.

- Investice do investičních nástrojů jsou vždy oceňovány reálnou hodnotou. Vedení účetní jednotky může nicméně učinit nezvratné rozhodnutí o změně reálné hodnoty v ostatním úplném výsledku za předpokladu, že nástroj není určený k obchodování. Jestliže je investiční nástroj určený k obchodování, změny reálné hodnoty jsou uvedeny ve výkazu zisku nebo ztráty.
- Většina požadavků standardu IAS 39 na klasifikaci a oceňování finančních závazků byla přenesena beze změny do standardu IFRS 9. Hlavní změnou bude povinnost účetní jednotky vykázat účinky změn vlastního úvěrového rizika finančních závazků oceněných v reálné hodnotě, jejíž změna je vykázána jako součást zisků a ztrát, v ostatním úplném výsledku.
- IFRS 9 obsahuje nový model uznávání ztrát ze snížení hodnoty - model očekávané úvěrové ztráty („OÚZ“). K dispozici je „třístupňový“ přístup, který je založen na změně úvěrové kvality finančních aktiv od prvotního zaúčtování. V praxi nová pravidla znamenají povinnost subjektů při prvotním uznání finančních aktiv, u kterých není úvěrově snižována hodnota (nebo životnosti očekávané úvěrové ztráty obchodních pohledávek), zaúčtovat okamžitou ztrátu ve výši dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty. Tam, kde došlo k výraznému nárůstu úvěrového rizika, se snížení hodnoty měří spíše pomocí životnosti očekávané úvěrové ztráty, než dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty. Model zahrnuje provozní zjednodušení pro leasing a obchodní pohledávky.
- Požadavky zajišťovacího způsobu účtování byly upraveny tak, aby zajistily lepší propojení s řízením rizik. Standard poskytuje účetním jednotkám možnost výběru mezi aplikováním požadavků zajišťovacího způsobu účtování dle IFRS 9 a pokračováním v uplatňování IAS 39 na všechny zajišťovací vztahy, protože v současné podobě standardu není řešeno účtování makro zajišťování.

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

Pro účely první aplikace standardu IFRS 9 Společnost zvolila úplný retrospektivní přístup. Dopad z pohledu změn klasifikace finančních aktiv a závazků implementace IFRS 9 Společnost vyhodnotila jako nulový.

**IFRS 15, Výnosy ze smluv se zákazníky** (vydaný 28. května 2014 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později) zavádí zásady vykazování výnosů v transakční ceně v době, kdy zboží nebo služby jsou převedeny na zákazníka. Jakékoliv společně poskytované výrobky nebo služby, které jsou vzájemně odlišitelné, se musí vykazovat samostatně. Podobně slevy nebo vratky z prodejní ceny musí být alokovány na jednotlivé položky výnosů. Pokud je cena z jakéhokoli důvodu variabilní, je jako výnos vykázána minimální hodnota, u které je vysoce pravděpodobné, že nebude následně odepsána. Náklady na pořízení smlouvy se zákazníky se musí kapitalizovat a odepisují se během doby, po kterou společnosti plynou ekonomické benefity ze smlouvy se zákazníkem. Vedení Společnosti změnilo účetní postupy a doplnilo zveřejnění (Poznámka 2.4).

**Novela k IFRS 15, Výnosy ze smluv se zákazníky** (vydáno 12. dubna 2016). Změny se týkají implementačních otázek souvisejících s uznáváním výnosů ohledně: určení povinností týkajících se plnění; aplikačních pokynů týkajících se hlavního a obchodního zástupce a licencí duševního vlastnictví; a přechodu. Cílem pozměňovacích návrhů je rovněž zajistit konzistentnější uplatňování, když účetní jednotky přijmou IFRS 15 a snižují náklady a složitost jejich uplatňování.

**Převod Investic do nemovitostí – Dodatky k IAS 40** (vydány 8. prosince 2016 a účinné pro roční účtovací období začínající od 1. ledna 2018 nebo později). Dodatky objasňují požadavky na převody do, nebo z Investic do nemovitostí s ohledem na Investice do nemovitostí ve výstavbě. Dosud neexistoval v IAS 40 žádný přesně stanovený postup při převezech do nebo z Investic do nemovitostí ve výstavbě. Tento dodatek objasňuje, že absence tohoto postupu neměla za účel zamezit převod Investic do nemovitostí ve výstavbě nebo vývoji, který byl dříve klasifikovaný jako zásoby, do Investic do nemovitostí, když byla zřejmá změna v užívání. Novela IAS 40 má za úkol zdůraznit princip převodů do, nebo z Investic do nemovitostí a upřesnit, že převod do, nebo z Investic do nemovitostí by měl nastat pouze tehdy, došlo-li ke změně užívání majetku; takováto změna by měla zahrnovat posouzení, jestli se majetek kvalifikuje jako

Investice do nemovitostí, a měla by být podpořena důkazy. Vedení Společnosti v současnosti posuzuje dopad standardu na účetní výkazy Společnosti.

**(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 v zisku nebo ztrátě. 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.

U následujících nových Standardů, interpretací a doplnění se neočekává, že budou mít významný dopad na Společnost:

- Přeprodej aktiv mezi Investorem a Přidruženým podnikem nebo Společným podnikem – Dodatek k IFRS 10 a IAS 28 (vydaný 11. září 2014, standard zatím nebyl schválen Evropskou unií).
- IAS 1 Definice významnosti – Novela k IAS 1 (vydaná 31. října 2018 a účinná pro roční účtovací období začínající 1. ledna 2020).
- Dodatky k IAS 19 (vydáné 7. února 2018 a účinné pro roční účtovací období začínající 1. ledna 2019).
- IFRS 16 „Leasing“ (vydané v lednu 2016 a účinné pro roční účtovací období začínající 1. ledna 2019 nebo později).
- Dodatky k IFRS 2, Platby akciemi (vydané 20. června 2016 a účinné pro roční účtovací období začínající 1. ledna 2018).
- Dodatky k IFRS 3 (vydány 22. října 2018 a účinné pro akvizice od počátku roční účetní závěrky, která začíná 1. ledna 2020 nebo později).
- Aplikace IFRS 9 Finanční instrumenty s IFRS 4 Pojistné smlouvy – Dodatky k IFRS 4 (vydány 12. září 2016 a účinné, v závislosti na přístupu, pro roční účtovací období začínající 1. ledna 2018 nebo později pro účetní jednotky, které si zvolí možnost využití dočasné výjimky, nebo od momentu, kdy účetní jednotka poprvé aplikuje IFRS 9, pro účetní jednotky, které si zvolí postup překrývání).
- IFRIC 22 – Transakce v cizích měnách a předem hrazená protihodnota (vydáno 8. prosince 2016 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později).
- Roční vylepšení IFRS za roky 2015-2017 – Novela ke IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 a IAS 23 (vydané 12. prosince 2017 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později).
- IFRIC 23 "Účtování o nejistotě u daní z příjmů" (vydána 7. června 2017 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později).
- IFRS 17 "Pojistné smlouvy"(vydán 18. května 2017 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo později).
- Dlouhodobé účasti v přidružených a společných podnicích - Novela IAS 28 (vydána 12. října 2017 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později).

## 2.3 Změny v účetních pravidlech

### 2.3.1 Adopce IFRS 9 Finanční nástroje

V roce 2018 Společnost implementovala standard IFRS 9 – Finanční nástroje. Přejít na tento standard byl aplikován s využitím retrospektivního přístupu, vyžadujícího úpravu komparativ. Dopad z implementace IFRS 9 Společnost vyhodnotila jako nulový.

### 2.3.2 Adopce IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky

Společnost přijala standard IFRS 15 - Výnosy ze smluv se zákazníky za použití plné retrospektivní metody k datu první aplikace od 1. ledna 2018, což vedlo ke změnám v účetních pravidlech a k úpravě částek vykázaných v účetní závěrce. V souladu s přechodnými ustanoveními v IFRS 15 přijala Společnost retrospektivně nová pravidla a přepracovala srovnávací údaje za rok 2017. Žádný dopad na Rozvahu k 1. lednu 2018 nebyl vykázán.

Byly provedeny následující úpravy částek vykázaných ve Výkazu úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2017:

#### Dopad na Výkazu úplného výsledku

| (tis. Kč)                                                 | účetní hodnota<br>podle IAS 18,<br>rok končící | Reklasifikace | účetní hodnota<br>podle IFRS 15,<br>rok končící |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------|
|                                                           | 31. prosince 2017                              |               | 31. prosince 2017                               |
| Tržby                                                     | 20 257                                         | -20 257       | 0                                               |
| Náklady vynaložené na prodej bytů a pozemků               | -21 386                                        | 21 322        | -64                                             |
| Výnosy                                                    | 0                                              | 780           | 780                                             |
| Čistý zisk / (ztráta) z vyřazení investice do nemovitosti | 0                                              | -1 845        | -1 845                                          |
| <b>Dopad celkem</b>                                       |                                                | <b>0</b>      |                                                 |

Podle IFRS 15 prodej investic do nemovitostí musí být prezentován netto, jako Zisk nebo ztráta z prodeje investic do nemovitostí. Společnost reklasifikovala za rok končící 31. prosince 2017 částku 19 477 tis. Kč z Tržeb a 21 322 tis. Kč z Nákladů vynaložených na prodej bytů a pozemků do řádku Zisk nebo ztráta z prodeje investic do nemovitostí. Byly provedeny následující odpovídající úpravy do Výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2017 (Pozn. 2.3.3.)

### 2.3.3 Reklasifikace komparativ

V roce 2018 Společnost aplikovala ve Výkazu peněžních toků nový způsob prezentace zápočtu pohledávky emitenta dluhopisu (Společnosti) se závazkem za upisovatelem (komplementářem), který vznikl z převodu podílu na výsledku hospodaření náležícímu komplementáři. Vzhledem k tomu, že při tomto zápočtu nedochází k pohybu peněžních prostředků, je tento zápočet v rámci peněžních toků prezentován v čisté započtené hodnotě. Rozdíl mezi jmenovitou hodnotou emise dluhopisů a závazkem z titulu převodu výsledku hospodaření připadající na komplementáře je vykázán v Rozvaze jako krátkodobý závazek a ve Výkazu peněžních toků je nově prezentován v peněžních tocích z provozní činnosti jako úprava o nepeněžní operace. Vedení Společnosti je toho názoru, že tato prezentace poskytuje přesnější informace o peněžních tocích Společnosti. V souladu s tímto způsobem prezentace byly některé položky ve srovnatelných údajích Výkazu peněžních toků reklasifikovány.

## Dopad na Výkazu peněžních toků

|                                                                               | účetní hodnota<br>podle IAS 18,<br>rok končící |                              |                             | účetní<br>hodnota<br>podle IFRS 15,<br>rok končící |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------|
| (tis. Kč)                                                                     | 31. prosince<br>2017                           | Reklasifikace<br>dle IFRS 15 | Reklasifikace<br>komparativ | 31. prosince<br>2017                               |
| <b>Peněžní toky z provozní činnosti:</b>                                      |                                                |                              |                             |                                                    |
| <b>Zisk před zdaněním</b>                                                     | <b>29 822</b>                                  | <b>0</b>                     | <b>0</b>                    | <b>29 822</b>                                      |
| <b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>                                            |                                                |                              |                             |                                                    |
| Odpisy hmotného majetku                                                       | 32                                             | 0                            | 0                           | 32                                                 |
| Ztráta z prodeje investic do nemovitostí                                      | 1 130                                          | 715                          | 0                           | 1 845                                              |
| Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí                                | -42 121                                        | 0                            | 0                           | -42 121                                            |
| Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných                                        | 8 217                                          | 0                            | 0                           | 8 217                                              |
| Ostatní nepeněžní operace                                                     | 69                                             | -239                         | 0                           | -170                                               |
| Nevypořádaný převod výsledku hospodaření na komplementáře                     | 0                                              | 0                            | -6 740                      | -6 740                                             |
| <b>Změny pracovního kapitálu:</b>                                             |                                                |                              |                             |                                                    |
| Snížení (+) / zvýšení (-) stavu pohledávek a ostatních aktiv                  | -7 256                                         | 0                            | 0                           | -7 256                                             |
| Snížení (+) / zvýšení (-) stavu zásob                                         | -114                                           | 0                            | 0                           | -114                                               |
| Snížení stavu obchodních a ostatních závazků                                  | -264                                           | 0                            | 0                           | -264                                               |
| <b>Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:</b>                        |                                                |                              |                             |                                                    |
| Zaplacená daň z příjmů                                                        | 0                                              | 0                            | 0                           | 0                                                  |
| Zaplacené úroky                                                               | -7 952                                         | 0                            | 0                           | -7 952                                             |
| <b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>                                       | <b>-18 437</b>                                 | <b>476</b>                   | <b>-6 740</b>               | <b>-24 701</b>                                     |
| <b>Peněžní toky z investiční činnosti:</b>                                    |                                                |                              |                             |                                                    |
| Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí                            | -94 960                                        | -301                         | 0                           | -95 261                                            |
| Příjmy z prodeje investic do nemovitostí                                      | 19 652                                         | -175                         | 0                           | 19 477                                             |
| <b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>                                     | <b>-75 308</b>                                 | <b>-476</b>                  | <b>0</b>                    | <b>-75 784</b>                                     |
| <b>Peněžní toky z finanční činnosti:</b>                                      |                                                |                              |                             |                                                    |
| Emise dluhopisů                                                               | 371 906                                        | 0                            | -300 000                    | 371 905                                            |
| Splátky půjček                                                                | 0                                              | 0                            | 0                           | 0                                                  |
| Načerpání půjček                                                              | 15 010                                         | 0                            | 0                           | 15 010                                             |
| Převod nerozděleného zisku a podílu na výsledku hospodaření na komplementáře  | -306 740                                       | 0                            | 306 740                     | 0                                                  |
| <b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>                                       | <b>80 176</b>                                  | <b>0</b>                     | <b>6 740</b>                | <b>86 916</b>                                      |
| <b>Zvýšení (+) / snížení (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b> |                                                |                              |                             |                                                    |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku                      | 35 647                                         | 0                            | 0                           | 35 647                                             |
| <b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku</b>                 | <b>22 078</b>                                  | <b>0</b>                     | <b>0</b>                    | <b>22 078</b>                                      |

## **2.4 Výnosy ze smluv se zákazníky**

Výnosy zahrnují výnosy z prodeje bytových jednotek.

Účetní jednotka zaúčtuje smlouvu se zákazníkem, která spadá do rozsahu působnosti IFRS 15. Veškeré smlouvy se zákazníky jsou v první fázi zanalyzovány s cílem identifikovat veškerá plnění vůči zákazníkovi. Následně je určena transakční cena, která je v případě více identifikovaných plnění alokována podle relativní samostatné prodejní ceny. V návaznosti na to je pro jednotlivá plnění uznán výnos v příslušné výši buď k určitému okamžiku, nebo je průběžně vykázán po dobu plnění smlouvy (může být vykázán přes více účetních období).

Výnosy z prodeje bytových jednotek se vykazují v okamžiku přechodu veškerých práv, resp. kontroly na kupující protistranu v závislosti na konkrétním znění smluvních podmínek, přičemž částka výnosů je dohodnuta nebo je spolehlivě určitelná a přijetí úhrady je pravděpodobné.

Společnost vykazuje přijaté zálohy od zákazníků jako smluvní závazek.

### **Tržby z prodeje bytových jednotek**

Tržby z prodeje bytových jednotek jsou vykázány v momentu přechodu kontroly nad nemovitostí na kupujícího. Za tento moment je považován okamžik, kdy byla uzavřena nepodmíněná kupní smlouva s kupujícím a zároveň byla předložena žádost o převod právního titulu vlastnictví na katastrální úřad, protože Společnost nemá právně vymahatelný nárok na úhradu, dokud právní titul nepřechází na kupujícího. Z tohoto důvodu splní účetní jednotka závazek k plnění jednorázově v okamžiku přechodu právního titulu na kupujícího. Před vykázáním výnosu je rovněž nutné, aby stavba nemovitosti byla dokončena a připravena k prodeji, včetně potřebných příslušných povolení.

## **2.5 Jiné výnosy**

### **Prodej investic do nemovitostí**

Zisk nebo ztráta z prodeje investic do nemovitostí (pozemků) jsou vykázány jednorázově v momentě přechodu kontroly nad nemovitostí na kupujícího. Za tento moment je považován okamžik, kdy je uzavřena nepodmíněná kupní smlouva s kupujícím a byla podána žádost o převod právního titulu vlastnictví na katastrální úřad.

## **2.6 Úrokové výnosy a náklady**

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

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.

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

## **2.7 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.

## **2.8 Přepočty cizích měn**

Přepočet transakcí vyjádřených v cizí měně je proveden směnným kurzem platným v den transakce. Peněžní aktiva a závazky vedené v cizí měně jsou přepočteny směnným kurzem platným k rozvahovému dni. Nepeněžní aktiva a závazky vedené v cizí měně jsou přepočteny odpovídajícím historickým kurzem ke dni pořízení. Položky ve výkazu zisku a ztráty jsou přepočteny historickým kurzem platným ke dni transakce.

## **2.9 Rezervy**

Rezerva se vykáže, pokud má Společnost v důsledku minulé události současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, jehož výši lze spolehlivě odhadnout, a je pravděpodobné, že k vypořádání závazku bude nezbytné vynaložení prostředků. Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem plnění nezbytného k vypořádání současného závazku k datu individuální účetní závěrky, a to s přihlédnutím k rizikům a nejistotám spojeným s daným závazkem. Pokud je rezerva oceněna pomocí odhadovaných peněžních toků nezbytných k vypořádání současného závazku, bude se její účetní hodnota rovnat současně hodnotě těchto peněžních toků.

## **2.10 Investice do nemovitostí**

Majetek, který je držen Společností pro dosažení příjmu z nájemného, nebo kapitálového zhodnocení, nebo obojího a není obsazen Společností, je klasifikován jako investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí 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 vykázané do zisku nebo ztráty. Investice do nemovitostí se přestávají vykazovat, když jsou prodány anebo se změní jejich užívání.

Když se Společnost zbaví majetku v reálné hodnotě za standardních tržních podmínek, tak je hodnota tohoto majetku v okamžiku bezprostředně předcházejícím prodeji upravena o náklady na transakci a tato změna je vykázána v zisku nebo ztrátě v čistém zisku z přecenění investic do nemovitostí.

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 součástí vlastního majetku investic 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 vykázan 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.

Změní-li se způsob užívání investice do nemovitostí směrem k prodeji majetku, je majetek přeřazen do zásob. Ocenění majetku pro následné účetní zachycení je reálnou hodnotou ke dni změny v užívání.

## **2.11 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 vykazání; a nezahrnuje náklady na každodenní údržbu položky dlouhodobého hmotného majetku.

Následné náklady jsou zahrnuty do účetní hodnoty aktiva, popřípadě vykazány jako samostatné aktivum, pouze pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s danou položkou poplynou 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 správné náklady“.

## **2.12 Finanční aktiva**

### **2.12.1 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 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“.

### **2.12.2 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 užítky plynoucí z vlastnictví. 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 2.12.3.

### **2.12.3 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 vypočtu opravných položek je aplikován pro krátkodobé obchodní pohledávky.

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

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

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

Společnost vykazuje opravné položky na snížení hodnoty poskytnutých úvěrů na základě zhoršení úvěrového rizika od prvotního zaúčtování. Společnost používá třístupňový model úvěrového rizika: pokud se úvěrové riziko výrazně nezvýšilo (fáze 1), pokud úvěrové riziko výrazně vzrostlo, tj. finanční aktivum je po splatnosti 30 dní (fáze 2) a pokud je úvěr "úvěrové znehodnocení", tj. finanční aktivum je více než 90 dnů po splatnosti (fáze 3). Pro fáze 1 a 2 vytváří Společnost opravné položky dle interního ratingu kalibrovaného na matice pravděpodobností defaultu od externích ratingových agentur s přičtením aktuálního faktoru budoucího vývoje spočteného dle aktuálního vývoje HDP České Republiky. Pro fáze 3 vytváří Společnost vždy 100% opravnou položku.

### **2.13 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. 2.12.3).

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

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

Ztráty ze snížení hodnoty Obchodních a jiných pohledávek jsou vykazovány jako čisté ztráty ze snížení hodnoty a jsou účtovány do položky „Ostatní provozní výnosy“ v zisku nebo ztrátě.

### **2.14 Započtení finančních nástrojů**

Finanční aktiva a závazky jsou započteny, pokud existuje vymožitelné právo k zápočtu takovýchto pohledávek a závazků a pokud je vyrovnaní 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.

### **2.15 Zásoby**

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

Stavební náklady a ostatní přímé náklady, včetně výpůjčních nákladů a výrobní režie jsou v průběhu výstavby klasifikovány jako nedokončená výroba.

Developerský projekt je překlasifikován z nedokončené výroby do dokončených zásob po vydání kolaudačního rozhodnutí. Nemovitost je vyřazena ze zásob v momentě podání žádosti na převod vlastnického práva k nemovitosti katastrálnímu úřadu. Pozemky jsou klasifikovány jako hotové výrobky v rámci zásob.

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

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

## **2.16 Zaplacené zálohy**

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

## **2.17 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

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

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

## **2.18 Základní kapitál a fondy**

Vklady společníků určené ve společenské smlouvě se klasifikují jako vlastní kapitál Společnosti.

## **2.19 Ostatní fondy a kapitálové účty**

Ostatní fondy a kapitálové účty jsou založeny na základě rozhodnutí společníků Společnosti. Rozdělení zisku na část připadající Společnosti a část připadající komplementáři se určí poměrem stanoveným ve společenské smlouvě. Část zisku před zdaněním připadající Společnosti ve výši 1% případně komanditistovi společnosti FINEP HOLDING, SE. Část zisku před zdaněním ve výši 99 % případně komplementáři, společnosti PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, za FINEP BARRANDOV FUND. Podíl na zisku je splatný ve lhůtě určené schůzí společníků, nejpozději však do konce roku, ve kterém bylo přijato rozhodnutí schůze společníků o schválení účetní závěrky, na jejímž základě byl zisk stanoven, respektive bylo o rozdělení zisku rozhodnuto.

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.

## **2.20 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.

## **2.21 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 datu sestavení konsolidované účetní závěrky, jako krátkodobou.

## **2.22 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.

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

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

Splatná daň 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.

## **2.24 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 12.

## **2.25 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 a možnosti uzavřít tržní pozice. Cílem koncernu FINEP HOLDING, SE, a tedy i Společnosti, je udržet pružnost financování prostřednictvím stálé dostupnosti úvěrových linek určených k tomuto účelu.

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

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 2018 a 31. prosinci 2017 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

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

| <b>31. prosince 2017</b><br><b>(tis. Kč)</b> | <b>Méně</b><br><b>než 3 měsíce</b> | <b>3 měsíce až 1 rok</b> | <b>1 až 2 roky</b> | <b>2 až 5 let</b> | <b>Celkem</b>  |
|----------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------|-------------------|----------------|
| <b>Závazky</b>                               |                                    |                          |                    |                   |                |
| Vydané dluhopisy a půjčky                    | 0                                  | 22 338                   | 22 338             | 601 569           | <b>646 245</b> |
| Obchodní a jiné závazky                      | 7 056                              | 0                        | 0                  | 15 882            | <b>22 938</b>  |
| <b>Závazky celkem</b>                        | <b>7 056</b>                       | <b>22 338</b>            | <b>22 338</b>      | <b>617 451</b>    | <b>669 183</b> |

### 3.1.2 Úvěrové riziko

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

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

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

Níže uvedená tabulka shrnuje angažovanost Společnosti vůči úvěrovému riziku.

| (tis. Kč)                            | 31. prosince 2018 | 31. prosince 2017 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Poskytnuté půjčky spřízněným stranám | 40 000            | 0                 |
| Obchodní a jiné pohledávky           | 1 195             | 449               |
| Peníze a peněžní ekvivalenty         | 69 944            | 22 078            |
| <b>Celkem</b>                        | <b>111 139</b>    | <b>22 527</b>     |

Poskytnuté půjčky spřízněným stranám mají nízké úvěrové riziko (fáze 1) a příspěvek na ztrátu vykázaný během roku končícího 31. prosince 2018 byl proto omezen na očekávané ztráty 12 měsíců. Žádná očekávaná ztráta na poskytnutých půjčkách spřízněným stranám nebyla vykázána.

Analýza splatností obchodních a jiných pohledávek je následující:

| (tis. Kč)                      | 31. prosince 2018 | 31. prosince 2017 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Do splatnosti</b>           | <b>415</b>        | <b>449</b>        |
| Po splatnosti 1 - 90 dní       | 780               | 0                 |
| Po splatnosti 91 - 360 dní     | 0                 | 0                 |
| Více než 360 dní po splatnosti | 0                 | 0                 |
| <b>Celkem po splatnosti</b>    | <b>1 195</b>      | <b>449</b>        |

Úvěrové riziko obchodních a jiných pohledávek není významné. Analýza opravných položek je uvedena v Poznámce 13.

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 hlavními bankami k rozvahovému dni.

| (tis. Kč)            | Rating | 31. prosince 2018 |
|----------------------|--------|-------------------|
| Komerční banka, a.s. | A      | 69 941            |
| <b>Celkem</b>        |        | <b>69 941</b>     |

| <b>(tis. Kč)</b>                    | <b>Rating</b> | <b>31. prosince 2017</b> |
|-------------------------------------|---------------|--------------------------|
| UniCredit Bank Czech Republic, a.s. | BBB           | 6 519                    |
| Komerční banka, a.s.                | A             | 15 555                   |
| <b>Celkem</b>                       |               | <b>22 074</b>            |

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

Společnost nepřijala k finančním aktivům do splatnosti žádné zajištění snižující úvěrové riziko.

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 instrumentu se budou měnit v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Půjčky nebo dluhopisy sjednané s pohyblivou úrokovou sazbou vystavují Společnost úrokovému riziku peněžních toků.

Jelikož všechny vydané dluhopisy k 31. prosinci 2018 byly sjednané s fixní sazbou, bylo úrokové riziko Společnosti omezené. K 31. prosinci 2018 byly všechny půjčky sjednané s pohyblivou sazbou 1R Pribor + dohodnutá marže, viz poznámka 16.

Níže uvedená tabulka shrnuje angažovanost Společnosti vůči úrokovému riziku. Tabulka uvádí souhrnné částky úročených finančních aktiv a závazků v účetních hodnotách, uspořádaných podle dřívějšího z dat smluvní změny úrokové sazby nebo splatnosti.

| <b>31. prosince 2018</b><br><b>(tis. Kč)</b>                       | <b>Na požádání</b><br><b>a méně než 1 měsíc</b> | <b>1 měsíc</b><br><b>až 6 měsíců</b> | <b>6 měsíců</b><br><b>až 12 měsíců</b> | <b>1 rok</b><br><b>až 5 let</b> | <b>Více</b><br><b>než 5 let</b> | <b>Celkem</b> |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------|
| Bankovní účty                                                      | 69 941                                          | 0                                    | 0                                      | 0                               | 0                               | 69 941        |
| <b>Úročená finanční aktiva celkem</b>                              | <b>69 941</b>                                   | <b>0</b>                             | <b>0</b>                               | <b>0</b>                        | <b>0</b>                        | <b>69 941</b> |
| Půjčky                                                             | 0                                               | 0                                    | 0                                      | 0                               | 0                               | 0             |
| <b>Úročené finanční závazky celkem</b>                             | <b>0</b>                                        | <b>0</b>                             | <b>0</b>                               | <b>0</b>                        | <b>0</b>                        | <b>0</b>      |
| <b>Čistá otevřená úroková pozice</b><br><b>k 31. prosinci 2018</b> | <b>69 941</b>                                   | <b>0</b>                             | <b>0</b>                               | <b>0</b>                        | <b>0</b>                        | <b>69 941</b> |

| <b>31. prosince 2017</b><br><b>(tis. Kč)</b>                       | <b>Na požádání</b><br><b>a méně než 1 měsíc</b> | <b>1 měsíc</b><br><b>až 6 měsíců</b> | <b>6 měsíců</b><br><b>až 12 měsíců</b> | <b>1 rok</b><br><b>až 5 let</b> | <b>Více</b><br><b>než 5 let</b> | <b>Celkem</b> |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------|
| Bankovní účty                                                      | 22 074                                          | 0                                    | 0                                      | 0                               | 0                               | 22 074        |
| <b>Úročená finanční aktiva celkem</b>                              | <b>22 074</b>                                   | <b>0</b>                             | <b>0</b>                               | <b>0</b>                        | <b>0</b>                        | <b>22 074</b> |
| Půjčky                                                             | 0                                               | 0                                    | 0                                      | 15 010                          | 0                               | 15 010        |
| <b>Úročené finanční závazky celkem</b>                             | <b>0</b>                                        | <b>0</b>                             | <b>0</b>                               | <b>15 010</b>                   | <b>0</b>                        | <b>15 010</b> |
| <b>Čistá otevřená úroková pozice</b><br><b>k 31. prosinci 2017</b> | <b>22 074</b>                                   | <b>0</b>                             | <b>0</b>                               | <b>-15 010</b>                  | <b>0</b>                        | <b>7 064</b>  |

Pokud by k 31. prosinci 2018 byla úroková sazba o 50 bazických bodů vyšší / nižší a ostatní proměnné by se nezměnily, by byl hospodářský výsledek o 68 tis. Kč nižší / vyšší, k 31. prosinci 2017 o 4 tis. 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 všechny finanční závazky byly k 31. prosinci 2018 a 31. prosinci 2017 denominované 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 měla v průběhu roku 2018 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 zjistitelné, je nástroj zařazen do úrovně 2.
- Úroveň 3: Pokud je jeden nebo více významných vstupů, nezbytných pro určení reálné hodnoty finančního nástroje, určený na základě interního odhadu, běžně nezjistitelných tržních dat nebo tržních dat, která nelze považovat za dostatečně kvalitní (nedostatek tržních transakcí, nevěrohodná kotace atp.), je finanční nástroj zařazen do úrovně 3.

Společnost nemá žádné finanční nástroje úrovně 1 nebo úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty k 31. prosinci 2018 ani k 31. prosinci 2017. Během roku 2018 nedošlo k žádným transferům mezi úrovní 1, 2 a 3.

### **3.4 Započtení finančních nástrojů**

#### **(a) Finanční aktiva**

Společnost v roce 2018 nevykázala žádná finanční aktiva, která jsou předmětem zápočtu finančních nástrojů.

#### **(b) Finanční závazky**

Společnost v roce 2018 nevykázal žádné finanční závazky, které 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 vykázaný 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 kapitalizovaných výdajů na následné zdokonalení pozemků je stanovena na základě jejich předpokládané výstupní ceny.

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 aktivním 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 volně prodávány k datu ocenění na základě řady hledisek, jako je umístění pozemku, druh a účel pozemku, koncepce a technické parametry, koeficienty zastavitelnosti a podobně. V případě, že na trhu nemovitostí v Praze není realizováno dostatečné množství srovnatelných transakcí s pozemky, odhad tržní ceny je v těchto případech nutné upravit na předpokládanou prodejní cenu.

Tržní hodnota vybraných investic do nemovitostí Společnosti je stanovena na základě zpráv nezávislých znalců, kteří jsou držiteli odpovídající a uznávané odborné kvalifikace a kteří mají nedávnou zkušenost s oceňováním majetku ve stejné lokalitě a kategorii.

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

- aktuálních cen na aktivním trhu s nemovitostmi odlišné povahy, stavu nebo lokality upravených tak, aby zohledňovaly tyto odlišnosti;
- nedávných cen podobných nemovitostí na méně aktivních trzích 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.

## 5 Vykazování segmentů

Na základě charakteru činnosti Společnosti Vedení Společnosti v současné době nerozděluje svojí činnosti do segmentů. 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 koncernu FINEP HOLDING, SE.

## 6 Výnosy

| (tis. Kč)                    | 2018     | 2017       |
|------------------------------|----------|------------|
| Výnosy ze smluv se zákazníky | 0        | 175        |
| Nájem                        | 6        | 605        |
| <b>Celkem</b>                | <b>6</b> | <b>780</b> |

## 7 Finanční náklady

| (tis. Kč)                      | 2018          | 2017         |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Úrokové náklady                | 23 394        | 7 952        |
| Ostatní finanční náklady       | 28            | 265          |
| <b>Finanční náklady celkem</b> | <b>23 422</b> | <b>8 217</b> |

## 8 Daň z příjmu

| (tis. Kč)                             | 2018        | 2017       |
|---------------------------------------|-------------|------------|
| Splatná daň ze zisku za období        | -20         | 0          |
| Odložený daňový náklad (+) / zisk (-) | -109        | -69        |
| <b>Náklad na daň z příjmů celkem</b>  | <b>-129</b> | <b>-69</b> |

| (tis. Kč)                                                    | 2018          | 2017          |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním celkem</b>            | <b>59 464</b> | <b>29 822</b> |
| Domácí daňové sazby aplikované na zisky v České republice    | 19%           | 19 %          |
| Vliv daňově neuznatelných nákladů                            | 71            | 4             |
| Zisky nepodléhající dani                                     | -42 419       | -36 424       |
| <b>Daňový základ před rozdělením</b>                         | <b>17 116</b> | <b>-6 598</b> |
| Daňový základ připadající na komplementáře                   | 16 944        | -6 532        |
| Daňový základ připadající na komanditistu                    | 104           | -66           |
| Úpravy daně z předchozích období připadající na komanditistu | 68            | 0             |
| <b>Daňový základ celkem</b>                                  | <b>104</b>    | <b>-66</b>    |
| <b>Daň z příjmů celkem</b>                                   | <b>20</b>     | <b>0</b>      |

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.

| (tis. Kč)                                                  | 2018           | 2017           |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Reálná hodnota k 1. lednu</b>                           | <b>558 359</b> | <b>442 395</b> |
| Nákup pozemků                                              | 63 454         | 89 894         |
| Výdaje na následné zdokonalení pozemků                     | 7 307          | 5 271          |
| Prodej pozemků                                             | -30 365        | -21 322        |
| Čistý zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí | 70 679         | 42 121         |
| <b>Reálná hodnota k 31. prosinci</b>                       | <b>669 434</b> | <b>558 359</b> |

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

| 31. prosince 2018<br>Segment | Ocenění<br>(tis. Kč) | Oceňovací<br>technika | Cena pozemků          | Citlivost (tis. Kč)             |    |        |
|------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|----|--------|
| Česká republika –<br>pozemky | 646 529              | Porovnávací<br>metoda | Průměrná cena pozemku | <b>Změna tržní ceny pozemku</b> |    |        |
|                              |                      |                       |                       | -5%                             | 0% | 5%     |
|                              |                      |                       |                       | -32 326                         | 0  | 32 326 |
| 31. prosince 2017<br>Segment | Ocenění<br>(tis. Kč) | Oceňovací<br>technika | Cena pozemků          | Citlivost (tis. Kč)             |    |        |
| Česká republika –<br>pozemky | 542 891              | Porovnávací<br>metoda | Průměrná cena pozemku | <b>Změna tržní ceny pozemku</b> |    |        |
|                              |                      |                       |                       | -5%                             | 0% | 5%     |
|                              |                      |                       |                       | -27 060                         | 0  | 27 060 |

Reálná hodnota výdajů na následné zdokonalení pozemků vychází z jejich výstupní ceny na úrovni pořizovací hodnoty, u níž Společnost očekává, že bude součástí peněžních toků plynoucích v budoucnu z prodeje pozemků

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

Celková účetní hodnota zastavených pozemků k 31. prosinci 2018 činila 341 632 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 310 000 tis. Kč), viz poznámka 17.

## 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 2018 a 2017.

| (tis. Kč)                         | 2018         | 2017          |
|-----------------------------------|--------------|---------------|
| <b>K 1. lednu</b>                 | <b>8 256</b> | <b>16 092</b> |
| Zaplacené zálohy na nákup pozemků | 56 481       | 79 187        |
| Nákup pozemků do vlastnictví      | -59 304      | -87 023       |
| <b>K 31. prosinci</b>             | <b>5 433</b> | <b>8 256</b>  |

## 11 Ostatní dlouhodobá finanční aktiva

V průběhu roku 2018 Společnost zaplatila třetím stranám jako záruku 22 500 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 15 000 tis. Kč). Zaplacené peněžní prostředky představují vázané peníze, které budou Společnosti vrácené po splnění určitých podmínek. Tyto vázané peníze byly vykázány jako ostatní dlouhodobá finanční aktiva, jelikož Vedení Společnosti plánuje podmínky dodržet.

K 31. prosinci 2018 měla Společnost finanční aktiva (peníze) na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu jako zajištění vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz poznámka 17) ve výši 66 517 tis. Kč. Tato finanční 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. Nesplacený zůstatek úvěru činil k 31. prosinci 2018 40 000 tis. Kč.

## 13 Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní a jiné pohledávky zahrnují následující:

| (tis. Kč)                                           | 31. prosince 2018 | 31. prosince 2017 |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Finanční aktiva</b>                              |                   |                   |
| Obchodní pohledávky – krátkodobé (do 12 měsíců)     | 1 033             | 238               |
| <b>Mezisoučet</b>                                   | <b>1 033</b>      | <b>238</b>        |
| <b>Nefinanční aktiva</b>                            |                   |                   |
| Náklady příštích období – krátkodobé (do 12 měsíců) | 162               | 211               |
| <b>Mezisoučet</b>                                   | <b>162</b>        | <b>211</b>        |
| <b>Obchodní a jiné pohledávky</b>                   | <b>1195</b>       | <b>449</b>        |

Obchodní pohledávky po splatnosti činily k 31. prosinci 2018 780 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 0 tis. Kč).

Všechny obchodní a jiné pohledávky byly k 31. prosinci 2018 a 2017 denominované v českých korunách.

## 14 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

| (tis. Kč)                                          | 31. prosince 2018 | 31. prosince 2017 |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankovní účty                                      | 69 941            | 22 074            |
| Drobná hotovost                                    | 3                 | 4                 |
| <b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty *)</b> | <b>69 944</b>     | <b>22 078</b>     |

\*) Z hlediska IFRS 9 byly ztráty ze snížení hodnoty peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů Společností vyhodnoceny jako nevýznamné (Poznámka 2.17).

## 15 Základní kapitál

K 31. prosinci 2018 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 nejvyšší skupiny účetních jednotek, ke které Společnost patří. Společnost FINEP HOLDING, SE je zároveň konečnou holdingovou společností koncernu. Konsolidovaná účetní závěrka sestavovaná konečnou holdingovou společností FINEP HOLDING, SE je dostupná na internetových stránkách [www.finep.cz](http://www.finep.cz), v sekci „Pro Investory“.

V průběhu roku 2018 nedošlo ke změnám ve výši základního kapitálu ani jeho struktury. Společenská struktura Společnosti určená společenskou smlouvou byla následující:

| (v %)                                       | 31. prosince 2018 | 31. prosince 2017 |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC – komplementář | 99                | 99                |
| FINEP HOLDING, SE – komanditista            | 1                 | 1                 |
| <b>Celkem</b>                               | <b>100</b>        | <b>100</b>        |

Z důvodu přechodu na IFRS od 1. ledna 2017, byly za rok 2017 subjektem rozdělení hospodářského výsledku mezi společníky také výnosy a náklady, které byly podle IFRS vykázány již v předchozích obdobích. Tyto výnosy a náklady nemohly být rozděleny v předcházejících obdobích, jelikož rozdělení hospodářského výsledku bylo provedeno na základě statutární účetní závěrky, která byla k 31. prosinci 2016 sestavena v souladu s českými účetními předpisy.

Z výše uvedeného důvodu byl v roce 2017 mezi komplementáře a komanditistu, podle výše uvedené vlastnické struktury, rozdělen celkový zisk ve výši 309 838 tis. CZK.

## 16 Úvěry a půjčky

Nominální úroková sazba půjček od ovládající osoby byla stanovena na bázi 1-ročního PRIBORu, respektive 12 měsíčního PRIBORu + dohodnuté marže. Všechny půjčky Společnosti byly k 31. prosinci 2017 denominovány v českých korunách.

Společnost má následující načerpané půjčky:

| (tis. Kč)                      | 31. prosince 2018 | 31. prosince 2017 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Pohyblivá sazba:</b>        |                   |                   |
| S platností déle než jeden rok | 0                 | 15 010            |
| <b>Celkem</b>                  | <b>0</b>          | <b>15 010</b>     |

## 17 Vydané dluhopisy

Vydané dluhopisy lze rozčlenit takto:

| (tis. Kč)                                                | 31. prosince 2018 | 31. prosince 2017 |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vydané dluhopisy – veřejně obchodovatelné - dlouhodobé   | 199 046           | 197 967           |
| Vydané dluhopisy – veřejně neobchodovatelné - dlouhodobé | 657 000           | 370 000           |
| Alikvótní úrokový náklad - krátkodobé                    | 126               | 592               |
| <b>Celkem</b>                                            | <b>856 172</b>    | <b>568 559</b>    |

Podrobnější informace o vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisech jsou následující:

| Název                                             | ISIN         | Kupón (%) | Datum splatnosti     | Podoba      | Jmenovitá hodnota | Počet kusů |
|---------------------------------------------------|--------------|-----------|----------------------|-------------|-------------------|------------|
| FINEP BARRANDOV ZÁPAD<br>k.s., 3,75%, 2016 - 2020 | CZ0003515496 | 3,75 p.a. | 19. července<br>2020 | zaknihovaná | 3 000 000         | 67         |

Dluhy Společnosti vyplývající z vydaných 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 2018 činila 341 632 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 310 000 tis. Kč). K 31. prosinci 2018 evidovala Společnost finanční aktiva (peníze) na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu jako zajištění vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz poznámka 11) ve výši 66 517 tis. Kč.

Reálna hodnota veřejně obchodovatelných vydaných dluhopisů byla k 31. prosinci 2018 ve výši 201 477 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 201 358 tis. Kč).

Podrobnější informace o vydaných veřejně neobchodovatelných dluhopisech jsou následující:

| Název      | Kupón (%) | Datum splatnosti  | Podoba   | Jmenovitá hodnota | Počet kusů |
|------------|-----------|-------------------|----------|-------------------|------------|
| FBZ/A/2020 | 4 p.a.    | 31. prosince 2020 | listinná | 1 000 000         | 70         |
| FBZ/B/2021 | 4 p.a.    | 31. prosince 2021 | listinná | 1 000 000         | 300        |
| FBZ/C/2020 | 2 p.a.    | 21. prosince 2020 | listinná | 1 000 000         | 230        |
| FBZ/D/2020 | 2 p.a.    | 31. prosince 2020 | listinná | 1 000 000         | 57         |

Reálna hodnota veřejně neobchodovatelných vydaných dluhopisů byla k 31. prosinci 2018 ve výši 650 611 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 372 170 Kč).

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

Smluvní strany se v souladu se smlouvou o úpisu dluhopisů FBZ/D/2020 dohodly na zápočtu pohledávky emitenta ve výši 57 000 tis. Kč vůči závazku upisovatele, který vznikl z převodu nerozděleného zisku a podílu na výsledku hospodaření náležícímu komplementáři ve výši 58 869 tis. Kč. Rozdíl mezi jmenovitou hodnotou emise a závazkem z titulu převodu nerozděleného zisku a výsledku hospodaření připadající na komplementáře je vykázán jako krátkodobý závazek – ovládající nebo ovládaná osoba ve výši 1 869 tis. Kč.

## 18 Obchodní a jiné závazky

| (tis. Kč)                               | 31. prosince 2018 | 31. prosince 2017 |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Obchodní závazky – splatné do 12 měsíců | 9 607             | 6 916             |
| Ostatní závazky – splatné do 12 měsíců  | 488               | 140               |
| <b>Krátkodobé finanční závazky</b>      | <b>10 095</b>     | <b>7 056</b>      |
| <b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>   | <b>10 095</b>     | <b>7 056</b>      |

## 19 Odložená daň z příjmu

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou uvedeny v následující tabulce:

| (tis. Kč)                                                                | 31. prosince 2018 | 31. prosince 2017 |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Odložený daňový závazek:                                                 |                   |                   |
| – Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících | 710               | 601               |
| <b>Odložený daňový závazek</b>                                           | <b>710</b>        | <b>601</b>        |
| <b>Odložený daňový závazek (netto)</b>                                   | <b>710</b>        | <b>601</b>        |

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

| 2018<br>(tis. Kč)                           | Dopad změny reálné hodnoty<br>investic do nemovitostí | Celkem     |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------|
| K 1. lednu                                  | 601                                                   | 601        |
| Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 8) | 109                                                   | 109        |
| <b>K 31. prosinci</b>                       | <b>710</b>                                            | <b>710</b> |
| 2017<br>(tis. Kč)                           | Dopad změny reálné hodnoty<br>investic do nemovitostí | Celkem     |
| K 1. lednu                                  | 532                                                   | 532        |
| Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 8) | 69                                                    | 69         |
| <b>K 31. prosinci</b>                       | <b>601</b>                                            | <b>601</b> |

## 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. U transakcí, které nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek a jejichž pochopení je nutné k porozumění celkové finanční situaci Společnosti, jsou uvedeny doplňující informace o podmínkách uskutečnění těchto transakcí.

| (tis. Kč)                                                | 31. prosince 2018 | 31. prosince 2017 |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiva</b>                                            |                   |                   |
| Poskytnuté půjčky spřízněným stranám                     | 40 000            | 0                 |
| <b>Aktiva celkem</b>                                     | <b>40 000</b>     | <b>392 091</b>    |
| <b>Závazky</b>                                           |                   |                   |
| Závazky vůči společnostem v konsolidačním celku, z toho: |                   |                   |
| Dlouhodobé a krátkodobé půjčky - ovládací osoba          | 0                 | 15 010            |
| Vydané dluhopisy – ovládací osoba                        | 657 126           | 370 341           |
| Závazky vůči komplementáři                               | 1 869             | 6 740             |
| <b>Závazky celkem</b>                                    | <b>658 995</b>    | <b>392 091</b>    |

Výše uvedené transakce se spřízněnými stranami byly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

Společníkům, komanditistovi ani komplementáři nebyly k 31. prosinci 2018 ani k 31. prosinci 2017 poskytnuty žádné zápůjčky, žádná zajištění ani ostatní plnění.

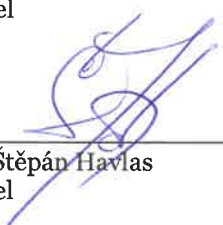
V roce 2018 Společnost realizovala zisky z prodeje investic do nemovitostí ve výši 16 000 tis. Kč, které byly prodány společnosti v rámci konsolidačního celku FINEP HOLDING, SE (za rok končící 31. prosince 2017: 19 652 Kč). Prodejní cena prodávaných pozemků byla stanovena na základě znaleckého posudku, prodejní cena výdajů na následné zdokonalení pozemků byla stanovena ve výši jejich pořizovacích cen.

## **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 2018.

14. února 2019

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 2018, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018 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 2018,
- výkazu úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2018,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2018,
- výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018,
- 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 znalce, vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních (IESBA) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Společnosti nezávislí, neposkytlí jsme žádné nepřipustné neauditorské služby a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů.

## Přístup k auditu

### Přehled



Celková hladina významnosti je stanovena na úrovni 1 % celkových aktiv Společnosti, což představuje 8 700 tis. Kč.

Rozsah našeho statutárního auditu jsme stanovili pro Společnost jako celek.

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 jejich 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.

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Celková hladina významnosti</b>                            | 8 700 tis. Kč (pro období končící 31. prosince 2017: 6 000 tis. Kč)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Jak byla stanovena</b>                                     | Hladina významnosti pro Společnost byla stanovena jako 1 % celkových aktiv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Zdůvodnění použitého základu pro stanovení významnosti</b> | Domníváme se, že celková aktiva jsou nejvhodnějším měřítkem k určení hladiny významnosti s ohledem na podstatu činnosti Společnosti jako správce pozemků v Praze 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**

##### **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 určováním jejich reálné hodnoty.

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

K 31. prosinci 2018 byly Investice do nemovitostí oceněny reálnou hodnotou ve výši 669 434 tis. Kč a představovaly 76% 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.

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

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 závěrkou 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.

**Společníkům společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.  
Zpráva nezávislého auditora**

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 závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

***Odpovědnost komplementáře 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 neobsahovaly 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 dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá 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 jednotlivé 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 vnitřními kontrolními systémy Společnosti relevantními pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejich vnitřních kontrolních systémů.
- 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 nepřetržitého 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 zobrazují 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 vnitřních kontrolních systémech.

**Společníkům společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.  
Zpráva nezávislého auditora**

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

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

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

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

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

Potvrzujeme, že náš výrok auditora je v souladu s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti ze dne 12. února 2019, kterou jsme vyhotovili dle článku 11 nařízení EU.

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

Auditorem Společnosti pro rok 2018 nás dne 29. března 2018 jmenoval komplementář Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 6 let.

***Poskytnuté neauditorské služby***

Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné neauditorské služby. Síť PwC neposkytla zakázané služby uvedené v článku 5 nařízení EU.

14. února 2019



zastoupená



Ing. Tomáš Basta  
statutární auditor, ev. 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.*

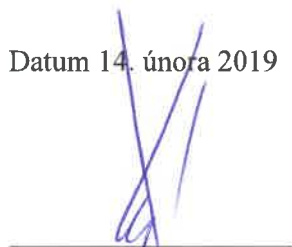
2. Informace o předpokládaném vývoji (§ 21, odst. 2, písm. b) ZÚ)

*V roce 2019 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 koncernu 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 2018  
(§ 82, zákona o obchodních korporacích)

- viz následující strany

Datum 14. února 2019



Ing. Michal Kocián

ředitel, PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC za FINEP BARRANDOV FUND



Ing. Štěpán Havlas

ředitel, PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC za FINEP BARRANDOV FUND

**14. února 2019**

## **Zpráva o vztazích**

**společnosti**

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

podle § 82 zákona o obchodních korporacích

za účetní období od 1.1.2018 do 31.12.2018

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 o korporacích**“), za účetní období od 1.1.2018 do 31.12.2018 (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 koncernu dle § 79 zákona č. 90/2012 Sb., ve kterém je řídící 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 „**Koncern**“). Do koncernu řízeného společností FINEP HOLDING, SE, dále patří následující společnosti.

FINEP CZ a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26503387  
FINEP Zlíchov a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26770067  
FINEP spol. s r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 62916718  
NATURE CITY a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 03304914  
FINEP Int a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27915328  
FINEP Hostivař a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27590020  
FINEP Hloubětín 61 a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27922120  
FINEP 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

PROBYDLENÍ FINANČNÍ SLUŽBY a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 28436776  
FINEP PROBYDLENÍ a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27904946  
PROBYDLENÍ 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 Badenihovo 290/1, 160 00, Praha 6, IČ: 26744309  
Cocktail Media s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27166589  
MAXIMA REALITY s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 25149610  
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  
ERDEX a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 11000, Praha 1, IČ: 271 82 533

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 Havlíčkova 1030/1, 110 00, Praha 1, IČ: 04663276

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

DDX CZECH a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 05401275  
INGRAS a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 271 81 910  
EYSCHA a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04655052  
U Pilotů a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 027922081  
GORIS s.r.o., se sídlem Osadní 324/12a, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČ: 25725882  
EUROGIRO FINANCE CZ, 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

Bytové družstvo KASKÁDY VII, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 05647631  
Bytové družstvo KASKÁDY VIII, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 07605048

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 PROSEK LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Nicosia, Lampousas 1 , 1095, Kyperská  
republika, Registrační číslo: 12223  
PROSEK BYTOVA LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem 1095 Nicosia, Lampousas street 1,  
Registrační číslo: S 12109  
PROSEK PARK II LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Nicosia, Lampousas 1 , Kyperská republika,  
Registrační číslo: S 12268  
PROSEK PARK V LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Nicosia, Lampousas 1 , Kyperská republika,  
Registrační číslo: S 12225  
KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Nicosia, Lampousas 1 , Kyperská  
republika, Registrační číslo: S 12296  
FHSI s.á.r.l., reg. č. B121712, se sídlem Rue de la Poste 20, 2346, Luxembourg

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 Koncernu se uvádí k 31.12.2018, 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 v Koncernu**

Společnost je projektovou společností založenou za účelem realizace developerského projektu.

#### **3. Způsob a prostředky ovládání**

Ovládající osoba ovládá Společnost, neboť v Rozhodném období byla komplementářem (neomezeně ručícím společníkem) s 99% hlasovacím právem. K ovládání Společnosti dochází zejména prostřednictvím rozhodování na schůzi společníků Společnosti. Konečnou ovládající osobou Společnosti i komplementáře je komanditista FINEP HOLDING, SE.

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

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.

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

Úvěrová smlouva č. 2018003801 ze dne 20. března 2018 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Úvěrová smlouva č. 2018004301 ze dne 29. března 2018 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Úvěrová smlouva č. 2018009001 ze dne 26. června 2018 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Úvěrová smlouva č. 2018015001 ze dne 12. listopadu 2018 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Smlouva o koupi pozemku ze dne 13. listopadu 2018 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 neučinila Společnost na popud ovládající osoby nebo jí ovládaných osob žádné právní úkony a ostatní opatření, která se týkala majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle poslední účetní uzávěrky.

Emise neveřejných, volně směnitelných dluhopisů dle smluv o úpisu dluhopisů uvedených výše, viz. bod 4.1

Načerpání úvěru na základě úvěrových smluv uvedených výše, viz bod 4.2

#### **6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání**

Na základě smluv uzavřených v Rozhodném období mezi Společností a ostatními osobami v Koncernu, 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 Koncernu**

**7.1** Hodnocení výhod a nevýhod vztahů v Koncernu.

Společnosti vyplývají z účasti v Koncernu zejména výhody. Součástí Koncernu 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 nevyplynou z účasti v Koncernu nevýhody.

**7.2** Ze vztahů v rámci Koncernu neplynou pro Společnost žádná rizika.

Datum 14. února 2019

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Michal Kocián

ředitel, PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC za FINEP BARRANDOV FUND

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Štěpán Havlas

ředitel, PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC za FINEP BARRANDOV FUND