

FINEP HOLDING, SE

Konsolidovaná účetní závěrka podle IFRS

za rok končící 31. prosince 2014

Zpráva nezávislého auditora

akcionářům společnosti FINEP HOLDING, SE

Ověřili jsme přiloženou konsolidovanou účetní závěrku společnosti FINEP HOLDING, SE, identifikační číslo 27927822, se sídlem Václavské náměstí 846/1, Praha 1 (dále „Společnost“) a jejích dceřiných společností (dále „Skupina“), tj. konsolidovaný výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2014, konsolidované výkazy úplného výsledku, změn vlastního kapitálu a peněžních toků za rok 2014 a přílohu, včetně popisu podstatných účetních pravidel a dalších vysvětlujících informací (dále „konsolidovaná účetní závěrka“).

Odpovědnost představenstva Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takové vnitřní kontroly, které považuje za nezbytné pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Úloha auditora

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

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

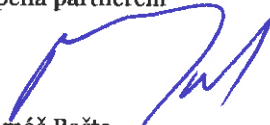
Jsme přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Skupiny k 31. prosinci 2014, jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2014 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

31. července 2015


zastoupená partnerem


Ing. Tomáš Bašta
statutární auditor, oprávnění č. 1966

Obsah

Poznámka	Strana
1 Všeobecné informace	7
2 Přehled významných účetních postupů	7
3 Řízení finančních rizik	23
4 Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů	28
5 Investice zaúčtované do vlastního kapitálu	29
6 Investice do nemovitostí	49
7 Poskytnuté úvěry	51
8 Obchodní a jiné pohledávky	51
9 Zásoby	52
10 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	52
11 Základní kapitál	53
12 Fondy a ostatní kapitálové účty	53
13 Půjčky	53
14 Obchodní a jiné závazky	54
15 Přijaté zálohy	55
16 Odložená daň z příjmu	55
17 Daň z příjmu	55
18 Výnosy	56
19 Obecné a správní náklady	56
20 Ostatní provozní výnosy a náklady	56
21 Finanční výnosy	57
22 Finanční náklady	57
23 Změna účetních metod v důsledku použití IFRS 11	57
24 Podmíněné a smluvní závazky	64
25 Transakce se spřízněnými stranami	64
26 Pořízení dceřiných společností (podnikové kombinace a pořízení aktiv)	66
27 Transakce s nekontrolovanými podíly	67
28 Události po skončení účetního období	67

FINEP HOLDING, SE Group

Konsolidovaná účetní závěrka podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

Konsolidovaná rozvaha

k 31. prosinci 2014

(mil. Kč)	Poznámka	31. prosince 2014	31. prosince 2013 upraveno	1. ledna 2013 upraveno
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí	6	626	645	707
Dlouhodobý hmotný majetek		13	14	11
Nehmotná aktiva		25	1	2
Investice zaúčtované do vlastního kapitálu	5	1 041	1 120	1 544
Poskytnuté půjčky	7	293	307	362
Obchodní a jiné pohledávky	8	0	0	5
Zaplacené zálohy		40	41	64
Dlouhodobá aktiva celkem		2 038	2 128	2 695
Krátkodobá aktiva				
Zásoby	9	756	861	353
Poskytnuté půjčky	7	161	107	66
Obchodní a jiné pohledávky	8	211	234	132
Zaplacené zálohy		6	7	5
Krátkodobá daňová pohledávka	17	2	7	1
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10	685	226	331
Krátkodobá aktiva celkem		1 821	1 442	888
Aktiva celkem		3 859	3 570	3 583

FINEP HOLDING, SE Group

Konsolidovaná účetní závěrka podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

Konsolidovaná rozvaha (pokračování)

k 31. prosinci 2014

(mil. Kč)	Pozn.	31. prosince 2014	31. prosince 2013 upraveno	1. ledna 2013 upraveno
VLASTNÍ KAPITÁL				
Kapitál a fondy připadající akcionářům Společnosti				
Základní kapitál	11	4 065	4 065	4 065
Zákonný rezervní fond a ostatní fondy	12	12	12	10
Oceňovací rozdíly vzniklé při přeměnách Skupiny		- 1 426	- 1 426	- 1 426
Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál	12	250	250	250
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu		12	20	13
Neuhrazená ztráta		- 226	- 502	- 410
Nekontrolované podíly	27	2	1	0
Vlastní kapitál celkem		2 689	2 420	2 502
ZÁVAZKY				
Dlouhodobé závazky				
Půjčky	13	564	238	425
Finanční leasing		5	5	5
Obchodní a jiné závazky	14	8	0	9
Přijaté zálohy	15	16	110	137
Odložené daňové závazky	16	17	23	20
Dlouhodobé závazky celkem		610	376	596
Krátkodobé závazky				
Půjčky	13	63	484	347
Finanční leasing		2	2	1
Obchodní a jiné závazky	14	263	117	112
Přijaté zálohy	15	210	164	3
Splatná daň	17	22	7	22
Krátkodobé závazky celkem		560	774	485
Závazky celkem		1 170	1 150	1 081
Vlastní kapitál a závazky celkem		3 859	3 570	3 583

Poznámky na stranách 7 až 71 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

Konsolidovaná účetní závěrka na stranách 7 až 71 byla schválena ke zveřejnění představenstvem.

31. července 2015

Ing. Michal Kocián
předseda představenstva

Ing. Tomáš Pardubický
výkonný ředitel

FINEP HOLDING, SE Group

Konsolidovaná účetní závěrka podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

Konsolidovaný výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2014

(mil. Kč)	Poznámka	Rok končící 31. prosince 2014	Rok končící 31. prosince 2013 Po úpravě
Tržby	18	695	134
Náklady na stavební smlouvy a prodané bytové jednotky		- 441	- 70
Hrubý zisk		254	64
Čistý zisk (+) / ztráta (-) z přecenění investic do nemovitostí	6	- 22	- 75
Čistý zisk (+) / ztráta (-) z prodeje společných podniků	9	- 3	- 165
Obecné a správní náklady	19	- 192	- 109
Ostatní provozní výnosy	20	276	133
Ostatní provozní náklady	20	- 36	- 1
Provozní zisk (+) / ztráta (-)		277	- 217
Finanční výnosy	21	22	16
Finanční náklady	22	- 4	- 19
Čisté finanční výnosy (+) / náklady (-)		18	- 3
Podíl na zisku z investic zaúčtovaných ekvivalenční metodou		1	77
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním		296	- 79
Daň z příjmů	17	- 19	- 11
Čistý zisk (+) / ztráta (-) za období		277	- 90
Zisk připadající na:			
- Vlastníky mateřské společnosti		276	- 90
- Nekontrolované podíly		1	0
Zisk za rok		277	- 90
Ostatní úplný výsledek:			
Položky, které mohou být dodatečně reklasifikovány do zisku nebo ztráty			
Kurzové rozdíly		- 8	7
Ostatní úplný výsledek za rok		- 8	7
Úplný výsledek za rok po zdanění celkem		269	- 83
Připadající na:			
- Vlastníky mateřské společnosti		268	- 83
- Nekontrolované podíly		1	0
Celkový úplný výsledek připadající na vlastníky z titulu:			
- Pokračujících činností		268	- 83
- Ukončených činností		0	0

FINEP HOLDING, SE Group

Konsolidovaná účetní závěrka podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2014

(mil. Kč)	Poznámky	Základní kapitál	Rezervní a ostatní fondy	Oceňovací rozdíly vzniklé při přeměnách		Peněžní příspěvky *	Oceňovací rozdíly z měnových přepočtů	Neuhrazená ztráta	Nekontrolované podíly	Vlastní kapitál celkem
				Skupiny	rozdíly					
Stav k 1. lednu 2013	11, 12	4 065	10	- 1 426	13	250	13	- 410	0	2 502
Výsledek za rok		0	0	0	0	0	0	- 90	0	- 90
Pořízení nekontrolovaného podílu		0	0	0		0	0	0	1	1
Příspěvek z neuhrazené ztráty			2					- 2	0	0
Ostatní úplný výsledek		0	0	0	7	0	7	0	0	7
Úplný výsledek celkem		0	2	0	7	0	7	- 92	1	- 82
Stav k 31. prosinci 2013	11, 12	4 065	12	- 1 426	20	250	20	- 502	1	2 420
Výsledek za rok		0	0	0		0		276	1	276
Ostatní úplný výsledek		0	0	0	- 8	0	- 8	0	0	- 8
Úplný výsledek celkem		0	0	0	- 8	0	- 8	276	1	269
Stav k 31. prosinci 2014	11, 12	4 065	12	- 1 426	12	250	12	- 226	2	2 689

* Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál

FINEP HOLDING, SE Group

Konsolidovaná účetní závěrka podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

Konsolidovaný výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2014

(mil. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2014	Rok končící 31. prosince 2013 upraveno
Peněžní toky z provozní činnosti:			
Zisk před zdaněním		296	- 79
Úpravy o nepeněžní operace:			
Odpisy hmotného majetku		4	3
Čisté finanční náklady		- 8	6
Čistý zisk (-) / ztráta (+) z prodeje investic do nemovitostí	6	3	165
Čistý zisk (-) / ztráta (+) z přecenění investic do nemovitostí	6	22	75
Zvýšení/snížení rezervy na kurzové rozdíly		- 8	7
Ztráty ze snížení hodnoty		0	8
Ostatní nepeněžní operace		- 3	0
Změny pracovního kapitálu:			
Zvýšení stavu pohledávek a ostatních aktiv		26	- 55
Zvýšení stavu zásob		134	- 113
Zvýšení stavu obchodních a ostatních závazků		22	- 161
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností		488	- 144
Zaplacená daň z příjmů		- 6	- 27
Zaplacené úroky		0	- 8
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		482	- 179
Peněžní toky z investiční činnosti:			
Přijaté úroky		1	7
Peněžní prostředky získané nabytím dceřiného podniku		77	- 16
Pořízení a stavba investic do nemovitostí		- 23	- 177
Pořízení dlouhodobého majetku		- 24	- 4
Poskytnuté úvěry		- 171	- 180
Přijaté splátky úvěrů		217	619
Čisté peněžní toky z investiční činnosti		79	249
Peněžní toky z finanční činnosti:			
Výnosy z půjček		36	173
Splátky půjček		- 133	- 337
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		- 97	- 164
Čisté zvýšení (+) / snížení (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	10	225	331
Dopad změn ve směnném kurzu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		- 2	- 12
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku	10	685	225

Nepeněžní transakce s dopadem na finanční a investiční činnost jsou uvedeny v Poznámce 10.

1 Všeobecné informace

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

Společnost má právní formu Evropské společnosti a byla zapsaná do obchodního rejstříku dne 16. července 2007. Sídlo Společnosti je v České republice na adrese Václavské náměstí 846/1, 110 00 Praha 1.

Společnost je vlastněna mateřskou společností FH INVEST SE, založenou v České republice, a šesti fyzickými osobami. K 31. prosinci 2014 jsou konečnými vlastníky Skupiny Michal Kocián, Pavel Rejchrt, Tomáš Zaněk, Vladimír Schwarz, Tomáš Pardubický a Štěpán Havlas, z nichž nikdo samostatně Skupinu neovládá.

Žádné akcie ani dluhopisy jednotlivých společností ve Skupině nejsou veřejně obchodovány.

2 Přehled významných účetních postupů

V následující části jsou uvedeny základní účetní postupy aplikované při zpracování této konsolidované účetní závěrky. Tyto postupy byly použity konzistentně pro všechna prezentovaná účetní období, kromě změny konsolidační metody v důsledku použití IFRS 11, které je dále uvedeno v poznámce 23.

2.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka společnosti FINEP HOLDING, SE je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) a interpretací Výboru pro interpretace mezinárodního účetního výkaznictví (IFRS IC), vztahující se na společnosti vykazující podle IFRS. Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen s úpravou o přecenění investic do nemovitostí, realizovatelných finančních aktiv a závazků v reálné hodnotě přeceňovaných do zisku nebo ztráty.

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

2.2 Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů policy and disclosures

(a) Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů účinné poprvé v roce končícím 31. prosince 2014

IFRS 10, Konsolidovaná účetní závěrka, vydán v květnu 2011 a účinný pro účetní období počínající 1. lednem 2014 nebo později nahrazuje všechna ustanovení týkající se postupů při kontrole a konsolidaci dle IAS 27 „Konsolidovaná a individuální účetní závěrka“ a SIC -12 „Konsolidace jednotky zvláštního určení“. IFRS 10 mění definici kontroly tak, aby byla na všechny účetní jednotky aplikována stejná kritéria pro určení, zda je jednotka kontrolována. Tato definice je doprovázena rozsáhlými aplikačními ustanoveními. Skupina aplikovala tento standard ve své konsolidované účetní závěrce.

IFRS 11, Společné podnikání, vydán v květnu 2011 a účinný pro období od 1. ledna 2014, nahrazuje IAS 31 „Účasti ve společném podnikání“ a SIC- 13 „Spoluovládané jednotky – nepeněžní vklady spoluvlastníka“. Změnou je snížení počtu typů společného podnikání na dva: společné operace a společný podnik. Dosavadní možnost volby dílčí konsolidace pro společně ovládané účetní jednotky byla zrušena. Pro účastníky na společném podnikání je povinné užití metody ekvivalence. Skupina aplikovala tento

standard ve své konsolidované účetní závěrce. Retrospektivní aplikace tohoto standardu vyústila v úpravu srovnatelných údajů konsolidované účetní závěrky, která je dále uvedena v poznámce 23.

IFRS 12, Zveřejnění účastí v jiných účetních jednotkách, vydán v květnu 2011 a účinný pro období od 1. ledna 2014 nebo později, je aplikovatelný pro účetní jednotky, které mají účast v dceřině či přidružené společnosti, společném podnikání či nekonsolidované strukturované jednotce a nahrazuje ustanovení standardu IAS 28 „Investice do přidružených podniků“. IFRS 12 rozšiřuje požadavky na zveřejnění informací o charakteru těchto účastí, rizik a finančních efektů z nich plynoucích. Nový standard požaduje vykázat informace zejména o významných odhadech a úsudcích použitých při rozhodování o typu ovládání, dále také rozšiřuje požadované informace o nekontrolovaném podílu na aktivitách skupiny a jejích peněžních tocích a souhrnné finanční informace o jednotkách s významným nekontrolovaným podílem a dále požaduje detailní informace o účastech v nekonsolidovaných strukturovaných jednotkách. Skupina aplikovala tento standard ve své konsolidované účetní závěrce.

IAS 27, Individuální účetní závěrka, upravený v květnu 2011 a účinný pro období od 1. ledna 2014 nebo později. Tento standard byl změněn a jeho cílem je nyní stanovit požadavky na účtování a zveřejňování informací o investicích v dceřiných společnostech, ve společném podnikání a v přidružených společnostech v případech, že společnost připravuje individuální účetní závěrku. Ustanovení týkající se kontroly a konsolidovaných finančních výkazů byla nahrazena standardem IFRS 10, Konsolidovaná účetní závěrka. Skupina aplikovala tento standard ve své konsolidované účetní závěrce.

IAS 28, Investice v přidružených a společných podnicích, upravený v květnu 2011 a účinný pro období od 1. ledna 2014 nebo později. Tento standard byl změněn v důsledku změn účtování o společných podnicích. Do standardu se začlenila metoda ekvivalence pro ocenění společného podnikání, protože tato metoda je společná jak pro přidružené tak společné podniky. S touto výjimkou zůstávají ustanovení standardu nezměněna. Skupina aplikovala tento standard ve své konsolidované účetní závěrce.

Započtení finančních aktiv a závazků - Novela IAS 32, vydána v prosinci 2011, účinná pro účetní období počínající 1. lednem 2014 nebo později. Novela přidává aplikační ustanovení k IAS 32, které řeší nekonzistence identifikované při aplikaci některých kritérií započtení. Například vyjasnění pojmu „společnost má v současné době právně vymahatelné právo zápočtu“ a skutečnosti, že některé systémy, kde jsou vzájemné závazky vyrovnávány v brutto hodnotě, jsou ekvivalentní vyrovnání v netto hodnotě. Skupina aplikovala tuto novelu ve své konsolidované účetní závěrce.

Novela IFRS 10, IFRS 12 and IAS 27 - Investiční společnosti (vydaná 31. října 2012 a účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2014). Novela zavedla definici investiční společnosti jako subjektu, který (i) získává finanční prostředky od investorů na to, aby jim poskytoval investiční manažerské služby, (ii) se zaváže svým investorům, že smyslem jeho podnikání je investovat finanční prostředky výhradně za účelem zhodnocení kapitálu nebo generování příjmů z kapitálového majetku, a (iii) oceňuje a vyhodnocuje svoje investice reálné hodnotě. Investiční společnost bude muset účtovat o svých dceřiných společnostech v reálné hodnotě, jejíž změna je vykázána jako součást zisku a ztráty, a zahrnovat do konsolidace pouze ty dceřiné společnosti, které poskytují služby související s její investiční činností. Novelou IFRS 12 byla zavedena nová zveřejnění, včetně uvádění všech významných úsudků, které byly učiněny při posuzování, zda je daná účetní jednotka investiční společností, a rovněž informací o finanční nebo jiné pomoci pro nekonsolidované dceřiné společnosti, ať už plánované nebo poskytnuté. Skupina aplikovala tuto novelu ve své konsolidované účetní závěrce.

Novela IAS 36 - Zveřejnění zpětně získatelné částky pro nefinanční aktiva (vydaná 29. května 2014 a účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2014; dřívější použití je povoleno, pokud je použit standard IFRS 13 na stejné a srovnávací účetní období). Novela zrušila požadavek na zveřejnění zpětně získatelné částky pokud penězotvorná jednotka obsahuje goodwill nebo nehmotná aktiva s neurčitou dobou životnosti a nedošlo ke snížení hodnoty. Skupina aplikovala tuto novelu ve své konsolidované účetní závěrce.

Ustanovení pro přechodné období k dodatkům pro IFRS 10, IFRS 11 a IFRS 12 (vydané 28. června 2012 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2014). Ustanovení upřesňuje dodatek k přechodu na IFRS 10, Konsolidovaná účetní závěrka. Společnosti přecházející na IFRS 10 mají od prvního dne účetního období, ve kterém přecházejí na IFRS 10, zavést kontrolu nad rozdíly mezi IFRS 10 a IAS 27 a SIC 12, které umožní okamžité zpracování srovnatelného období (tj. rok 2012 pro společnosti, které přechází na IFRS 10 v roce 2013), pokud je to možné. Ustanovení dává rovněž dodatečné vysvětlení pro IFRS 10, IFRS 11, Společné podnikání, a IFRS 12, Zveřejnění účastí v jiných účetních jednotkách, v podobě omezení požadavků na zveřejnění srovnatelných účetních období a odstraněním požadavku na zveřejnění srovnatelného účetního období pro nekonsolidované společnosti mimo skupinu před přechodem na IFRS 12. Skupina aplikovala tato přechodná ustanovení ve své konsolidované účetní závěrce.

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

Následující standardy, interpretace a novely byly publikovány a jsou pro konsolidovanou účetní závěrku Skupiny povinné od 1. ledna 2015 nebo později:

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

IFRS 15, Výnosy ze smluv se zákazníky zavádí zásady vykazování výnosů v transakční ceně v době, kdy zboží nebo služby jsou převedeny na zákazníka. Jakékoliv společně poskytované výrobky nebo služby, které jsou vzájemně odlišitelné, se musí vykazovat samostatně. Podobně slevy nebo vratky z prodejní ceny musí být alokovány na jednotlivé položky výnosů. Pokud je cena z jakéhokoli důvodu variabilní, je jako výnos vykazována minimální hodnota, u které je vysoce pravděpodobné, že nebude následně odepsána. Náklady na pořízení smlouvy se zákazníky se musí kapitalizovat a odpisují se během doby, po kterou společnosti plynou ekonomické benefity ze smlouvy se zákazníkem. Výnosy se vykazují v období, kdy Skupina získá zákazní kontrolu nad výrobky nebo získá výhody z využitých služeb. Tento standard nahrazuje současnou úpravu dle IAS 18 a IAS 11. Standard je účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později. Skupina v současné době posuzuje dopady tohoto standardu na svou konsolidovanou účetní závěrku.

Revize Mezinárodních standardů účetního výkaznictví 2012 (vydáno v květnu 2013, účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2014 nebo později, pokud není níže uvedeno jinak).

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

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IAS 40 byl dodatkován o vzájemný soulad s IFRS 3.

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

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

Povolené metody odepisování – Dodatek k IAS 16 a IAS 38 (vydaná 12. května 2014, účinný pro období začínající 1. ledna 2016 nebo později). V tomto dodatku IASB vysvětluje, proč není přípustná metoda odpisů založená na výnosech. Důvodem je zohlednění všech relevantních faktorů, které přispívají k vytváření výnosů a které nelze alokovat na jednotlivá aktiva. Skupina v současné době posuzuje dopady tohoto dodatku na svou konsolidovanou účetní závěrku.

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

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

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

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

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

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

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

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

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

2.3 Konsolidace

2.3.1 Dceřiné společnosti

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

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

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

Náklady související s pořízením se účtují přímo do nákladů.

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

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

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

2.3.2 Změny vlastnických podílů v dceřiných společnostech bez změny kontroly

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

2.3.3 Prodej dceřiných společností

Když Skupině zanikne kontrola, jsou jakékoliv nerozdělené podíly v účetní jednotce přeceněny na svou reálnou hodnotu ke dni, kdy je kontrola ztracena, se změnou účetní hodnoty ve výkazu úplného výsledku. Reálná hodnota je počáteční účetní hodnota pro účely následného účtování nerozdělených podílů jako přidružené společnosti, společného podniku nebo finančního aktiva. Kromě toho jsou veškeré částky dříve vykázané v ostatním úplném výsledku v souvislosti s touto účetní jednotkou odúčtovány, jako kdyby měla Skupina přímo vyřadit související aktiva nebo závazky. To může znamenat, že částky dříve vykázané v ostatním úplném výsledku jsou překlasifikovány do zisku nebo ztráty.

2.3.4 Společná ujednání

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

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

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

2.3.5 Přidružené společnosti

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

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

Podíl Skupiny na zisku nebo ztrátě po datu pořízení je vykázán ve výkazu zisku a ztráty a jeho podíl na pohybech v ostatním úplném výsledku po datu pořízení je vykázán v ostatním úplném výsledku s odpovídající úpravou účetní hodnoty investice. Pokud se podíl Skupiny na ztrátách v přidruženém podniku rovná nebo přesahuje jeho podíl v přidruženém podniku, včetně veškerých nezajištěných pohledávek, Skupina nevykazuje další ztráty, pokud jí nevznikly právní nebo konstruktivní závazky nebo pokud neuskutečnila úhrady jménem přidruženého podniku.

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

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

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

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

2.4 Přepočty cizích měn

2.4.1 Funkční měna a měna vykazování

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

2.4.2 Transakce a zůstatky

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

Kurzové zisky a ztráty související s půjčkami a peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty jsou prezentovány ve výkazu zisku a ztráty v rámci „finančních výnosů nebo nákladů“. Všechny ostatní kurzové zisky a ztráty jsou vykázány netto ve výkazu úplného výsledku.

2.4.3 Společnosti ve Skupině

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

- (a) aktiva a závazky pro každou prezentovanou rozvalu jsou přepočítány směnným kurzem platným k rozvahovému dni;
- (b) výnosy a náklady jednotlivých výkazů zisku a ztráty jsou přepočteny průměrným kurzem (pokud tento průměr není přibližnou hodnotou kumulativního efektu kurzů platných ke dni transakce, jsou výnosy a náklady přepočteny kurzem platným v den transakce);
- (c) všechny výsledné kurzové rozdíly jsou vykázány v ostatním úplném výsledku.

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

2.5 Investice do nemovitostí

Majetek, který je držen Skupinou pro dosažení příjmu z nájemného nebo kapitálového zhodnocení nebo obojího a není obsazen Skupinou, je klasifikován jako investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí se skládá z pozemků a budov; zahrnuje také majetek, který je ve výstavbě nebo rekonstruován pro budoucí použití jako investice do nemovitostí.

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

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

Investice do nemovitostí jsou vykázány v reálné hodnotě stanovené na základě tržních cen. Reálná hodnota je případně nutností upravena o rozdíly v druhu, lokalitě nebo stavu konkrétní nemovitosti. Pokud tyto informace nejsou k dispozici, používá Skupina alternativní metody oceňování, jako např. výnosovou metodu, která stanovuje reálnou hodnotu na základě budoucích peněžních toků generovaných nemovitostí ve formě výnosů z nájmu, nebo výnosů generovaných srovnatelnou nemovitostí, které jsou pro určení hodnoty nemovitosti aktivovány.

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

Reálná hodnota investic do nemovitostí, kromě pozemků, je stanovena interním znalcem vždy k rozvahovému dni. Reálná hodnota pozemků je každoročně stanovena nezávislým externím znalcem, který má odpovídající uznávanou profesní kvalifikaci a zároveň má nedávné zkušenosti s umístěním a kategorií investic do nemovitostí, které jsou oceňovány. Toto ocenění tvoří základ pro stanovení účetní hodnoty v konsolidované účetní závěrce.

Veškeré zisky nebo ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

Následné výdaje jsou aktivovány do účetní hodnoty aktiva pouze pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s těmito výdaji poplynou do Skupiny a náklady za položky mohou být spolehlivě oceněny. Ostatní náklady na opravy a údržbu jsou účtovány do konsolidovaného zisku a ztráty v účetním období, ve kterém byly vynaloženy. Když je část investice do nemovitostí nahrazena, účetní hodnota nahrazené části je odúčtována.

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

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

2.6 Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

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

- Dopravní prostředky 5 let
- Inventář 3 roky

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

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

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

2.7 Nehmotná aktiva

2.7.1 Ochranné známky a domény

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

2.7.2 Software

Náklady spojené s údržbou počítačových programů jsou vykazovány jako náklady v době jejich vzniku.

Pořízené licence počítačových programů jsou kapitalizovány a odepisovány na základě jejich předpokládané doby životnosti od tří do pěti let.

2.8 Snížení hodnoty nefinančních aktiv

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

2.9 Finanční aktiva

2.9.1 Klasifikace

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

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

(a) Půjčky a pohledávky

Půjčky a pohledávky jsou nederivátová finanční aktiva s pevnými nebo definovatelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Jsou zahrnuty do krátkodobých aktiv, s výjimkou položek s dobou splatnosti delší než 12 měsíců po konci účetního období, které jsou klasifikovány jako dlouhodobá aktiva. Půjčky a pohledávky Skupiny jsou vykázány v rozvaze v položce „Obchodní a jiné pohledávky“, „Dlouhodobý finanční majetek“, „Krátkodobý finanční majetek“ a „Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty“ (Poznámky 2.12 a 2.15).

(b) Realizovatelná finanční aktiva

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

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

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

2.9.2 Účtování a oceňování

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

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

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

Skupina ke každému rozvahovému dni posuzuje, zda neexistují objektivní důkazy snížení hodnoty finančního aktiva nebo skupiny aktiv. V případě kapitálových investic klasifikovaných jako realizovatelné, je významný nebo dlouhotrvající pokles reálné hodnoty cenného papíru pod jeho pořizovací cenu rovněž důkazem snížení hodnoty těchto aktiv. Pokud existují nějaké takové důkazy v případě realizovatelných finančních aktiv, je kumulovaná ztráta (definovaná jako rozdíl mezi pořizovací cenou a současnou reálnou hodnotou po odečtení dříve vykázané ztráty ze snížení hodnoty tohoto finančního aktiva) vyjmuta z vlastního kapitálu a následně vykázána v zisku nebo ztrátě. Ztráty ze snížení hodnoty majetkových nástrojů vykázané v zisku nebo ztrátě nejsou následně zpětně rušeny. Testování obchodních pohledávek na snížení hodnoty je popsáno v Poznámce 2.12.

2.9.3 Snížení hodnoty finančních aktiv

(a) Aktiva vedená v zůstatkové hodnotě

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

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

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

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

(b) Aktiva klasifikovaná jako realizovatelná

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

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

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

2.10 Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry

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

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

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

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

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

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

2.11 Započtení finančních nástrojů

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

2.12 Zásoby

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

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

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

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

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.

2.13 Poskytnuté zálohy

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

2.14 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

2.15 Základní kapitál a fondy

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

2.16 Kmenové akcie

Kmenové akcie jsou oceněny v nominální hodnotě.

2.17 Ostatní fondy a kapitálové účty

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

2.18 Obchodní závazky

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

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

2.19 Půjčky

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

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

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

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

2.20 Výpůjční náklady

Obecné a specifické výpůjční náklady přímo přiřaditelné k pořízení, výstavbě nebo výrobě kvalifikovaných aktiv, která jsou aktivy, která nezbytně potřebují značné časové období, aby byla připravená pro zamýšlené použití nebo prodej, navyšují pořizovací ceny těchto aktiv do té doby, než jsou aktiva v podstatě připravená pro jejich zamýšlené použití nebo prodej.

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

Všechny ostatní výpůjční náklady jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v období, ve kterém vznikly.

2.21 Leasing

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

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

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

Skupina pronajímá nemovitosti formou operativního leasingu. Nemovitosti pronajímané formou operativního leasingu jsou zahrnuty v rozvahové položce investice do nemovitostí. Vykazování výnosů z nájmu je uvedeno v poznámce 2.22.

2.22 Splatná a odložená daň z příjmu

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

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

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

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

v období, ve kterém bude příslušná odložená daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek vyrovnán.

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

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

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

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

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

2.23 Vykazování výnosů

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

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

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

(a) Výnosy z prodejů bytových jednotek

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

(b) Správa nemovitostí

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

(c) Příjmy z pronájmu

Výnosy z pronájmu nemovitostí jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty rovnoměrně po dobu trvání smlouvy.

2.24 Úrokové výnosy a náklady

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

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

Pokud je úvěr nebo pohledávka znehodnocena, Skupina 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 vykázan s použitím původní efektivní úrokové sazby.

2.25 Zaměstnanecké požitky

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

2.26 Výnosy z dividend

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

2.27 Vyplacené dividendy

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

2.28 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Skupiny se rozumí:

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

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámce 31.

2.29 Mimořádné položky

Mimořádné položky jsou v účetní závěrce uvedeny samostatně, pokud je nutné, aby tak bylo učiněno z důvodu dalšího pochopení finanční činnosti Skupiny. Jedná se o významné položky výnosů nebo nákladů, které jsou uvedeny samostatně kvůli své významné povaze nebo výši.

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

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

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

2.31 Události po skončení účetního období

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

3 Řízení finančních rizik

3.1 Faktory finančních rizik

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

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

Riziko likvidity

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

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

Níže uvedená tabulka analyzuje finanční závazky Skupiny k 31. prosinci 2014 a 2013 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

Pokud dlužná částka není pevně stanovená, určí se uvedené částky pomocí podmínek existujících k rozvahovému dni. Platby v cizí měně jsou přepočteny kurzem k rozvahovému dni.

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

Analýza zbytkové doby splatnosti finančních závazků:

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

31. prosince 2013 (mil. Kč)	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 a 2 roky	2 a 5 let	Celkem
Závazky					
Půjčky	28	458	25	220	731
Závazky z finančního leasingu	0	0	2	5	7
Obchodní a jiné závazky	94	23	0	0	117
Závazky celkem	122	481	27	225	855

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko neschopnosti protistrany plnit své finanční závazky vůči Skupině, v důsledku čehož by Skupina mohla utrpět ztrátu. Skupina 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 FINEP HOLDING, SE jsou poskytovány pouze ve výjimečných případech a jejich poskytnutí musí být schváleno valnou hromadou,
- financování projektů je smluvně zajištěno se stabilními bankami, které jsou členy nadnárodních skupin, aby bylo v maximální možné míře eliminováno úvěrové riziko, a
- pokud je v průběhu stavebního projektu nutné poskytnout významné zálohy externím poskytovatelům služeb (architekti, stavební společnosti, stavbyvedoucí, atd.), jsou tyto zálohy poskytnuty pouze společností, se kterou má Skupina dlouhodobý vztah. Klíčoví externí dodavatelé jsou vždy vybíráni na základě výsledků výběrových řízení.

Celková účetní hodnota finančních aktiv k rozvahovému dni představuje maximální expozici vůči úvěrovému riziku. Úvěrové riziko je řízeno na úrovni Skupiny. Úvěrové riziko vzniká v souvislosti s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty, derivátovými finančními nástroji a vklady v bankách a finančních institucích, a rovněž v důsledku úvěrového rizika plynoucího z úvěrové angažovanosti vůči klientům, včetně neuhrazených pohledávek a budoucích dohodnutých transakcí.

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

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

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

(mil. Kč)	Rating	31. prosince 2013
Česká spořitelna, a.s.	A2	21
Československá obchodní banka, a.s.	A2	124
Československá obchodní banka, a.s. (Slovakia)	Baa3	1
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	Baa2	15
Komerční banka, a.s.	A2	22
Raiffeisenbank a.s.	A2	41
Celkem		224

K 31. prosinci 2014 ani 2013 nebyly evidovány žádné pohledávky po splatnosti, ke kterým by bylo nutné tvořit opravné položky.

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

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

Tržní riziko

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

(a) Úrokové riziko

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

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

Úrokové riziko Skupiny vzniká převážně z půjček.

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

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

K 31. prosinci 2014 tvořily půjčky s pohyblivou úrokovou sazbou 77 % z celkových půjček (2013: 75 % z celkových půjček), podrobnosti viz poznámka 13.

Skupina je vystavena riziku vyplývajícimu z pohybů tržních úrokových sazeb, které ovlivňují její finanční pozici a peněžní toky. Níže uvedená tabulka shrnuje angažovanost Skupiny vůči úrokovému riziku.

Tabulka uvádí souhrnné částky úročených finančních aktiv a závazků v účetních hodnotách, uspořádaných podle dřívějšího z dat smluvní změny úrokové sazby nebo splatnosti.

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

31. prosince 2013 (mil. Kč)	Na požádání a méně než 1 měsíc	1 měsíc až 6 měsíců	6 měsíců až 12 měsíců	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Celkem
Poskytnuté úvěry	51	30	26	307	0	414
Bankovní účty	222	0	0	0	0	222
Krátkodobé vklady u bank	2	0	0	0	0	2
Finanční aktiva celkem	275	30	26	307	0	638
Půjčky	152	0	332	238	0	722
Finanční závazky celkem	152	0	332	238	0	722
Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosinci 2013	123	30	- 306	69	0	- 84

Pokud by k 31. prosinci 2014 byla úroková sazba o 50 bazických bodů nižší / vyšší a ostatní proměnné by se nezměnily, byl by zisk po zdanění za daný rok o 1 mil. Kč vyšší / nižší (2013: 3 mil. Kč).

(b) Měnové riziko

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

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

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

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

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

31. prosince 2013 (mil. Kč)	Finanční aktiva	Finanční závazky	Čistá rozvahová pozice
CZK*	1 892	- 695	1 197
EUR	73	- 151	- 78
USD	29	0	29
Celkem	1 994	- 846	1 148

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

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

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

(mil. Kč)	2014	2013
Dopad na zisk před zdaněním a neuhrazenou ztrátu:		
EUR zhodnocení o 5 %	- 23	- 11
EUR znehodnocení o 5 %	23	11
USD zhodnocení o 5 %	- 23	- 11
USD znehodnocení o 5 %	23	11

(c) Cenové riziko

Skupina není významně vystavena cenovému riziku, protože nevlastní žádné majetkové cenné papíry ani komodity.

Kromě cenového rizika ve vztahu k finančním nástrojům, je Skupina vystavena také dalšímu cenovému riziku, jako je riziko ceny nemovitostí včetně rizika pronájmu nemovitostí.

Řízení kapitálu

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

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

Skupina neměla v průběhu roku 2014 ani 2013 žádné externě předepsané kapitálové požadavky. Celkový kapitál pod správou Skupiny odpovídá celkovému vlastnímu kapitálu ve výši 2 679 mil. Kč (31. prosince 2013: 2 420 mil. Kč).

Odhad reálné hodnoty

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

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

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

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

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

Skupina nemá žádné finanční nástroje úrovně 1 nebo úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty k 31. prosinci 2014 a 2013. Finanční nástroje úrovně 3 představují nevýznamné kapitálové investice do bytových společností ve výši 547 tis. Kč k 31. prosinci 2014 (2013: 1 775 tis. Kč).

Během roku 2014 a 2013 nedošlo k žádným transferům mezi úrovní 1, 2 a 3.

Konkrétní oceňovací metody používané k ocenění finančního nástroje Skupiny zahrnují:

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

Započtení finančních nástrojů

(a) Finanční aktiva

Skupina v roce 2014 a 2013 nevykázala žádná finanční aktiva, která jsou předmětem zápočtu finančních nástrojů.

(b) Finanční závazky

Skupina v roce 2014 a 2013 nevykázala žádné finanční závazky, které jsou předmětem zápočtu finančních nástrojů.

4 Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů

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

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

Oceňování investic do nemovitostí

Investiční nemovitosti, kromě pozemků, jsou vykázány v reálné hodnotě stanovené na základě ocenění provedeného interním znalcem ke každému rozvahovému dni. Reálná hodnota pozemků je stanovena na základě reportů připravených nezávislým externím znalcem ke každému rozvahovému dni. Reálná hodnota investičního majetku pronajímaného třetím stranám je stanovena na základě výnosové metody, ve které je reálná hodnota odhadnuta na základě očekávaných budoucích užitek, které budou generovány nemovitostí ve formě příjmů z pronájmu. Tato metoda bere v úvahu čistý příjem generovaný srovnatelnými nemovitostmi, který je použit za účelem stanovení hodnoty nemovitosti. Reálná hodnota pozemků je odhadnuta použitím srovnávací metody.

Hlavní předpoklady, které tvoří základ pro odhady reálné hodnoty vedením, jsou následující: obdržení smluvního nájemného, očekávané budoucí tržní nájemné, období s nulovým nájemným, požadavky na údržbu a vhodné diskontní sazby. Tato ocenění jsou pravidelně srovnávána s dostupnými údaji o tržních výnosech a skutečných transakcích v rámci Skupiny nebo trhu.

Hlavní použité předpoklady a dopad možných změn v těchto předpokladech na celkové ocenění investičních nemovitostí pronajímaných třetím stranám jsou popsány v poznámce 6.

Ocenění nemovitostí ve výstavbě reálnou hodnotou je závislé na odhadované době dokončení výstavby v období po 31. prosinci 2014. Tato doba se pohybuje v rozmezí 1 roku až 5 let a závisí mimo jiné na včasnosti získání potřebných povolení a případných nápravných opatření vyžadovaných Skupinou. Na základě historických zkušeností s podobnými projekty ve srovnatelných lokalitách Skupina očekává obdržení všech potřebných schválení a povolení.

5 Investice zaúčtované do vlastního kapitálu

K 31. prosinci 2014 zahrnoval FINEP Holding, SE Group, včetně mateřské společnosti FINEP Holding, SE celkem 62 (2013: 50) obchodních jednotek. Efektivní vlastnictví FINEP Holding, SE bylo k 31. prosinci 2014 následující:

Částky vykázané v rozvaze jsou následující:

	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Přidružené podniky	0,3	0,1
Společné podniky	1 041	1 120
K 31. prosinci	1 041	1 120

Částky vykázané ve výkazu zisku a ztráty jsou následující:

	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Přidružené podniky	0	1
Společné podniky	1	- 78
K 31. prosinci	1	- 77

V roce 2014 Skupina neprodala žádný podíl na základním kapitálu v žádném z konsolidovaných podniků.

V roce 2013 Skupina prodala proporcionálně konsolidované podíly v Center Stodůlky GAMA a.s. (30 %) a Kuchař & Thein s.r.o. (50 %) a část svých podílů v Office Center Stodůlky ÉTA a.s. (15 %) a Office Center Stodůlky LAMBDA a.s. (15 %). Výsledkem těchto prodejů byla ztráta 164 mil. Kč.

Prodej části podílů v Office Center Stodůlky ÉTA a.s. a Office Center Stodůlky LAMBDA a.s. neměl vliv na kontrolu těchto jednotek, a proto jsou stále uznávány Skupinou jako společné podniky.

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

V roce 2014 Skupina získala podíly na základním kapitálu následujících společností:

- 50% podílu na základním kapitálu společnosti Atrium Center s.r.o., protiplnění ve výši 27 tis. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 100% podílu na základním kapitálu společnosti Cocktail Media s.r.o., protiplnění ve výši 5 tis. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 50% podílu na základním kapitálu společnosti Tenuis a.s., protiplnění ve výši 1 000 tis. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 100% podílu na základním kapitálu společnosti MAXIMA REALITY s.r.o., protiplnění ve výši 26 990 tis. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.
- 50% podílu na základním kapitálu společnosti Valvae Real a.s., protiplnění ve výši 2 000 tis. Kč bylo vyplaceno v hotovosti.

V roce 2014 Skupina začlenila následující společnosti:

- KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP s plně splaceným vlastním kapitálem ve výši 100 tis. Kč
- FINEP Maxima a.s. s plně splaceným vlastním kapitálem ve výši 2 000 tis. Kč
- Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II s plně splaceným vlastním kapitálem ve výši 150 tis. Kč
- Bytové družstvo PARK VIII s plně splaceným vlastním kapitálem ve výši 150 tis. Kč
- FINEP PROSEK bytová 5 k.s. s plně splaceným vlastním kapitálem ve výši 5 tis. Kč
- Bytové družstvo PARK VI s plně splaceným vlastním kapitálem ve výši 1 150 tis. Kč
- PROSEK PARK II LIMITED s plně splaceným vlastním kapitálem ve výši 100 tis. Kč

V roce 2013 Skupina získala podíly na základním kapitálu následujících společností:

- 50% podíl na základním kapitálu společnosti Finep Hostivař, a.s., protihodnota ve výši 162 tis. Kč byla uhrazena v hotovosti,
- 50% podíl na základním kapitálu společnosti Finep Hostivař Omega, a.s., protihodnota ve výši 40 555 tis. Kč byla uhrazena v hotovosti,
- 50% podíl na základním kapitálu společnosti Jégeho Residential, s.r.o., protihodnota ve výši 2 tis. EUR (49 tis. Kč) byla uhrazena v hotovosti,
- 17% podílu na základním kapitálu společnosti Finep Jégeho Alej, a.s., protihodnota ve výši 2 165 tis. EUR (56 204 tis. Kč) byla uhrazena v hotovosti.

V roce 2013 Skupina založila Bytové družstvo CITY BYTOVÁ s plně splaceným základním kapitálem ve výši 350 tis. Kč, což představuje 33,33% celkového vlastního kapitálu.

5.1 Investice v přidružených podnicích

Níže jsou uvedeny přidružené podniky Skupiny k 31. prosinci 2014. Přidružené společnosti, jak je uvedeno níže, mají základní kapitál, který se skládá z kmenových akcií a jedné preferenční akcie, která je držena přímo Skupinou; preferenční akcií si Skupina udržuje podstatný vliv, ale nemůže uplatňovat kontrolu.

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

Povaha investice do přidružených podniků 2014 a 2013

Název podniku	Místo podnikání / země registrace	Vlastnický podíl v % 31. prosince 2014	Vlastnický podíl v % 31. prosince 2013
Bytové družstvo PARK IV	Česká republika	1,68 %	2,98 %
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ ²	Česká republika	0,90 %	1,44 %
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II ¹	Česká republika	33,33 %	0 %

¹ Společnost byla založena v roce 2014

² Společnost byla založena v roce 2013

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

Souhrn finančních informací o přidružených společnostech:

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

(tis. Kč)	Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II ¹			Bytové družstvo CITY BYTOVÁ ²			Bytové družstvo PARK IV			Celkem	
K 31. prosinci	2014	2013	18. listopadu 2014	2014	2013	18. července 2013	2014	2013	19. prosince 2012	2014	2013
Dlouhodobá aktiva											
Finanční aktiva	0	0	0	0	0	0	230	93	93	230	93
Krátkodobá aktiva											
Zásoby	24 224	0	0	247	131	131	11	12	12	24 482	143
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	22 781	0	0	205	87	87	0	0	0	22 984	87
Finanční aktiva (kromě hotovosti)	1 423	0	0	42	11	11	9	8	8	1 474	19
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0	2	3	3	2	3
	20	0	0	2	33	33	0	1	1	22	34
Aktiva celkem	24 224	0	0	247	131	131	241	105		24 712	236
Závazky											
Dlouhodobé finanční závazky	24 055	0	0	83	64	64	193	54	54	24 331	118
Krátkodobé finanční závazky	0	0	0	125	22	22	5	4	4	130	26
Ostatní závazky	20	0	0	0	21	21	1	22	22	21	43
Závazky celkem	24 075	0	0	208	107	107	199	80		24 482	187
Aktiva netto	149	0	0	39	24	24	42	25		230	49

¹ Společnost byla založena v roce 2014

² Společnost byla založena v roce 2013

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

Souhrnný výkaz o úplném výsledku hospodaření:

Pro období končící 31. prosince	Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II ¹		Bytové družstvo CITY BYTOVÁ ²		Bytové družstvo PARK IV		Celkem	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Výnosy	0	0	1	0	1	0	1	0
Náklady na prodej	0	0	1	0	1	0	1	0
Hrubý zisk	0	0	0	0	0	0	0	0
Provozní zisk nebo ztráta	-1	0	0	0	0	0	0	0
Daň z příjmu	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk za období	-1	0	0	0	0	0	-1	0
Úplný výsledek hospodaření celkem	-1	0	0	0	0	0	-1	0

¹ Společnost byla založena v roce 2014

² Společnost byla založena v roce 2013

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

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

	Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II ¹		Bytové družstvo CITY BYTOVÁ ²		Bytové družstvo PARK IV		Celkem	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Aktiva netto k 1. lednu	0	0	24	0	25	1	49	1
Vlastní kapitál při začlenění	150	0	15	24	17	24	182	48
Výsledek hospodaření za období	-1	0	0	0	0	0	-1	-1
Zůstatek aktiv netto	149	0	39	25	42	25	230	49
Podíl v přidružených podnicích	50	0	1	0	1	1	52	2
Účetní hodnota	50	0	1	0	1	1	52	2

¹ Společnost byla založena v roce 2014

² Společnost byla založena v roce 2013

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

5.2 Investice ve společných podnicích

(tis. Kč)	31. prosince	31. prosince
	2014	2013
K 1. lednu	1 120 440	1 534 145
Podíl na zisku	- 87 227	- 415 686
Jiný úplný výsledek hospodaření	7 722	7 019
K 31. prosinci	1 040 935	1 120 440

Níže uvedené společné podniky mají základní kapitál, který se skládá výhradně z kmenových akcií, které jsou drženy přímo Skupinou. Všechny níže uvedené podniky jsou účtovány ekvivalenční metodou.

Povaha investice do společných podniků 2014 a 2013

Název podniku	Místo podnikání / Země registrace	Vlastnický podíl 2014	Vlastnický podíl 2013
Office Center Stodůlky a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Office Center Stodůlky BETA a.s.	Česká republika	35,00 %	35,00 %
Office Center Stodůlky ÉTA a.s.	Česká republika	35,00 %	35,00 %
Office Center Stodůlky LAMBDA a.s.	Česká republika	35,00 %	35,00 %
Stodůlky Jih a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
FINEP Chuchle a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Invenit a.s.	Česká republika	55,90 %	55,90 %
FINEP Harfa k.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
KALOS spol. s r.o.	Česká republika	60,00 %	60,00 %
N.J.B.REAL a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
ATS plus a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
B+3 Real a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Real 2 a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Office Center Stodůlky SIGMA a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Mudarro Invest, a.s.	Česká republika	50,00 %	50,00 %
Tenuis a.s. ¹	Česká republika	50,00 %	0 %
Valvae Real a.s. ¹	Česká republika	50,00 %	0 %
Finep Jégeho alej a.s.	Slovensko	50,00 %	50,00 %
FINEP Premiére s.r.o.	Slovensko	50,00 %	50,00 %
Jégeho Residential s.r.o.	Slovensko	50,00 %	50,00 %
Atrium Center s.r.o. ¹	Slovensko	50,00 %	0 %
IKH KHAADYN TSUUVAA s.r.o. ²	Mongolsko	50,00 %	50,00 %
Mega Ci Ti El	Mongolsko	37,50 %	37,50 %

¹ Tyto společnosti byly založeny/pořízeny v roce 2014² Tyto společnosti byly založeny/pořízeny v roce 2013

Níže uvedená tabulka shrnuje údaje o čistých aktivech pořízených v těchto společných podnicích k datu pořízení během roku 2013.

(tis. Kč)	Jégeho Residential, s.r.o.	Finep Jégeho Alej, a.s.	Celkem
	27. května 2013	27. května 2013	
Uhrazená protihodnota	0	56	56
Reálná hodnota základního kapitálu	2	30	32
Celkem	2	86	88

Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků

Dlouhodobý hmotný majetek	0	116	116
Dlouhodobý finanční majetek	2	0	2
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	9	9
Obchodní a jiné pohledávky	0	5	6
Obchodní a jiné závazky	0	- 38	- 38
Úvěry a ostatní závazky	0	- 6	- 6
Identifikovatelná aktiva netto	2	86	88

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

Podmíněné a smluvní závazky týkající se společných podniků

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

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

Projektem společnosti je výstavba administrativní budovy k pronájmu, která je součástí komplexu City West v Praze. Projekt je ve fázi přípravy, v současné době výstavba zatím nebyla zahájena.

Vedení neplánuje zahájit výstavbu budovy, dokud nebudou sjednány předběžné pronájmy. Pozemek a infrastruktura byly financovány půjčkami od spřízněných stran a bankovním úvěrem od Komerční banky (přes společnost NJB Real a.s.), původně s datem splatnosti 31.12.2012. Splatnost byla prodloužena do 31. 12. 2014 a dále ke konečnému datu 31.12.2015. Pro tento úvěr se plánuje refinancování novým stavebním úvěrem na zahájení stavebních prací.

Souhrnná rozvaha

(tis. Kč)	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Dlouhodobá aktiva	161 495	198 959
Investice do nemovitostí	136 294	182 993
Ostatní aktiva	25 201	15 966
Krátkodobá aktiva	2 994	4 602
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2 936	4 594
Ostatní aktiva	58	8
Aktiva celkem	164 489	203 561
Závazky		
Dlouhodobé finanční závazky	8 648	24 261
Krátkodobé finanční závazky	69 355	53 125
Závazky celkem	78 003	77 386
Aktiva netto	86 486	126 175

Souhrnný výkaz o úplném výsledku hospodaření

(tis. Kč)	2014	2013
Provozní zisk nebo ztráta	- 48 941	14 145
Čistá finanční ztráta	- 14	- 13
Daň z příjmu	9 266	- 2 532
Čistý zisk/ztráta	- 39 689	11 600
Úplný výsledek hospodaření celkem	- 39 689	11 600

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

Odsouhlasení souhrnné finanční informace

Souhrnné finanční informace (tis. Kč)	2014	2013
Aktiva netto k 1. lednu	126 175	126 324
Výsledek hospodaření za období	39 689	11 600
Vyplacené dividendy	0	- 11 749
Zůstatek aktiv netto	86 486	126 175
Podíl ve společném podniku	43 243	63 088
Zůstatková hodnota	43 243	63 088

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

Office Center Stodůlky ÉTA, a.s.

Projektem společnosti je výstavba administrativní budovy k pronájmu, která je součástí komplexu City West v Praze. Projekt je ve fázi přípravy po většinu roku 2012 (infrastruktura je ve výstavbě).

Stavební práce začaly v listopadu roku 2012. Projekt byl dokončen v říjnu 2014 a kolaudován v listopadu 2014. První nájemce společnost Wincor Nixdorf se nastěhovala po dokončení. Pozemky a konstrukce byly financovány půjčkami od spřízněných stran a bankovním úvěrem poskytnutým Komerční bankou.

Souhrnná rozvaha

(tis. Kč)	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Dlouhodobá aktiva	739 692	448 889
Investice do nemovitostí	734 341	432 711
Ostatní aktiva	5 351	16 178
Krátkodobá aktiva	67 294	141 037
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	61 388	133 727
Finanční aktiva (kromě hotovosti)	4 269	6 757
Ostatní aktiva	1 637	553
Aktiva celkem	806 986	589 926
Závazky		
Dlouhodobé finanční závazky	299 423	241 820
Krátkodobé finanční závazky	132 844	189 512
Ostatní závazky	32 494	0
Závazky celkem	464 761	431 332
Aktiva netto	342 225	158 594

Souhrnný výkaz o úplném výsledku hospodaření

(tis. Kč)	2014	2013
Výnosy	1 910	232
Náklady na prodej	- 62	- 232
Hrubý zisk	1 848	0
Provozní zisk nebo ztráta	233 337	66 108
Čistá finanční ztráta	- 6 385	- 22 545
Daň z příjmu	- 43 320	- 17 523
Čistý zisk	183 632	26 040
Úplný výsledek hospodaření celkem	183 632	26 040

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (tis. Kč)	2014	2013
Aktiva netto k 1. lednu	158 594	139 226
Výsledek hospodaření za období	183 632	26 040
Vyplacené dividendy	0	- 6 672
Zůstatek aktiv netto	342 225	158 594
Podíl ve společném podniku	119 779	55 508
Zůstatková hodnota	119 779	55 508

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

Office Center Stodůlky LAMBDA, a.s.

Projektem společnosti je vývoj administrativní budovy k pronájmu, která je součástí komplexu City West v Praze a byl dokončen na konci roku 2014. Hlavní nájemce Vodafone začal budovu používat 1. ledna 2015.

Souhrnná rozvaha

(tis. Kč)	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Dlouhodobá aktiva	856 165	727 771
Investice do nemovitostí	855 778	722 231
Finanční aktiva	234	5 540
Ostatní aktiva	153	0
Krátkodobá aktiva	24 674	11 399
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	5 296	280
Finanční aktiva (kromě hotovosti)	17 107	10 053
Ostatní aktiva	2 271	1 066
Aktiva celkem	880 839	739 170
Závazky		
Dlouhodobé finanční závazky	110 222	194 774
Krátkodobé finanční závazky	445 403	228 155
Ostatní závazky	31 975	18 564
Závazky celkem	587 600	441 493
Aktiva netto	293 239	297 677

Souhrnný výkaz o úplném výsledku hospodaření

(tis. Kč)	2014	2013
Výnosy	369	144
Hrubý zisk	369	144
Provozní zisk nebo ztráta	12 730	87 187
Čistá finanční ztráta	- 10 756	- 52 302
Daň z příjmu	- 13 412	- 6 134
Čistý zisk	- 11 438	28 751
Úplný výsledek celkem hospodaření	- 11 438	28 751

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (tis. Kč)	2014	2013
Aktiva netto k 1. lednu	297 677	274 583
Výsledek hospodaření za období	- 11 438	28 751
Peněžní příspěvky od akcionářů	7 000	0
Vyplacené dividendy	0	- 5 657
Zůstatek aktiv netto	293 239	297 677
Podíl ve společném podniku	102 634	104 187
Zůstatková hodnota	102 634	104 187

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

Stodůlky Jih a.s.

Projektem společnosti je rezidenční projekt v Praze – Stodůlky, výstavba první fáze probíhá, byl zahájen předprodej bytů. První fáze projektu bude dokončena v polovině roku 2016. Další fáze projektu jsou ve fázi příprav.

Souhrnná rozvaha

(tis. Kč)	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Krátkodobá aktiva	201 053	97 086
Zásoby	113 088	79 459
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	74 963	15 438
Finanční aktiva (kromě hotovosti)	13 002	548
Ostatní aktiva	0	1 641
Aktiva celkem	201 053	97 086
Závazky		
Dlouhodobé finanční závazky	34 343	43 114
Krátkodobé finanční závazky	33 764	1 019
Ostatní závazky	81 503	1 127
Závazky celkem	149 610	45 260
Aktiva netto	51 443	51 826

Souhrnný výkaz o úplném výsledku hospodaření

(tis. Kč)	2014	2013
Provozní zisk nebo ztráta	- 373	42 146
Čistý finanční zisk/ztráta	- 9	8
Daň z příjmu	0	1 499
Čistý zisk	- 382	43 653
Úplný výsledek hospodaření celkem	- 383	43 653

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (tis. Kč)	2014	2013
Aktiva netto k 1. lednu	51 826	8 173
Výsledek hospodaření za období	- 383	43 653
Zůstatek aktiv netto	51 443	51 826
Podíl ve společném podniku	25 722	25 913
Zůstatková hodnota	25 722	25 913

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

FINEP Harfa k.s.

FINEP Harfa, k.s. je společnost s rezidenčním projektem v Praze 9 – Vysočanech. Její hlavní činnost souvisí s vývojem rezidenčních a komerčních projektů a prodejem bytů a komerčních prostor. V současnosti pět fází projektu bylo úspěšně dokončeno, v páté fázi zůstalo několik bytových jednotek na prodej, šestá fáze je v současnosti na prodej se zahájenou výstavbou a má být dokončena během roku 2015. Sedmá fáze je ve fázi příprav a očekává se, že bude zahájena během roku 2016.

Souhrnná rozvaha

(tis. Kč)	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Dlouhodobá aktiva	1 646	2 485
Finanční aktiva	809	1 648
Ostatní aktiva	837	837
Krátkodobá aktiva	475 073	504 360
Zásoby	281 505	342 417
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	171 633	140 344
Finanční aktiva (kromě hotovosti)	20 827	20 493
Ostatní aktiva	1 108	1 106
Aktiva celkem	476 719	506 845
Závazky		
Krátkodobé finanční závazky	200 796	274 279
Ostatní závazky	78 610	16 824
Závazky celkem	279 406	291 103
Aktiva netto	197 313	215 742

Souhrnný výkaz o úplném výsledku hospodaření

(tis. Kč)	2014	2013
Výnosy	104 168	316 969
Náklady na prodej	- 87 190	- 252 179
Hrubý zisk	16 978	64 790
Provozní zisk nebo ztráta	- 3 377	47 594
Čistá finanční ztráta	- 14	- 2 311
Podíl na zisku z investic zaúčtovaných ekvivalenční metodou	- 13 232	- 109 022
Daň z příjmu	- 43	642
Čistý zisk	- 16 652	- 63 097
Úplný výsledek hospodaření celkem	- 16 652	- 63 097

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (tis. Kč)	2014	2013
Aktiva netto k 1. lednu	215 742	278 839
Výsledek hospodaření za období	- 16 652	- 63 097
Vyplacené dividendy	- 1 777	0
Zůstatek aktiv netto	197 313	215 742
Podíl ve společném podniku	98 657	107 871
Zůstatková hodnota	98 657	107 871

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

N.J.B.REAL a.s.

N.J.B. Real a.s. je rezidenční projekt, který je součástí komplexu City West v Praze. Vzhledem k tomu, že fáze I, II a III jsou již vyprodané, fáze IV je nyní ve výstavbě. Pozemky a výstavba byly financovány půjčkou od spřízněné strany a bankovním úvěrem poskytnutým Komerční bankou.

Souhrnná rozvaha

(tis. Kč)	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Dlouhodobá aktiva	82 335	100 269
Investice do nemovitostí	73 266	73 266
Dlouhodobý hmotný majetek	8 124	0
Finanční aktiva	6	15 529
Ostatní aktiva	939	11 474
Krátkodobá aktiva	612 599	719 491
Zásoby	539 609	514 242
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	24 771	169 347
Finanční aktiva (kromě hotovosti)	35 575	24 193
Ostatní aktiva	12 644	11 709
Aktiva celkem	694 934	819 761
Závazky		
Dlouhodobé finanční závazky	29 991	0
Krátkodobé finanční závazky	23 492	31 928
Ostatní závazky	211 225	195 221
Závazky celkem	264 708	227 149
Aktiva netto	430 226	592 612

Souhrnný výkaz o úplném výsledku hospodaření

(tis. Kč)	2014	2013
Výnosy	26 059	362 805
Náklady na prodej	- 101 346	- 383 172
Hrubý zisk	- 75 287	- 20 367
Provozní zisk nebo ztráta	- 83 482	- 48 104
Čistá finanční ztráta	- 121	- 324
Daň z příjmu	- 993	- 22 515
Čistý zisk	- 84 596	- 70 944
Úplný výsledek hospodaření celkem	- 84 596	- 70 944

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (tis. Kč)	2014	2013
Aktiva netto k 1. lednu	592 612	663 556
Výsledek hospodaření za období	- 84 596	- 70 944
Vyplacené dividendy	- 77 790	0
Zůstatek aktiv netto	430 226	592 612
Podíl ve společném podniku	215 113	296 306
Zůstatková hodnota	215 113	296 306

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

Finep Jégeho alej a.s.

Finep Jégeho Alej a.s. je rezidenční projekt na Slovensku, v Bratislavě. Projekt se skládá ze čtyř fází, z nichž tři jsou dokončeny, čtvrtá fáze byla převedena na Jégeho Residential s.r.o.

Během roku 2014 byla dokončena třetí fáze a byty a pozemky byly prodány. Dokončení čtvrté fáze je plánováno ve čtvrtém čtvrtletí 2015/prvním čtvrtletí 2016 v rámci Jégeho Residential s.r.o. Žádné další fáze projektu nejsou plánovány.

Souhrnná rozvaha

(tis. Kč)	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Dlouhodobá aktiva	45 497	0
Finanční aktiva	45 497	0
Krátkodobá aktiva	88 193	505 855
Zásoby	11 755	430 929
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	73 776	36 311
Finanční aktiva (kromě hotovosti)	804	2 057
Ostatní aktiva	1 858	36 558
Aktiva celkem	133 690	505 855
Závazky		
Dlouhodobé finanční závazky	0	103 639
Krátkodobé finanční závazky	20 517	141 294
Ostatní závazky	15 942	20 268
Závazky celkem	36 458	447 604
Aktiva netto	97 232	58 251

Souhrnný výkaz o úplném výsledku hospodaření

(tis. Kč)	2014	2013
Výnosy	557 130	50 440
Náklady na prodej	- 437 444	- 43 740
Hrubý zisk	119 686	3 844
Provozní zisk nebo ztráta	105 617	- 10 857
Čistá finanční ztráta	- 110	- 104
Daň z příjmu	- 15 887	- 26
Čistý zisk/ztráta	89 620	- 10 961
Ostatní úplný výsledek	625	- 612
Úplný výsledek hospodaření celkem	90 245	- 11 573

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (tis. Kč)	2014	2013
Aktiva netto k 1. lednu	58 251	177 148
Výsledek hospodaření za období	89 620	- 10 961
Vyplacené dividendy	- 51 542	- 116 883
Ostatní úplný výsledek	- 903	- 8 947
Zůstatek aktiv netto	97 232	58 251
Podíl ve společném podniku	32 407	19 415
Zůstatková hodnota	32 407	19 415

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

Jégeho Residential s.r.o.

Jégeho Residential s.r.o. je rezidenční projekt v Bratislavě. Během roku 2013 Společnost odkoupila projekt od FINEP Jégeho Alej a.s. včetně pozemku a zahájila stavební práce. Očekávané datum dokončení je čtvrté čtvrtletí 2015/první čtvrtletí 2016.

Souhrnná rozvaha

(tis. Kč)	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Dlouhodobá aktiva	33 132	23 503
Finanční aktiva	32 383	23 503
Ostatní aktiva	749	0
Krátkodobá aktiva	89 459	45 745
Zásoby	89 774	36 996
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	76 992	1 646
Finanční aktiva (kromě hotovosti)	0	110
Ostatní aktiva	3 493	6 993
Aktiva celkem	203 391	69 248
Závazky		
Dlouhodobé finanční závazky	19 851	192
Krátkodobé finanční závazky	33 520	4 114
Ostatní závazky	88 249	1 371
Závazky celkem	141 619	5 677
Aktiva netto	61 771	63 571

Souhrnný výkaz o úplném výsledku hospodaření

(tis. Kč)	2014	2013
Provozní zisk nebo ztráta	- 11 591	- 623
Čistá finanční ztráta	25 716	38 805
Daň z příjmu	- 83	0
Čistý zisk	14 042	38 182
Jiný úplný výsledek hospodaření	98	2 133
Úplný výsledek hospodaření celkem	14 140	40 315

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (tis. Kč)	2014	2013
Aktiva netto k 1. lednu	63 571	21 319
Výsledek hospodaření za období	14 042	38 182
Vyplacené dividendy	- 16 500	0
Jiný úplný výsledek hospodaření	678	4 071
Zůstatek aktiv netto	61 771	63 571
Podíl ve společném podniku	30 886	31 786
Zůstatková hodnota	30 886	31 786

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

FINEP Premiére s.r.o.

Finep Premiére s.r.o. je rezidenčním projektem na Slovensku, v Bratislavě. Projekt je současně v přípravné fázi. Pozemky, včetně rozestavěné budovy byly pořízeny v předchozích letech. Vedení si klade za cíl změnit územní plán a zahájit výstavbu v blízké budoucnosti.

Souhrnná rozvaha

(tis. Kč)	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Krátkodobá aktiva	335 084	332 117
Zásoby	331 203	327 9765
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 687	3 977
Finanční aktiva (kromě hotovosti)	194	165
Ostatní aktiva	0	0
Aktiva celkem	335 084	332 117
Závazky		
Dlouhodobé finanční závazky	13 058	0
Krátkodobé finanční závazky	471	13 411
Ostatní závazky	970	28
Závazky celkem	14 500	13 439
Aktiva netto	320 584	318 678

Souhrnný výkaz o úplném výsledku hospodaření

(tis. Kč)	2014	2013
Výnosy	1 046	831
Hrubý zisk	1 046	831
Provozní zisk nebo ztráta	441	286
Čistá finanční ztráta	- 1 982	- 15 636
Daň z příjmu	- 28	0
Čistý zisk	- 1 542	- 15 351
Jiný úplný výsledek hospodaření	11	858
Úplný výsledek hospodaření celkem	- 1 531	- 14 493

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (tis. Kč)	2014	2013
Aktiva netto k 1. lednu	318 679	306 985
Výsledek hospodaření za období	- 1 542	- 15 351
Jiný úplný výsledek hospodaření	3 448	27 045
Zůstatek aktiv netto	320 584	318 678
Podíl ve společném podniku	160 292	159 339
Zůstatková hodnota	160 292	159 339

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

B+3 Real a.s.

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

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

Souhrnná rozvaha

(tis. Kč)	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Dlouhodobá aktiva	287 158	453 122
Investice do nemovitostí	203 519	325 283
Ostatní aktiva	83 639	127 839
Krátkodobá aktiva	70 219	44
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	50	41
Ostatní aktiva	70 169	3
Aktiva celkem	357 377	453 165
Závazky		
Dlouhodobé finanční závazky	50 764	4 920
Krátkodobé finanční závazky	8 995	50 307
Ostatní závazky	7 315	7 041
Závazky celkem	67 074	62 267
Aktiva netto	290 303	390 898

Souhrnný výkaz o úplném výsledku hospodaření

(tis. Kč)	2014	2013
Provozní zisk nebo ztráta	- 379	- 7 114
Čistá finanční ztráta	- 123 722	- 11 304
Daň z příjmu	23 506	2 147
Čistý zisk	- 100 595	- 16 271
Úplný výsledek hospodaření celkem	- 100 595	- 16 271

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (tis. Kč)	2014	2013
Aktiva netto k 1. lednu	390 898	407 169
Výsledek hospodaření za období	- 100 595	- 16 271
Zůstatek aktiv netto	290 303	390 898
Podíl ve společném podniku	145 152	195 449
Zůstatková hodnota	145 152	195 449

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

ATS plus a.s.

Společnost ATS plus a.s. plánovala výstavbu rezidenčního projektu v Bratislavě – Doubravce. Přestože pozemky byly zakoupeny, dodnes nedošlo k zahájení stavebních prací na projektu. Vzhledem k tomu, že příslušné stavební povolení zatím nebylo získáno, v předchozích letech byla vytvořena opravná položka snižující hodnotu majetku. V současné době se neočekává, že projekt ATS bude pokračovat, proto úrok a další náklady nebyly aktivovány.

Souhrnná rozvaha

(tis. Kč)	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Dlouhodobá aktiva	49 267	49 091
Investice do nemovitostí	33 436	33 431
Ostatní aktiva	15 831	15 660
Krátkodobá aktiva	1 053	1 124
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	83	137
Finanční aktiva (kromě hotovosti)	970	960
Ostatní aktiva	0	27
Aktiva celkem	50 321	50 215
Závazky		
Dlouhodobé finanční závazky	2 468	3 126
Krátkodobé finanční závazky	915	137
Ostatní závazky	110	0
Závazky celkem	3 493	3 263
Aktiva netto	46 828	46 952

Souhrnný výkaz o úplném výsledku hospodaření

(tis. Kč)	2014	2013
Provozní zisk nebo ztráta	- 138	- 78
Čistá finanční ztráta	- 496	- 3 247
Daň z příjmu	0	6 961
Čistý zisk	- 633	3 610
Jiný úplný výsledek hospodaření	- 122	5 239
Úplný výsledek hospodaření celkem	- 755	8 849

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

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (tis. Kč)	2014	2013
Aktiva netto k 1. lednu	46 952	39 545
Výsledek hospodaření za období	- 633	3 610
Jiný úplný výsledek	509	3 796
Zůstatek aktiv netto	46 828	46 952
Podíl ve společném podniku	23 414	23 476
Zůstatková hodnota	23 414	23 476

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

Níže uvedená tabulka shrnuje údaje o čistých aktivech nabytých v těchto společnostech k datu pořízení během roku 2014.

(tis. Kč)	Atrium Center s.r.o. 20. června 2014	Tenuis a.s. 1. března 2014	Valvae Real a.s. 1. března 2014	Celkem
Uhrazená protihodnota	0	1 000	2 000	3 000
Celkem	0	1 000	2 000	3 000
Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků				
Investice do nemovitostí	104 234	0	0	104 234
Dlouhodobý finanční majetek	0	11 259	0	11 259
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4 767	6 352	2	11 119
Zásoby	429	0	0	429
Obchodní a jiné pohledávky	17 700	3 392	131 408	152 500
Obchodní a jiné závazky	- 4 143	- 172	0	- 4 315
Úvěry a jiné závazky	- 113 326	- 18 302	- 129 699	- 261 327
Identifikovatelná čistá aktiva	- 9 732	- 2 878	- 1 711	- 14 321

Níže uvedená tabulka shrnuje údaje o čistých aktivech nabytých v těchto společnostech k datu pořízení během roku 2013.

(tis. Kč)	Jégeho Residential, s.r.o. 27. května 2013	Finep Jégeho Alej, a.s. 27. května 2013	Celkem
Uhrazená protihodnota	0	56	56
Reálná hodnota kapitálu držena před pořízením	2	30	32
Celkem	2	86	88
Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků			
Dlouhodobý hmotný majetek	0	116	116
Dlouhodobý finanční majetek	2	0	2
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	0	9	9
Obchodní a jiné pohledávky	0	5	6
Obchodní a jiné závazky	0	- 38	- 38
Úvěry a jiné závazky	0	- 6	- 6
Identifikovatelná čistá aktiva	2	86	88

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

5.3 Dceřiné společnosti

Skupina má následující dceřiné společnosti k 31. prosinci 2014 a 2013.

Název	Země registrace a místo podnikání	Předmět podnikání	31. prosince 2014				31. prosince 2013			
			Podíl kmenových akcií přímo držených mateřskou společností (%)	Podíl kmenových akcií přímo držených Skupinou (%)	Podíl kmenových akcií přímo držených nekontrolo vanými podíly (%)	Podíl kmenových akcií přímo držených mateřskou společností (%)	Podíl kmenových akcií přímo držených Skupinou (%)	Podíl kmenových akcií přímo držených mateřskou společností (%)	Podíl kmenových akcií přímo držených Skupinou (%)	Podíl kmenových akcií přímo držených mateřskou společností (%)
FINEP CZ a.s.	Česká republika	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0	0	0
FINEP FS a.s.	Česká republika	Hypoteční a realitní makléř	100	100	0	100	100	0	0	0
MAXIMA REALITY s.r.o. ¹	Česká republika	Makléřská společnost	0	100	0	0	0	0	0	0
FINEP spol. s r.o.	Česká republika	Administrativní budova k pronájmu	100	100	0	100	100	0	0	0
Pensum a.s. ³	Česká republika	Kancelářský rozvoj	50	50	50	50	50	50	50	50
OFFICE CENTER PROSEK ALFA a.s.	Česká republika	Kancelářský rozvoj	100	100	0	100	100	0	0	0
OFFICE CENTER PROSEK BETA a.s.	Česká republika	Kancelářský rozvoj	100	100	0	100	100	0	0	0
Welham a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0	0	0
FRC a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0	0	0
FINEP Modřany a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0	0	0
ERDEX a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0	0	0
FINEP Zlíchov a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0	0	0
INGRAS a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0	0	0
FINEP MAXIMA a.s. ¹	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0	0	0
Cocktail Media s.r.o. ¹	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0	0	0
FINEP Int a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	75	75	25	75	75	25	75	25

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014

(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

Pensum a.s. ³	0	982	- 108	0	874	0	- 429	0	445
OFFICE CENTER PROSEK ALFA a.s.	37 766	0	- 6 745	0	31 021	0	- 15 402	0	15 619
OFFICE CENTER PROSEK BETA a.s.	27 848	0	- 2 186	0	25 662	0	- 16 456	0	9 206
Welham a.s.	3 064	0	- 60	0	3 004	0	- 324	0	2 680
FRC a.s.	28 570	0	- 86	0	28 484	0	- 65	0	28 419
FINEP Modřany a.s.	3 142	0	48	0	3 190	0	- 183	0	3 007
ERDEX a.s.	23 149	0	1 078	0	24 227	0	548	0	24 775
FINEP Zlíchov a.s.	7 583	0	- 6 389	0	1 194	0	6 452	0	7 646
INGRAS a.s.	- 1 574	0	- 5 023	0	- 6 597	0	- 73	0	- 6 670
FINEP MAXIMA a.s. ¹	0	0	0	0	0	2 000	- 613	0	1 387
Cocktail Media s.r.o. ¹	0	0	0	0	0	1 312	- 1 704	0	- 392
FINEP Int a.s.	0	1 701	- 42	0	1 659	0	- 3 503	0	- 1 844
FINEP Prosek k.s.	12 398	0	11 708	0	24 106	0	11 011	0	35 117
FINEP BARRANDOV ZÁPAD a.s.	354 406	0	- 28 968	0	325 438	0	144 380	0	469 818
FINEP Hostivař a.s. ⁴	0	85 708	- 11 988	0	73 720	0	- 395	0	73 325
FINEP Hostivař OMEGA a.s. ⁴	0	28 970	13 437	0	42 407	0	- 846	0	41 561
FINEP Výsočany a.s.	274 491	0	- 21 201	0	253 290	0	- 34 618	0	218 672
FINEP Prosek bytová 2 k.s.	12 982	0	- 375	0	12 607	0	85 018	0	97 625
FINEP PROSEK bytová 5 k.s.	0	0	0	0	0	0	- 99	0	(94)
Bytové družstvo PARK VI ¹	0	0	0	0	0	1 150	0	0	1 150
Bytové družstvo PARK VIII ¹	0	0	0	0	0	150	0	0	150
FINEP Prosek bytová k.s.	126 296	0	4 069	0	130 365	0	22 269	0	152 634
FINEP SK a.s.	35 654	0	38 364	- 4 675	69 343	0	24 439	- 3 558	90 224
FINBA a.s.	504	0	- 35	44	513	0	5	- 90	428
Prague Development SICAV p.l.c.	117 762	0	47 778	0	165 540	0	- 765	0	164 775
FINEP Prosek Limited partnership	100	0	- 60	0	40	0	- 35	0	5
PROSEK BYTOVA LIMITED	0	954	- 95	0	859	0	- 194	0	665
PARTNERSHIP ²	0	0	0	0	0	100	- 94	0	6
PROSEK PARK V LIMITED	0	0	0	0	0	100	- 81	0	19
PARTNERSHIP ¹	0	0	0	0	0	100	- 87	0	13
KASKADY BARRANDOV	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LIMITED PARTNERSHIP ¹	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PROSEK PARK II LIMITED ¹	0	0	0	0	0	0	0	0	0

¹ Tyto společnosti byly založeny/pořízeny v roce 2014

² Tyto společnosti byly založeny/pořízeny v roce 2013

³ Tato společnost je vlastněna z 50% společností FINEP Holding, SE a z 50% akcionáři společností FINEP Holding, SE

⁴ Další 50% společnosti pořídil FINEP Holding, SE během roku 2013, viz Poznámka 5

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

6 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí Skupiny je oceněna na reálnou hodnotu. Skupina má 2 druhy investic do nemovitostí: dokončené komerční projekty a nedokončené projekty v České republice.

Investice do nemovitostí, kromě pozemků, nebyly k 31. prosinci 2014 ani 2013 oceněny nezávislým znalcem. Tyto nemovitosti byly oceněny na základě interních posudků vypracovaných vedením Skupiny. Podrobnější informace jsou uvedeny v poznámce 4.

(mil. Kč)	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Dokončené investice do nemovitostí	365	387
Investice do nemovitostí ve výstavbě	261	258
Celkem	626	645

	Pozn.	2014 Celkem	2013 Celkem
Reálná hodnota k 1. lednu		645	707
Přírůstky:			
- Přímé pořízení		1	0
Aktivované úrokové náklady	22	2	1
Převod do zásob – v reálné hodnotě	9	0	12
Čistý zisk z úpravy reálné hodnoty investic do nemovitostí		- 22	- 75
Reálná hodnota k 31. prosinci		626	645

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

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

2014, Rozsah běžně nedostupných tržních dat (pravděpodobnost-vážený průměr)							Citlivosti	
Segment	Ocenění	Oceňovací technika	Hodnota pronájmu	Diskontní sazba (%) / Obsazení	Diskontní sazba	Míra kapitalizace (%)	Náklady na dokončení	
Česká republika - Kancelářský projekt v pronájmu	30	Budoucí diskontované peněžní toky		10%		7%	0	
								Změna diskontní sazby
								-0,5% 0% 0,5%
								Změna míry kapitalizace 32 30 28
								0,5% 0% 0,5%
Česká republika – nedokončený projekt	642	Budoucí diskontované peněžní toky		10%			5 295	
								Změna diskontní sazby
								-0,5% 0% 0,5%
								Změna míry kapitalizace 660 660 660
								0,5% 0% 0,5%
2013, Rozsah běžně nedostupných tržních dat (pravděpodobnost-vážený průměr)							Citlivosti	
Segment	Ocenění	Oceňovací technika	Hodnota pronájmu	Diskontní sazba (%) / Obsazení	Diskontní sazba	Míra kapitalizace (%)	Náklady na dokončení	
Česká republika - Kancelářský projekt v pronájmu	40	Budoucí diskontované peněžní toky		10%		7%	0	
								Změna diskontní sazby
								-0,5% 0% 0,5%
								Změna míry kapitalizace 43 40 37
								0,5% 0% 0,5%
Česká republika – nedokončený projekt	605	Budoucí diskontované peněžní toky		10%			5 295	
								Změna diskontní sazby
								-0,5% 0% 0,5%
								Změna míry kapitalizace 627 627 627
								0,5% 0% 0,5%

Všechny investice do nemovitostí jsou úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty (viz poznámka 3.1 Odhad reálné hodnoty). Podle politiky Skupiny převody do a z úrovně hierarchie reálné hodnoty jsou vykazovány k datu změny, která tento převod vyvolala. Během roku 2013 a 2014 nebyly provedeny žádné převody mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty.

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

7 Poskytnuté půjčky

(mil. Kč)	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Poskytnuté půjčky nad 1 rok – spřízněné strany (Poznámka 25)	231	161
Poskytnuté půjčky nad 1 rok – třetí strany	39	5
Poskytnuté půjčky nad 5 let – spřízněné strany (Poznámka 25)	0	129
Poskytnuté půjčky nad 5 let – třetí strany	0	12
Poskytnuté půjčky mezi 1 a 5 lety celkem	270	307
Poskytnuté půjčky do 1 roku – spřízněné strany (Poznámka 25)	153	74
Poskytnuté půjčky do 1 roku – třetí strany	31	33
Poskytnuté půjčky do 1 roku celkem	184	107
Poskytnuté půjčky celkem	454	414

Realizovatelná finanční aktiva představují podíly ve společnostech, kde Skupina nevykonává kontrolu ani nemá podstatný vliv.

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

V průběhu roku 2014 ani 2013 nebyly žádné úvěry po splatnosti ani nedošlo k jejich znehodnocení.

Průměrná úroková sazba z poskytnutých úvěrů v českých korunách k 31. prosinci 2014 byla 1,25 % p.a. (2013: 1,62 % p.a.).

8 Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní a jiné pohledávky zahrnují následující:

(mil. Kč)	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Finanční aktiva		
Obchodní pohledávky – krátkodobé (splatné do 12 měsíců)	156	152
Snížení: rezervy na snížení hodnoty obchodních pohledávek	- 5	0
Obchodní pohledávky netto		152
Ostatní pohledávky – krátkodobé (splatné do 12 měsíců)	27	70
Mezisoučet	178	222
Nefinanční aktiva		
Náklady příštích období – krátkodobé (do 12 měsíců)	33	12
Mezisoučet	33	12
Obchodní a jiné pohledávky	211	234

Díky vysokému počtu zákazníků nedochází ke koncentraci úvěrového rizika, vztahujícímu se k obchodním pohledávkám. Opravná položka k pochybným pohledávkám nebyla zaúčtována, jelikož k 31. prosinci 2014 a 2013 nebyly žádné obchodní pohledávky po splatnosti.

Všechny obchodní a jiné pohledávky jsou denominovány v českých korunách.

	31. prosince 2014	31. prosince 2013
CZK	164	179
EUR	9	43
USD	5	0
Celkem	178	222

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

9 Zásoby

(mil. Kč)	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Nedokončená výroba: Nemovitosti ve výstavbě	302	496
Hotové výrobky: Pozemky a rezidenční byty k prodeji	454	365
Celkem	756	861

Nedokončená výroba

(mil. Kč)	2014	2013
K 1. lednu	496	208
Aktivované stavební náklady	164	268
Aktivované úrokové náklady (Poznámka 22)	7	8
Přírůstky vzniklé akvizicí nových společných podniků	42	34
Převod z investic do nemovitostí	0	- 12
Převod do hotových výrobků	- 372	0
Prodeje: Nedokončená výroba	- 35	- 9
K 31. prosinci	302	496

Hotové výrobky

(mil. Kč)	2014	2013
K 1. lednu	365	145
Pořízené pozemky	6	0
Převod z nedokončené výroby	372	0
Přírůstky vzniklé akvizicí nových společných podniků	57	237
Prodej: Prodané pozemky a byty	- 346	- 17
K 31. prosinci	454	365

Nedokončená výroba je tvořena primárně náklady na přípravu stavenišť pro projekty ve výstavbě. Skupina použila zásoby majetku pro výstavbu ve výši 208 mil. Kč jako záruku za získané bankovní úvěry v roce 2014 (2013: 439 mil. Kč).

Nemovitosti ve výstavbě byly vykázány v pořizovací ceně k datu pořízení Skupinou. K 31. prosinci 2014 ani 2013 nebyly žádné zásoby odepsány.

Žádné rezidenční projekty (fáze) nebyly Skupinou dokončeny během roku 2013. Projekty (fáze) Kaskády Barrandov, Hostivař - Nad Přehradou, Prosek Park dokončené v minulosti byly v roce 2013 k prodeji.

V průběhu roku 2014 Skupina dokončila rezidenční projekt (fázi) Kaskády Barrandov IV-V, Prosek Park - Dům I. Tyto projekty byly v roce 2014 k prodeji spolu s dalšími projekty (fázemi) dokončenými v minulosti (Kaskády Barrandov II-III, Hostivař - Nad Přehradou, Prosek Park).

10 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

(mil. Kč)	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Bankovní účty	607	222
Drobná hotovost	2	2
Krátkodobé bankovní vklady	76	2
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	685	226

V roce 2014 průměrná úroková sazba z krátkodobých bankovních vkladů činila 0,10 % (2013: 0,25%).

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

11 Základní kapitál

Základní kapitál Společnosti k 31. prosinci 2014, 31. prosinci 2013 a 1. lednu 2013 připadá následujícím vlastníkům

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

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

Rozdíl mezi reálnou hodnotou společně ovládaných a řízených podniků před reorganizací Skupiny (jak je uvedeno v předchozím odstavci) a účetní hodnotou čistých aktiv těchto podniků v momentě reorganizace, je vykázán jako samostatná položka vlastního kapitálu „Oceňovací rozdíly vzniklé při přeměnách Skupiny“.

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

12 Fondy a ostatní kapitálové účty

V této konsolidované účetní závěrce tvoří ostatní rezervy pouze rezervní fond Společnosti. Ostatní společnosti ze Skupiny jsou nicméně rovněž povinny vytvářet ostatní kapitálové rezervy.

Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál představují peněžní příspěvky jednotlivých akcionářů v celkové výši 250 mil. Kč (2013: 250 mil. Kč) na vyrovnání ztrát minulých období v účetních závěrkách jednotlivých společností ve Skupině.

13 Úvěry a půjčky

(mil. Kč)	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Dlouhodobé		
Bankovní úvěry	0	72
Půjčky od spřízněných stran (Poznámka 25)	542	166
Ostatní půjčky	22	0
Dlouhodobé úvěry a půjčky celkem	564	238
Krátkodobé		
Bankovní úvěry	51	18
Půjčky od spřízněných stran (Poznámka 25)	11	443
Ostatní půjčky	1	21
Krátkodobé půjčky celkem	63	484
Půjčky celkem	627	722

V roce 2014 a 2013 jsou bankovní úvěry zajištěny zástavním právem k pozemkům, nemovitostem ve výstavbě, bankovním účtům, postoupeným pohledávkám a pohledávkám z DPH. Půjčky od spřízněných stran a ostatní půjčky nejsou zajištěny.

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

Nečerpané úvěrové linky, které byly smluvně sjednány, činily o mil. Kč k 31. prosinci 2014 (2013: 33 mil. Kč).

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

V roce 2014 byla průměrná úroková sazba všech půjček 2,62 % (2013: 1,3 %).

Průměrný úrok bankovních půjček dosáhl 3,7 % ročně (2013: 3,7 %).

Vystavení skupinových půjček změnám úrokových sazeb a změnám smluvních dat změny úrokových sazeb na konci účetního období jsou analyzovány v poznámce 3.1.a.

Úvěrové hodnoty půjček Skupiny jsou vyjádřeny v následujících měnách:

	31. prosince 2014	31. prosince 2013
CZK	484	571
EUR	143	151
	627	722

Skupina má následující čerpané úvěrové linky:

	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Pohyblivá sazba:		
S platností do jednoho roku	2	314
S platností déle než jeden rok	444	257
Pevná sazba:		
S platností do jednoho roku	61	151
S platností déle než jeden rok	120	-
Celkem	627	722

Úvěrové linky s platností do jednoho roku jsou linky, které podléhají přezkoumání v několika termínech během roku 2014. Přísliby s vypršením platnosti déle než jeden rok byly uspořádány tak, aby sloužily k financování navrhovaného rozšíření Skupiny.

14 Obchodní a jiné závazky

(mil. Kč)	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Dlouhodobé finanční závazky		
Ostatní závazky – splatné za více než 12 měsíců	8	0
Závazky z finančního leasingu	5	5
Dlouhodobé obchodní a jiné závazky	13	5
Krátkodobé finanční závazky:		
Obchodní závazky – splatné do 12 měsíců	60	56
Ostatní závazky – splatné do 12 měsíců	181	45
Závazky finančního leasingu	2	2
Výdaje příštích období	14	5
Mezisoučet	257	108
Krátkodobé nefinanční závazky		
Závazky k zaměstnancům	8	11
Mezisoučet	8	11
Krátkodobé obchodní a jiné závazky	265	119

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

15 Přijaté zálohy

(mil. Kč)	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Přijaté zálohy za předem prodané byty	218	272
Ostatní přijaté zálohy	8	2
Přijaté zálohy celkem	226	274

16 Odložená daň z příjmu

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

(mil. Kč)	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Odložený daňový závazek:		
– Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících	- 17	- 23
Odložený daňový závazek	- 17	- 23
Odložený daňový závazek (netto)	- 17	- 23

Pohyb na účtu odložené daně z příjmů je následující:

(mil. Kč)	2014	2013
K 1. lednu	23	20
Zúčtování do zisku (+) nebo ztráty (-) (Poznámka 17)	- 6	3
K 31. prosinci	17	23

Kromě výše uvedeného odložená daňová pohledávka z daňových ztrát ve výši 19 mil. Kč (2013: 15 mil. Kč) nebyla k 31. prosinci 2014 vykázána z důvodu nejistoty jejího uplatnění v budoucnosti.

17 Daň z příjmu

(mil. Kč)	2014	2013
Splatná daň ze zisku za období	25	8
Odložený daňový náklad (+) / výnos (-) (Poznámka 16)	- 6	3
Náklad na daň z příjmů celkem	19	11

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

(mil. Kč)	2014	2013
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním celkem	333	(79)
Domácí daňové sazby aplikované na zisky v České republice	19 %	19 %
Domácí daňové sazby aplikované na zisky na Slovensku	23 %	22 %
Domácí daňové sazby aplikované na zisky na Maltě (efektivní)	5 %	5 %
Daň vypočtená pomocí domácích daňových sazeb aplikovaných na zisky v jednotlivých zemích	66	1
Vliv daňově neuznatelných nákladů	25	85
Využití dříve nevykázaných daňových ztrát	- 9	- 2
Příjmy nepodléhající dani	- 40	- 79
IFRS úpravy zákonného zisku před zdaněním	- 18	11
Odložená daň z přecenění investic do nemovitostí	- 5	- 3
Daň z příjmů celkem	19	11

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

Nevyužité daňové ztráty vyprší do 5 let po konci zdaňovacího období, tj. 31. prosince 2015 v případě daňové ztráty vzniklé v roce 2010 a 31. prosince 2016 v případě daňové ztráty vzniklé v roce 2011.

Platná daňová sazba váženého průměru činila 19,5% (2013: 15%). Nárůst byl způsoben změnou ziskovosti dceřiných společností Skupiny v příslušných zemích.

18 Výnosy

(mil. Kč)	2014	2013
Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků	690	127
Příjmy z pronájmu	3	3
Ostatní výnosy	2	4
Celkem	695	134

19 Obecné a správní náklady

(mil. Kč)	2014	2013
Marketingové a reklamní náklady	34	11
Mzdové náklady	65	49
Audit, poradenství a další právní poplatky	22	14
Provize makléřům	12	0
Nájemné	7	6
Daně jiné než daň z příjmů	1	2
Poplatky za služby a spotřebu energie	2	1
Telekomunikační náklady	2	2
Náklady na opravy a údržbu	1	1
Cestovní náklady	1	1
Odpisy	4	3
Správní poplatky	7	4
Ostatní nakoupené služby	32	15
Obecné a správní náklady a ostatní provozní náklady	192	109

20 Ostatní provozní výnosy a náklady

(mil. Kč)	2014	2013
Ostatní provozní výnosy		
Pokuty a penále	0	1
Přijaté bankovní a pojistné provize	0	6
Příjem z přefakturace	258	96
Provize z prodeje bytů	17	0
Ostatní	1	30
Celkem	276	133

(mil. Kč)	2014	2013
Ostatní provozní náklady		
Odpis pohledávek	- 34	0
Ostatní	- 2	- 1
Celkem	- 36	- 1

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

21 Finanční výnosy

(mil. Kč)	2014	2013
Úrokové výnosy z úvěrů spřízněným stranám (poznámka 25)	6	7
Zisk z prodeje finančních aktiv	1	0
Kurzové zisky	11	6
Ostatní finanční výnosy	4	3
Finanční výnosy	22	16

22 Finanční náklady

(mil. Kč)	2014	2013
Úrokové náklady	0	11
Úrokové náklady z úvěrů a půjček	9	1
Kurzové ztráty	2	2
Ostatní finanční náklady	2	5
Finanční náklady celkem	13	19
Sníženo o: Úroky z úvěrů a půjček aktivovaných do zásob (Poznámka 9)	7	8
Sníženo o: Úroky z úvěrů a půjček aktivovaných do investic do nemovitostí (Poznámka 6)	2	1
Finanční náklady	4	27

23 Změna účetních metod v důsledku použití IFRS 11

Společné podniky Skupiny byly konsolidovány s použitím poměrné metody konsolidace do roku 2013 s použitím IAS 28. Od roku 2014 povinné používání IFRS 10, 11 a 12 vyvolalo změnu v metodě konsolidace pro společné podniky v případě ekvivalenční metody konsolidace. V souladu s IFRS 11 „Společná ujednání“, Skupina upravila srovnávací údaje k 31. prosinci 2012, 31. prosinci 2013 a pro rok 2013.

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

Upravená konsolidovaná rozvaha

k 31. prosinci 2013

(mil. Kč)	31. prosince 2013 Zveřejněno	Úprava	31. prosince 2013 Upraveno
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	1 464	- 819	645
Dlouhodobý hmotný majetek	14	0	14
Nehmotná aktiva	1	0	1
Investice zaúčtované do vlastního kapitálu	3	1 116	1 120
Poskytnuté půjčky	265	42	307
Obchodní a jiné pohledávky	2	- 2	0
Poskytnuté zálohy	81	- 39	41
Odložená daňová pohledávka	11	- 11	0
Dlouhodobá aktiva celkem	1 841	287	2 128
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	1 767	- 906	861
Poskytnuté půjčky	87	20	107
Obchodní a jiné pohledávky	161	73	234
Poskytnuté zálohy	6	1	7
Krátkodobá daňová pohledávka	15	- 8	7
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	532	- 306	226
Krátkodobá aktiva celkem	2 568	- 1 126	1 442
Aktiva celkem	4 409	- 839	3 570

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

Upravená konsolidovaná rozvaha k 31. prosinci 2013 (pokračování)

(mil. Kč)	31. prosince 2013 Zveřejněno	Úprava	31. prosince 2013 Upraveno
VLASTNÍ KAPITÁL			
Kapitál a fondy připadající akcionářům Společnosti			
Základní kapitál	4 065	0	4 065
Zákonný rezervní fond a ostatní fondy	14	- 2	12
Oceňovací rozdíly vzniklé při přeměnách Skupiny	- 1 427	1	- 1 426
Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál	253	- 3	250
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu	20	0	20
Nerozdělený zisk / Neuhrazená ztráta	- 509	7	- 502
Nekontrolované podíly	0	1	1
Vlastní kapitál celkem	2 416	4	2 420
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Půjčky	432	- 194	238
Finanční leasing	0	5	5
Obchodní a jiné závazky	15	- 15	0
Přijaté zálohy	249	- 139	110
Derivátové finanční nástroje	23	- 23	0
Rezervy	4	- 4	0
Odložené daňové závazky	0	23	23
Dlouhodobé závazky celkem	723	- 347	376
Krátkodobé závazky			
Půjčky	512	- 28	484
Finanční leasing	0	2	2
Obchodní a jiné závazky	487	- 370	117
Přijaté zálohy	260	- 96	164
Splatná daň z příjmů	11	- 4	7
Krátkodobé závazky celkem	1 270	- 496	774
Závazky celkem	1 994	- 844	1 150
Vlastní kapitál a závazky celkem	4 409	- 839	3 570

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

Upravená konsolidovaná rozvaha

k 31. prosinci 2012

(mil. Kč)	31. prosince 2012 Zveřejněno	Úprava	31. prosince 2012 Upraveno
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	1 940	- 1 233	707
Dlouhodobý hmotný majetek	12	- 1	11
Nehmotná aktiva	2	0	2
Investice zaúčtované do vlastního kapitálu	0	1 544	1 544
Poskytnuté půjčky	232	130	362
Obchodní a jiné pohledávky	8	- 3	5
Poskytnuté zálohy	105	- 41	64
Derivátové finanční nástroje	4	- 4	0
Odložená daňová pohledávka	16	- 16	0
Dlouhodobá aktiva celkem	2 319	376	2 695
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	1 401	- 1 048	353
Poskytnuté půjčky	82	- 16	66
Obchodní a jiné pohledávky	100	32	132
Poskytnuté zálohy	1	4	5
Krátkodobá daňová pohledávka	0	1	1
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	684	- 353	331
Krátkodobá aktiva celkem	2 275	- 1 387	888
Aktiva celkem	4 594	1 011	3 583

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

Upravená konsolidovaná rozvaha k 31. prosinci 2012 (pokračování)

(mil. Kč)	31. prosince 2012 Zveřejněno	Úprava	31. prosince 2012 Upraveno
VLASTNÍ KAPITÁL			
Kapitál a fondy připadající akcionářům			
Společnosti			
Základní kapitál	4 065	0	4 065
Zákonný rezervní fond a ostatní fondy	14	- 4	10
Oceňovací rozdíly vzniklé při přeměnách Skupiny	- 1 427	1	- 1 426
Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál	253	- 3	250
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu	13	0	13
Nerozdělený zisk / Neuhrazená ztráta	- 424	14	- 410
Vlastní kapitál celkem	2 494	8	2 502
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Půjčky	974	- 549	425
Finanční leasing	5	0	5
Obchodní a jiné závazky	34	- 25	9
Přijaté zálohy	193	- 56	137
Derivátové finanční nástroje	6	- 6	0
Odložené daňové závazky	0	20	20
Rezervy	3	- 3	0
Dlouhodobé závazky celkem	1 215	- 619	596
Krátkodobé závazky			
Půjčky	381	- 34	347
Finanční leasing	1	0	1
Obchodní a jiné závazky	330	- 218	112
Přijaté zálohy	148	- 145	3
Splatná daň z příjmů	25	- 3	22
Krátkodobé závazky celkem	885	- 400	485
Závazky celkem	2 100	- 1 019	1 081
Vlastní kapitál a závazky celkem	4 594	- 1 011	3 583

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

Upravený konsolidovaný výkaz úplného výsledku hospodaření za rok končící 31. prosince 2013

(mil. Kč)	Rok končící 31. prosince 2013	Úprava	Rok končící 31. prosince 2013
	Zveřejněno		Upraveno
Tržby	599	- 465	134
Náklady na stavební smlouvy a prodané bytové jednotky	- 363	293	- 70
Hrubý zisk	236	- 172	64
Čistý zisk (+) / ztráta (-) z přecenění investic do nemovitostí	2	- 77	- 75
Čistý zisk (+) / ztráta (-) z prodeje společných podniků	- 164	- 1	- 165
Obsahující a správní náklady	- 115	6	- 109
Ostatní provozní výnosy	29	104	133
Ostatní provozní náklady	- 9	8	- 1
Provozní zisk (+) / ztráta (-)	- 21	- 196	- 217
Finanční výnosy	18	- 2	16
Finanční náklady	- 58	39	- 19
Čisté finanční výnosy (+) / náklady (-)	- 40	37	- 3
Podíl na zisku z investic zaúčtovaných ekvivalenční metodou	0	77	77
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním	- 61	- 18	- 79
Daň z příjmů	- 24	13	- 11
Čistý zisk (+) / ztráta (-) za období	- 85	- 5	- 90
Zisk připadající na:			
- Vlastníky mateřské společnosti	0	- 90	- 90
- Nekontrolované podíly	0	0	0
Zisk za rok	- 85	- 5	- 90
Ostatní úplný výsledek:			
Položky, které nebudou reklasifikovány do zisku nebo ztráty			
Kurzové rozdíly	7	0	7
Ostatní úplný výsledek za rok	7	0	7
Úplný výsledek za rok po zdanění celkem	- 78	- 5	- 83
Připadající na:			
- Vlastníky mateřské společnosti	0	- 83	- 83
- Nekontrolované podíly	0	0	0
Celkový úplný výsledek připadající na akcionáře z titulu:			
- Pokračujících činností	0	- 83	- 83
- Ukončených činností	0	0	0

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

Upravený konsolidovaný výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2013

	Rok končící 31. prosince 2013		Rok končící 31. prosince 2013
(mil. Kč)	Zveřejněno	Úprava	Upraveno
Peněžní toky z provozní činnosti:			
Zisk před zdaněním	- 61	- 18	- 79
Úpravy o nepeněžní operace:			
Odpisy hmotného majetku	3	0	3
Čisté finanční náklady	40	- 34	6
Čistý zisk (o) / ztráta (+) z prodeje investic do nemovitostí	164	1	165
Čistý zisk (o) / ztráta (+) z přecenění investic do nemovitostí	- 2	77	75
Zvýšení/snížení rezervy na kurzové rozdíly	7	0	7
Ztráty ze snížení hodnoty	8	0	8
Změny pracovního kapitálu:			
Zvýšení stavu pohledávek a ostatních aktiv	- 96	41	- 55
Zvýšení stavu zásob	- 366	253	- 113
Zvýšení stavu obchodních a ostatních závazků	804	- 965	- 161
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností	501	- 645	- 144
Zaplacená daň z příjmů	- 33	6	- 27
Zaplacené úroky	- 11	3	- 8
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	457	- 636	- 179
Peněžní toky z investiční činnosti:			
Přijaté úroky	5	2	7
Peněžní prostředky získané nabytím dceřiného podniku	8	- 24	- 16
Pořízení a stavba investic do nemovitostí	- 182	5	- 177
Pořízení dlouhodobého majetku	- 6	2	- 4
Poskytnuté úvěry	- 162	- 18	- 180
Přijaté splátky úvěrů	122	497	619
Peněžní příjmy z prodeje investic do nemovitostí	104	- 104	0
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	- 111	360	249
Peněžní toky z finanční činnosti:			
Výnosy z půjček	44	129	173
Splátky půjček	- 530	193	- 337
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	- 486	322	- 164
Čisté zvýšení (+) / snížení (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	- 140	46	- 94
Dopad změn ve směnném kurzu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	684	- 353	331
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku	- 12	0	- 12
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku	532	- 307	225

24 Podmíněné a smluvní závazky

24.1 Zásoby – developerské projekty

Skupina uzavřela smlouvy o budoucím prodeji s kupujícími svých rezidenčních projektů, čímž se zavázala tyto developerské projekty dokončit. Nevyfakturované závazky z uzavřených smluv o zhotovení k 31. prosinci 2014 činily o mil. Kč (2013: o mil. Kč).

24.2 Investice do nemovitostí – nemovitosti ve výstavbě

Skupina nemá žádný závazek k dokončení investic do nemovitostí ve výstavbě k rozvahovému dni. Skupina uzavřela se svými klienty smlouvy o budoucím pronájmu. Skupina nemá žádný zůstatek v nevyfakturovaných závazcích z uzavřených smluv o zhotovení k 31. prosinci 2014 a 2013.

24.3 Soudní řízení

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

25 Transakce se spřízněnými stranami

Skupina je ovládána čtyřmi fyzickými osobami, z nichž každá vlastní 24 % akcií Společnosti (viz Poznámka 11).

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

25.1 Prodej služeb

(mil. Kč)	2014	2013
Prodej služeb		
- Společné podniky (výnosy z poplatků za správu a zprostředkování)	172	98
- Přidružené podniky	78	19
Úrokové výnosy	6	7
Výnosy z prodeje zásob (pozemky a rezidenční byty) – společný podnik	94	0
Celkem	350	124

Výnosy z prodeje zásob představují výnosy dceřiné společnosti, která prodala svůj projekt společnému podniku v rámci Skupiny. Nerealizovaný zisk z této transakce byl vyloučen v rámci vnitroskupinových eliminací při přípravě této konsolidované účetní závěrky.

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

25.2 Nákup služeb

(mil. Kč)	2014	2013
Nákup služeb od společných podniků	2	0
Úrokové náklady	0	13
Výnosy z prodeje zásob (pozemky a rezidenční byty) – společné podniky	94	0
Celkem	96	13

Služby se od společných podniků nakupují za běžných obchodních podmínek.

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

25.3 Odměňování klíčových řídicích pracovníků

Klíčovými řídicími pracovníky Skupiny se rozumí členové představenstva a finanční ředitel. Odměny uhrazené nebo splatné klíčovým řídicím pracovníkům za hodnotu jejich služeb jsou uvedeny níže:

(mil. Kč)	2014	2013
Platy a ostatní krátkodobé zaměstnanecké požitky	13	16
Celkem	13	16

Členové představenstva Společnosti obdrželi v roce 2014 od Skupiny odměnu za hodnotu jejich služeb ve výši 5,5 mil. Kč (2013: 11,5 mil. Kč).

25.3.1 Zůstatky vyplývající z prodeje/nákupu služeb ke konci roku

(mil. Kč)	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Pohledávky za spřízněnými stranami (Poznámka 7)		
- Přidružené společnosti	1	1
- Společné podniky	131	181
- Společníci	1	5
Závazky vůči spřízněným stranám (Poznámka 14)		0
- Přidružené společnosti	0	0
- Společné podniky	- 2	- 19
- Společníci	- 106	- 18
Celkem	25	150

Pohledávky a závazky nejsou zajištěné a nejsou úročeny. Žádné opravné položky nebyly tvořeny k pohledávkám za spřízněnými stranami (2013: 0).

25.3.2 Úvěry přijaté či poskytnuté akcionářům a partnerům ve společném podnikání**Půjčky spřízněným stranám**

(mil. Kč)	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Půjčky společnosti Finep Holding Invest SE	15	20
Půjčky přidruženým společnostem	31	65
Půjčky společným podnikům	338	279
Půjčky spřízněným stranám celkem	384	364

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

Půjčky od spřízněných stran

(mil. Kč)	31. prosince 2014	31. prosince 2013
Půjčky od společných podniků	14	55
Půjčky od společníků	539	556
Půjčky od spřízněných stran celkem	553	610

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

25.4 Mimořádné položky

Položky, které jsou významné buď kvůli jejich velikosti nebo jejich povaze, nebo které se neopakují, jsou považovány za mimořádné položky a jsou vykázány na řádku položky, ke které se nejlépe vztahují. Žádné mimořádné položky nebyly identifikovány.

26 Pořízení dceřiných společností (podnikové kombinace a pořízení aktiv)

26.1 Podnikové kombinace

V roce 2014 Skupina pořídila 100 % na základním kapitálu MAXIMA REALITY s.r.o., protihodnota ve výši 26 990 tis. Kč bylo zapláceno v hotovosti.

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

Protiplnění k 19. září 2014	Přidělena reálná hodnota
Hotovost	27
Protiplnění celkem	27
	Přidělena reálná hodnota
Investice do nemovitostí	
Dlouhodobý hmotný majetek	1
Nehmotný majetek (značka MAXIMA REALITY)	24
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	77
Obchodní a jiné závazky	- 72
Úvěry a jiné závazky	- 4
Identifikovatelná čistá aktiva celkem	27

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

26.2 Pořízení aktiv

V roce 2014 Skupina pořídila 100 % na základním kapitálu Cocktail Media s.r.o., protihodnota ve výši 5 tis. Kč byla zaplácena v hotovosti.

Aktiva a závazky vykázané v konsolidované rozvaze k datu pořízení během roku 2014 byly:

(mil. Kč)	Cocktail Media s.r.o. 19. září 2014
Uhrazená protihodnota	0
Reálná hodnota kapitálu držená před pořízením	0
Celkem	0
Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků	
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3
Zásoby	4
Obchodní a jiné pohledávky	1
Obchodní a jiné závazky	- 8
Identifikovatelná čistá aktiva	0

FINEP HOLDING, SE Group

Poznámky ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS za rok končící 31. prosince 2014
(Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak)

V roce 2013 Skupina pořídila podíly v následujících společnostech:

- 50 % podíl na základním kapitálu společnosti Finep Hostivař, a.s., protihodnota ve výši 162 tis. Kč byla uhrazena v hotovosti,
- 50 % podíl na základním kapitálu společnosti Finep Hostivař Omega, a.s., protihodnota ve výši 40 555 tis. Kč byla uhrazena v hotovosti,

		FINEP Hostivař s.r.o.
		7. listopadu 2013
(mil. Kč)		
Uhrazená protihodnota		0,1
Reálná hodnota kapitálu držená před pořízením		0
Celkem		0,1
Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků		
Zásoby		62
Obchodní a jiné pohledávky		1
Úvěry a jiné závazky		- 63
Identifikovatelná čistá aktiva		0,1

		FINEP Hostivař OMEGA, a.s.
		7. listopadu 2013
(mil. Kč)		
Uhrazená protihodnota		41
Reálná hodnota kapitálu držená před pořízením		1
Celkem		42
Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		20
Zásoby		144
Obchodní a jiné pohledávky		10
Obchodní a jiné závazky		- 18
Úvěry a jiné závazky		- 114
Identifikovatelná čistá aktiva		42

V roce 2013 nebyla pořízena žádná aktiva.

27 Transakce s nekontrolovanými podíly

Vyřazení podílů v dceřiné společnosti bez ztráty kontroly

Dne 19. června 2013 Společnost vyřadila 25 % vydaných akcií společnosti FINEP Int a.s, s protihodnotou 500 tis. Kč. Od té doby Skupina vlastní 75 % akciového kapitálu společnosti FINEP Int a.s.

Toto vyřazení mělo za následek zvýšení nekontrolovaných podílů o 420 tis. Kč.

28 Události po skončení účetního období

Skupina nabyla podíly ve společnostech Estufas SE a FINEP Letňany a.s. FINEP HOLDING, SE koupil 1/3 podíl ve společnosti FINEP Jéheho alej a.s. od FINEP SK a.s. a 1/6 podíl od společnosti Jéheho Residential s.r.o.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a hospodaření Skupiny za rok končící 31. prosince 2014.