

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Výroční zpráva 2014

Tato výroční zpráva společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. za období
od 14. 5. 2014 do 31. 12 2014 (dále jen rok 2014)
je zpracována v souladu s ust. § 21 zákona číslo 563/1991 Sb., o účetnictví
a obsahuje tak ucelené, vyvážené a komplexní informace,
stejně jako přehled o veškeré činnosti a její zhodnocení.

V Praze dne 6. února 2015

Obsah:

I. Informační část

1. Informace o vývoji výkonnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)
2. Informace o vývoji činnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)
3. Informace o stávajícím hospodářském postavení (§ 21, odst. 1 ZÚ)
4. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21, odst. 2, písm. c) ZÚ)
5. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí (§ 21, odst. 2, písm. d) ZÚ)
6. Informace o aktivitách v oblasti pracovně-právních vztahů (§ 21, odst. 2, písm. d) ZÚ)
7. Informace o existenci organizační složky v zahraničí (§ 21, odst. 2, písm. e) ZÚ)

II. Finanční část

1. Účetní závěrka (§ 21, odst. 4 ZÚ)
2. Zpráva nezávislého auditora (§ 21, odst. 4 ZÚ)

III. Doplnující část

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

I. Informační část.

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

Společnost vytvořila za rok 2014 zisk ve výši 2 547 tis. Kč, přičemž za předcházející období byla společností FINEP Barrandov Západ, a.s. vytvořena ztráta ve výši 441 tis. Kč.

V souladu se schváleným „Projektem změny právní formy“ změnila společnost právní formu z akciové společnosti na společnost komanditní – tato změna byla zapsána do obchodního rejstříku dne 14. května 2014. Dne 31. července 2014 došlo ke změně společenské smlouvy a ke změně podílů komanditisty a komplementáře, viz následující tabulka

<i>(v %)</i>	<i>od 31. července 2014</i>	<i>14. května 2014</i>
<i>KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP - komplementář</i>	<i>97%</i>	<i>0%</i>
<i>WELHAM - komplementář</i>	<i>1%</i>	<i>2%</i>
<i>FINEP HOLDING, SE - komanditista</i>	<i>2%</i>	<i>98%</i>
<i>Celkem</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>

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

V průběhu roku 2014 byl dokončen převod prodaných jednotek na klienty ze dvou již dokončených etap bytových domů. Společnost zahájila prodej další etapy bytových domů z rozsahu cca 140 bytových jednotek.

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

Hospodářské postavení společnosti odpovídá fázi projektu. Realizované etapy navazují na úspěšnou historii projektu skupiny FINEP v této lokalitě.

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

Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2014 v oblasti výzkumu a vývoje žádné aktivity.

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

Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2014 v oblasti ochrany životního prostředí žádné zvláštní aktivity.

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

Společnost nemá zaměstnance a ani nevyplácí odměny členům statutárních orgánů.

Chod Společnosti a její řízení je zajištěno v rámci skupiny FINEP Holding SE uvedené níže ve zprávě o vztazích.

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

Společnost neměla v průběhu roku 2014 v zahraničí žádnou organizační složku.

8. Ostatní informace

Společnost v průběhu roku 2014 neinvestovala do žádných investičních nástrojů.

Rizika Společnosti jsou řízena v rámci řízení rizik skupiny FINEP Holding SE, čímž dochází k minimalizaci nebo eliminaci úvěrového a likviditního rizika a tržních rizik.

II. Finanční část

1. Účetní závěrka (§ 21, odst. 4 ZÚ)
2. Zpráva o auditu (§ 21, odst. 4 ZÚ)

- viz následující strany

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Zpráva nezávislého auditora
a účetní závěrka

31. prosince 2014

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosince 2014

**Rozvaha
k 31. prosinci 2014**

(tis. Kč)		31. prosince 2014		14. května 2014	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
AKTIVA					
B.	Dlouhodobý majetek	117 300	-13	117 287	279 502
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	117 300	-13	117 287	279 502
B. II.	1. Pozemky	69 545	0	69 545	81 439
	2. Stavby	952	-13	939	0
	3. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	18 583	0	18 583	170 843
	4. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	28 220	0	28 220	27 220
C.	Oběžná aktiva	172 996	0	172 996	32 537
C. I.	Zásoby k prodeji	2 376	0	2 376	0
C. III.	Krátkodobé pohledávky	12 363	0	12 363	7 520
C. III.	1. Pohledávky z obchodních vztahů	10 879		10 879	136
	2. Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	1 110		1 110	1 110
	3. Stát – daňové pohledávky	57		57	0
	4. Krátkodobé poskytnuté zálohy	317		317	379
	5. Dohadné účty aktivní	0		0	5 895
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	158 257	0	158 257	25 017
C. IV.	1. Peníze	12	0	12	61
	2. Účty v bankách	158 245	0	158 245	24 956
D. I.	Časové rozlišení – náklady příštích období	6 358	0	6 358	26 277
Aktiva celkem		296 654	-13	296 641	338 316

		31. prosince	14.května
		2014	2014
(tis. Kč)		Netto	Netto
PASIVA			
A.	Vlastní kapitál	5 588	3041
A. I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A. II.	Kapitálové fondy – rezervní fond	1 110	1 110
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	-69	372
A. IV.	1. Nerozdělený zisk minulých let	372	372
	2. Neuhrazená ztráta minulých let	-441	0
A. V.	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+ -)	2 547	-441
B.	Cizí zdroje	291 053	335 275
B. I.	Rezervy – rezerva na daň z příjmů	0	149
B. II.	Dlouhodobé závazky	10 105	74 237
B. II.	1. Závazky z obchodních vztahů	7 463	7 463
	2. Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	66 774
	3. Dlouhodobé přijaté zálohy	2 642	0
B. III.	Krátkodobé závazky	280 948	260 889
B. III.	1. Závazky z obchodních vztahů	7 580	15 274
	2. Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	116 980	82 583
	3. Závazky ke společníkům	150 296	0
	4. Stát – daňové závazky a dotace	520	1 178
	5. Krátkodobé přijaté zálohy	0	160 336
	6. Dohadné účty pasivní	5 572	1 518
Pasiva celkem		296 641	338 316

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosince 2014

Výkaz zisku a ztráty
za rok končící 31. prosince 2014

(tis. Kč)		31. prosince 2014	14.května 2014
I.	Tržby za prodej zboží	356 441	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	175 832	0
+	Obchodní marže	180 609	0
II.	Výkony – Tržby z prodeje služeb	418	0
B.	Výkonová spotřeba	28 514	0
B.	1. Spotřeba materiálu a energie	253	0
	2. Služby	28 261	0
+	Přidaná hodnota	152 513	0
D.	Daně a poplatky	384	0
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	13	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	1 282	0
H.	Ostatní provozní náklady	4	0
V.	Převod provozních výnosů	-350 978	0
I.	Převod provozních nákladů	-200 652	0
*	Provozní výsledek hospodaření	3 069	0
X.	Výnosové úroky	1	0
O.	Ostatní finanční náklady	32	0
XII.	Převod finančních výnosů	-1	
P.	Převod finančních nákladů	-31	
*	Finanční výsledek hospodaření	-1	0
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost - splatná	520	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	2 547	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období	2 547	0
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	3 067	0

Přehled o změnách vlastního kapitálu
za rok končící 31. prosince 2014

(tis. Kč)	Základní kapitál	Rezervní fond	Nerozdělený zisk (+)	
			Neuhrazená ztráta (-)	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2013	2 000	1 110	372	3 482
Zisk za účetní období	0	0	- 441	-441
Zůstatek k 14. květnu 2014	2 000	1 110	- 69	3 041
Výsledek hospodaření za účetní období	0	0	2 547	2 547
Zůstatek k 31. prosinci 2014	2 000	1 110	2 478	5 588

1. Všeobecné informace

1.1. Základní informace o Společnosti

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku dne 19. června 2007 a její sídlo je v Praze 1, Václavské náměstí 1/846. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je především realitní činnost a inženýrská činnost v investiční výstavbě. Identifikační číslo Společnosti je 279 18 041.

V souladu se schváleným „Projektem změny právní formy“ změnila společnost FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. (dříve FINEP BARRANDOV ZÁPAD a.s.) právní formu z akciové společnosti na společnost komanditní. Tato změna byla zapsána do obchodního rejstříku dne 14. května 2014. Komanditistou s podílem 98 % se k 14. květnu 2014 stala společnost FINEP HOLDING, SE a komplementářem s podílem 2 % společnost WELHAM a.s.

Společnost uzavřela ovládací smlouvu s komanditistou - společností FINEP HOLDING, SE a na základě této smlouvy je řízena.

Statutárním orgánem Společnosti byl k 14. květnu 2014 komplementář, společnost WELHAM a.s. se sídlem Praha 6, Muchova 223/6 a identifikačním číslem 270 79 601, zastoupená:

Jméno	Funkce
Ing. Michal Kocián	předseda představenstva
Ing. Pavel Rejchrt	člen představenstva
Ing. Tomáš Zaněk	člen představenstva

Komplementář jednal za společnost samostatně.

Dne 31. července 2014 došlo ke změně společenské smlouvy. Společnost se změnou své společenské smlouvy podřídila zákonu o obchodních korporacích jako celku. Tato skutečnost nabyla účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku.

Novým komplementářem se k 31. červenci 2014 stala společnost KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP se sídlem Nicosia, Kyperská republika a registračním číslem S 12296. Tato a následující změny byly do obchodního rejstříku zapsány dne 27. srpna 2014. Tyto změny jsou sumarizovány v následující tabulce:

(v %)	31. prosince 2014	14. května 2014
KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP - komplementář	97%	0%
WELHAM - komplementář	1%	2%
FINEP HOLDING, SE - komanditista	2%	98%
Celkem	100%	100%

Statutárním orgánem Společnosti k 31. prosinci 2014 s platností od 31. července 2014 jsou komplementáři WELHAM a.s. a KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP

WELHAM a.s. zastoupen představenstvem k 31. prosinci 2014:

Jméno	Funkce	Den vzniku funkce	Den zápisu*
Ing. Michal Kocián	předseda představenstva	14. května 2014	14. května 2014
Ing. Pavel Rejchrt	člen představenstva	14. května 2014	14. května 2014
Ing. Tomáš Zaněk	člen představenstva	14. května 2014	14. května 2014
Ing. Vladimír Schwarz	člen představenstva	14. května 2014	14. května 2014

* Den zápisu funkce do obchodního rejstříku

Za představenstvo komplementáře WELHAM a.s. jednají navenek jménem společnosti vždy společně dva členové představenstva.

KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP zastoupen řediteli k 31. prosinci 2014:

Jméno	Funkce	Den vzniku funkce	Den zápisu*
Ing. Michal Kocián	ředitel společnosti	31. července 2014	27. srpna 2014
Ing. Štěpán Havlas	ředitel společnosti	31. července 2014	27. srpna 2014
Alberto Miceli-Farrugia	ředitel společnosti	31. července 2014	27. srpna 2014

* Den zápisu funkce do obchodního rejstříku

Komplementáře KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP zastupují vždy dva ředitelé společně.

Za Společnost jedná vždy samostatně komplementář KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP. Komplementář WELHAM a.s. jedná za společnost vždy společně s komplementářem KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP. Komplementáři společnosti zastupují společnost ve všech záležitostech.

2. Účetní postupy

2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice a je sestavena v historických cenách.

2.2. Dlouhodobý hmotný majetek

Hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok a pořizovací cena převyšuje 40 tis. Kč za položku, je považován za dlouhodobý hmotný majetek.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je prvotně vykázán v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a náklady s jeho pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek s výjimkou pozemků, které se neodepisují, je odpisován metodou rovnoměrných odpisů na základě jeho předpokládané doby životnosti následujícím způsobem:

Dlouhodobý hmotný majetek	Předpokládaná doba životnosti
Budovy a stavby	30 let

Společnost uplatňuje roční odpisové sazby, které se mohou lišit od sazeb odpočitatelných pro daňové účely.

Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku.

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně ziskatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky.

Náklady na opravy a údržbu dlouhodobého hmotného majetku se účtují přímo do nákladů. Technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku je aktivováno.

2.3. Zásoby

Zásoby vlastní výroby, tj. byty, komory, garáže a garážová stání určené k prodeji, jsou oceňovány vlastními výrobními náklady sníženými o opravnou položku. Vlastní výrobní náklady zahrnují přímý a nepřímý materiál, stavební práce a stavební režii.

2.4. Pohledávky

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným pohledávkám. Opravná položka k pochybným pohledávkám je vytvořena na základě věkové struktury pohledávek a individuálního posouzení bonity dlužníků. Společnost nevytváří opravné položky k pohledávkám za spřízněnými stranami.

2.5. Přepočet cizích měn

Transakce prováděné v cizích měnách jsou přepočteny a zaúčtovány devizovým kursem platným v den transakce.

Zůstatky peněžních aktiv, pohledávek a závazků vedených v cizích měnách byly přepočteny devizovým kursem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni. Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu peněžních aktiv, pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

2.6. Tržby

Tržby jsou zaúčtovány k datu podání kupní smlouvy na katastrální úřad a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Výnos z přefakturace nákladů je vykázán v období, s nímž časově souvisí.

Tržby z prodeje nemovitého majetku jsou realizovány v momentu, kdy je prodávaná jednotka předložena k zápisu do Katastru nemovitostí pod jménem kupujícího.

2.7. Rezervy

Společnost tvoří rezervy, pokud má současný závazek, je pravděpodobné, že bude na vypořádání tohoto závazku třeba vynaložit vlastní zdroje a existuje spolehlivý odhad výše závazku.

Společnost vytváří rezervu na budoucí závazek z daně z příjmů snížený o uhrazené zálohy na daň z příjmů. Pokud zálohy na daň z příjmů převyšují předpokládanou daň, je příslušný rozdíl vykázán jako krátkodobá pohledávka.

2.8. Úrokové náklady

Úrokové náklady vyplývající z úvěrů na pořízení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku jsou aktivovány během doby kompletace majetku a jeho přípravy k používání. Ostatní náklady spojené s úvěry jsou účtovány do nákladů.

2.9. Odložená daň

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Odložená daňová pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnosti.

2.10. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídících orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tyto členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv,
- dceřiné a přidružené společnosti a společné podniky.

Mimo přijatých půjček v poznámce 6 účetní jednotka neuvádí transakce se spřízněnými stranami, neboť nesplňuje kritéria daná § 39, odst. 10 a) vyhlášky č. 500/2002 a transakce mezi účetní jednotkou a jejími většinovými akcionáři a členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nejsou nezbytné k pochopení finanční situace účetní jednotky.

2.11. Rozdíly ze změn účetních metod a opravy chyb let minulých

Rozdíly ze změn účetních metod (včetně dopadu odložené daně) a opravy v důsledku nesprávného účtování nebo neúčtování o nákladech a výnosech v minulých účetních obdobích se účtují na účet Jiný výsledek hospodaření minulých let, pokud jsou významné.

2.12. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem představujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

V roce 2014 a 2013 nedošlo k následné události, která by vedla k rozdílu mezi stavem k rozhodnému dni a dni sestavení účetní závěrky.

3. Dlouhodobý hmotný majetek

(tis. Kč)	14. května 2014	Přírůstky	Vyřazení	31. prosince 2014
Pořizovací cena				
Pozemky	81 439	0	-11 894	69 545
Budovy a stavby	0	952	0	952
Nedokončený majetek	170 843	3 345	-155 641	18 547
Poskytnuté zálohy	27 220	1 000	0	28 220
Celkem	279 502	5 297	-167 535	117 264
Oprávkový				
Budovy a stavby	0	-13	0	-13
Celkem	0	-13	0	-13
Zůstatková hodnota	279 502			117 251

(tis. Kč)	1. ledna 2014	Přírůstky	Vyřazení	14. května 2014
Pořizovací cena				
Pozemky	81 439	0	0	81 439
Nedokončený majetek	140 795	30 048	0	170 843
Poskytnuté zálohy	27 220	0	0	27 220
Celkem	249 454	30 048	0	279 502
Zůstatková hodnota	249 454			279 502

4. Pohledávky

Nezaplacené pohledávky z obchodních vztahů nejsou zajištěny a žádná z nich nemá splatnost delší než 5 let. Pohledávky po splatnosti k 31. prosinci 2014 činily 136 tis. Kč (k 31. prosinci 2013: 0 tis. Kč).

Společnost k 31. prosinci 2014 ani k 31. prosinci 2013 neevidovala pochybné pohledávky, a proto netvořila opravné položky pohledávkám.

5. Zásoby

(tis. Kč)	14. května 2014	Přírůstky	Vyřazení	31. prosince 2014
Pořizovací cena				
Zásoby – pozemky	0	11 894	-11 894	0
Zásoby – byty, komory, garáže a garážová stání	0	166 970	-164 594	2 376
Celkem	0	178 864	-176 488	2 376

Společnost k 31. prosinci 2014 ani k 31. prosinci 2013 nevytvořila opravnou položku k zásobám.

6. Vlastní kapitál

Společnost se přihlásila k zákonu o obchodních korporacích jako celku (viz poznámka 1) a nevyužila možnosti nevytvářet povinné rezervní fond.

Dne 14. května 2014 valná hromada schválila mimořádnou účetní závěrku Společnosti ze dne 14. května 2014 a rozhodla o převodu ztráty za období od 1. ledna 2014 do 14. května 2014 v plné výši 441 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

7. Závazky a budoucí závazky

Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Společnosti a nemají splatnost delší než 5 let.

Společnost nemá žádné závazky po splatnosti ze sociálního nebo zdravotního pojištění ani žádné ostatní závazky po splatnosti k finančním úřadům či jiným státním institucím.

Společnost k 31. prosinci 2014 ani k 31. prosinci 2013 neeviduje žádné závazky nezahrnuté v rozvaze, které by vycházely z uzavřených smluv o operativním pronájmu nebo jiné takové závazky.

Celková výše závazků vůči spřízněným stranám k 31. prosinci 2014 činila 117 768 tis. Kč (14. května 2014: 150 717 tis. Kč).

8. Transakce se spřízněnými stranami

Společnost vykazuje tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

(tis. Kč)	31. prosince 2014	14. května 2014
Pohledávky		
Pohledávky z obchodních vztahů	120	0
Celkem	120	0
Závazky		
Závazky z obchodních vztahů	788	1 361
Závazky – podstatný vliv (úvěry)	116 980	149 356
Celkem	117 768	150 717

Závazky ke společnostem s podstatným vlivem představují úvěry od společnosti FINEP Holding SE. Jedná se o krátkodobé úvěry na projektovou činnost Společnosti se smluvní splatností do jednoho roka.

Přijaté úvěry jsou úročeny tržními úrokovými sazbami.

9. Daň z příjmů

Daňový náklad zahrnuje:

(tis. Kč)	2014	14. května 2014
Splatnou daň (19 %)	520	0
Odloženou daň	0	0
Úpravu daňového nákladu předchozího období podle podaného daňového přiznání	0	0
Celkem daňový náklad	520	0

Splatná daň byla vypočítána následovně:

(tis. Kč)	2014	14. května 2014
Ztráta (-)/Zisk před zdaněním	3 068	-441
Daňově neuznatelné náklady	36	0
Daňové ztráty z minulých období	-368	0
Daňový základ	2 736	-441
Daň z příjmů právnických osob ve výši 19 %	520	0

Společnost měla k 31. prosinci 2014 daňové ztráty ve výši 112tis. Kč, které mohou být použity do roku 2015.

10. Odměny vedoucím zaměstnancům

Vedoucím zaměstnancům a členům představenstva Společnosti nebyla v roce 2014 vyplacena žádná odměna.

11. Odměna auditorské společnosti

Celková odměna auditorské společnosti PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o. za povinný audit účetní závěrky za rok 2014 činila 100 tis. Kč.

12. Smluvní závazky

Smluvní investiční závazky Společnosti k 31. prosinci 2014 činily 7 463 tis. Kč (k 13. květnu 2014: 16 301 tis. Kč). Jedná se budoucí úhrady společnosti PRE distribuce a.s. z titulu podílu na nákladech přípojek jednotlivých etap.

13. Potenciální závazky

Vedení Společnosti si není vědomo žádných potenciálních závazků Společnosti k 31. prosinci 2014 ani k 13. květnu 2014.

14. Následné události

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2014.

6. února 2015

Ing. Michal Kocián
ředitel komplementáře
KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP

Ing. Štěpán Havlas
ředitel komplementáře
KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP

Zpráva nezávislého auditora

společníkům společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Zpráva o účetní závěrce

Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., identifikační číslo 279 18 041, se sídlem Václavské náměstí 1/846, Praha (dále „Společnost“), tj. rozvahu k 31. prosinci 2014, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2014 a přílohu, včetně popisu podstatných účetních pravidel a dalších vysvětlujících informací (dále „účetní závěrka“).

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

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

Úloha auditora

Naší úlohou je vydat na základě provedení auditu výrok k této 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 účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a informacích uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizika významné nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor zohledňuje vnitřní kontroly Společnosti 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 Společnosti. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních pravidel, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

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

Výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti k 31. prosinci 2014 a jejího hospodaření za rok 2014 v souladu s českými účetními předpisy.

Zpráva o jiných zákonných požadavcích

Zpráva o výroční zprávě

Dále jsme ověřili soulad ostatních informací obsažených ve výroční zprávě Společnosti za rok 2014 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě na stranách 5 až 14. Za správnost výroční zprávy odpovídá statutární orgán Společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedení ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Úloha auditora

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními standardy auditu a související aplikační doložkou Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni naplánovat a provést ověření tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že ostatní informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření našeho výroku.

Výrok

Podle našeho názoru jsou ostatní informace uvedené ve výroční zprávě Společnosti za rok 2014 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

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

Zpráva o jiných zákonných požadavcích (pokračování)

Zpráva o ověření zprávy o vztazích

Dále jsme provedli prověrku přiložené zprávy o vztazích mezi Společností a její ovládající osobou a mezi Společností a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2014 (dále „Zpráva“). Za úplnost a správnost Zprávy odpovídá statutární orgán Společnosti, jehož úlohou je i rozhodnutí o tom, že Zpráva je sestavena v souladu s požadavky zákona o obchodních korporacích (90/2012 Sb.). Naší úlohou je vydat na základě provedené prověrky stanovisko k této Zprávě.

Rozsah ověření

Ověření jsme provedli v souladu s Auditorským standardem č. 56 Komory auditorů České republiky. V souladu s tímto standardem jsme povinni naplánovat a provést prověrku s cílem získat omezenou jistotu, že Zpráva neobsahuje významné věcné nesprávnosti. Prověrka je omezena především na dotazování zaměstnanců Společnosti, na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto prověrka poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Závěr

Na základě naší prověrky jsme nezjistili žádné významné věcné nesprávnosti v údajích uvedených ve Zprávě sestavené v souladu s požadavky §82 zákona o obchodních korporacích.

6. února 2015


zastoupená partnerem


Ing. Tomáš Bašta
statutární auditor, oprávnění č. 1966

3. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou za rok 2013
(§ 66a, odst. 9, Obchodního zákoníku)

- viz následující strany

6.2.2015

Zpráva o vztazích

společnosti

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

podle § 82 zákona o obchodních korporacích

za účetní období od 14.5.2014 do 31.12.2014

Komplementář společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., se sídlem Praha , Václavské náměstí 1/846, PSČ 11000, IČ: 27918041, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 76651 (v této zprávě též jen „**FINEP BARRANDOV ZÁPAD**“ nebo „**Společnost**“), společnost KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Lampousas, 1, 1095, Nicosia, Cyprus, registrační číslo S 12296, zpracovala následující zprávu o vztazích ve smyslu § 82 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích (dále jen „**Zákon o korporacích**“), za účetní období od 14.5.2014 do 31.12.2014 (dále jen „**Rozhodné období**“).

1. Struktura vztahů

- 1.1 Podle informací dostupných komplementáři Společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře byla Společnost po celé Rozhodné období součástí skupiny, ve kterém je ovládající osobou společnost FINEP HOLDING, SE, se sídlem Praha 1, Václavské nám. 1/846, 110 00, IČ: 279 27 822, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 7 (dále jen „**Skupina**“). Do skupiny ovládané společností FINEP HOLDING, SE, dále patří následující společnosti.

Do skupiny ovládané společností FINEP HOLDING, SE, dále patří následující společnosti.

FINEP FS a.s., se sídlem Václavské nám. 1/846, 110 00, Praha 1, IČ: 28436776
FINEP Modřany a.s., se sídlem Václavské nám. 1/846, 110 00, Praha 1, IČ: 26769689
FINEP Vysočany a.s., se sídlem Václavské nám. 1/846, 110 00, Praha 1, IČ: 27913147
FINEP Zlíchov a.s., se sídlem Praha 1, Václavské nám. 1/846, 11000, IČ: 26770067
FINEP CZ a.s., se sídlem Václavské nám. 1/846, 110 00, Praha 1, IČ: 26503387
FINEP spol. s r.o., se sídlem Muchova 223/9, 16000, Praha 6, IČ: 62916718
FINEP MAXIMA a.s. Václavské náměstí 846/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 03304914
FINEP Int a.s., se sídlem Praha 1, Václavské nám. 1/846, PSČ 11000, IČ: 27915328
Welham, a.s., se sídlem Muchova 223/9, 160 00, Praha 6, IČ: 270 79 601
Invenit a.s., se sídlem Václavské nám. 1/846, 110 00, Praha 1, IČ: 264 37 635
ERDEX a.s., se sídlem Osadní 324/12a, Praha 7, 170 00, IČ: 271 82 533
F.R.C. a.s., se sídlem Muchova 223/9, 160 00, Praha 6, IČ: 272 07 943
KALOS spol. s r.o., se sídlem Badeniho 290/1, 160 00, Praha 6, IČ: 26744309
Cocktail Media s.r.o., se sídlem Praha 8 - Libeň, Srbova 360/1, PSČ 18000, IČ: 27166589
MAXIMA REALITY s.r.o., se sídlem Praha 1 - Nové Město, Washingtonova 1624/5, PSČ 11000, IČ: 25149610
Pensum a.s., se sídlem Srbova 360/1, Praha 8, 180 00, IČ: 27906604
Real 2 a.s., se sídlem Srbova 360/1, Praha 8, 180 00, IČ: 27897206
FINEP Harfa k.s., se sídlem Václavské nám. 1/846, 110 00, Praha 1, IČ: 27100626
FINEP Prosek k.s., se sídlem Václavské nám. 1/846, 110 00, Praha 1, IČ: 26762382
FINEP Prosek bytová k.s., se sídlem Václavské nám. 1/846, 110 00, Praha 1, IČ: 24716847
FINEP Prosek bytová 2, k.s., se sídlem Praha , Václavské náměstí 1/846, PSČ 11000, IČ: 24308773
FINEP PROSEK bytová 5 k.s., se sídlem Václavské nám. 1/846, 110 00, Praha 1, IČ: 02574527
INGRAS a.s., se sídlem Muchova 223/9, 160 00, Praha 6, IČ: 271 81 910
Mударro Invest a.s., se sídlem Praha 7, Osadní 324/12a, 17000, IČ: 283 96 707
Bytové družstvo PARK IV, se sídlem Václavské náměstí 846/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 29145015
Bytové družstvo PARK VI, se sídlem Václavské náměstí 846/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 02571803
Bytové družstvo PARK VIII, se sídlem Václavské náměstí 846/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 03653218
PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street , Birkirkara, BKR 3000, Malta, reg č. SV 113
FINEP HARFA FUND, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Birkirkara, BKR 3000, Malta
FINEP PROSEK FUND, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Birkirkara, BKR 3000, Malta
FINEP BARRANDOV FUND, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Birkirkara, BKR 3000, Malta
FINEP PROSEK LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Nicosia, Lampousas 1 , 1095, Kyperská republika, Registrační číslo: 12223
PROSEK BYTOVA LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem 1095 Nicosia, Lampousas street 1, Registrační číslo: S 12109

PROSEK PARK II LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Nicosia, Lampousas 1, Kyperská republika, Registrační číslo: S 12268

PROSEK PARK V LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Nicosia, Lampousas 1, Kyperská republika, Registrační číslo: S 12225

KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Nicosia, Lampousas 1, Kyperská republika, Registrační číslo: S 12296

Office Center Stodůlky BETA a.s., v likvidaci, se sídlem Václavské nám. 1/846, 110 00, Praha 1, IČ: 27911616

OFFICE CENTER PROSEK ALFA a.s., se sídlem Václavské nám. 1/846, 110 00, Praha 1, IČ: 29016347

OFFICE CENTER PROSEK BETA a.s., se sídlem Václavské nám. 1/846, 110 00, Praha 1, IČ: 29016380

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

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

Údaje o osobách náležejících do Skupiny se uvádí k 31.12.2014, a to dle informací dostupných komplementáři Společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře.

1.1.1 Ovládající osoba

KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Lampousas, 1, 1095, Nicosia, Cyprus, registrační číslo S 12296 byla v rozhodném období společností s 97% hlasovacím právem, je tedy ovládající společností, tato společnost je dle informací dostupných komplementáři Společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře ovládána společností FINEP BARRANDOV FUND, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Birkirkara, BKR 3000, Malta, která je dle informací dostupných komplementáři Společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře ovládána společností FINEP HOLDING, SE, se sídlem Praha 1, Václavské nám. 1/846, 110 00, IČ: 279 27 822, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 7.

2. Úloha Společnosti ve Skupině

Společnost je projektovou společností založenou za účelem výstavby developerského projektu.

3. Způsob a prostředky ovládání

Ovládající osoba ovládá Společnost, neboť v Rozhodném období byla společností s 97% hlasovacím právem. K ovládání Společnosti dochází zejména prostřednictvím rozhodování na schůzi společníků Společnosti.

4. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

4.1 Smlouvy uzavřené mezi Společností a Ovládající osobou, které byly v Rozhodném období platné: V Rozhodném období nebyly uzavřené s Ovládající osobou žádné smlouvy.

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

Smlouva o podnájmu ze dne 1.10.2007 uzavřená se společností FINEP CZ a.s.

Smlouva o poskytování administrativních služeb ze dne 1.2.2010 uzavřená se společností FINEP CZ a.s.

Smlouva o zabezpečení projektu Kaskády Barrandov IV ze dne 31.1.2012 uzavřená se společností FINEP CZ a.s.

Smlouva o zabezpečení projektu Kaskády Barrandov VI ze dne 1.3.2014 uzavřená se společností FINEP CZ a.s.

Smlouva o půjčce č. 2014002801 ze dne 7.4.2014 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Smlouva o půjčce ze dne 11.9.2012 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Smlouva o půjčce ze dne 16.3.2012 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Smlouva o půjčce ze dne 10.12.2012 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Smlouva o půjčce ze dne 16.6.2011 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE
Smlouva o půjčce ze dne 25.7.2012 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE
Smlouva o půjčce ze dne 20.12.2012 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE
Smlouva o půjčce ze dne 19.12.2012 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE
Smlouva o půjčce ze dne 21.7.2011 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE
Smlouva o zabezpečení projektu Kaskády Barrandov IV ze dne 1.11.2012 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE
Úvěrová smlouva ze dne 17.5.2011 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE
Úvěrová smlouva ze dne 29.12.2010 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

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

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

6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

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

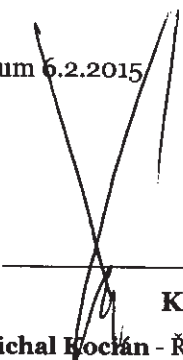
7. Hodnocení vztahů a rizik v rámci Skupiny

7.1 Hodnocení výhod a nevýhod vztahů ve Skupině.

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

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

Datum 6.2.2015


Michal Kocián - Ředitel

KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP


Štěpán Havlas - Ředitel

III. Doplnující část

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

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

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

Společnost bude pokračovat prodeji další etapy projektu v rozsahu cca 140 bytových jednotek. Do budoucna společnost očekává další významné investice do nákupu pozemků v souvislosti s přípravou developerského projektu a bude provádět další akviziční činnost. Financování těchto nákladů bude společnost zajišťovat ve spolupráci se svými majiteli.



Michal Kocián - Ředitel



Štěpán Havlas - Ředitel

KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP