

FINEP HOLDING, SE

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za období 1.1.2024 – 31.12.2024

V Praze dne: 25.4.2025



Ing. Tomáš Zaněk
předseda představenstva



Ing. Štěpán Havlas
člen představenstva



FINEP

VÝROČNÍ ZPRÁVA

Přehled činnosti

Vývoj činnosti

Vývoj výkonnosti

Stávající hospodářské postavení

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

Aktivity v oblasti pracovně-právních vztahů

Informace o tom, zda účetní jednotka má pobočku nebo jinou část obch. závodu v zahraničí

Předpokládaný vývoj

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Rozvaha v plném rozsahu

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o peněžních tocích

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Příloha účetní závěrky

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Přehled činnosti

Evropská společnost FINEP HOLDING, SE, IČ: 27927822 (dále jen „Společnost“), vznikla zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze dne 16.7.2007, kde je registrována v oddílu H vložce 7.

Hlavními předměty činnosti a podnikání Společnosti jsou konsolidace majetkových účastí jejích akcionářů v jednotlivých projektových společnostech, strategické řízení rozvoje podnikatelských aktivit ve skupině, právní, finanční, ekonomické, marketingové, PR, personální a organizační řízení skupiny. Hlavním cílem je posílení a upevnění pozice skupiny na nemovitostním trhu

Vývoj činnosti

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

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

Skupina FINEP je v současné době přední developerskou společností v České republice.

V roce 2024 skupina FINEP úspěšně rozvíjela svou strategii rozvoje skupiny zejména v oblasti rezidenčního developmentu s tím, že v průběhu roku 2024 skupina FINEP zahájila prodej těchto rezidenčních nových etap:

- Britská XVI (dům O), Praha - Stodůlky – družstevní bytová výstavba;
- RD Britská čtvrť V (RD Kopanina), Praha - Stodůlky – prodej RD do osobního vlastnictví;
- Malý Háj XIII (dům G5), Praha – Dolní Měcholupy – družstevní bytová výstavba;
- Kaskády Barrandov XVIII (dům P), Praha – Hlubočepy – družstevní bytová výstavba;
- Kaskády Barrandov XIX (domy N1,N2), Praha – Hlubočepy – družstevní bytová výstavba;
- Kaskády Barrandov XX (dům O), Praha – Hlubočepy – prodej bytů do osobního vlastnictví;
- U Šárky VII (dům C1), Praha – Ruzyně – prodej investičních bytů;
- U Šárky VIII (dům E1), Praha – Ruzyně – prodej bytů do osobního vlastnictví;
- U Šárky IX (dům F2), Praha – Ruzyně – družstevní bytová výstavba;
- Nad Krocínkou III (domy A1,A2), Praha – Prosek – družstevní bytová výstavba;
- Rezidence U Vltavy II (dům B), Kralupy nad Vltavou – prodej investičních bytů;
- Rezidence U Vltavy III (dům E), Kralupy nad Vltavou – prodej bytů do osobního vlastnictví;
- Nový Opatov G1 (dům G1), Praha – Opatov – prodej investičních bytů;
- Harfa Park X (dům T, U), Praha – Vysočany – prodej investičních bytů.

Skupina FINEP i nadále v roce 2024 rozvíjela obchodní aktivity v oblasti kolektivního investování do nemovitostí prostřednictvím zahraničních fondů kvalifikovaných investorů a to konkrétně 3 maltských sub-fondů: (i) FINEP PROSEK FUND zaměřeného na rozvojové lokality v rámci městských částí Prosek/Střížkov/Ruzyně (Praha), (ii) FINEP HARFA FUND zaměřeného na rozvojové lokality v rámci městských částí Vysočany/Hloubětín (Praha) a FINEP BARRANDOV FUND zaměřeného na rozvojové lokality v rámci městské části Hlubočepy (Praha).

Vývoj výkonnosti

Společnost v období 1.1.2024 – 31.12.2024 realizovala zisk ve výši 1 675 939 tis. Kč, v období 1.1.2023– 31.12.2023 realizovala zisk ve výši 703 434 tis. Kč.

Stávající hospodářské postavení

Hospodářské postavení Společnosti vychází z aktuálního výkonu Společnosti a je v souladu s náplní činnosti a účelem, pro který byla zřízena.

I v roce 2024 si skupina FINEP udržuje silné a stabilní kapitálové zázemí a postavení společnosti, resp. celé skupiny.

Na dosaženém hospodářském výsledku (zisku) Společnosti za rok 2024 se promítly zejména následující skutečnosti:

- Pozitivně zejména dokončení projektů v letech 2024 a inkaso dividendových výnosů či výnosů z prodeje aktiv;
- Hospodářský výsledek ovlivnila tvorba opravných položek k majetkovým účastem, neboť v této oblasti Společnost zastává velice konzervativní strategii a současně je to také dáno naceněním majetkových účastí při vzniku založení společnosti FINEP HOLDING, SE.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost nevyvíjela v průběhu účetního období v oblasti výzkumu a vývoje žádné zvláštní aktivity.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

Ve vztahu k ochraně životního prostředí nevyvíjela Společnost žádné přímé aktivity. Všechny společnosti ze skupiny FINEP však vnímají důraz na ochranu životního prostředí, energetickou úspornost a udržitelnost jako integrální součást jejich podnikatelských aktivit.

Aktivity v oblasti pracovně-právních vztahů

Společnost nezaznamenala žádné relevantní skutečnosti, které by věcně naplňovaly kvalifikaci tohoto oddílu.

Informace o tom, zda účetní jednotka má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí

Společnost nemá pobočku nebo jinou část obch. závodu v zahraničí.

Předpokládaný vývoj

Skupina FINEP i v roce 2025 plánuje naplňovat odsouhlasenou strategii rozvoje zejména v oblasti residenční výstavby.

Skupina FINEP plánuje na rok 2025 zahájení prodeje několika nových etap residenčních projektů v různých lokalitách:

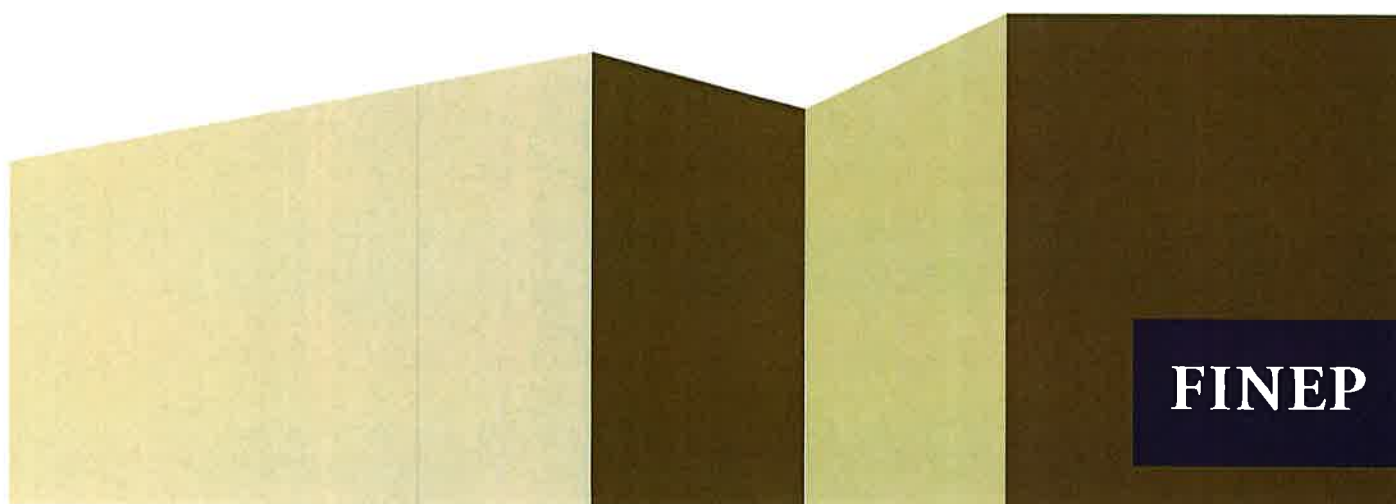
- Kaskády Barrandov (Praha – Hlubočepy)
- Britská čtvrť (Praha – Stodůlky)
- Malý Háj (Praha – Dolní Měcholupy)
- U Šárky (Praha – Ruzyně)
- Nad Krocínkou (Praha – Prosek)
- Rezidence U Vltavy (Kralupy nad Vltavou)

FINEP HOLDING, SE

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

(nekonsolidovaná)

za období 1.1.2024 - 31.12.2024



ROZVAHA

K 3 1 . 1 2 . 2 0 2 4

v tisících Kč

ič	2	7	9	2	7	8	2	2
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

FINEP HOLDING

SE

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště



Havlíčkova 1030/1

Praha 1

110 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	A.+B.+C.+D. 001	+12 249 008	-3 526 770	+8 722 238	+8 111 948
B.	Stálá aktiva	B.I.+...+B.III. 003	+9 358 453	-3 526 770	+5 831 683	+5 973 553
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	B.I.1.+...+B.I.x. 004	+17 302	-16 228	+1 074	+1 078
B.I.2.	Ocenitelná práva	B.I.2.1.+B.I.2.2. 006	+16 394	-15 320	+1 074	+1 078
B.I.2.1.	Software	účty 013, (-)073, (-)091AÚ 007	+16 394	-15 320	+1 074	+1 078
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	účty 019, (-)079, (-)091AÚ 010	+908	-908	+0	+0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1.+...+B.II.x. 014	+13 364	-8 583	+4 781	+6 392
B.II.1.	Pozemky a stavby	B.II.1.1.+B.II.1.2. 015	+3 863	+0	+3 863	+3 863
B.II.1.1.	Pozemky	účty 031, (-)092AÚ 016	+3 863	+0	+3 863	+3 863
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	účty 022, (-)082, (-)092AÚ 018	+9 501	-8 583	+918	+2 529
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	B.III.1.+...+B.III.x. 027	+9 327 787	-3 501 959	+5 825 828	+5 966 083
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 043, 061, (-)096AÚ 028	+4 543 311	-2 929 628	+1 613 683	+1 812 785
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 066, (-)096AÚ 029	+2 114 804	+0	+2 114 804	+3 423 034
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	účty 043, 062, (-)096AÚ 030	+1 015 758	-572 331	+443 427	+243 341
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	účty 067, (-)096AÚ 031	+1 119 373	+0	+1 119 373	+309 864
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	účty 043, 063, 065, (-)096AÚ 032	+5 120	+0	+5 120	+11 933
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	účty 068, (-)096AÚ 033	+529 421	+0	+529 421	+165 126
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV. 037	+2 886 776	+0	+2 886 776	+2 136 508
C.II.	Pohledávky	C.II.1.+C.II.2.+C.II.3. 046	+1 398 887	+0	+1 398 887	+1 324 791
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	C.II.1.1.+...+C.II.1.x. 047	+161	+0	+161	+158
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	C.II.1.5.1.+...+C.II.1.5.4. 052	+161	+0	+161	+158
C.II.1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ 054	+161	+0	+161	+158
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.II.2.1.+...+C.II.2.x. 057	+1 398 726	+0	+1 398 726	+1 324 633
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ 058	+2 989	+0	+2 989	+60 239
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 351AÚ, (-)391AÚ 059	+1 104 904	+0	+1 104 904	+841 879
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	účty 352AÚ, (-)391AÚ 060	+129 620	+0	+129 620	+346 808
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6. 061	+161 213	+0	+161 213	+75 707
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ 065	+1 134	+0	+1 134	+189
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ 067	+160 079	+0	+160 079	+75 518
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	C.III.1.+...+C.III.x. 072	+9 271	+0	+9 271	+0
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	účty 251, 253, 256, 257, 259, (-)291AÚ 074	+9 271	+0	+9 271	+0
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1.+...+C.IV.x. 075	+1 478 618	+0	+1 478 618	+811 717
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	účty 211, 213, 261 076	+3 163	+0	+3 163	+3 160
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261 077	+1 475 455	+0	+1 475 455	+808 557
D.	Časové rozlišení aktiv	D.1.+...+D.x. 078	+3 779	+0	+3 779	+1 887
D.1.	Náklady příštích období	účty 381 079	+2 774	+0	+2 774	+1 406
D.3.	Příjmy příštích období	účty 385 081	+1 005	+0	+1 005	+481

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	+8 722 238	+8 111 948
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	+7 362 619	+5 940 497
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x.	003	+3 332 977	+3 332 977
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	+3 332 977	+3 332 977
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x.	007	-14 530	-19 472
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	009	-14 530	-19 472
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-) 414	011	-14 530	-19 472
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x.	018	+2 368 233	+1 923 558
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	019	+2 368 233	+1 923 558
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI	021	+1 675 939	+703 434
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	+1 359 619	+2 171 451
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	029	+1 359 619	+2 171 451
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x.	030	+1 013 956	+1 593 587
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	účty 475	035	+743 932	+1 244 078
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	účty 478	037	+64 400	+128 800
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471	038	+0	+198 750
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	účty 472	039	+155 620	+19 281
C.I.9.	Závazky - ostatní	C.I.9.1.+...+C.I.9.3.	041	+50 004	+2 678
C.I.9.3.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379, 474, 479	044	+50 004	+2 678
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	045	+345 663	+577 864
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	účty 324	050	+31	+0
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	051	+1 759	+1 408
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	účty 322	052	+64 400	+64 400
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 361	053	+158 808	+370 597
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	účty 362	054	+11 657	+110 565
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	+109 008	+30 894
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	účty 364, 365, 366, 367, 368	056	+20 176	+0
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333	058	+993	+1 208
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 336	059	+443	+460
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	+72 365	+18 211
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389	061	+381	+313
C.II.8.7.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379	062	+14 650	+10 702

Sestaveno dne: 25. 04. 2025	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka	
Právní forma SE účetní jednotky:	Ing. Tomáš Zaněk	Ing. Štěpán Havlas
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí		
Pozn.:		



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

FINEP HOLDING

SE

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Havlíčkova 1030/1

Praha 1

110 00

K. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 4

Od: 1.1.2024 Do: 31.12.2024



v tisících Kč

IČ 2 7 9 2 7 8 2 2

otisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb účty 601, 602	001	+469 691	+290 176
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	+73 788	+61 082
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	+745	+606
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+73 043	+60 476
D.	Osobní náklady D.1.+...+D.x.	009	+25 522	+22 418
D.1.	Mzdové náklady účty 521, 522, 523	010	+20 239	+17 479
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady D.2.1.+D.2.2.	011	+5 283	+4 939
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526	012	+5 283	+4 939
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	+2 330	+2 797
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	+2 330	+2 797
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	+2 330	+2 797
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020	+966 968	+100
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	+966 968	+100
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	+970 230	+2 491
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	+1 286	+66
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	+968 944	+2 425
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+I.x.+II.+II.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	+364 789	+201 488
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly IV.1.+...+IV.x.	031	+1 425 664	+728 326
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba účty 661, 665	032	+1 202 086	+616 006
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů účty 661, 665	033	+223 578	+112 320
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly účty 561	034	+78 538	+20 605
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x.	039	+117 365	+87 944
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba účty 662, 665	040	+58 570	+40 408
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	+58 795	+47 536
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti účty 574, 579	042	+42 355	+209 744
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x.	043	+11 717	+37 892
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba účty 562	044	+6 627	+33 954
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady účty 562	045	+5 090	+3 938
VII.	Ostatní finanční výnosy účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698	046	+5 375	+8 064
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+791	+2 095
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	+1 415 003	+553 998
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	+1 779 792	+755 486
L.	Daň z příjmů L.1.+...+L.x.	050	+103 853	+52 052
L.1.	Daň z příjmů splatná účty 591, 593, 595, 599	051	+103 853	+52 052
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) **-L.	053	+1 675 939	+703 434
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) **-M.	055	+1 675 939	+703 434
*	Čistý obrat za účetní období	056	+1 982 663	

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém

Sestaveno dne: 25. 04. 2025	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka	
Právní forma účetní jednotky: SE	Ing. Tomáš Zaněk	Ing. Štěpán Havlas
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitosti		
Pozn.:		



PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH



k. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 4

Od: 1.1.2024 Do: 31.12.2024

v tisících Kč

IČ	2	7	9	2	7	8	2	2
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

FINEP HOLDING

SE

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště


Havlíčková 1030/1

Praha 1

110 00

Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	001	+811 717	+523 790
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	002	+1 779 792	+755 486
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace A.1.1.+...+A.1.6.	003	-1 409 954	-545 230
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	+2 330	+2 797
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	+42 355	+209 744
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006	-274 509	-471
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)	007	-1 072 617	-707 248
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-)	008	-105 648	-50 052
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	009	-1 865	+0
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.) Z + A.1.	010	+369 838	+210 256
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu A.2.1.+...+A.2.4.	011	-1 287 244	-289 730
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012	-440 283	-582 657
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	-846 961	+292 927
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadaajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	015	+0	+0
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A*+ A.2.) A*+ A.2.	016	-917 406	-79 474
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku(-)	017	-30 417	-31 243
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	+86 581	+35 599
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	019	-50 025	-19 395
A.7.	Přijaté diviendy a podíly na zisku (+)	021	+1 072 617	+749 650
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A**+ A.3.+ A.4.+ A.5.+ A.7.) A**+ A.3.+ A.4.+ A.5.+ A.7.	022	+161 350	+655 137
Peněžní toky z Investiční činnosti				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-120 108	-134 752
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024	+353 047	+21 091
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	025	+531 370	-146 520
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+ B.2.+ B.3) B.1.+ B.2.+ B.3	026	+764 309	-260 181

Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
Peněžní toky z finančních činností				
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty C.2.1.-C.2.6.	028	-258 758	-107 029
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v. o. s. a komplementáři u k. s. (-)	034	-258 758	-107 029
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.) C.1.+ C.2.	035	-258 758	-107 029
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A****+ B****+ C****) A****+ B****+ C****	036	+666 901	+287 927
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F) P+F	037	+1 478 618	+811 717

Sestaveno dne: 25. 04. 2025	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka	
Právní forma SE účetní jednotky:	Ing. Tomáš Zaněk	Ing. Štěpán Havlas
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí		
Pozn.:		



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU



K. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 4
 Od: 1.1.2024 Do: 31.12.2024
 v tisících Kč
 IČ 2 7 9 2 7 8 2 2

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
FINEP HOLDING
SE
 Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
 a místo podnikání, liší-li se od bydliště
Havlíčkova 1030/1
Praha 1
110 00

Označ.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účty 411, 491)				
A.1.	Počáteční zůstatek účet 411, 491	001	+3 332 977	+3 332 977
A.4.	Konečný zůstatek	004	+3 332 977	+3 332 977
C. Základní kapitál A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252				
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B. A.1. + B.1.	009	+3 332 977	+3 332 977
C.6.	Konečný zůstatek A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252 C.1. + C.5.	014	+3 332 977	+3 332 977
E. Kapitálové fondy (účet 413)				
E.1.	Počáteční zůstatek účet 413	019	+0	-283 014
E.2.	Zvýšení	020		+283 014
F. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření (účty 414, 416, 417 a 418)				
F.1.	Počáteční zůstatek účty 414, 416, 417 a 418	023	-19 472	-25 993
F.2.	Zvýšení	024	+4 942	+6 535
F.3.	Snížení	025		+14
F.4.	Konečný zůstatek	026	-14 530	-19 472
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)				
I.1.	Počáteční zůstatek účet 428, 431	035	+2 626 992	+2 314 080
I.2.	Zvýšení	036	+703 434	+220 766
I.3.	Snížení	037	+962 193	+611 288
I.4.	Konečný zůstatek	038	+2 368 233	+1 923 558
K. Jiný výsledek minulých období (účet 428)				
K.1.	Počáteční zůstatek účet 428	043	+0	-478
K.2.	Zvýšení	044		+478
L. Zisk / ztráta za účetní období po zdanění				
L.2.	Zvýšení	048	+1 675 939	+703 434
L.4.	Konečný zůstatek	050	+1 675 939	+703 434
Vlastní kapitál celkem				
X.1.	Počáteční zůstatek C.1. + C.2. + D.1. + E.1. + F.1. + G.1. + H.1. + I.1. + J.1. + K.1. + L.1. + M.1.	055	+5 940 497	+5 337 572
X.2.	Zvýšení A.2. + B.2. + C.3. + D.2. + E.2. + F.2. + G.2. + H.2. + I.2. + J.2. + K.2. + L.2. + M.2.	056	+2 384 315	+1 214 227
X.3.	Snížení A.3. + B.3. + C.4. + D.3. + E.3. + F.3. + G.3. + H.3. + I.3. + J.3. + K.3. + L.3. + K.3.	057	+962 193	+611 302
X.4.	Konečný zůstatek X.1. + X.2. - X.3.	058	+7 362 619	+5 940 497

Sestaveno dne: 25. 04. 2025	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma SE účetní jednotky:	Ing. Tomáš Zaněk Ing. Štěpán Havlas
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí	
Pozn.:	



FINEP HOLDING, SE

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

(nekonsolidovaná)

V Praze dne: 25.4.2025



Ing. Tomáš Zaněk
předseda představenstva



Ing. Štěpán Havlas
člen představenstva

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Název společnosti:	FINEP HOLDING, SE
Sídlo:	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1
IČ:	279 27 822
Zapsaná:	v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou H7 dne 16.7.2007
Právní forma:	Evropská společnost
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Rozvahový den:	31.12.2024
Účetní období:	běžné 1.1.2024 – 31.12.2024 minulé 1.1.2023 – 31.12.2023
Kategorie:	velká účetní jednotka, která má povinnost mít účetní závěrku ověřenou auditorem Společnost FINEP HOLDING, SE je konsolidující účetní jednotkou.
Hodnotové údaje:	v tisících Kč (není-li uvedeno jinak)

Základní východiska pro vypracování účetní závěrky: Příložená individuální účetní závěrka (nekonsolidovaná) byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“).

2 OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY, JEJICH ZMĚNY ODCHYLKY

2.1 Účetní zásady

Účetní jednotka vede účetnictví v souladu s všeobecnými účetními zásadami vyplývajícími ze zákona o účetnictví a souvisejících předpisů. A to především zásadou poctivého a věrného zobrazení, oceňování v historických cenách, účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadou opatrnosti, zákazu kompenzace, stálosti metod, bilanční kontinuity, zásadou přednosti obsahu před formou, zásadou objektivit účetních informací (úplnost, průkaznost, správnost, srozumitelnost, přehlednost, trvanlivost účetních záznamů), princip podvojnosti a souvztažnosti účtů a zásadou nepřetržitého pokračování ve své činnosti.

2.2 Účetní metody

2.2.1 Oceňování a stanovení úprav hodnot (odpisy a opravné položky)

K okamžiku uskutečnění účetního případu účetní jednotka oceňuje majetek a závazky následujícími způsoby:

- **pořizovací cenou:** v případě pořízení za úplatu, která zahrnuje cenu pořízení a další náklady s pořízením související,
- **reprodukční pořizovací cenou:** v případě nabytí bezúplatně nebo v případě, kdy vlastní náklady na vytvoření vlastní činnosti nelze zjistit,
- **vlastními náklady:** v případě vytvoření vlastní činnosti, které zahrnují přímé náklady a poměrnou část variabilních a fixních nepřímých nákladů,

- **jmenovitou hodnotou:** při jejich vzniku.

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Za dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek se považuje ten, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok a pořizovací cena převyšuje částku uvedenou ve vnitropodnikové účetní směrnici platné pro rok, ve kterém je majetek zařazen.

Způsoby oceňování:

Účetní jednotka pořizuje majetek zejména za úplatu a oceňuje ho pořizovací cenou. Úroky z přijatých úvěrů a zápůjček související s pořízením dlouhodobého majetku jsou součástí jeho ocenění.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého majetku zvyšují jeho pořizovací cenu, s výjimkou technického zhodnocení kulturní památky, které je samostatným majetkem.

Opravné položky:

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně získatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky. Zpětně získatelná částka je stanovena na základě očekávaných budoucích peněžních toků generovaných daným aktivem.

Způsoby odepisování:

Účetní odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného odpisovaného majetku. Odpisy jsou účtovány do nákladů v měsíčních periodách na základě odpisového plánu, který je v průběhu používání majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti.

Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména cenné papíry a podíly a dále dlouhodobé zápůjčky a úvěry.

Způsoby oceňování:

Účetní jednotka pořizuje cenné papíry a podíly zejména za úplatu a oceňuje je pořizovací cenou.

Zápůjčky a úvěry oceňuje účetní jednotka při jejich vzniku jmenovitou hodnotou, pořízené za úplatu oceňuje pořizovací cenou.

Opravné položky:

Pokud dojde k přechodnému snížení hodnoty majetku, jsou tvořeny opravné položky. Při inventarizaci se posuzuje výše a odůvodněnost vytvořených opravných položek.

Pohledávky

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé s dobou splatnosti do 12 měsíců včetně a dlouhodobé s dobou splatnosti nad 12 měsíců od rozvahového dne.

Způsoby oceňování:

Účetní jednotka oceňuje pohledávky při jejich vzniku jmenovitou hodnotou.

Pohledávky pořízené za úplatu (např. postoupením) oceňuje pořizovací cenou.

Dohadné účty aktivní oceňuje na základě odborných odhadů a předpokladů.

Opravné položky:

Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek, a to na základě věkové struktury pohledávek a individuálního posouzení bonity jednotlivých dlužníků.

Závazky

Závazky i dohadné účty pasivní se rozdělují na krátkodobé s dobou splatnosti do 12 měsíců včetně a dlouhodobé s dobou splatnosti nad 12 měsíců od rozvahového dne.

Způsoby oceňování:

Účetní jednotka oceňuje závazky při jejich vzniku jmenovitou hodnotou.

Dohadné účty pasivní oceňuje na základě odborných odhadů a předpokladů.

2.2.2 Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků

Účetní jednotka nedisponuje majetkem ani závazky, u kterých by měla být stanovena reálná hodnota.

2.2.3 Přepočet údajů v cizích měnách

Transakce prováděné v cizích měnách jsou k okamžiku uskutečnění účetního případu přepočteny a zaúčtovány devizovým kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným v den transakce.

Zůstatky peněžních aktiv, pohledávek a závazků vedených v cizích měnách byly přepočteny devizovým kurzem 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.

2.2.4 Odložená daň

Účetní jednotka vykazuje odložený daňový závazek u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou majetku nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Daňovou pohledávku vykazuje s ohledem na princip opatrnosti. K 31.12.2024 není účtováno s ohledem na uvedené o odloženém daňovém závazku ani pohledávce.

2.2.5 Spřízněné strany

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 řídicích orgánů Společnosti nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tyto členové a osoby mají podstatný a rozhodující vliv.

2.2.6 Přehled o peněžních tocích

Účetní jednotka sestavuje výkaz o peněžních tocích nepřímou metodou a za peněžní ekvivalenty považuje zejména hotovost na vlastních bankovních účtech, jakož i hotovost na pokladně.

2.3 Informace o změnách a odchylkách od účetních metod

V průběhu účetního období ani sestavování účetní závěrky nedošlo k žádným odchylkám nebo změnám od výše uvedených účetních metod.

3 DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K VÝKAZŮM

3.1 Dlouhodobý nehmotný majetek

3.1.1 Pořizovací cena

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Přeúčtování	Konečný zůstatek
Běžné účetní období					
Software	15 679	715	0	0	16 394
Ostatní dl. nehmotný majetek	908	0	0	0	908
Celkem běžné účetní období	16 587	715	0	0	17 302
Minulé účetní období					
Software	15 032	647	0	0	15 679
Ostatní dl. nehmotný majetek	908	0	0	0	908
Celkem minulé účetní období	15 940	647	0	0	16 587

3.1.2 Oprávky a opravné položky

Položka	Počáteční zůstatek	Oprávky zvýšení	Oprávky snížení	Opravné položky zvýšení	Opravné položky snížení	Konečný zůstatek	Netto hodnota majetku
Běžné účetní období							
Software	14 601	719	0	0	0	15 320	1 074
Ostatní dl. nehm. majetek	908	0	0	0	0	908	0
Celkem běžné účetní období	15 509	719	0	0	0	16 228	1 074
Minulé účetní období							
Software	13 738	863	0	0	0	14 601	1 078
Ostatní dl. nehm. majetek	908	0	0	0	0	908	0
Celkem minulé účetní období	14 646	863	0	0	0	15 509	1 078

Účetní jednotka v běžném i v minulém účetním období netvořila opravnou položku k dlouhodobému nehmotnému majetku.

3.2 Dlouhodobý hmotný majetek

3.2.1 Pořizovací cena

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Přeúčtování	Konečný zůstatek
Běžné účetní období					
Pozemky	3 863	0	0	0	3 863
Hmotné movité věci a jejich soubory	9 501	0	0	0	9 501
Celkem běžné účetní období	13 364	0	0	0	13 364
Minulé účetní období					
Pozemky	0	3 863	0	0	3 863
Hmotné movité věci a jejich soubory	9 501	0	0	0	9 501
Celkem minulé účetní období	9 501	3 863	0	0	13 364

Součástí ocenění hmotného majetku jsou úroky ve výši 0 Kč.

3.2.2 Oprávky a opravné položky

Položka	Počáteční zůstatek	Oprávky zvýšení	Oprávky snížení	Opravné položky zvýšení	Opravné položky snížení	Konečný zůstatek	Netto hodnota majetku
Běžné účetní období							
Pozemky	0	0	0	0	0	0	3 863
Hmotné movité věci a jejich soubory	6 972	1 611	0	0	0	8 583	918
Celkem běžné účetní období	6 972	1 611	0	0	0	8 583	4 781
Minulé účetní období							
Pozemky	0	0	0	0	0	0	3 863
Hmotné movité věci a jejich soubory	5 038	1 954	0	0	0	6 972	2 529
Celkem minulé účetní období	5 038	1 954	0	0	0	6 972	6 392

Účetní jednotka v běžném i v minulém účetním období netvořila opravnou položku k dlouhodobému hmotnému majetku.

3.3 Dlouhodobý finanční majetek

3.3.1 Pořizovací cena

Položka	Počáteční zůstatek	Přesuny	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Konečný zůstatek
Běžné účetní období						
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	4 638 708	-17 693	80 083	-160 902	3 115	4 543 311
Podíly – podstatný vliv	877 022	17 703	136 402	-17 196	1 827	1 015 758
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	11 933	-9 279	2 539	-73	0	5 120
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0	0
Celkem běžné účetní období	5 527 663	-9 269	219 024	-178 171	4 942	5 564 189
Minulé účetní období						
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	4 555 044	-4 040	98 568	-14 977	4 113	4 638 708
Podíly – podstatný vliv	852 609	2 010	21 000	-1 020	2 423	877 022
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	3 853	2 030	11 064	-5 014	0	11 933
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0	0
Celkem minulé účetní období	5 411 506	0	130 632	-21 011	6 536	5 527 663

3.3.2 Opravné položky

Položka	Počáteční zůstatek	Rozpouštění	Tvorba	Konečný zůstatek	Netto hodnota majetku
Běžné účetní období					
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	-2 825 923	99 351	-203 056	-2 929 628	1 613 683
Podíly – podstatný vliv	-633 681	61 443	-93	- 572 331	443 427
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0	0	0	0	5 120
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem běžné účetní období	-3 459 604	160 794	-203 149	-3 501 959	2 062 230
Minulé účetní období					
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	-2 751 725	36 992	-111 190	-2 825 923	1 812 785
Podíly – podstatný vliv	-498 135	799	-136 345	-633 681	243 341
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0	0	0	0	11 953
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem běžné účetní období	-3 249 860	37 791	-247 535	-3 459 604	2 068 059

3.3.3 Zápůjčky a úvěry poskytnuté ovládaným osobám a osobám pod podstatným vlivem

Zápůjčky a úvěry poskytnuté ovládaným osobám:

Dlužník	Pohledávka celkem
B+3 REAL k.s.	300 000,00
Bydlení Harfa, s.r.o.	565 129 305,60
Byty Hloubětín UVXY s.r.o.	100 000,00
Byty Hloubětín Z s.r.o.	93 327 579,00
Cocktail Media s.r.o.	138 500 000,00
DDX Czech a.s.	5 051 643,82
Duero Group k.s.	59 500 000,00
FINEP BARRANDOV bytová k.s.	26 300 000,00
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.	511 429 508,72
FINEP Hloubětín a.s.	425 241 091,78
FINEP KOMERČNÍ a.s.	109 000 000,00
FINEP LAND DEVELOPMENT, a.s.	19 200 000,00
FINEP Poštovní a.s.	13 800 000,00
FINEP Prosek bytová k.s.	1 000 000,00
FINEP SK a.s.	3 651 825,00
GORIS s.r.o.	136 085 617,89
Invenit a.s.	323 682,44
KALOS, spol. s r.o.	4 300 000,00
Moderní prádelny s.r.o.	4 336 770,10
NATURE CITY a.s.	34 000 000,00
Office Center Vltava a.s.	57 850 000,00
Pensum a.s.	117 745 000,00
Projekt Pod Ořechkou s.r.o.	135 000 000,00

Projekt Pod Třebešínem s.r.o.	200 000,00
PROSEK Development k.s.	26 000 000,00
SHELIA s.r.o.	303 768 797,00
TPK Real a.s.	44 800 000,00
TROJMEZÍ GATE a.s.	197 748 102,01
VERANO REAL k.s.	166 019 000,00
WELHAM a.s.	20 000 000,00
Celkový součet	3 219 707 923,36

Zápůjčky a úvěry poskytnuté osobám pod podstatným vlivem:

Dlužník	Pohledávka celkem
ATS plus a.s.	13 656 456,62
Caramark Invest s.r.o.	14 550 000,00
FINEP Chuchle a.s.	12 344 476,36
Finep Komerční 2, a.s.	15 500 000,00
FINEP Kralupy bytová a.s.	9 650 000,00
Finep Nové Pole a.s.	44 992 633,63
FINEP Retail SK, s.r.o.	50 714 130,30
FINEP RUZYNĚ bytová k.s.	31 815 799,00
FINEP Stodůlky a.s.	75 737 101,77
Nový Opatov s.r.o.	509 178 337,70
RED Thirteen k.s.	2 750 000,02
Rezidence Dejvice s.r.o.	6 351 644,67
REZIDENCE NAD VLTAVOU a.s.	39 500 000,00
Stodůlky JIH 2 a.s.	246 016 483,88
Stodůlky SEVER a.s.	146 675 362,77
Stodůlky ZÁPAD a.s.	29 560 000,00
Celkový součet	1 248 992 426,72,00

3.3.4 Přehled účetních jednotek, v nichž má účetní jednotka majetkový podíl

Název účetní jednotky	Adresa	Zástavní právo	Podíl na ZK v %	Účetní hodnota	Vlastní kapitál	Hospodářský výsledek
Anelida Capital s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	67	67	-37
ATS Plus a.s.	Trnavská cesta 6/A, Ružinov 821 08, Bratislava	ne	50	53 583	34 594	-304
B+3 REAL k.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	20 043	3 155	-2
Bytové družstvo DRNOVSKÁ III (G101/A3)	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	0	81	0	0
Bytové družstvo DRNOVSKÁ IX KP 113/F2, G1	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	890	0	0
Bytové družstvo DRNOVSKÁ IX KP 114/F2, G2	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	752	0	0
Bytové družstvo DRNOVSKÁ IX KP 115/F2, G2	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	798	0	0
Bydlení Harfa, s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ano	100	200	8	-44

Bytové družstvo CITY BYTOVÁ	Střelnická 1861/8a, Kobyličky, 182 00 Praha 8	ne	1	370	0	0
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	50	0	0
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XI	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XIII	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XVI	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo DRNOVSKÁ	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo DRNOVSKÁ (G101/A1)	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	75	0	0
Bytové družstvo DRNOVSKÁ (KP101/A1)	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	570	0	0
Bytové družstvo DRNOVSKÁ III	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo DRNOVSKÁ IX	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	33,33	10	0	0
Bytové družstvo DRNOVSKÁ V	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo DRNOVSKÁ VI	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo HABR G232/E2	Střelnická 1861/8a, Kobyličky, 182 00 Praha 8	ne	1	275	0	0
Bytové družstvo HARFA IX	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo HARFA VII	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo KASKÁDY VII	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo KASKÁDY VIII	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo KASKÁDY XI	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo KASKÁDY XIV	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo KASKÁDY XIV (G209/K)	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	95	0	0
Bytové družstvo KASKÁDY XIV (G215/K)	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	97	0	0
Bytové družstvo KASKÁDY XIX	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0

Bytové družstvo KASKÁDY XV	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo KASKÁDY XVIII	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo MALÝ HÁJ	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo MALÝ HÁJ VIII	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo MALÝ HÁJ X	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo MALÝ HÁJ XI	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo MALÝ HÁJ XII	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo MALÝ HÁJ XIII	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	33,33	10	0	0
Bytové družstvo NAD KROCÍNKOOU I	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo NAD KROCÍNKOOU III	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo PARK IV	Střelničná 1861/8a, Kobylisy, 182 00, Praha 8	ne	1	350	0	0
Bytové družstvo PARK VI	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	400	0	0
Bytové družstvo PARK VIII	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	50	0	0
Bytové družstvo PARK XI	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Byty Hloubětín UVXY, s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ano	100	20	-1	-21
Byty Hloubětín Z s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ano	100	4 621	-129	-274
Byty KASKÁDY O, s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	9	9	-11
CALEPO MEDIA s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	582	582	-55
Caramark Invest s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ano	50	507	-16	-108
Cocktail Media s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	2 905	4 429	442
Coop Hradec Králové s.r.o.	Střelničná 1680/8, Kobylisy, 182 00 Praha 8	ne	50	52	100	0

DDX Czech a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	0	-54	-309
Dofler Business s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	64	64	-37
Duero Group k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	134 794	392	34
ELEKTRA PARK s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	54 612	18 602	-54
ERDEX a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	2 000	130 102	92 565
FINBA a.s.	Trnavská cesta 6/A, Ružinov 821 08, Bratislava	ne	100	0	-1 243	-1 136
FINEP BARRANDOV bytová k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ano	1	5	4 193	1 644
FINEP BARRANDOV FUND	TG Complex, Brewery Street, Birkirkara, CBD 3040, Malta	ne	80	80 000	0	0
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	261 165	11 124	-8
FINEP CZ a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	254 833	14 010	12 010
FINEP Elektra k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	289	614	2
FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	1 602	1 602	749
FINEP HARFA FUND	TG Complex, Brewery Street, Birkirkara, CBD 3040, Malta	ne	80	39 049	0	0
FINEP Harfa k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	1 029	750
FINEP Hloubětín 61 k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ano	1	3 959	154	-19
FINEP Hloubětín a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	109 169	108 117	-12 855
FINEP Holešovice a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	2 327	3 957	146 957
FINEP Hostivař a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	5 627	5 627	-474
FINEP Chuchle a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	10 371	1 579	122
FINEP Interiéry s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	3 208	469	13 891
FINEP Jégeho Alej a.s.	Trnavská cesta 6/A, Ružinov 821 08, Bratislava	ne	50	59 759	408 821	69 352
FINEP Komerční 2, a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	1 500	13 804	-182

FINEP KOMERČNÍ a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	8 530	8 530	819
FINEP Kralupy bytová a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ano	50	1 020	1 419	-161
FINEP LAND DEVELOPMENT, a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	0	-3 234	-4 069
FINEP Nové Pole a.s.	Trnavská cesta 6/A, Ružinov 821 08, Bratislava	ne	40	554	-142	-63
FINEP OPATOV bytová k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ano	0,5	10	20	0
FINEP Poštovní a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	1 874	1 874	-152
FINEP Prosek Bytová 10 k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ano	1	4 028	3 178	147
FINEP Prosek bytová 12 k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	35	3 509	-1
FINEP Prosek bytová 2, k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	46	4 637	997
FINEP PROSEK bytová 5 k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	5	1 660	-28
FINEP Prosek bytová k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	3	322	0
FINEP PROSEK FUND	TG Complex, Brewery Street, Birkirkara, CBD 3040, Malta	ne	80	6 706	0	0
FINEP Prosek k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	19	1 850	-28
FINEP Real a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	1 737	1 737	-40
FINEP Retail SK, s.r.o.	Trnavská cesta 6/A, Ružinov 821 08 Bratislava 1	ano	50	0	9 475	1 029
FINEP RUZYNĚ bytová k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ano	1	25	5 822	166
FINEP SK a.s.	Trnavská cesta 6/A, Ružinov 821 08 Bratislava 1	ne	100	38 326	-1 894	-6 155
FINEP Stodůlky a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	1 000	-5 760	-7 211
FINEP STODŮLKY bytová a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	1 000	347 734	344 998
FINEP Troja a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	1 650	1 650	-51
INGRAS a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	4 673	4 673	2 163
Invenit a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	55,9	600	1 073	-49

Jégeho Residential s.r.o.	Trnavská cesta 6/A, Ružinov 821 08, Bratislava	ne	50	3 701	9 696	3 480
KALOS, spol. s r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	88	88	-252
MADELON s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	381	381	-48
N.J.B. REAL a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	10 490	20 980	-187
NATURE CITY a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	1 898	1 898	-43
NETFIN Infrastructure, a.s.	Na hroudě 1492/4, Vršovice, 100 00 Praha 10	ne	50	9 000	18 279	412
Nová Invalidovna a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	3 573	3 573	573
Nový Opatov s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	10	163	143
Office Center Stodůlky SIGMA a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	800	46 306	-108
Office Center Vltava a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	23 795	2 039	-64
Orpazchom s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	264	264	-51
Pensum a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ano	100	9 612	11 773	3 387
PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC	TG Complex, Brewery Street, Birkirkara, CBD 3040, Malta	ne	60	18	0	0
Projekt Pod Ořechovkou s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	35 067	143	-41
Projekt Pod Třebešínem s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	0	0	-20
PROSEK Development k.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	1 316	3 353	783
Ralatrade Invest s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	18	18	-37
Real 6 a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	934	2 367	-94
RED Thirteen k.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	0,5	762	708	373
Republic Česká Republika 3 s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	12 327	24 654	24 043
Rezidence Dejvice s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	23 507	22 546	-60
REZIDENCE NAD VLTAVOU a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	23 549	53 322	1 711

SHELIA s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	1 551	15 635	1 993
Stodůlky JIH 2 a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	22 000	23 748	-3 541
Stodůlky JIH a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	1 000	50 267	11 028
Stodůlky SEVER a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	1 000	676	-246
Stodůlky ZÁPAD a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	7 000	8 656	4 337
Střížkov Park k.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ano	1	30	923	15
Tenuis a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	154 117	1 227 261	298 053
TPK Real a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	2 000	47 171	45 820
TROJMEZÍ GATE a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	12 904	12 675	14 904
U Pilotů a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	43 847	35 987	-8 291
Vackov a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	99,5	471 767	38 367	10 367
VERANO REAL k.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ano	1	5	1 764	92
WELHAM a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	0	-1 039	-4 233

Účetní jednotka v běžném i minulém účetním období nebyla společníkem s neomezeným ručením.

Obchodní podíly a cenné papíry zatížené zástavním právem

Účetní jednotka zastavila ve prospěch subjektů poskytujících projektové financování následující obchodní podíly a cenné papíry:

- Pensum a.s.
- Bydlení Harfa, s.r.o.
- Byty Hloubětín Z s.r.o.
- FINEP Kralupy bytová a.s.
- FINEP BARRANDOV bytová k.s.
- Caramark Invest s.r.o.
- Byty Hloubětín UVXY, s.r.o.
- FINEP RETAIL SK, s.r.o.
- Střížkov Park k.s.
- FINEP Hloubětín 61 k.s.
- FINEP Prosek bytová 10 k.s.
- FINEP RUZYNĚ bytová k.s.
- FINEP OPATOV bytová k.s.
- VERANO REAL k.s.

3.4 Pohledávky

3.4.1 Opravné položky

Účetní jednotka v běžném i v minulém účetním období netvořila opravnou položku k pohledávkám.

3.4.2 Výše pohledávek, které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let

Účetní jednotka v běžném ani minulém účetním období neeviduje skutečnosti relevantní pro tento oddíl.

3.4.3 Výše záloh, závdavků, zápůjček a úvěrů poskytnutých členům řídicích, kontrolních a případně správních orgánů a všech dosud splacených, odepsaných nebo prominutých částek a poskytnutá zajištění a ostatní plnění těmto osobám

Účetní jednotka v běžném období eviduje následující úvěry poskytnuté členům vedení společnosti:

Ing. Štěpán Havlas	– poskytnut úvěr jistina 20 mil. Kč od 6.8.2024 do 8.11.2024, k 31.12.2024 splaceno včetně úroků
Ing. Pavel Rejchrt	– poskytnut úvěr jistina 23,5 mil. Kč od 10.10.2024
	– poskytnut úvěr jistina 7,5 mil. Kč od 16.10.2024 do 4.11.2024, k 31.12.2024 splacena jistina

3.4.4 Výše pohledávek a podmíněných pohledávek, které nejsou vykázány v rozvaze

Účetní jednotka v běžném ani minulém účetním období neeviduje skutečnosti relevantní pro tento oddíl.

3.5 Časové rozlišení a dohadné položky

Druh a popis	Částka běžné období	Částka minulé období
Náklady příštích období	2 743	1 406
Příjmy příštích období	1 005	481
Dohadné účty aktivní	31	0
Celkem časové rozlišení a dohadné položky aktivní	3 779	1 887
Výdaje příštích období	7	0
Dohadné položky pasivní	374	313
Celkem časové rozlišení a dohadné položky pasivní	381	313

3.6 Vlastní kapitál

3.6.1 Osoby podílející se na základním kapitálu

Název	IČ	Podíl v % běžné období	Podíl v % minulé období
Pavel Rejchrt Holding, a.s.	279 23 428	29,268	29,268
RPP Holding, a.s.	073 75 603	29,268	29,268
Yeruma Business, a.s.	083 34 323	29,268	29,268
Rondeleta, a.s.	109 55 496	12,196	12,196
Celkem		100,000	100,00

Základní kapitál je tvořen 132 212 484 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 0,89 EUR (25,21 Kč) a je plně splacen.

3.6.2 Informace o navrhovaném rozdělení zisku nebo vypořádání ztráty

Na základě rozhodnutí valné hromady byl schválen zisk za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 ve výši 703 434 tis. Kč. Zisk byl v plné výši převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Na základě rozhodnutí valné hromady došlo k výplatě nerozděleného zisku ve výši 258 759 tis. Kč akcionářům společnosti.

3.6.3 Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Účetní jednotka v běžném ani minulém účetním období neneviduje skutečnosti relevantní pro tento oddíl.

3.6.4 Informace o vydaných akciích a změnách podílů

Účetní jednotka v běžném ani minulém účetním období neneviduje skutečnosti relevantní pro tento oddíl.

3.6.5 Informace o vyměnitelných dluhopisech nebo podobných cenných papírech nebo právech

Účetní jednotka v běžném ani minulém účetním období neneviduje skutečnosti relevantní pro tento oddíl.

3.7 Závazky

3.7.1 Významné závazky

Druh závazku Protistrana	Měna	Splatnost	Věcná záruka	Částka běžné období	Částka minulé období
Dostupné bydlení České spořitelny, a.s.	CZK	2027	ne	565 129	161 527
Vinohradská 180, s.r.o.	CZK	2023	ne	178 803	71 521
FINEP Holešovice, a.s.	CZK	2025	Ne	145 000	0
FINEP STODŮLKY bytová, a.s.	CZK	2026	ne	155 620	99 148
Vladimír Schwarz	CZK	2025	ne	64 400	64 400
Vladimír Schwarz	CZK	2026	ne	64 400	64 400
Celkem				1 173 352	460 996

3.7.2 Výše závazků, které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let

Účetní jednotka v běžném ani minulém účetním období neneviduje skutečnosti relevantní pro tento oddíl.

3.7.3 Výše závazků, podmíněných závazků a poskytnutých věcných záruk, které nejsou vykázány v rozvaze, a dále penzijní závazky a závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku a přidruženým účetním jednotkám nevykázaných v rozvaze

Účetní jednotka v běžném ani minulém účetním období neneviduje skutečnosti relevantní pro tento oddíl.

3.8 Vybrané položky výkazu zisku a ztráty

3.8.1 Výnosy mimořádné svým objemem

Povaha (popis)	Částka běžné období	Částka minulé období
Tržby z prodeje služeb	469 691	288 745
Výnosy z postoupených pohledávek	956 028	0

Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	353 048	21 077
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	1 072 617	707 248
Celkem	2 851 384	1 017 070

Tržby z prodeje služeb, účtované na účtu 602, představují služby plynoucí ze servisních smluv o zabezpečení jednotlivých developerských projektů či z výkonu člena statutárního orgánu.

Výnosy z dlouhodobého finančního majetku, účtované na účtu 665 jsou tvořeny přijatými podíly na zisku.

Výnosy z odepsaných pohledávek, účtované na účtu 645, jsou spojeny s pohledávkou za společností Byty Prosek V s.r.o., jež byla postoupena společnosti Dostupné bydlení České spořitelny, a.s. a Immer Besser s.r.o., jež byla postoupena společnosti RPP Holding .a.s.

3.8.2 Tržby z prodeje zboží, výrobků a služeb dle kategorií činností a zeměpisných trhů

Druh a popis	Běžné období		Minulé období	
	Částka tuzemsko	Částka zahraničí	Částka tuzemsko	Částka zahraničí
Tržby z prodeje služeb	469 628	63	290 113	63
Celkem	469 628	63	290 113	63

3.8.3 Náklady mimořádné svým objemem

Povaha (popis)	Částka běžné období	Částka minulé období
Ostatní náklady	41 720	54 047
Náklady na postoupené pohledávky	966 729	0
Náklady na prodané CP	78 538	20 605
Tvorba a zúčtování OP	42 355	209 744

Jedná se o ostatní služby z účtu 518, který zahrnuje odměny za poskytované služby dle smluv o zabezpečení projektů, nájemné, auditní služby, účetní a daňové poradenství apod.

Náklady na postoupení pohledávky, evidované na účtu 546, jsou spojené s pohledávkami za společnostmi Byty Prosek V s.r.o. ve výši 956 mil. Kč a Immer Besser s.r.o. ve výši 10,7 mil. Kč.

3.9 Zaměstnanci

3.9.1 Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období

Kategorie zaměstnanců	Počet běžné období	Počet minulé období
Řídící zaměstnanci	3	3
Ostatní zaměstnanci	6	2
Celkem	9	5

3.10 Daň z příjmu

3.10.1 Daň z příjmu splatná

Popis	Částka běžné období	Částka minulé období
Daň z příjmu	103 853	52 052
Celkem	103 853	52 052

3.10.2 Odložená daň

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
Běžné účetní období				
OP k dlouhodobému majetku-	- 3 459 604	42 355	0	-3 501 959
Celkem běžné účetní období	- 3 459 604	42 355	0	-3 501 959
Minulé účetní období				
OP k dlouhodobému majetku	- 3 249 860	209 744	0	- 3 459 604
Celkem minulé účetní období	- 3 249 860	209 744	0	- 3 459 604

Výše je uveden základ pro odloženou daňovou pohledávku. Z důvodu opatrnosti společnost o odložené daňové pohledávce neúčtuje.

3.11 Ostatní významné skutečnosti

Účetní jednotka v běžném ani minulém účetním období neneviduje skutečnosti relevantní pro tento oddíl.

4 DALŠÍ INFORMACE

4.1 Změny v uspořádání a označování položek účetních výkazů

Za předmětné účetní období se nevyskytly žádné změny v uspořádání a označování položek účetních výkazů a v jejich obsahovém vymezení a ve způsobu oceňování oproti předcházejícímu účetnímu období.

4.2 Účetní operace nezahrnuté v rozvaze

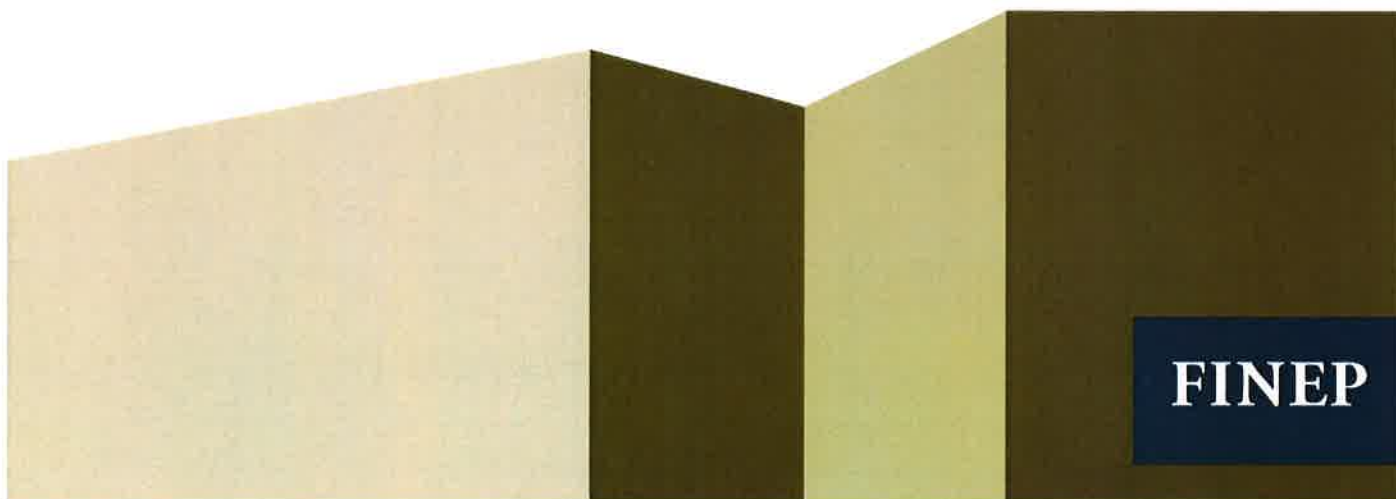
Účetní jednotka v běžném ani minulém účetním období neneviduje skutečnosti relevantní pro tento oddíl.

4.3 Následné události

Účetní jednotka nezaznamenala žádné významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky.

FINEP HOLDING, SE

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Příjemci: Akcionář společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti FINEP HOLDING, SE (dále jen „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2024, výkazu zisku a ztráty od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024, a přílohy této účetní závěrky (dále jen „účetní závěrka“), která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti FINEP HOLDING, SE jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti FINEP HOLDING, SE k 31. prosinci 2024 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu



významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti FINEP HOLDING, SE je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Dále je statutární orgán odpovědný za zvolení a uplatňování vhodných účetních metod a za provádění dané situaci přiměřených účetních odhadů.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat



dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 25. dubna 2025

Auditorská firma: AUDIT SERVIS, spol. s r. o.
Oprávnění č. 10 Komory auditorů České republiky
150 00 Praha 5, Grafická 3365/7a

Auditor:


Ing. Jana Procházková
Oprávnění č. 2094 Komory auditorů České republiky

