



# **FINEP HOLDING, SE**

## **Výroční zpráva 2020**

Tato výroční zpráva společnosti FINEP HOLDING, SE za rok 2020 je zpracována v souladu s ustanovením § 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 29. dubna 2021**

## 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 nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů (§ 21, odst. 2, písm. d) ZÚ)
6. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí (§ 21, odst. 2, písm. e) ZÚ)
7. Informace o aktivitách v oblasti pracovně-právních vztahů (§ 21, odst. 2, písm. e) ZÚ)
8. Informace o existenci organizační složky v zahraničí (§ 21, odst. 2, písm. f) ZÚ)

### II. Finanční část

1. Zpráva o auditu a účetní závěrka (§ 21, odst. 4 ZÚ odst. 5 ZU)

### III. Doplnující část

1. Informace o předpokládaném vývoji (§ 21, odst. 2, písm. b) ZÚ)
2. Zpráva o vzájemných vztazích se spřízněnými osobami (§ 82, odst. 1 a odst. 2, z.č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech)

## I. Informační část

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

Evropská společnost FINEP HOLDING, SE, identifikační číslo 27927822, 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 evropské společnosti FINEP HOLDING, SE 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.

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

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 2020 skupina FINEP úspěšně rozvíjela svou strategii rozvoje skupiny zejména v oblasti residenčního developmentu s tím, že v průběhu roku 2020 skupina FINEP zahájila residenční prodej těchto nových etap:

- Residence Pergamenka II (Praha - Holešovice) – prodej bytů do osobního vlastnictví;
- Kaskády Barrandov XIII (Praha - Hlubočepy) – prodej bytů do osobního vlastnictví;
- Kaskády Barrandov XIV (Praha - Hlubočepy) – družstevní bytová výstavba;
- U Šárky I & U Šárky III (Praha – Ruzyně) – družstevní bytová výstavba;
- U Šárky II (Praha – Ruzyně) – prodej bytů do osobního vlastnictví;
- U Sluncové I & U Sluncové II (Praha – Karlín) – prodej bytů do osobního vlastnictví;
- Britská čtvrť XIII (Praha – Stodůlky) – družstevní bytová výstavba;
- Britská čtvrť XIV (Praha – Stodůlky) – prodej bytů do osobního vlastnictví;
- Harfa Park VII (Praha – Vysočany) – družstevní bytová výstavba;
- Harfa Park VIII (Praha – Vysočany) – prodej bytů do osobního vlastnictví; a
- Jégeho Alej VI (Bratislava – Ružinok) – prodej bytů do osobního vlastnictví.

Skupina FINEP i nadále v roce 2020 rozvíjela obchodních 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).

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

I v roce 2020 si skupina FINEP udržuje silné a stabilní kapitálové zázemí a postavení společnosti, resp. celé skupiny.

FINEP HOLDING, SE hospodařil za rok 2020 se ziskem 487,1 mil. Kč (za rok 2019 to byl zisk 181,4 mil. Kč).

Na dosaženém hospodářském výsledku (zisku) společnosti FINEP HOLDING, SE za rok 2020 se promítly zejména následující skutečnosti:

- a) Pozitivně zejména dokončení projektů v letech 2020 a inkaso dividendových výnosů či výnosů z prodeje aktiv;
- b) Provozní náklady společnosti zůstávají na stabilní úrovni; a
- c) Negativně hospodářský výsledek ovlivnila tvorba opravných položek k majetkovým účastem, neboť v této oblasti společnost FINEP HOLDING, SE zastává velice konzervativní strategii a současně je to také dáno naceněním majetkových účastí při vzniku založení společnosti FINEP HOLDING, SE.

<b>HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK (v tis. Kč)</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>VÝNOSY CELKEM (v tis. Kč)</b>	<b>+ 1 050 954</b>	<b>+ 880 479</b>
<i>z toho: TRŽBY Z PRODEJE VÝROBKŮ A SLUŽEB</i>	<i>+ 46 794</i>	<i>+ 134 802</i>
<i>z toho: FINANČNÍ VÝNOSY</i>	<i>+ 1 003 799</i>	<i>+ 743 562</i>
<i>z toho: OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY</i>	<i>+ 360</i>	<i>+ 1 718</i>
<b>PROVOZNÍ NÁKLADY CELKEM (v tis. Kč)</b>	<b>- 146 315</b>	<b>- 85 133</b>
<i>z toho: PROVOZNÍ NÁKLADY (označ. A, B, C, D, F)</i>	<i>- 44 745</i>	<i>- 45 351</i>
<i>z toho: ODPISY DHM (označ. E)</i>	<i>- 2 549</i>	<i>- 2 130</i>
<i>z toho: FINANČNÍ NÁKLADY (označ. H, J, K)</i>	<i>11 488</i>	<i>- 7 573</i>
<i>z toho: NÁKLADY NA PRODANÉ PODÍLY (označ. G)</i>	<i>- 78 595</i>	<i>- 2 605</i>
<i>z toho: DAŇ Z PŘÍJMŮ</i>	<i>- 8 938</i>	<i>- 27 474</i>
<b>PROVOZNÍ VÝSLEDEK CELKEM – ZISK (v tis. Kč)</b>	<b>+ 904 639</b>	<b>+ 795 346</b>
<i>TVORBA OPRAVNÝCH POLOŽEK (označ. I)</i>	<i>- 723 202</i>	<i>- 308 180</i>
<b>HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK CELKEM (v tis. Kč)</b>	<b>+ 181 437</b>	<b>+ 487 166</b>

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

Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2020 v oblasti výzkumu a vývoje žádné aktivity.

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

Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2020 v oblasti ochrany životního prostředí žádné specifické aktivity.

6. Informace o vlastních akciích nebo vlastních podílech (§21, odst. 2, písm. d) ZU)

Společnost nevlastní vlastní akcie.

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

V kalendářním roce 2020 společnost nezaznamenala žádné relevantní skutečnosti, které by věcně naplňovaly kvalifikaci tohoto předepsaného oddílu výroční zprávy.

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

Společnost neměla v průběhu roku 2020 v zahraničí žádnou organizační složku.

## II. Finanční část

### 1. Zpráva o auditu (§ 21, odst. 4 ZÚ) a účetní závěrka (§ 21, odst. 5 ZÚ)

Tato část je rozpracována v samostatných příložených dokumentech, které zahrnují jak výkazy: rozvaha, výkaz zisků a ztrát a přehled o peněžních tocích, tak i zprávu auditora. Ve všech případech se jedná o nekonsolidované výkazy sestavené k 31.12.2020 dle českých předpisů, tj. zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění, vyhlášky 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví pro účetní jednotky, které jsou podnikateli a Českých účetních standardů pro podnikatele.

### III. Doplnující část

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

Skupina FINEP i v roce 2021 plánuje naplňovat odsouhlasenou strategii rozvoje zejména v oblasti residenční výstavby.

Skupina FINEP plánuje na rok 2021 zahájení prodeje několika nových etap residenčních projektů v různých lokalitách:

- Kaskády Barrandov (Praha – Hlubočepy);
- Britská čtvrť (Praha – Stodůlky);
- Rezidence Pergamenka (Praha – Holešovice);
- Štěrboholy Malý Háj (Praha – Dolní Měcholupy); a
- U Šárky (Praha – Ruzyně).

#### 2. Zpráva o vzájemných vztazích se spřízněnými osobami (§ 82 zákona o obchodních společnostech a družstvech)

Fyzické a právnické osoby podílející se více než 20 % na základním kapitálu společnosti a výše jejich podílu jsou:

- FH INVEST, SE (podíl na základním kapitálu společností 30,38 %).

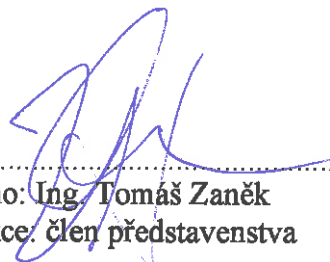
Základní kapitál k 31.12.2020 činil 143 498 915,04 EUR, což odpovídá částce 4 064,6 mil. Kč. Základní kapitál společnosti je splacen v plné výši.

Společnost eviduje k 31.12.2020 krátkodobé závazky (zejména z titulu přijatých zápůjček a nesplacených příplatků mimo základní kapitál) ke spřízněným osobám (včetně akcionářů) v celkové výši 114 376 tis. Kč.

Společnost eviduje k 31.12.2020 dlouhodobé závazky (z titulu úvěrů či půjček přijatých) ke spřízněným osobám (včetně akcionářů) v celkové výši 96 030 tis. Kč.

Podíly ve společnostech (k 31.12.2020), ve kterých má FINEP HOLDING, SE majetkovou účast a jejichž finanční toky a provozní procesy může spoluřídít s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou ve finančních výkazech klasifikovány na účtu Podíly v ovládaných a řízených osobách a jejich seznam je uveden v tabulce na straně 7-10 přílohy k řádné účetní závěrce společnosti FINEP HOLDING, SE k 31.12.2020. Cenné papíry a majetkové účasti jsou při nákupu oceněny pořizovací cenou.

V Praze dne 29. dubna 2021



Jméno: Ing. Tomáš Zaněk  
Funkce: člen představenstva



Jméno: Ing. Tomáš Pardubický  
Funkce: člen představenstva



**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**  
**o ověření účetní závěrky společnosti**

**FINEP HOLDING, SE**

**k 31. prosinci 2020**



Identifikační údaje:

**Název účetní jednotky:** FINEP HOLDING, SE  
**Sídlo:** Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1  
**IČ:** 27927822  
**Právní forma:** Evropská společnost

**Statutární orgán představenstvo:**

**Předseda představenstva** Ing. MICHAL KOCIÁN, dat. nar. 26. 7. 1968  
**Člen představenstva** Ing. TOMÁŠ ZANĚK, dat. nar. 22. 8. 1969  
**Člen představenstva** Ing. PAVEL REJCHRT, dat. nar. 2. 6. 1968  
**Člen představenstva** Ing. VLADIMÍR SCHWARZ, dat. nar. 24. 1. 1968  
**Člen představenstva** Ing. TOMÁŠ PARDUBICKÝ, dst. nar. 17. 8. 1974

**Dozorčí rada** Ing. HANA LANDOVÁ, dat. nar. 15. 4. 1974

**Auditorská firma:** AUDIT SERVIS, spol. s r. o.  
150 00 Praha 5, Nádražní 61/116  
Oprávnění č. 10 Komory auditorů České republiky

**Auditor:** Prof. Ing. Hana Vomáčková  
Oprávnění č. 0684 Komory auditorů České republiky

**Účetní období:** od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020

**Datum vyhotovení zprávy:** 29. dubna 2021



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

### **Příjemce: vedení společnosti a akcionáři**

#### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti FINEP HOLDING, SE sestavené na základě českých účetních předpisů. Řádná účetní závěrka se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2020, výkazu zisku a ztráty za účetní období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020, z výkazu vlastního kapitálu a výkazu peněžních toků za účetní období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020, 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 2020 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a výkazu vlastního kapitálu za účetní období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020 v souladu s českými účetními předpisy.**

#### ***Základ pro výrok***

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) 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 odpovídají členové statutárního orgánu Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu 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, již 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 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.

#### ***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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním orgánem.
- 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 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 trvat nepřetržitě. 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán 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 29. dubna 2021

Auditorská firma:

AUDIT SERVIS, spol. s r. o.

Oprávnění č. 10 Komory auditorů České republiky  
150 00 Praha 5, Nádražní 61/116

Auditor:



Prof. Ing. Hana Vomáčková CSc.

Oprávnění č. 0684 Komory auditorů České republiky

Auditovaná účetní závěrka společnosti (tj. Rozvaha, Výkaz zisku a ztráty, Příloha vč. přehledu vlastního kapitálu) a výroční zpráva je přílohou této zprávy.

# ROZVAHA

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

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, IČI-li se od bydliště

**Havlíčkova 1030/1**

**Praha 1**

**110 00**

otisk podacího razítka



Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	A.+B.+C.+D. 001	<b>+9 100 257</b>	<b>-3 577 493</b>	<b>+5 522 764</b>	<b>+4 939 840</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	účty 353 002				
B.	<b>Stálá aktiva</b>	B.I.+...+B.II. 003	<b>+8 047 782</b>	<b>-3 577 493</b>	<b>+4 470 289</b>	<b>+3 571 802</b>
B.I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	B.I.1.+...+B.I.1.x 004	<b>+27 515</b>	<b>-12 612</b>	<b>+14 903</b>	<b>+8 103</b>
B.I.1.	<b>Nehmotné výsledky vývoje</b>	účty 012, (-)072, (-)091AÚ 005				
B.I.2.	<b>Ocenitelná práva</b>	B.I.2.1.+B.I.2.2. 006	<b>+13 201</b>	<b>-11 704</b>	<b>+1 497</b>	<b>+1 725</b>
B.I.2.1.	Software	účty 013, (-)073, (-)091AÚ 007	<b>+13 201</b>	<b>-11 704</b>	<b>+1 497</b>	<b>+1 725</b>
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	účty 014, (-)074, (-)091AÚ 008				
B.I.3.	Goodwill	účty 015, (-)075, (-)091AÚ 009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	účty 019, (-)079, (-)091AÚ 010	<b>+908</b>	<b>-908</b>	<b>+0</b>	<b>+17</b>
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	B.I.5.1.+B.I.5.2. 011	<b>+13 406</b>	<b>+0</b>	<b>+13 406</b>	<b>+6 361</b>
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	účty 051, (-)095AÚ 012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	účty 041, (-)093 013	<b>+13 406</b>	<b>+0</b>	<b>+13 406</b>	<b>+6 361</b>
B.II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	B.II.1.+...+B.II.x 014	<b>+5 375</b>	<b>-1 594</b>	<b>+3 781</b>	<b>+1 821</b>
B.II.1.	<b>Pozemky a stavby</b>	B.II.1.1.+B.II.1.2. 015				
B.II.1.1.	Pozemky	účty 031, (-)092AÚ 016				
B.II.1.2.	Stavby	účty 021, (-)081, (-)082AÚ 017				
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	účty 022, (-)082, (-)082AÚ 018	<b>+5 375</b>	<b>-1 594</b>	<b>+3 781</b>	<b>+1 821</b>
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	účty 097, (-)098 019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	B.II.4.1.+...+B.II.1.3. 020				
B.II.4.1.	Pěstelské celky trvalých porostů	účty 025, (-)085, (-)092AÚ 021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	účty 026, (-)086, (-)092AÚ 022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	účty 029, 032, (-)089, (-)092AÚ 023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	B.II.5.1.+B.II.5.2. 024				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	účty 052, (-)095AÚ 025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	účty 042, (-)094 026				
B.III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	B.III.1.+...+B.III.x 027	<b>+8 014 892</b>	<b>-3 563 287</b>	<b>+4 451 605</b>	<b>+3 561 878</b>
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 043, 061, (-)096AÚ 028	<b>+3 990 568</b>	<b>-2 769 086</b>	<b>+1 221 482</b>	<b>+1 344 612</b>
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 066, (-)096AÚ 029	<b>+1 884 331</b>		<b>+1 884 331</b>	<b>+1 298 730</b>
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	účty 043, 062, (-)096AÚ 030	<b>+1 247 034</b>	<b>-794 201</b>	<b>+452 833</b>	<b>+497 985</b>
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	účty 067, (-)096AÚ 031	<b>+632 007</b>		<b>+632 007</b>	<b>+320 949</b>
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	účty 043, 063, 065, (-)096AÚ 032	<b>+24 430</b>	<b>+0</b>	<b>+24 430</b>	<b>+18 270</b>
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	účty 068, (-)096AÚ 033	<b>+230 270</b>		<b>+230 270</b>	<b>+77 080</b>
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	B.III.7.1.+B.III.7.2. 034	<b>+6 252</b>		<b>+6 252</b>	<b>+4 252</b>
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	účty 043, 069, (-)096AÚ 035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	účty 053, (-)095AÚ 036	<b>+6 252</b>		<b>+6 252</b>	<b>+4 252</b>
C.	<b>Oběžná aktiva</b>	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV. 037	<b>+1 050 282</b>		<b>+1 050 282</b>	<b>+1 366 870</b>
C.I.	<b>Zásoby</b>	C.I.1.+...+C.I.x 038				<b>+537</b>
C.I.1.	Materiál	účty 111, 112, 119, (-)191 039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	účty 121, 122, (-)192, (-)193 040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	C.I.3.1.+C.I.3.2. 041				<b>+537</b>

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.I.3.1.	Výrobky účty 123, (-)194	042				
C.I.3.2.	Zboží účty 131, 132, 139, (-)196	043				+537
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny účty 124, (-)195	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby účty 151, 152, 153, (-)197, (-)198, (-)199	045				
C.II.	Pohledávky C.II.1+C.II.2.+C.II.3.	046	+591 422		+591 422	+988 402
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky C.II.1.1.+...+C.II.1.x	047	+0		+0	+24 796
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba účty 351AÚ, (-)391AÚ	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv účty 352AÚ, (-)391AÚ	050				
C.II.1.4.	Odcizená daňová pohledávka účty 481	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní C.II.1.5.1.+...+C.II.1.5.4.	052	+0		+0	+24 796
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti účty 354AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy účty 314AÚ, (-)391AÚ	054				
C.II.1.5.3.	Dohacné účty aktivní účty 388	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	056	+0		+0	+24 796
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky C.II.2.1.+...+C.II.2.x.	057	+591 422		+591 422	+963 606
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	+2 240		+2 240	+8 879
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba účty 351AÚ, (-)391AÚ	059	+350 916		+350 916	+470 621
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv účty 352AÚ, (-)391AÚ	060	+166 038		+166 038	+419 680
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	+72 228		+72 228	+64 426
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společnosti účty 354AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 336, (-)391AÚ	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	064	+0		+0	+5 938
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	+91		+91	+633
C.II.2.4.5.	Dohacné účty aktivní účty 388	066				+0
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	067	+72 137		+72 137	+57 855
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv C.II.3.1.+...+C.II.3.x.	068				
C.II.3.1.	Náklady příštích období účty 381	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období účty 382	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období účty 385	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek C.III.1+...+C.III.x.	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba účty 254, 259, (-)291AÚ	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek účty 251, 253, 256, 257, 259, (-)291AÚ	074				
C.IV.	Peněžní prostředky C.IV.1+...+C.IV.x.	075	+458 860		+458 860	+377 931
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně účty 211, 213, 261	076	+212		+212	+208
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech účty 221, 261	077	+458 648		+458 648	+377 723
D.	Časové rozlišení aktiv D.1+...+D.x.	078	+2 193		+2 193	+1 168
D.1.	Náklady příštích období účty 381	079	+2 193		+2 193	+1 168
D.2.	Komplexní náklady příštích období účty 382	080				
D.3.	Příjmy příštích období účty 385	081				

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	+5 522 764	+4 939 840
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	+5 232 082	+4 736 181
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x.	003	+4 064 607	+4 064 607
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	+4 064 607	+4 064 607
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	účty (-)252	005		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	účty (+/-)419	006		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x.	007	+246 690	+237 955
A.II.1.	Ážio	účty 412	008		
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	009	+246 690	+237 955
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	010	+250 000	+250 000
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-)414	011	-3 310	-12 045
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	účty (+/-)418	012		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	účty 443	013		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	účty 416	014		
A.III.	Fondy ze zisku	A.III.1.+...+A.III.x.	015		
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	účty 421, 422	016		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	účty 423, 427	017		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x.	018	+433 619	+252 182
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	019	+433 619	+252 182
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	účty 426	020		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.V.-B.-C.-D.-A.VI.	021	+487 166	+181 437
A.VI.	Rozhodnutí o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	účty 432	022		
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	+290 682	+203 632
B.	Rezervy	B.1.+...+B.x.	024		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	účty 452	025		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	účty 453	026		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	účty 451	027		
B.4.	Ostatní rezervy	účty 459	028		
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	029	+290 682	+203 632
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x.	030	+96 030	+63 232
C.I.1.	Vydané dluhopisy	C.I.1.1.+C.I.1.2.	031		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	účty 473	032		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	účty 473	033		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	účty 461	034		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	účty 475	035		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 479	036		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	účty 478	037		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládaná osoba	účty 471	038		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	účty 472	039	+96 030	+43 553
C.I.8.	Odložený daňový závazek	účty 481	040		
C.I.9.	Závazky - ostatní	C.I.9.1.+...+C.I.9.3.	041	+0	+19 679
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	účty 364, 365, 366, 367, 368	042		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	účty 389	043		
C.I.9.3.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379, 474, 479	044	+0	+19 679
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	045	+194 652	+140 400



Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období		Minulé období
			Netto	Netto	Netto
C.II.1.	Vydané dluhopisy	C.II.1.+C.II.1.2.	046		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	účty 241	047		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	účty 241	048		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	účty 221, 231, 232	049		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	účty 324	050	+10 000	+0
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	051	+2 570	+1 672
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	účty 322	052		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 381	053		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	účty 362	054	+114 376	+136 269
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	+67 706	+2 459
C.II.8.1.	Závazky ke společnostem	účty 364, 365, 366, 367, 368	056		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomocí	účty 249	057		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333	058	+3 150	+820
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 336	059	+649	+181
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	+7 693	+0
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389	061	+302	+258
C.II.8.7.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379	062	+55 912	+1 200
C.III.	Časové rozlišení pasiv	C.III.1.+...+C.III.x.	063		
C.III.1.	Výdaje příštích období	účty 383	064		
C.III.2.	Výnosy příštích období	účty 384	065		
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.x.	066	+0	+27
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383	067		+0
D.2.	Výnosy příštích období	účty 384	068	+0	+27

Sestaveno dne: 29.4.2021	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka	
Právní forma SE účetní jednotky:	Ing. Michal Kocián	Ing. Vladimír Schwarz
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí		
Pozn.:		

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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

Od: 1.1.2020 Do: 31.12.2020

v tisících Kč

IC 2 7 9 2 7 8 2 2

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

FINEP HOLDING

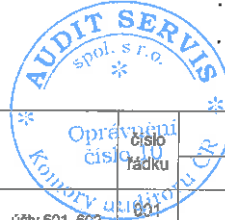
SE

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

Havlíčkova 1030/1

Praha 1

110 00



Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY		Skutečnost v účetním období		
			sledovaném	minulém	
I.	Tržby z proceje výrobků a služeb	účty 601, 602	001	+134 802	+46 795
II.	Tržby za prodej zboží	účty 604	002	+397	+0
A.	Výkonová spotřeba	A.1.+...+A.x.	003	+17 403	+19 064
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	účty 504	004	+537	+0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	účty 501, 502, 503	005	+366	+692
A.3.	Služby	účty 511, 512, 513, 518	006	+16 500	+18 372
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	účty 581, 582, 583, 584	007		
C.	Aktivace (-)	účty 585, 586, 587, 588	008		
D.	Osobní náklady	D.1.+...+D.x.	009	+25 558	+22 059
D.1.	Mzdové náklady	účty 521, 522, 523	010	+20 616	+17 493
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	D.2.1.+D.2.2.	011	+4 942	+4 566
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	účty 524, 525, 526	012	+4 942	+4 566
D.2.2.	Ostatní náklady	účty 527, 528	013		
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	E.1.+...+E.x.	014	+2 130	+2 549
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	E.1.1.+E.1.2.	015	+2 130	+2 549
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	účty 551, 557	016	+2 130	+2 549
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	účty 556	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	účty 559	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	účty 558, 559	019		
III.	Ostatní provozní výnosy	III.1.+...+III.x.	020	+1 718	+360
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	účty 641	021	+1 587	+289
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	účty 642	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy	účty 644, 646, 647, 648, 697	023	+131	+71
F.	Ostatní provozní náklady	F.1.+...+F.x.	024	+2 390	+3 622
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	účty 541	025	+244	+0
F.2.	Prodaný materiál	účty 542	026		
F.3.	Daně a poplatky	účty 531, 532, 538	027	+657	+2 956
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	účty 552, 554, 555	028		
F.5.	Jiné provozní náklady	účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	+1 489	+666
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.+VIII.+IX.+X.+XI.+XII.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	+89 436	-139
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	IV.1.+...+IV.x.	031	+700 423	+975 463
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 661, 665	032	+457 164	+882 716
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	účty 681, 685	033	+243 259	+92 747
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	účty 561	034	+2 605	+78 595
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	V.1.+...+V.x.	035		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 661, 665	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	účty 661, 665	037		

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem: účty 561, 566	038		+0
VI.	Výnosové úroky a počobné výnosy VI.1.+...+VI.x	039	+33 949	+28 194
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba účty 662, 665	040	+14 142	+9 434
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	+19 807	+18 760
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti účty 574, 579	042	+308 180	+723 202
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x	043	+3 218	+5 977
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba účty 582	044	+0	+589
J.2.	Ostatní nákladové úroky a počobné náklady účty 582	045	+3 218	+5 388
VII.	Ostatní finanční výnosy účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698	046	+9 190	+142
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+4 355	+5 511
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	+425 204	+190 514
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	+514 640	+190 375
L.	Daň z příjmů L.1.+...+L.x	050	+27 474	+8 938
L.1.	Daň z příjmů splatná účty 591, 593, 595, 599	051	+27 474	+8 938
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-) účty 592	052		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** - L.	053	+487 166	+181 437
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společnickům (+/-) účty 596	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** - M.	055	+487 166	+181 437
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	+880 479	+1 050 954



Sestaveno dne: 29.4.2021	Podpisové záznamy fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka	
Právní forma účetní jednotky: SE	ing. Michal Kocián	ing. Vladimír Schwarz
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí		
Pozn.:		

# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**FINEP HOLDING**

**SE**

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

**Havlíčkova 1030/1**

**Praha 1**

**110 00**

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

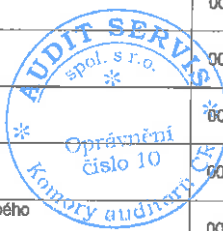
Od: 1.1.2020 Do: 31.12.2020

v tisících Kč

IC	2	7	9	2	7	8	2	2
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

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	+377 931	+190 971
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	002	+514 640	+190 374
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	003	-421 645	-272 218
A.1.1.	Úpravy o nepeněžní operace A.1.1.+...+A.1.6.	004	+2 130	+2 549
A.1.1.1.	Odplysy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv úmořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	+2 130	+2 549
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	+308 180	+723 202
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006	-1 343	-289
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)	007	-700 423	-975 463
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-)	008	-30 731	-22 217
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	009	+542	+0
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	010	+92 995	-81 844
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	011	+431 592	-661 195
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012	+387 661	-734 423
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	+43 394	+73 765
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014	+537	-537
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	015		
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	016	+524 587	-743 039
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	017	-3 218	-5 977
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	+33 949	+28 194
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulé období (-)	019	-8 504	-16 844
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	021	+700 423	+975 463
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.7.)	022	+1 247 237	+237 797
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-303 647	-18 099
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024	+1 587	+289
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	025	-896 659	+114 817



Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+ B.2.+ B.3) B.1.+ B.2.+ B.3	026	-1 198 719	+97 007
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>				
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a ekvivalenty	027	+32 411	-147 844
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty C.2.1.-C.2.6.	028		
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního ážla, ev. rezervních fondů včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	029		
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	030		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	031		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	032		
C.2.5.	Příjmé platby na vrub fondů (-)	033		
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		
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.) C.1.+ C.2.	035	+32 411	-147 844
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***) A***+ B***+ C***	036	+80 929	+186 960
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F) P+F	037	+458 860	+377 931

Sestaveno dne: 29.4.2021	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka	
Právní forma SE účetní jednotky:	Ing. Michal Kocián	Ing. Vladimír Schwarz
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí		
Pozn.:		

# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU



k 31.12.2020

Od: 1.1.2020 Do: 31.12.2020

v tisících Kč

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

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**FINEP HOLDING**  
**SE**

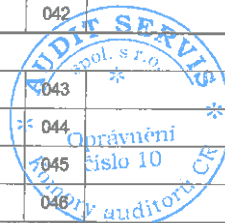
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

**Havlíčkova 1030/1**  
**Praha 1**  
**110 00**

Označ.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
<b>A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účty 411, 491)</b>				
A.1.	Počáteční zůstatek účty 411, 491	001	+4 064 607	+4 064 607
A.2.	Zvýšení	002		
A.3.	Snížení	003		
A.4.	Konečný zůstatek	004	+4 064 607	+4 064 607
<b>B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)</b>				
B.1.	Počáteční stav účet 419	005		
B.2.	Zvýšení	006		
B.3.	Snížení	007		
B.4.	Konečný zůstatek	008		
<b>C. Základní kapitál A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252</b>				
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B. A.1. + B.1.	009	+4 064 607	+4 064 607
C.2.	Počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů (-252)	010		
C.3.	Zvýšení stavu účtu (-252)	011		
C.4.	Snížení stavu účtu (-252)	012		
C.5.	Konečný zůstatek účtu (-252)	013		
C.6.	Konečný zůstatek A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252 C.1. + C.5.	014	+4 064 607	+4 064 607
<b>D. Ážio (účet 412)</b>				
D.1.	Počáteční zůstatek účet 412	015		
D.2.	Zvýšení	016		
D.3.	Snížení	017		
D.4.	Konečný zůstatek	018		
<b>E. Kapitálové fondy (účet 413)</b>				
E.1.	Počáteční zůstatek účet 413	019	+250 000	+250 000
E.2.	Zvýšení	020		
E.3.	Snížení	021		
E.4.	Konečný zůstatek	022	+250 000	+250 000
<b>F. Rozdíly z přecenění nezahnuté do výsledku hospodaření (účty 414, 416, 417 a 418)</b>				
F.1.	Počáteční zůstatek účty 414, 416, 417 a 418	023	-12 045	-8 750
F.2.	Zvýšení	024	+8 735	
F.3.	Snížení	025		+3 295
F.4.	Konečný zůstatek	026	-3 310	-12 045
<b>G. Rezervní fondy (účet 421, 422)</b>				
G.1.	Počáteční zůstatek účty 421, 422	027		+0
G.2.	Zvýšení	028		
G.3.	Snížení	029		+0
G.4.	Konečný zůstatek	030		
<b>H. Ostatní fondy ze zisku (účet 423, 427)</b>				
H.1.	Počáteční zůstatek účty 423, 427	031		
H.2.	Zvýšení	032		
H.3.	Snížení	033		
H.4.	Konečný zůstatek	034		



Označ.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
<b>I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)</b>				
I.1.	Počáteční zůstatek účet 428, 431	035	+252 182	
I.2.	Zvýšení	036	+181 437	+252 182
I.3.	Snížení	037		
I.4.	Konečný zůstatek	038	+433 619	+252 182
<b>J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)</b>				
J.1.	Počáteční zůstatek účet 429, 431	039		-174 096
J.2.	Zvýšení	040		
J.3.	Snížení	041		-174 096
J.4.	Konečný zůstatek	042		+0
<b>K. Jiný výsledek minulých období (účet 426)</b>				
K.1.	Počáteční zůstatek účet 426	043		
K.2.	Zvýšení	044		
K.3.	Snížení	045		
K.4.	Konečný zůstatek	046		
<b>L. Zisk / ztráta za účetní období po zdanění</b>				
L.1.	Počáteční zůstatek	047	+181 437	+426 278
L.2.	Zvýšení	048	+487 166	+181 437
L.3.	Snížení	049	+181 437	+426 278
L.4.	Konečný zůstatek	050	+487 166	+181 437
<b>M. Zálohy na podíl na zisku (účet 432)</b>				
M.1.	Počáteční zůstatek účet 432	051		
M.2.	Zvýšení	052		
M.3.	Snížení	053		
M.4.	Konečný zůstatek	054		
<b>Vlastní kapitál celkem</b>				
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	+4 736 181	+4 558 039
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	+677 338	+433 619
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. + M.3.	057	+181 437	+255 477
X.4.	Konečný zůstatek X.1. + X.2. - X.3.	058	+5 232 082	+4 736 181



Sestaveno dne: 29.4.2021	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma SE účetní jednotky:	Ing. Michal Kocián Ing. Vladimír Schwarz
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí	
Pozn.:	

**PŘÍLOHA K ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31.12.2020**

**Název společnosti: FINEP HOLDING, SE**

**Sídlo: Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1**

**Právní forma: Evropská společnost**

**IČO: 27927822**

## 1. OBECNÉ ÚDAJE

### 1.1. Založení a charakteristika společnosti

FINEP HOLDING, SE (dále jen „společnost“) byla založena zakladatelskou smlouvou jako evropská společnost dne 18. června 2007 a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku (dále jen OR) Městského soudu v Praze dne 16. července 2007.

Společnost FINEP HOLDING, SE má základní kapitál ve výši 4 064 606 758,51 Kč, což odpovídá částce 143 498 915,04 EUR. Dne 5.5.2010 bylo v obchodním rejstříku zapsáno snížení hodnoty základního kapitálu o 502 367 128,69 Kč (17 735 820,96 EUR) z částky 4 566 973 897,20 Kč (161 234 736 EUR).

Fyzické a právnické osoby podílející se více než 20 % na základním kapitálu společnosti a výše jejich podílu jsou uvedeny v následující tabulce:

Akcionář	% podíl na základním kapitálu
FH INVEST SE	30,38

Předměty činnosti jsou:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- správa vlastních majetkových účastí v jiných právnických osobách

### 1.2. Představenstvo a dozorčí rada

předseda představenstva:	Ing. MICHAL KOCIÁN
člen představenstva:	Ing. TOMÁŠ ZANĚK
člen představenstva:	Ing. PAVEL REJCHRT
člen představenstva:	Ing. VLADIMÍR SCHWARZ
člen představenstva:	Ing. TOMÁŠ PARDUBICKÝ
člen dozorčí rady:	Ing. HANA LANDOVÁ

## 2. ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a dalšími normami upravujícími danou problematiku.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

### 2.1. Způsoby ocenění, odepisování a tvorby opravných položek

#### Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 40 tis. Kč v jednotlivém případě. Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávký.

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 60 tis Kč v jednotlivém případě.

Nakoupený dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávký.

#### Účetní odpisy

Účetní odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku jsou shodné s daňovými.

#### Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobým finančním majetkem evidovaným v aktivech společnosti jsou úvěry a zápůjčky s dobou splatnosti delší než jeden rok a majetkové účasti.

Cenné papíry a majetkové účasti se při nákupu oceňují pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny cenného papíru a podílu jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

Podíly ve společnostech, jejichž finanční toky a provozní procesy může společnost řídit s cílem získat přínosy z jejich činnosti jsou klasifikovány jako Podíly v ovládaných a řízených osobách.

Podíly ve společnostech, jejichž finanční toky a provozní procesy může společnost významně ovlivňovat s cílem získat přínosy z jejich činnosti jsou klasifikovány jako Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem.

K datu účetní závěrky jsou majetkové účasti, ostatní realizovatelné majetkové CP a ostatní realizovatelné podíly oceněny v pořizovacích cenách snížených o opravné položky. Změna ocenění majetkové účasti v cizí měně je zachycena prostřednictvím oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků ve vlastním kapitálu společnosti.

Opravné položky k majetkovým účastem byly vytvořeny na základě odhadu realizovatelné hodnoty majetkových účastí.

#### Krátkodobý finanční majetek

Mimo peněžních prostředků (v hotovosti a na bankovních účtech) společnost v účetním období neměla krátkodobý finanční majetek.

#### Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady.

O hmotném majetku, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok a jehož pořizovací cena je nižší nebo maximálně 40 tis. Kč, je účtováno jako o zásobách (jednorázově přímo do nákladů v roce pořízení).

Společnost ke dni účetní závěrky neměla zásoby.

### **Pohledávky**

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou.

Opravné položky k pohledávkám jsou tvořeny dle individuální analýzy jednotlivých pohledávek, zejména s důrazem na ekonomickou situaci dlužníka.

### **Závazky z obchodních vztahů**

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

### **Úvěry a zápůjčky**

Úvěry a zápůjčky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Za krátkodobý úvěr (zápůjčku) se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data účetní závěrky.

Úroky z úvěrů a zápůjček jsou časově rozlišovány a účtovány do výsledku hospodaření za účetní období.

U některých smluvních vztahů jsou úroky připisovány k jistině.

### **Přepočet údajů v cizích měnách na českou měnu**

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky ke dni uskutečnění účetního případu.

Finanční majetek, krátkodobé pohledávky a závazky v cizí měně jsou k datu účetní závěrky přepočteny dle platného kurzu vyhlášeného českou národní bankou k tomuto datu a zjištěné kurzové rozdíly jsou proúčtovány ve prospěch finančních výnosů nebo na vrub finančních nákladů běžného období.

Podíly a cenné papíry v cizí měně jsou k datu účetní závěrky přepočteny dle platného kurzu vyhlášeného Českou národní bankou k tomuto datu a zjištěné kurzové rozdíly jsou proúčtovány k hodnotě podílu nebo cenného papíru souvztažně s účtem oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků.

### **Finanční leasing**

První mimořádná splátka nájemného (akontace) je zaúčtována na účtu časového rozlišení 381 – Náklady příštích období a do nákladů běžného účetního období se rozpouští poměrná část, která na toto období připadá. Další rovnoměrné splátky nájemného jsou účtovány přímo na účet nákladů 518 – Ostatní služby.

### **Odložená daň**

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu. Závazkovou metodou se rozumí postup, kdy při výpočtu bude použita sazba daně z příjmu platná v období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Rozvahový přístup znamená, že závazková metoda vychází z přechodných rozdílů, jimiž jsou rozdíly mezi daňovou základnou aktiv, popřípadě pasiv a výší aktiv, popřípadě pasiv uvedených v rozvaze. Daňovou základnou aktiv, popřípadě pasiv je hodnota těchto aktiv, popřípadě pasiv uplatnitelná v budoucnosti pro daňové účely. Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je ke každému rozvahovému dni posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit.

Odložená daň je zaúčtována do výsledovky s výjimkou případu, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a je také zahrnuta do vlastního kapitálu. Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě, s výjimkou případu, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

**Dotace na investiční a provozní účely**

Společnost v účetním období nečerpala žádné dotace.

**Výpůjční náklady**

Veškeré výpůjční náklady jsou zaúčtovány do výsledovky v období, v němž vznikají.

**3.DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A K VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT****3.1.Dlouhodobý majetek****Dlouhodobý nehmotný majetek****Pořizovací cena**

	(údaje v tis. Kč)						
	Stav k 31.12.18	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.19	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.20
Software	11 342	933	0	12 275	926	0	13 201
Zřizovací výdaje	0	0	0	0	0	0	0
Jiný dl.nehm.maj.	908	0	0	908	0	0	908
<b>Celkem</b>	<b>12 250</b>	<b>933</b>		<b>13 183</b>	<b>926</b>		<b>14 109</b>

**Oprávky**

	(údaje v tis. Kč)						
	Stav k 31.12.18	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.19	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.20
Software	8 881	1 669	0	10 550	1 153	0	11 703
Zřizovací výdaje	0	0	0	0	0	0	0
Jiný dl.nehm.maj.	823	68	0	891	17	0	908
<b>Celkem</b>	<b>9 704</b>	<b>1 737</b>	<b>0</b>	<b>11 441</b>	<b>1 170</b>	<b>0</b>	<b>12 611</b>

**Zůstatková hodnota**

	(údaje v tis. Kč)		
	Stav k 31.12.18	Stav k 31.12.19	Stav k 31.12.20
Software	2 461	1 725	1 498
Zřizovací výdaje			
Jiný dl.nehm.maj.	85	17	0
<b>Celkem</b>	<b>2 546</b>	<b>1 742</b>	<b>1 498</b>

**Dlouhodobý hmotný majetek****Pořizovací cena**

	(údaje v tis. Kč)						
	Stav k 31.12.18	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.19	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.20
Samost. movité věci	2 949	1 451	0	4 400	3 165	2 189	5 375
<b>Celkem</b>	<b>2 949</b>	<b>1 451</b>	<b>0</b>	<b>4 400</b>	<b>3 165</b>	<b>2 189</b>	<b>5 375</b>

**Oprávky**

	(údaje v tis. Kč)						
	Stav k 31.12.18	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.19	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.20
Samost. movité věci	1 768	811	0	2 579	1 204	2 189	1 594
<b>Celkem</b>	<b>1 768</b>	<b>811</b>	<b>0</b>	<b>2 579</b>	<b>1 204</b>	<b>2 189</b>	<b>1 594</b>

**Zůstatková hodnota**

	(údaje v tis. Kč)		
	Stav k 31.12.18	Stav k 31.12.19	Stav k 31.12.20
Samost. movité věci	1 181	1 821	3 554
<b>Celkem</b>	<b>1 181</b>	<b>1 821</b>	<b>3 554</b>

**Dlouhodobý finanční majetek – podíly v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem**

Obsahem ekonomické činnosti společnosti je poradenství v oblasti řízení developerských projektů a správa vlastních majetkových účastí v jiných právnických osobách. Společnost uplatňuje svůj vliv na ostatní subjekty ve skupině primárně za účelem realizace developerských projektů, při jejichž ukončení může zcela výjimečně dojít i k převodu podílu na projektové společnosti. Společnost se však obchodování s obchodními podíly a cennými papíry nevěnuje a prodej majetkového podílu uskutečňuje pouze příležitostně.

Společnost	Výše podílu (v %)		Účetní hodnota investice k 31.12.2020	Opravné položky 2020		Netto ocenění k 31.12.2020	Vlastní kapitál k 31.12.2020
	2019	2020		rok 2020 - tvorba + rozpuštění	stav k 31.12.2020		
	V tis. Kč						
Atrium Center s.r.o.	50	50	0	0	0	0	385
ATS Plus a.s.	50	50	55 098	0	-35 200	19 898	1 412
B+3 REAL a.s.	100	100	335 617	0	-314 500	21 117	30 200
Bioinova s.r.o.	10	10	1 031	1 000	0	1 031	39 686
Bytové družstvo HARFA VII	0	33	10	0	0	10	30
Bytové družstvo KASKÁDY XI	33	33	10	0	0	10	78 796
Bytové družstvo KASKÁDY XIV	0	33	10	0	0	10	30
City Gate s.r.o.	0	40	68	0	0	68	0
Cocktail Media s.r.o.	100	100	2 905	0	0	2 905	4 989
Coolinary Gastro Group a.s.	25	25	500	0	-500	0	1 298
DDX Czech a.s.	100	100	2 000	-900	-1 900	100	100
ERDEX a.s.	100	100	471 554	0	-469 554	2 000	173 174
EYSCHA a.s.	100	100	2 040	-200	-200	1 840	1 843
F.R.C. a.s.	100	100	170 707	-9 000	-169 707	1 000	1 457
FINBA a.s.	100	100	89 486	0	-53 969	35 517	-119
FINEP BARRANDOV bytová k.s.	1	1	5	0	0	5	121 950
FINEP BARRANDOV FUND	80	80	80 000	0	0	80 000	798 402
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.	1	1	261 165	0	0	261 165	2 010
FINEP CZ a.s.	100	100	678 146	-33 907	-299 182	378 964	16 047
FINEP Elektra k.s.	100	10	289	0	0	289	265

## Příloha k řádné účetní závěrce k 31.12.2020

(nekonolidovaná)

FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s.	100	100	2 000	0	0	2 000	6 997
FINEP HARFA FUND	80	80	39 049	0	0	39 049	22 379
FINEP Harfa k.s.	1	1	2 031	0	-1 835	196	-506
FINEP Hloubětín 61 a.s.	100	100	9 908	0	0	9 908	5 723
FINEP Hloubětín a.s.	100	100	194 305	0	-105 000	89 305	78 534
FINEP Holešovice a.s.	100	100	2 327	0	0	2 327	3 574
FINEP Hostivař a.s.	100	100	79 202	-6 700	-76 700	2 502	8 377
FINEP Chuchle a.s.	50	50	28 500	0	-27 000	1 500	1 971
Finep Innovation a.s.	50	50	32 000	-31 000	-32 000	0	17 987
FINEP Int a.s.	76	76	4 904	-3 040	-4 904	0	4 004
FINEP Interiéry s.r.o.	100	100	47 200	-10 000	-47 200	0	3 477
FINEP Jéheho Alej a.s.	50	50	62 275	0	0	62 275	845
FINEP KOMERČNÍ a.s.	100	100	20 200	0	-20 200	0	-10 888
FINEP Poštovní a.s.	100	100	11 631	0	-8 570	3 061	3 179
FINEP Prosek Bytová 10 k.s.	2	2	4 028	-1 600	-3 828	200	2 962
FINEP Prosek bytová 12 k.s.	1	1	3 367	-3 000	-3 000	367	3 639
FINEP Prosek bytová 2 k.s.	1	1	1 500	0	0	1 500	3 615
FINEP PROSEK bytová 5 k.s.	1	1	5	0	0	5	1 469
FINEP Prosek bytová k.s.	1	1	1 005	0	-700	305	451
FINEP PROSEK FUND	80	80	6 706	0	0	6 706	72 334
FINEP Prosek k.s.	1	1	1 005	0	0	1 005	1 363
FINEP Real a.s.	100	100	2 000	-100	-100	1 900	1 886
FINEP RUZYŇĚ bytová k.s.	0	1	25	0	0	25	18
FINEP SK a.s.	100	100	81 409	-4 070	-35 598	45 811	-117
Finep spol. s r.o.	100	100	59 844	0	-32 444	27 400	14 784
FINEP Stodůlky a.s.	50	50	1 000	0	0	1 000	1 901
FINEP STODŮLKY bytová a.s.	0	50	1 000	0	0	1 000	1 960
FINEP Troja a.s.	100	100	9 812	-32	-7 862	1 950	1 938
FLams a.s.	100	100	4 000	0	0	4 000	235
GORIS s.r.o.	100	100	12 904	0	-11 450	1 454	5 746
INGRAS a.s.	100	100	690 966	-160 000	-654 600	36 366	2 594
Invenit a.s.	56	56	3 136	-783	-3 136	0	1 241

## Příloha k řádné účetní závěrce k 31.12.2020

(neconsolidovaná)

Jéého Residential s.r.o.	50	50	3 857	-1 357	-1 357	2 500	247
JVC CONSULTING a.s.	100	100	2 099	-1 599	-1 599	500	1 529
KALOS spol. s r.o.	100	100	3 499	0	-3 000	499	442
KASKÁDY APARTMENTS a.s.	100	100	2 000	0	0	2 000	1 863
Mudarro Invest a.s.	50	50	1 000	0	0	1 000	-
N.J.B. REAL a.s.	50	50	556 753	-39 000	-362 045	194 708	39 098
NATURE CITY a.s.	100	100	2 000	0	0	2 000	2 071
Nová Invalidovna a.s.	0	100	86 036	0	0	86 036	7 041
Office Center F1 a.s.	0	50	1 000	0	0	1 000	1 981
Office Center Stodůlky SIGMA a.s.	50	50	800	0	0	800	142 776
Office Center Vltava a.s.	100	100	260 385	0	-258 032	2 353	2 295
Orpazchom s.r.o.	100	100	6 500	0	0	6 500	441
Pensum a.s.	100	100	9 612	-1 068	-7 612	2 000	3 812
PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC	60	60	18	0	0	18	893 145
PROSEK Development a.s.	100	100	61 995	0	0	61 995	1 556
Rav PropCo U Sluncove s.r.o.	0	100	200	0	0	200	192
Real 2 a.s.	50	50	11 696	0	0	11 696	643
Real 6 a.s.	50	50	934	0	0	934	21 830
RED Thirteen s.r.o.	50	50	56 168	0	0	56 168	89 939
Republic Česká Republika 3 s.r.o.	50	50	19 767	-69	-19 698	69	-104
Rezidence Dejvice s.r.o.	50	50	23 507	0	0	23 507	22 777
SHELIA s.r.o.	100	100	551	0	0	551	-65
Stodůlky JIH 2 a.s.	50	50	1 000	0	0	1 000	-642
Stodůlky JIH a.s.	50	50	1 000	0	0	1 000	109 224
Stodůlky SEVER a.s.	50	50	1 000	0	0	1 000	1 317
Stodůlky ZÁPAD a.s.	50	50	1 000	0	0	1 000	1 347
Střížkov Park a.s.	50	100	2 000	1 000	0	2 000	229
Tenuis a.s.	50	50	47 459	0	0	47 459	522 333
TPK Real a.s.	100	100	2 000	0	0	2 000	1 481
TROJMEZÍ GATE a.s.	100	100	334 424	-1 853	-334 424	0	1 780

Příloha k řádné účetní závěrce k 31.12.2020

(nekonolidovaná)

U Pilotů a.s.	50	50	11 175	0	0	11 175	168
VAlvae Real a.s.	50	50	1 500	0	0	1 500	19 695
VERANO REAL k.s.	1	1	5	0	0	5	1 635
WELHAM a.s.	100	100	154 779	-900	-154 679	100	-9 243
ZOXCALL a.s.	0	0	0	0	0	0	363
<b>CELKEM</b>			<b>5 237 604</b>	<b>-308 178</b>	<b>-3 563 285</b>	<b>1 674 319</b>	<b>1 879 115</b>

**Dlouhodobý finanční majetek – podíly v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem - přírůstky a úbytky v roce 2020**

Společnost	podíl k		PC k 31.12.2019	Přírůstek podílu (%)	Úbytek podílu (%)	podíl k 31.12.2020 (%)	PC k 31.12.2020	V tis. Kč
	31.12.2019 (%)	31.12.2019						
City Gate, s.r.o.	0	0	0	40	0	40	68	
Bytové družstvo DRNOVSKÁ	0	0	0	33	0	33	10	
FINEP RUZYNĚ bytová k.s.	0	0	0	1	0	1	25	
Nová Invalidovna a.s.	0	0	0	100	0	100	86 036	
FINEP STODŮLKY bytová a.s.	0	0	0	50	0	50	1 000	
Bytové družstvo HARFA VII	0	0	0	33	0	33	10	
Bytové družstvo KASKÁDY XIV	0	0	0	33	0	33	10	
Střížkov Park a.s.	50	1 000	1 000	100	0	100	1 000	
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XIII	0	0	0	33	0	33	10	
Bytové družstvo DRNOVSKÁ III	0	0	0	33	0	33	10	
Rav PropCo U Sluncove s.r.o.	0	0	0	100	0	100	200	
Bytové družstvo KASKÁDY XV	0	0	0	33	0	33	10	
Vackov a.s.	3	17 000	17 000	1	0	4	22 000	
Office Center F1 a.s.	0	0	0	50	0	50	1 000	
FINEP Elektra k.s.	100	2 605	2 605	0	90	10	289	

**Dlouhodobý finanční majetek – podíly v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem – zastavené cenné papíry bance poskytující projektové financování**

FINEP Holešovice a.s. (dříve WAsia a.s.), cenné papíry zastaveny ve prospěch Česká spořitelna, a.s.  
FINEP Hloubětín a.s., cenné papíry zastaveny ve prospěch J & T Banka, a.s.  
PROSEK Development a.s., cenné papíry zastaveny ve prospěch MONETA Money Bank, a.s.  
FINEP Elektra k.s. (dříve EUROGIRO FINANCE CZ, s.r.o.), podíl komplementář zastaven ve prospěch Raiffeisenbank a.s.  
FINEP BARRANDOV bytová k.s., podíl komanditisty zastaven ve prospěch Komerční banka a.s.  
KASKÁDY APARTMENTS a.s., cenné papíry zastaveny ve prospěch Komerční banka a.s.  
Office Center Stodůlky SIGMA a.s., cenné papíry zastaveny ve prospěch Komerční banka a.s.  
Nová Invalidovna, a.s., cenné papíry zastaveny ve prospěch Raiffeisenbank a.s.  
FINEP Jégeho Alej a.s., cenné papíry zastaveny ve prospěch Všeobecné úverové banky a.s.  
Real 6 a.s., cenné papíry zastaveny ve prospěch Komerční banka a.s.  
Stodůlky ZÁPAD a.s., cenné papíry zastaveny ve prospěch Komerční banka a.s.  
Stodůlky JIH 2 a.s., cenné papíry zastaveny ve prospěch Komerční banka a.s.

## Úvěry a zápůjčky poskytnuté

Skupina	Stav k 31.12.2020	údaje v tis. Kč	
		splatno do 1 roku	splatno do 5 let
Bytové družstvo HARFA VII	91 128	0	91 128
Bytové družstvo KASKÁDY XI	45 217	0	45 217
Bytové družstvo KASKÁDY XIV	93 563	0	93 563
Cocktail Media s.r.o.	133 500	0	133 500
ERDEX a.s.	0	0	0
EYSCHA a.s.	0	0	0
F.R.C. a.s.	0	0	0
FINBA a.s.	103 746	0	103 746
FINEP BARRANDOV bytová k.s.	27 386	0	27 386
FINEP Barrandov Západ k.s.	0	0	0
FINEP CZ a.s.	24 000	500	24 000
FINEP Elektra k.s.	48 326	1 696	48 326
FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s.	0	0	0
FINEP HARFA FUND	0	0	0
FINEP Harfa k.s.	224 681	0	224 681
FINEP Hloubětín 61 a.s.	216 000	0	216 000
FINEP Hloubětín a.s.	36 808	0	36 808
FINEP Holešovice a.s.	269 294	107 715	269 294
FINEP Int a.s.	3 295	0	3 295
FINEP Interiéry s.r.o.	15 330	0	15 330
FINEP KOMERČNÍ a.s.	26 500	1 500	26 500
FINEP Poštovní a.s.	14 100	0	14 100
FINEP Prosek bytová 10 k.s.	6 250	0	6 250
FINEP Prosek bytová 12 k.s.	5 000	0	5 000
FINEP PROSEK bytová 2 k.s.	0	0	0
FINEP PROSEK bytová 5 k.s.	0	0	0
FINEP Prosek bytová k.s.	1 000	0	1 000
FINEP Prosek k.s.	5 320	5 320	5 320
FINEP SK a.s.	0	0	0
FINEP spol. s r.o.	0	0	0
Finep Troja a.s.	0	0	0
FLams a.s.	40 010	0	40 010
GORIS s.r.o.	5 000	0	5 000
INGRAS a.s.	26 000	3 000	26 000
Invenit a.s.	287	287	287
KALOS spol. s r.o.	1 000	0	1 000
KASKÁDY APARTMENTS a.s.	54 954	0	54 954
Moderní prádelny s.r.o.	1 424	0	1 424
NATURE CITY a.s.	34 000	9 000	34 000
Nová Invalidovna a.s.	31 988	0	31 988
Office Center Vltava a.s.	41 000	0	41 000
Orpazchom s.r.o.	67 750	0	67 750

Pensum a.s.	60 001	0	60 001
Real 2 a.s.	0	0	0
SHELIA s.r.o.	247 500	20 000	247 500
Střížkov Park a.s.	946	946	946
TPK Real a.s.	27 800	12 300	27 800
TROJMEZÍ GATE a.s.	3 660	0	3 660
VERANO REAL k.s.	5 067	5 067	5 067
WELHAM a.s.	21 545	8 714	21 545
CELKEM	2 060 376	176 045	2 060 376

Mimo skupinu	(údaje v tis. Kč)		
	Stav k 31.12.2020	splatno do 1 roku	splatno do 5 let
ATS plus a.s.	5 587	1 325	5 587
B+3 REAL a.s.	90 000	0	90 000
Bioinova s.r.o.	1 651	0	1 651
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ	0	0	0
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II	0	0	0
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XI	22 704	0	22 704
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XIII	98 111	0	98 111
Bytové družstvo DRNOVSKÁ	17 950	0	17 950
Bytové družstvo DRNOVSKÁ III	34 861	0	34 861
Bytové družstvo KASKÁDY VII	0	0	0
Bytové družstvo KASKÁDY VIII	0	0	0
Bytové družstvo KASKÁDY XV	45 125	0	45 125
Bytové družstvo PARK IV	0	0	0
Bytové družstvo PARK VI	0	0	0
Bytové družstvo PARK VIII	0	0	0
Bytové družstvo PARK XI	0	0	0
CALEPO Media s.r.o.	1 000	0	1 000
Coolinary Gastro Group a.s.	4 794	4 794	4 794
Dobrá rodina o.p.s.	0	0	0
Euro Park Praha BETA a.s.	0	0	0
FH INVEST SE	90 490	66 132	90 490
FINEP Chuchle a.s.	13 694	0	13 694
FINEP Innovation a.s.	48 136	4 465	48 136
FINEP Jégeho alej a.s.	149 048	14 808	149 048
FINEP Osadní s.r.o.	25 484	18 275	25 484
FINEP Premiére s.r.o.	5	5	5
FINEP RUZYNĚ bytová k.s.	33 562	0	33 562
FINEP Stodůlky a.s.	25 051	0	25 051
FINEP STODŮLKY bytová a.s.	33 529	0	33 529
FINEP Zlíčov a.s.	0	0	0
Gastro Stodůlky s.r.o.	0	0	0
IKH KHAADIIN TSUVAA	20 239	20 239	20 239
Innex CZ s.r.o.	1 041	1 041	1 041
Jégeho Residential s.r.o.	0	0	0
Jiří Vajner	0	0	0
Mudarro Invest a.s.	42 829	14 092	42 829
N.J.B. REAL a.s.	0	0	0
Office Center F1 a.s.	12 000	0	12 000
Office Center Stodůlky a.s.	0	0	0
Office Center Stodůlky ÉTA a.s.	0	0	0
Office Center Stodůlky GAMA a.s.	0	0	0
Office Center Stodůlky SIGMA a.s.	0	0	0
Olivia a.s.	554	554	554

PRVNÍ KONTAKT s.r.o.	8 732	5 423	8 732
Real 6 a.s.	24 300	0	24 300
RED Thirteen s.r.o.	31 592	0	31 592
Rejchrt Pavel Ing.	20 923	20 923	20 923
Republic Česká republika 3 s.r.o.	1 130	0	1 130
Rezidence Dejvice s.r.o.	2 333	0	2 333
Spolek pro trvale udržitelný rozvoj měst a obcí	1 200	1 200	1 200
Stodůlky JIH 2 a.s.	56 716	0	56 716
Stodůlky JIH a.s.	0	0	0
Stodůlky SEVER a.s.	19 375	0	19 375
Stodůlky ZÁPAD a.s.	19 139	0	19 139
Tennis a.s.	0	0	0
U Pilotů a.s.	55 152	22 938	55 152
VAIvae Real a.s.	0	0	0
ZOXCALL a.s.	450	0	450
<b>CELKEM</b>	<b>1 058 487</b>	<b>196 214</b>	<b>1 058 487</b>

**Úvěry a zápůjčky přijaté**

Mimo skupinu	(údaje v tis. Kč)		
	stav k 31.12.2020	splatno do 1 roku	splatno do 5 let
N.J.B. REAL a.s.	2 265	1 303	2 265
Office Center Stodůlky SIGMA a.s.	31 562	0	31 562
Stodůlky JIH a.s.	2 858	0	2 858
Tenuis a.s.	62 683	62 683	62 683
VAvae Real a.s.	2 458	2 458	2 458
Corneta Real a.s.	15 099	15 099	15 099
SPNK 26 s.r.o.	40 000	40 000	40 000
mezisoučet	156 925	121 543	156 925
akcionářské zápůjčky	61 041	393	61 041
CELKEM	217 966	121 936	217 966

**Majetek najatý formou finančního leasingu**

Společnost k rozvahovému dni neviduje žádný majetek najatý formou finančního leasingu.

**Majetek najatý formou operativního leasingu**

Náklady společnosti z titulu nájemních smluv v roce 2020 činily 2 223 tis. Kč, (2019: 2 522 tis. Kč, 2018: 1 317 tis. Kč), z čehož nájemné dle platných smluv o pronájmu vozidel činilo 1 414 tis Kč (2019: 1 760 tis. Kč, 2018: 561 tis. Kč) a nájemné nemovitostí činilo 810 tis Kč (2019: 761 tis. Kč, 2018: 756 tis. Kč).

**3.2. Krátkodobý finanční majetek**

	(údaje v tis. Kč)		
	Stav k 31.12.18	Stav k 31.12.19	Stav k 31.12.20
Pokladna	199	209	212
Běžné účty	190 771	377 723	458 648
CELKEM	190 970	377 932	458 860

**3.3. Krátkodobé pohledávky****Věková struktura pohledávek z obchodních vztahů**

Celková výše pohledávek z obchodních vztahů činila k závěrkovému dni celkem 2 240 tis. Kč (2019: 8 879 tis. Kč, 2018: 2 213 tis. Kč), z toho pohledávky do splatnosti činily 2 157 tis. Kč, (2019: 8 879 tis. Kč, 2018: 1 954 tis. Kč), pohledávky 0-90 dní po splatnosti 83 tis. Kč (2019: 0 tis. Kč, 2018: 259 tis. Kč), pohledávky 91-180 dní po splatnosti 0 tis. Kč (2019: 0 tis. Kč, 2018: 0 tis. Kč), pohledávky 181-360 dní po splatnosti 0 tis. Kč (2019: 0 tis. Kč, 2018: 0 tis. Kč) a pohledávky více jak 360 dní po splatnosti 0 tis. Kč (2019: 0 tis. Kč, 2018: 0 tis. Kč).

**Pohledávky ke společnostem v rámci koncernu**

(údaje v tis. Kč)

Subjekt	Nevyplacené dividendy		Obch.vztahy		CELKEM	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XI	0	0	0	6 050	0	6 050
Cocktail Media s.r.o.	0	0	0	0	4	4
ERDEX a.s.	100 000	160 000	260 000	0	0	0
F.R.C. a.s.	4 000	0	4 000	0	0	0
FINEP BARRANDOV bytová k.s.	0	0	0	121	0	121
FINEP Barrandov Západ k.s.	0	0	0	7	0	7
FINEP CZ a. s.	0	0	0	1 570	1 544	3 114
FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s.	0	0	0	117	0	117
FINEP Holešovice a.s.	0	0	0	48	103	151
FINEP Interiéry s.r.o.	0	0	0	268	57	326
FINEP SK a.s.	14 397	14 870	29 266	0	0	0
FINEP SK a.s.	0	0	0	74	78	151
KASKÁDY APARTMENTS a.s.	0	0	0	605	0	605
WELHAM a.s.	0	0	0	14	12	26
FINEP BARRANDOV bytová k.s.	0	0	0	0	24	24
FINEP Elektra k.s.	0	0	0	0	54	54
FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s.	0	0	0	0	108	108
KALOS, spol. s r.o.	0	0	0	0	11	11
KASKÁDY APARTMENTS a.s.	0	0	0	0	45	45
Nová Invalidovna a.s.	0	0	0	0	48	48
Office Center F1 a.s.	0	0	0	0	18	18
Rav PropCo U Sluncove s.r.o.	0	0	0	0	7	7
SHELIA s.r.o.	0	0	0	0	86	86
<b>CELKEM</b>	<b>118 397</b>	<b>174 870</b>	<b>293 266</b>	<b>8 874</b>	<b>2 199</b>	<b>11 073</b>

**3.4.Vlastní kapitál****Změny vlastního kapitálu**

Účetní zisk společnosti za rok 2019 ve výši 181 437 700 Kč byl ponechán na účtu nerozdělného zisku minulých let.

Účetní zisk společnosti za rok 2018 ve výši 426 278 181 Kč byl z části použit na úhradu neuhrazených ztrát minulých let a z části ponechán na účtu nerozdělného zisku minulých let.

V obchodním rejstříku bylo dne 5.5.2010 zapsáno snížení základního kapitálu Společnosti z částky 4 566 973 897,20 Kč, což odpovídá částce 161 234 736 EUR, o částku 502 367 128,69 Kč, což odpovídá částce 17 735 820,96 EUR. Po snížení základního kapitálu činí základní kapitál Společnosti 4 064 606 768,51 Kč, což odpovídá částce 143 498 915,04 EUR.

**3.5.Krátkodobé závazky****Věková struktura krátkodobých závazků z obchodních vztahů**

Celková výše závazků z obchodních vztahů činila k závěrkovému dni 2 536 tis. Kč (2019: 1 652 tis. Kč, 2018: 3 177 tis. Kč), z toho závazky do splatnosti 0 tis. Kč (2019: 1 652 tis. Kč, 2018: 2 338 tis. Kč), závazky 0-90 dní po splatnosti 0 tis. Kč (2019: 0 tis. Kč, 2018: 839 tis. Kč), a závazky více jak 1 rok po splatnosti 0 tis. Kč (2019: 0 tis. Kč, 2018: 0 tis. Kč).

**Krátkodobé závazky z titulu pořízení dlouhodobého finančního majetku**

Ve skupině	(údaje v tis. Kč)	
	Závazek k 31.12.19	Závazek k 31.12.20
Real 2 a.s. – nespl. vklad mimo ZK	1 500	1 500
Valvae Real a.s. – nespl. vklad mimo ZK	500	500
FINEP Innovation a.s. – nespl. vklad mimo ZK	0	31 000
FINEP Interiéry s.r.o. – nespl. vklad mimo ZK	0	10 000
FINEP Chuchle s.r.o. – nespl. vklad mimo ZK	0	1 500
FINEP Int a.s. – nespl. vklad mimo ZK	0	3 040
<b>CELKEM</b>	<b>2 000</b>	<b>47 540</b>

## 3.6. Transakce s osobami v rámci skupiny

## Výnosy

Subjekt	(údaje v tis. Kč)										
	Služby		Dividendy		Úroky		Ostatní		Celkem		
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	
Bytové družstvo HARFA VII	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	469
Bytové družstvo KASKÁDY XI	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 814
Bytové družstvo KASKÁDY XIV	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	1 078
Cocktail Media s.r.o.	0	3	0	0	95	1	0	0	0	95	4
ERDEX a.s.	0	0	153 390	175 223	0	0	0	0	0	153 390	175 223
F.R.C. a.s.	0	0	4 000	4 231	71	0	0	0	0	4 071	4 231
FINBA a.s.	0	0	0	0	531	353	0	0	0	531	353
FINEP BARRANDOV bytová k.s.	1 550	1 210	0	0	0	0	0	0	0	1 550	1 210
FINEP Barrandov Západ k.s.	48	0	0	0	0	1 145	0	0	48	1 145	1 145
FINEP CZ a.s.	2 057	1 354	0	0	0	0	0	0	2 057	1 354	1 354
FINEP Elektra k.s.	14	760	0	0	534	1 405	0	0	548	2 165	2 165
FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s.	97	89	976	3 415	0	0	0	0	1 073	3 504	3 504
FINEP HARFA FUND	0	0	72 000	0	0	0	0	0	72 000	0	0
FINEP Harfa k.s.	5	0	0	0	1 939	2 024	0	0	1 944	2 024	2 024
FINEP Hloubětín a.s.	456	56	0	0	0	58	0	0	456	114	114
FINEP Holešovice a.s.	463	1 115	0	0	889	3 090	0	0	1 352	4 205	4 205
FINEP Hostivař a.s.	0	0	81 500	3 000	0	0	0	0	81 500	3 000	3 000
FINEP INTERIÉRY s.r.o.	410	52	0	0	276	0	3	0	689	52	52
FINEP Poštovní a.s.	0	0	3 784	0	0	0	0	0	3 784	0	0
FINEP Prosek bytová 10 k.s.	0	0	3 612	0	0	0	0	0	3 612	0	0
FINEP Prosek bytová 12 k.s.	450	0	0	0	0	0	0	0	450	0	0
FINEP PROSEK bytová 5 k.s.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINEP Prosek bytová k.s.	0	0	0	0	67	0	0	0	67	0	0
FINEP PROSEK FUND	0	0	248 000	0	0	0	208 000	0	456 000	0	0

## Příloha k řádné účetní závěrce k 31.12.2020

(neconsolidovaná)

FINEP Prosek k.s.	0	0	0	135	138	0	0	135	138
FINEP SK a.s.	99	78	0	0	0	0	0	99	78
FINEP spol. s r.o.	0	0	868	1 143	0	0	0	868	1 143
Finep Troja a.s.	0	0	7 787	0	0	0	0	7 787	0
Invenit a.s.	0	0	0	39	6	0	0	39	6
KALOS spol. s r.o.	0	9	2 800	0	0	0	0	2 800	9
KASKÁDY APARTMENTS a.s.	560	312	0	665	1 086	0	0	1 225	1 398
Moderní prádelny s.r.o.	0	0	0	0	7	0	0	0	7
Nová Invalidovna a.s.	0	637	0	0	0	0	0	0	637
Pensum a.s.	0	0	0	1 741	0	0	0	1 741	0
Rav PropCo U Sluncove s.r.o.	0	5	0	0	0	0	0	0	5
Real 2 a.s.	0	0	0	284	35	0	0	284	35
SHELIA s.r.o.	0	173	0	0	0	0	0	0	173
Střížkov Park a.s.	0	0	0	54	54	0	0	54	54
TROJMEZÍ GATE a.s.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VERANO REAL k.s.	21	0	0	927	205	0	0	948	205
WELHAM a.s.	12	12	0	192	131	0	0	204	143
<b>CELKEM</b>	<b>6 249</b>	<b>5 882</b>	<b>5 78 717</b>	<b>8 439</b>	<b>13 082</b>	<b>208 003</b>	<b>0</b>	<b>801 408</b>	<b>205 976</b>

**Náklady**

(údaje v tis. Kč)

Subjekt	Materiál a služby		Úroky		Ostatní		Celkem	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
DDX Czech a.s.	0	0	0	0	0	0	0	0
ERDEX a.s.	0	0	318	1	0	0	318	1
EYSCHA a.s.	0	0	0	2	0	0	0	2
F.R.C. a.s.	0	0	0	3	0	0	0	3
FINBA a.s.	0	0	0	4	0	0	0	4
FINEP CZ a.s.	503	479	0	5	369	444	872	928
FINEP Elektra k.s.	0	0	0	6	0	0	0	6
FINEP Hostivař a.s.	0	0	244	7	0	0	244	7
FINEP Int a.s.	0	0	0	8	0	0	0	8
FINEP INTERIÉRY s.r.o.	571	571	0	9	0	0	571	580
FINEP KOMERČNÍ a.s.	446	461	0	10	0	0	446	471
FINEP Prosek bytová 10 k.s.	0	0	0	11	0	0	0	11
FINEP Prosek bytová 12 k.s.	0	0	0	12	0	0	0	12
FINEP PROSEK FUND	0	0	0	13	0	0	0	13
FINEP Real a.s.	0	0	0	14	0	0	0	14
FINEP SK a.s.	0	0	0	15	0	0	0	15
Finep Troja a.s.	0	0	0	16	0	0	0	16
INGRAS a.s.	0	0	0	17	0	0	0	17
Invenit a.s.	0	0	0	18	0	0	0	18
JVC CONSULTING a.s.	0	0	0	19	0	0	0	19
Pensum a.s.	762	763	0	20	0	0	762	783
Prosek Development a.s.	0	0	0	21	0	0	0	21
Real 2 a.s.	0	0	0	22	0	0	0	22
Střížkov Park a.s.	0	0	0	23	0	0	0	23
TROJMEZÍ GATE a.s.	0	0	0	24	0	0	0	24
WELHAM a.s.	1 350	1 206	0	25	0	0	1 350	1 231
<b>CELKEM</b>	<b>3 632</b>	<b>3 480</b>	<b>562</b>	<b>325</b>	<b>369</b>	<b>444</b>	<b>4 563</b>	<b>4 249</b>

**3.7. Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány****Osobní náklady a počet zaměstnanců**

Ke dni účetní závěrky měla společnost 5 zaměstnanců. Celkové osobní náklady v účetním období činily 25 557 tis. Kč (2019: 22 059 tis. Kč, 2018: 22 060 tis. Kč), z čehož mzdové náklady byly 13 896 tis. Kč (2019: 10 773 tis. Kč, 2018: 11 898 tis. Kč).

#### 4. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

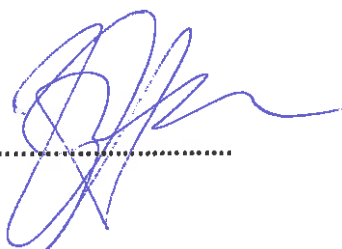
Po rozvahovém dni nedošlo ve společnosti k žádným významným událostem.

V Praze dne 29. dubna 2021

Podpis statutárního orgánu:

Jméno: Ing. Tomáš Zaněk  
Funkce: člen představenstva

Podpis:.....



Jméno: Ing. Tomáš Pardubický  
Funkce: člen představenstva

podpis:.....

