

FINEP HOLDING, SE

Výroční zpráva 2021

Tato výroční zpráva společnosti FINEP HOLDING, SE za rok 2021 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 9. května 2022

O b s a h :

I. Informační část

1. Informace o vývoji výkonnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)
2. Informace o vývoji činnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)
3. Informace o stávajícím hospodářském postavení (§ 21, odst. 1 ZÚ)
4. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21, odst. 2, písm. c) ZÚ)
5. Informace o nabytí vlastních 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 2021 skupina FINEP úspěšně rozvíjela svou strategii rozvoje skupiny zejména v oblasti residenčního developmentu s tím, že v průběhu roku 2021 skupina FINEP zahájila prodej těchto residenčních nových etap:

- Rezidence Pergamenka III (Praha - Holešovice) – prodej bytů do osobního vlastnictví;
- Kaskády Barrandov XVI (Praha - Hlubočepy) – prodej bytů do osobního vlastnictví;
- Kaskády Barrandov XV (Praha - Hlubočepy) – družstevní bytová výstavba; a
- U Šárky IV (Praha – Ruzyně) – prodej bytů do osobního vlastnictví.

Skupina FINEP i nadále v roce 2021 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).

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

I v roce 2021 si skupina FINEP udržuje silné a stabilní kapitálové zázemí a postavení společnosti, resp. celé skupiny.

FINEP HOLDING, SE hospodařil za rok 2021 se ziskem 1 022,8 mil. Kč (za rok 2020 to byl zisk 487,1 mil. Kč).

Výroční zpráva 2021

Na dosaženém hospodářském výsledku (zisku) společnosti FINEP HOLDING, SE za rok 2021 se promítly zejména následující skutečnosti:

- a) Pozitivně zejména dokončení projektů v letech 2021 a inkaso dividendových výnosů či výnosů z prodeje aktiv;
- b) Provozní náklady společnosti zůstávají na stabilní úrovni; a
- c) 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.

HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK (v tis. Kč)	2020	2021
VÝNOSY CELKEM (v tis. Kč)	+ 880 479	+ 1 386 625
<i>z toho: TRŽBY Z PRODEJE VÝROBKŮ A SLUŽEB</i>	<i>+ 134 802</i>	<i>+ 314 677</i>
<i>z toho: FINANČNÍ VÝNOSY</i>	<i>+ 743 562</i>	<i>+ 1 026 894</i>
<i>z toho: OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY</i>	<i>+ 1 718</i>	<i>+ 45 054</i>
PROVOZNÍ NÁKLADY CELKEM (v tis. Kč)	- 85 133	- 428 929
<i>z toho: PROVOZNÍ NÁKLADY (označ. A, B, C, D, F)</i>	<i>- 45 351</i>	<i>- 93 596</i>
<i>z toho: ODPISY DHM (označ. E)</i>	<i>- 2 130</i>	<i>- 2 488</i>
<i>z toho: FINANČNÍ NÁKLADY (označ. H, J, K)</i>	<i>- 7 573</i>	<i>- 20 560</i>
<i>z toho: NÁKLADY NA PRODANÉ PODÍLY (označ. G)</i>	<i>- 2 605</i>	<i>- 257 140</i>
<i>z toho: DAŇ Z PŘÍJMŮ</i>	<i>- 27 474</i>	<i>- 55 145</i>
PROVOZNÍ VÝSLEDEK CELKEM – ZISK (v tis. Kč)	+ 795 346	+ 957 696
<i>TVORBA OPRAVNÝCH POLOŽEK (označ. I)</i>	<i>- 308 180</i>	<i>+ 65 137</i>
HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK CELKEM (v tis. Kč)	+ 487 166	+ 1 022 833

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

Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2021 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 2021 v oblasti ochrany životního prostředí žádné specifické aktivity.

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

Společnost vlastní tyto vlastní akcie v celkové pořizovací ceně 731.629.206 Kč:

- 1) hromadná akcie č. C004 nahrazující 12.246.800 kusů akcií ve formě na jméno, v listinné podobě o jmenovité hodnotě akcie ve výši 25,21 Kč (0,89 EUR), a
- 2) hromadná akcie č. B002 nahrazující 16.775.452 kusů akcií ve formě na jméno, v listinné podobě o jmenovité hodnotě akcie ve výši 25,21 Kč (0,89 EUR).

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

V kalendářním roce 2021 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 2021 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 31.12.2021 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 2022 plánuje naplňovat odsouhlasenou strategii rozvoje zejména v oblasti residenční výstavby.

Skupina FINEP plánuje na rok 2022 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 22,79 %).

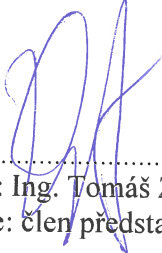
Základní kapitál k 31.12.2021 činil 143 498 915,04 EUR, což odpovídá částce 4 064,6 mil. Kč. Základní kapitál společnosti je splacen v plné výši.

Společnost eviduje k 31.12.2021 krátkodobé závazky (zejména z titulu přijatých zápůjček a nesplacených příplatků mimo základní kapitál) ke spřízněným osobám (včetně akcionářů) v celkové výši 78 910 tis. Kč.

Společnost eviduje k 31.12.2021 dlouhodobé závazky (z titulu úvěrů či půjček přijatých) ke spřízněným osobám (včetně akcionářů) v celkové výši 485 423 tis. Kč.

Podíly ve společnostech ve kterých má FINEP HOLDING, SE k 31.12.2021 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 Podíly s podstatným vlivem a jejich seznam je uveden v příloze v řádné účetní závěrce společnosti FINEP HOLDING, SE k 31.12.2021. Cenné papíry a majetkové účasti jsou při nákupu oceněny pořizovací cenou.

V Praze dne 9. května 2022



Jméno: Ing. Tomáš Zaněk
Funkce: člen představenstva



Jméno: Ing. Tomáš Pardubický
Funkce: člen představenstva

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 2021, výkazu zisku a ztráty od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za účetní období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021, 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 2021 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za účetní období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021 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 způsobitelné 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 obdržení ostatních informací 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 situací 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.

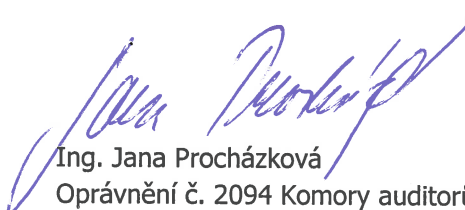
Naší povinností je informovat statutární orgán a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 9. května 2022

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



Auditor:


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

ROZVAHA

k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 1

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

Havlíčková 1030/1

Praha 1

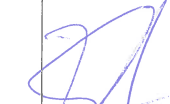

110 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM A.+B.+C.+D.	001	+9 295 492	-3 514 844	+5 780 648	+5 522 764
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál účty 353	002				
B.	Stálá aktiva B.I.+...+B.III.	003	+7 676 425	-3 514 844	+4 161 581	+4 470 289
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek B.I.1.+...+B.I.x.	004	+37 320	-13 610	+23 710	+14 903
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje účty 012, (-)072, (-)091AÚ	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva B.I.2.1.+B.I.2.2.	006	+14 256	-12 702	+1 554	+1 497
B.I.2.1.	Software účty 013, (-)073, (-)091AÚ	007	+14 256	-12 702	+1 554	+1 497
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	+908	-908	+0	+0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek B.I.5.1.+B.I.5.2.	011	+22 156		+22 156	+13 406
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	+22 156		+22 156	+13 406
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek B.II.1.+...+B.II.x.	014	+9 501	-3 084	+6 417	+3 781
B.II.1.	Pozemky a stavby 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, (-)092AÚ	017				
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory účty 022, (-)082, (-)092AÚ	018	+9 501	-3 084	+6 417	+3 781
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.	Pěstitelské 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.	Dlouhodobý finanční majetek B.III.1.+...+B.III.x.	027	+7 629 604	-3 498 150	+4 131 454	+4 451 605
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba účty 043, 061, (-)096AÚ	028	+4 259 766	-3 011 529	+1 248 237	+1 221 482
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba účty 066, (-)096AÚ	029	+1 662 080		+1 662 080	+1 884 331
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv účty 043, 062, (-)096AÚ	030	+880 936	-486 621	+394 315	+452 833
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv účty 067, (-)096AÚ	031	+505 411		+505 411	+632 007
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly účty 043, 063, 065, (-)096AÚ	032	+23 930		+23 930	+24 430
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní účty 068, (-)096AÚ	033	+296 503		+296 503	+230 270
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek B.III.7.1.+B.III.7.2.	034	+978		+978	+6 252
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek účty 043, 069, (-)096AÚ	035	+978		+978	+0
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek účty 053, (-)095AÚ	036	+0		+0	+6 252
C.	Oběžná aktiva C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	+1 617 859		+1 617 859	+1 050 282
C.I.	Zásoby C.I.1.+...+C.I.x.	038				
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				

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				
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	+1 166 971		+1 166 971	+591 422
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky C.II.1.1.+...+C.II.1.x.	047				
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.	Odložená daňová pohledávka účty 481	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní C.II.1.5.1.+...+C.II.1.5.4.	052				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky účty 354AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy účty 314AÚ, (-)391AÚ	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní účty 388	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky C.II.2.1.+...+C.II.2.x.	057	+1 166 971		+1 166 971	+591 422
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	+38 049		+38 049	+2 240
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba účty 351AÚ, (-)391AÚ	059	+765 245		+765 245	+350 916
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv účty 352AÚ, (-)391AÚ	060	+299 080		+299 080	+166 038
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	+64 597		+64 597	+72 228
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky 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				
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	+6 819		+6 819	+91
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní účty 388	066				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	067	+57 778		+57 778	+72 137
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	+450 888		+450 888	+458 860
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně účty 211, 213, 261	076	+193		+193	+212
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech účty 221, 261	077	+450 695		+450 695	+458 648
D.	Časové rozlišení aktiv D.1.+...+D.x.	078	+1 208		+1 208	+2 193
D.1.	Náklady příštích období účty 381	079	+1 108		+1 108	+2 193
D.2.	Komplexní náklady příštích období účty 382	080				
D.3.	Příjmy příštích období účty 385	081	+100		+100	+0

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	+5 780 648	+5 522 764
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	+5 156 036	+5 232 082
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x.	003	+3 332 977	+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	-731 630	+0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	účty (+/-)419	006		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x.	007	-18 012	+246 690
A.II.1.	Ážio	účty 412	008		
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	009	-18 012	+246 690
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	010	+0	+250 000
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-)414	011	-18 012	-3 310
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 417	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	+818 238	+433 619
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	019	+818 238	+433 619
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.IV.-B.-C.-D.-A.VI	021	+1 022 833	+487 166
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	účty 432	022		
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	+624 612	+290 682
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	+624 612	+290 682
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x.	030	+485 423	+96 030
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	+257 600	
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471	038	+216 856	+0
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	účty 472	039	+10 967	+96 030
C.I.8.	Odložený daňový závazek	účty 481	040		
C.I.9.	Závazky - ostatní	C.I.9.1.+...+C.I.9.3.	041		
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		
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	045	+139 189	+194 652

Označ.	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
C.II.1.	Vydané dluhopisy	C.II.1.1.+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	+0	+10 000
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325 051	+3 971	+2 570
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	účty 322 052	+64 400	+0
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 361 053		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	účty 362 054	+14 510	+114 376
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7. 055	+56 308	+67 706
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	účty 364, 365, 366, 367, 368 056		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	účty 249 057		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333 058	+953	+3 150
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 336 059	+310	+649
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347 060	+39 027	+7 693
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389 061	+385	+302
C.II.8.7.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379 062	+15 633	+55 912
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	+0
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383 067		
D.2.	Výnosy příštích období	účty 384 068	+0	+0

Sestaveno dne: 9.5.2022	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka	
Právní forma SE účetní jednotky:	Ing. Tomáš Zaněk	Ing. Tomáš Pardubický
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí		
Pozn.:		



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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

Od: 1.1.2021 Do: 31.12.2021

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.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb účty 601, 602	001	+314 677	+134 802
II.	Tržby za prodej zboží účty 604	002	+0	+397
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	+20 073	+17 403
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží účty 504	004	+0	+537
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	+637	+366
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+19 436	+16 500
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	+23 767	+25 558
D.1.	Mzdové náklady účty 521, 522, 523	010	+18 885	+20 616
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady D.2.1.+D.2.2.	011	+4 882	+4 942
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526	012	+4 882	+4 942
D.2.2.	Ostatní náklady účty 527, 528	013		
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	+2 488	+2 130
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	+2 488	+2 130
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	+2 488	+2 130
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné účty 559	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	+45 054	+1 718
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku účty 641	021	+851	+1 587
III.2.	Tržby z prodaného materiálu účty 642	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	+44 203	+131
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	+49 756	+2 390
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku účty 541	025	+0	+244
F.2.	Prodaný materiál účty 542	026		
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	+2 617	+657
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	+47 139	+1 489
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+I.x.+II.+II.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	+263 647	+89 436
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly IV.1.+...+IV.x.	031	+997 762	+700 423
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba účty 661, 665	032	+434 887	+457 164
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů účty 661, 665	033	+562 875	+243 259
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly účty 561	034	+257 140	+2 605
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		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x.	039	+28 572	+33 949
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba účty 662, 665	040	+4 302	+14 142
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	+24 270	+19 807
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti účty 574, 579	042	-65 137	+308 180
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x.	043	+1 791	+3 218
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba účty 562	044	+814	+0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady účty 562	045	+977	+3 218
VII.	Ostatní finanční výnosy účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698	046	+560	+9 190
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+18 769	+4 355
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	+814 331	+425 204
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	+1 077 978	+514 640
L.	Daň z příjmů L.1.+...+L.x.	050	+55 145	+27 474
L.1.	Daň z příjmů splatná účty 591, 593, 595, 599	051	+55 145	+27 474
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-) účty 592	052		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) **- L.	053	+1 022 833	+487 166
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-) účty 596	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) **- M.	055	+1 022 833	+487 166
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	+1 386 625	+880 479

Sestaveno dne: 9.5.2022	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka	
Právní forma SE účetní jednotky:	Ing. Tomáš Zaněk	Ing. Tomáš Pardubický
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí		
Pozn.:		



FINEP HOLDING, SE

Příloha účetní závěrky sestavené k 31. prosinci 2021 (nekonsolidovaná)

1. Účetní jednotka

Obchodní firma: FINEP HOLDING, SE
Sídlo: Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1
Právní forma: evropská společnost IČO: 279 27 822

Předmět podnikání – hlavní činnosti

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Datum vzniku společnosti: 16. července 2007

Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou H7.

Řádná účetní závěrka byla sestavena za účetní období od 1.1.2021 do 31.12.2021 v rozsahu střední účetní jednotka auditovaná.

Společnost FINEP HOLDING, SE je konsolidující účetní jednotkou skupiny.

Osoby podílející se na základním kapitálu společnosti nad 20 %

jméno a sídlo osoby	podíl na zákl.kapitálu v %	
	běžné období	min. období
FH INVEST, SE, Havlíčkova 1/1030, Praha 1 IČO: 281 94 306	22,79	30,38

Základní kapitál společnosti je 4 064 606 768,51 Kč – splaceno 100%
161 234 736 ks kmenové akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 0,89 EUR (25,21 Kč) v listinné podobě

Statutární orgán

Jména	Funkce	Den vzniku funkce
Ing. Michal Kocián	předseda představenstva	25. června 2019
Ing. Tomáš Zaněk	člen představenstva	25. června 2019
Ing. Pavel Rejchrt	člen představenstva	25. června 2019
Ing. Vladimír Schwarz	člen představenstva	25. června 2019
Ing. Tomáš Pardubický	člen představenstva	25. června 2019

Dozorčí rada

Jména	Funkce	Den vzniku funkce
Hana Landová	člen dozorčí rady	25. června 2019

2. Zaměstnanci a osobní náklady

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců je 5 a v průběhu období se neměnil. Společnost má 3 vedoucí a 2 administrativní zaměstnance.

3. Základní východiska pro vypracování účetní závěrky

Přiložená 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, ve znění platném pro rok 2021 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“).

4. Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky jsou následující:

a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění.

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění.

Způsoby odepisování majetku, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2021 jsou následující:

b) Účetní odpisy

Účetní odepisování dlouhodobého majetku se provádí dle zákona o daních z příjmů § 30, účetní odpisy jsou účtovány do nákladů společnosti na základě odpisového plánu.

c) Daňové odpisy

Daňové odepisování dlouhodobého hmotného majetku se od 1.1.2021 provádí metodou rovnoměrného odepisování.

d) Finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména zápůjčky a úvěry s dobou splatnosti delší než jeden rok, majetkové účasti, realizovatelné cenné papíry a podíly a dluhové cenné papíry držené do splatnosti.

Podíly a cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám. U dluhových cenných papírů se účtuje o úrokovém výnosu ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos je součástí ocenění příslušného cenného papíru.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je záúčtovaný jako opravná položka.

e) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub

nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

f) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

g) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

h) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

i) Daň z příjmů

Náklad na splatnou daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

j) Přepočet údajů v cizích měnách

Přepočet údajů v cizích měnách se provádí směnným denním kurzem účetního případu vyhlášeným ČNB. Ke konci účetního období byly pohledávky, závazky a jiný majetek v cizích přepočítány kurzem ČNB k 31.12.2021.

k) Následné události

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

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

5. Doplňující informace k rozvaze

a/ Dlouhodobý nehmotný majetek

Pořizovací cena

v tis. Kč

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Konečný zůstatek
Nehmotné výsledky vývoje	0	0	0	0
Software	13 201	1 055	0	14 256
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	908	0	0	908
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13 406	8 750	0	22 156
Celkem 2021	27 515	9 805	0	37 320
Celkem 2020	19 544	9 427	1 456	27 515

Opravné položky a oprávky

v tis. Kč

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Vyřazení	Konečný zůstatek	Opravné položky	Netto hodnota
Nehmotné výsledky vývoje	0	0	0	0	0	0
Software	11 703	998	0	12 702	0	1 554
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	908	0	0	908	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	22 156
Celkem 2021	12 611	998	0	13 610	0	23 710
Celkem 2020	11 441	1 170	0	12 611	0	12 611

b/ Dlouhodobý hmotný majetek

Pořizovací cena

v tis. Kč

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Konečný zůstatek
Pozemky	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	5 375	4 126	0	9 501
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
Celkem 2021	5 375	4 126	0	9 501
Celkem 2020	4 399	3 165	2 189	5 375

Opravné položky a oprávky

v tis. Kč

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Vyřazení	Konečný zůstatek	Opravné položky	Netto hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	1 594	1 490	0	3 084	0	6 417
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Celkem 2021	1 594	1 490	0	3 084	0	6 417
Celkem 2020	2 579	1 204	2 189	1 594	0	3 781

c/ Dlouhodobý finanční majetek**Požizovací cena vč. opravných položek**

v tis. Kč

	Počáteční zůstatek	Přesuny	Přirůstky	Vyřazení	Přecenění	Konečný zůstatek
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	3 990 568	338 687	172 270	232 527	-9 232	4 259 766
Podíly – podstatný vliv	1 247 034	-337 617	11 520	34 531	-5 470	880 936
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	24 430	-1 070	1 652	1 082	0	23 930
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	978	0	0	978
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	6 252	0	0	6 252	0	0
Opravná položka - Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	-2 769 086	-316 400	-118 070	192 027	0	-3 011 529
Opravná položka - Podíly - podstatný vliv	-794 201	316 400	-41 321	32 500	0	-486 621
Celkem 2021	1 704 997		186 420	274 392	-14 702	5 165 610
Celkem 2020	1 865 119		-166 252	2 605	8 735	1 704 997

Seznam majetkových podílů v jiných společnostech

Společnost		Podíl v %	Vlastní kapitál	Hospodářský výsledek
ATS Plus a.s.	Trnavská cesta 6/A, Ružinov 821 08, Bratislava	50	34 908	-207
B+3 REAL a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	30 366	166
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ	Střelničná 1861/8a, Kobylisy, 182 00 Praha 8	1	22 113	7
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	32 563	0
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XI	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	97 337	0
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XIII	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	112 113	0
Bytové družstvo DRNOVSKÁ	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	34 769	0
Bytové družstvo DRNOVSKÁ III	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	55 220	0
Bytové družstvo HARFA VII	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	71 104	0
Bytové družstvo KASKÁDY VII	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	279 367	0
Bytové družstvo KASKÁDY VIII	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	233 691	0
Bytové družstvo KASKÁDY XI	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	99 292	0
Bytové družstvo KASKÁDY XIV	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	72 741	0

Společnost		Podíl v %	Vlastní kapitál	Hospodářský výsledek
Bytové družstvo KASKÁDY XV	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	30 422	0
Bytové družstvo MALÝ HÁJ	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	58 510	1
Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	58 884	0
Bytové družstvo MALÝ HÁJ VIII	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	491 059	1
Bytové družstvo MALÝ HÁJ X	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	33	30	0
Bytové družstvo NAD KROCÍNKOU I	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	33	30	0
Bytové družstvo PARK IV	Střelnická 1861/8a, Kobylisy, 182 00 Praha 8	1	22 721	1
Bytové družstvo PARK VI	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	26 677	0
Bytové družstvo PARK VIII	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	42 384	0
Bytové družstvo PARK XI	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	27 991	0
Byty Pergamenka s.r.o.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	175	-25
CALEPO MEDIA s.r.o.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	683	50
City Gate s.r.o.	Nám. SNP 478/19, Staré Město, 811 01 Bratislava	40	-345 882	7 164
Cocktail Media s.r.o.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	5 199	209
DDX Czech a.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	31	-69
Duero Group s.r.o.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	9 256	1 557
ERDEX a.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	1 164	-836
EYSCHA a.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	1 797	-46
F.R.C. a.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	921	-536
FINBA a.s.	Trnavská cesta 6/A, Ružinnov 821 08, Bratislava	100	93 312	93 784
FINEP BARRANDOV bytová k.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	1 899	-405
FINEP BARRANDOV FUND	TG Complex, Brewery Street, Birkirkara, CBD 3040, Malta	80	645 979	239 422
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	2 912	-6 427
FINEP CZ a.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	6 759	1 711
FINEP Elektra k.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	10	290	73
FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	9 039	6 341
FINEP HARFA FUND	TG Complex, Brewery Street, Birkirkara, CBD 3040, Malta	80	26 360	14 794
FINEP Harfa k.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	319	-8
FINEP Hloubětín 61 a.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	4 593	-1 130
FINEP Hloubětín a.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	81 723	3 189
FINEP Holešovice a.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	175 084	171 509
FINEP Hostivař a.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	7 709	-668
FINEP Chuchle a.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	1 820	-151
FINEP Interiéry s.r.o.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	3 700	223
FINEP Jégeho Alej a.s.	Trnavská cesta 6/A, Ružinnov 821 08, Bratislava	50	24 055	3 041
FINEP Komerční 2 a.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	14 652	-43
FINEP KOMERČNÍ a.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	1 370	-1 742
FINEP Nové Pole a.s.	Trnavská cesta 6/A, Ružinnov 821 08, Bratislava	100	103	-185
FINEP Poštovní a.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	3 298	119
FINEP Prosek Bytová 10 k.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	2	2 893	-66
FINEP Prosek bytová 12 k.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	3 474	-32
FINEP Prosek bytová 2 k.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	3 565	-81
FINEP PROSEK bytová 5 k.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	1 666	-25
FINEP Prosek bytová k.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	347	28
FINEP PROSEK FUND	TG Complex, Brewery Street, Birkirkara, CBD 3040, Malta	80	37 884	3 838
FINEP Prosek k.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	1 624	55
FINEP Real a.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	1 856	-30
FINEP Retail SK s.r.o.	Trnavská cesta 6/A, Ružinnov 821 08, Bratislava	50	8 972	-603
FINEP RUŽYNĚ bytová k.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	14	-33
FINEP SK a.s.	Trnavská cesta 6/A, Ružinnov 821 08, Bratislava	100	5 972	5 661
FINEP Stodůlky a.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	1 856	-45
FINEP STODŮLKY bytová a.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	1 843	-118
FINEP Troja a.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	1 895	-44
FLams a.s.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	134	-101
GORIS s.r.o.	Havličkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	5 382	-364

Společnost		Podíl v %	Vlastní kapitál	Hospodářský výsledek
INGRAS a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	2 580	-14
Invenit a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	55,9	1 214	-26
Jégeho Residential s.r.o.	Trnavská cesta 6/A, Ružinov 821 08, Bratislava	50	5 774	-378
KALOS spol. s r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	119	-323
N.J.B. REAL a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	34 369	649
NATURE CITY a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	20 333	-38
Nová Invalidovna a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	6 859	-182
Office Center F1 a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	2 096	115
Office Center Stodůlky SIGMA a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	78 209	-1 169
Office Center Vltava a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	2 256	-39
Orpazchom s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	-115	-556
Pensum a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	5 081	1 269
PROSEK Development a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	-3 655	-5 211
Rav PropCo U Sluncove s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	157	-35
Real 2 a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	-564	-1 207
Real 6 a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	21 421	-409
RED Thirteen s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	102 026	12 087
Republic Česká Republika 3 s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	835	-61
Rezidence Dejvice s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	22 711	-66
REZIDENCE NAD VLTAVOU a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	1 449	-80
SHELIA s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	762	-173
Stodůlky JIH 2 a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	18 342	-3 015
Stodůlky JIH a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	81 742	10 518
Stodůlky SEVER a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	1 233	-84
Stodůlky ZÁPAD a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	-831	-2 178
Střížkov Park a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	68	-162
Tennis a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	517 991	225 658
TPK Real a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	1 523	42
TROJMEZÍ GATE a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	1 738	-42
U Pilotů a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	-6 975	-7 143
Vackov a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	4	17 812	-419
VERANO REAL k.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	1 649	-26

Obchodní podíly a cenné papíry zatížené zástavním právem

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

FINEP Holešovice a.s.
 FINEP Hloubětín a.s.
 PROSEK Development a.s.
 FINEP BARRANDOV bytová k.s.
 Office Center Stodůlky SIGMA a.s.
 Nová Invalidovna, a.s.
 FINEP Jégeho Alej a.s.
 Real 6 a.s.
 Stodůlky ZÁPAD a.s.
 Stodůlky JIH 2 a.s.
 FINEP STODŮLKY bytová a.s.
 Byty Pergamenka s.r.o.
 Vackov a.s.
 FINEP Retail SK, s.r.o.

Zápůjčky a úvěry poskytnuté ovládaným osobám a osobám pod podstatným vlivem

Dlužník	Pohledávka celkem	z toho splatno do 1 roku
ATS plus a.s.	5 830	417
B+3 REAL a.s.	94 000	0
CALEPO Media s.r.o.	41 000	0
Cocktail Media s.r.o.	133 500	0
DDX Czech a.s.	60	0
ERDEX a.s.	25 000	25 000
EYSCHA a.s.	30 000	30 000
FH INVEST SE	286 002	242 567
FINEP BARRANDOV bytová k.s.	28 271	0
FINEP Barrandov Západ k.s.	138 923	0
FINEP CZ a.s.	13 000	4 500
FINEP Elektra k.s.	25 701	1 696
FINEP Harfa k.s.	22 320	0
FINEP Hloubětín 61 a.s.	223 000	205 000
FINEP Hloubětín a.s.	97 889	16 000
FINEP Holešovice a.s.	53 614	0
FINEP Chuchle a.s.	12 194	12 194
FINEP Interiéry s.r.o.	7 330	0
FINEP Jégeho alej a.s.	152 678	14 229
Finep Komerční 2 a.s.	15 500	0
FINEP KOMERČNÍ a.s.	78 500	0
Finep Nové Pole a.s.	42 405	0
FINEP Poštovní a.s.	14 100	0
FINEP Prosek bytová 10 k.s.	30 000	30 000
FINEP Prosek bytová 12 k.s.	40 000	40 000
FINEP PROSEK bytová 2 k.s.	110 625	0
FINEP PROSEK bytová 5 k.s.	40 000	40 000
FINEP Prosek bytová k.s.	41 000	40 000
FINEP Prosek k.s.	46 870	40 000
FINEP Retail SK s.r.o.	42 489	0
FINEP RUZYNĚ bytová k.s.	34 677	0
FINEP Stodůlky a.s.	34 151	0
FINEP STODŮLKY bytová a.s.	16 775	0
Finep Troja a.s.	30 000	30 000
FLams a.s.	43 010	5 000
GORIS s.r.o.	67 500	0
INGRAS a.s.	26 000	23 000
Invenit a.s.	289	289
KALOS spol. s r.o.	4 500	0
Moderní prádelny s.r.o.	2 848	0
NATURE CITY a.s.	34 000	25 000

Office Center F1 a.s.	12 000	0
Office Center Vltava a.s.	41 000	0
Orpazchom s.r.o.	67 750	2 000
Pensum a.s.	54 000	54 000
Prosek Development a.s.	38 000	0
Real 6 a.s.	24 524	19 244
RED Thirteen s.r.o.	3 531	3 531
Republic Česká republika 3 s.r.o.	637	0
Rezidence Dejvice s.r.o.	2 399	0
SHELIA s.r.o.	324 000	0
Stodůlky JIH 2 a.s.	62 966	0
Stodůlky JIH a.s.	2 500	0
Stodůlky SEVER a.s.	42 625	0
Stodůlky ZÁPAD a.s.	34 327	0
Střížkov Park a.s.	130 986	986
TPK Real a.s.	27 800	0
TROJMEZÍ GATE a.s.	3 665	0
U Pilotů a.s.	11 787	0
VERANO REAL k.s.	42 095	40 000
Celkem	3 112 143	944 653

Majetek najatý formou operativního leasingu

Náklady společnosti z titulu pronájmu vozidel v roce 2021 činily 1 414 tis. Kč (2 223 tis. Kč v roce 2020). Nájemné nemovitostí činilo 734 tis. Kč (810 tis. Kč v roce 2020).

Majetek najatý formou finančního leasingu

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

d/ Krátkodobé pohledávky

Společnost má celkové krátkodobé pohledávky ve výši 1 166 971 tis. Kč (591 422 tis. Kč v roce 2020), z toho částka 1 002 318 tis. Kč odpovídá hodnotě poskytnutých úvěrů splatných do 1 roku.

Celková výše pohledávek z obchodních vztahů činila k rozvahovému dni 38 049 tis. Kč (2 240 tis. Kč v roce 2020). Z toho 37 999 tis. Kč pohledávky ve splatnosti, pohledávky 0-90 dnů po splatnosti 40 tis. Kč a pohledávky 181-365 dnů po splatnosti 10 tis. Kč.

e/ Závazky

Účetní jednotka neeviduje žádné závazkové vztahy, které jsou kryty věcnými zárukami.

6. Vlastní kapitál

Popis změn vlastního kapitálu (v tis. Kč)

Základní kapitál společnosti nebyl v průběhu účetního období změněn. Ve vykazovaném účetním období nedošlo k nové emisi akcií.

V roce 2021 došlo k odkupu vlastních akcií v celkové hodnotě 731 629 tis. Kč.

Na základě rozhodnutí valné hromady byl schválen zisk za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 ve výši 487 166 tis. Kč. Jeho část v rozsahu 125 057 tis. Kč byl rozdělen akcionářům a v rozsahu 362 109 tis. Kč byl převeden na účet nerozdělených zisků minulých let.

7. Odložená daň

Společnost vykazuje odloženou daňovou pohledávku z titulu tvorby opravných položek k dlouhodobému finančnímu majetku.

Společnost vyčíslila odloženou daň následovně (v tis. Kč):

Položky odložené daně	2021		2020	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku				
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám				
OP k zásobám				
OP k dlouhodobému majetku	3 498 151		3 563 287	
Rezervy				
Dohadné položky				
Daňová ztráta z minulých let				
Celkem	3 498 151		3 563 287	
Netto	664 649		677 024	

Z důvodu opatrnosti společnost nezaúčtovala odloženou daňovou pohledávku ve výši 664 649 tis. Kč.

8. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

V roce 2021 vykázala účetní jednotka zejména výnosy z podílů na zisku a prodeje obchodních podílů a cenných papírů ve výši 997 762 tis. Kč a náklady na prodané obchodní podíly a cenné papíry ve výši 257 140 tis. Kč

9. Poskytnutá peněžní a jiná plnění

Účetní jednotka poskytla odměny členům řídicích orgánů. Uvedení částky poskytnuté odměny by umožnilo zjistit finanční situaci konkrétního člena takové orgánu. Výše odměny proto není uvedena.

10. Závěr

Po datu účetní závěrky nenastaly významné události, které by měly vliv na finanční situaci společnosti k 31.12.2021.

V období mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky uskutečnila účetní jednotka tyto transakce:

1. Dne 23.3.2022 bylo do obchodního rejstříku zapsáno **snížení základního kapitálu**. Nová výše základního kapitálu činí 3 332 977 562,28 Kč, což odpovídá částce 117 669 110,76 EUR. Snížení vlastního kapitálu bylo provedeno zrušením vlastních akcií, které měla účetní jednotka v držení. Důsledkem této transakce je tedy snížení hodnoty vlastního kapitálu, který i nadále zůstává na vysoké úrovni.
2. Dne 11.3.2022 účetní jednotka pořídila akcie odpovídající 98% podílu ve společnosti **Vackov a.s.**, Účetní jednotka celkem vlastní 100% akcií. Zdrojem financování pořízení akcií jsou cizí zdroje. Důsledkem je tedy zvýšení dlouhodobého finančního majetku a cizích zdrojů.

3. K rozhodnému dni 1.1.2022 na společnost, jakožto nástupnickou společnost, přešlo v důsledku fúze sloučením jmění zanikající společnosti FH INVEST SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 281 94 306, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka H 17.

Epidemie koronaviru (Covid 19) nadále způsobuje narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Společnost považuje pokračování této epidemie za následnou událost, která nevede k úpravě účetních výkazů. V roce 2022 makroekonomická situace neměla přímý dopad na naši pozici a nebyla potřeba tvorba rezerv v souvislosti s následky pandemie.

Účetní závěrka byla sestavena s předpokladem pokračování v činnosti společnosti.

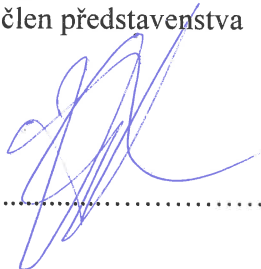
Datum: 9.5.2022

Vypracoval: Jan Kašpar
účetní

za vedení společnosti

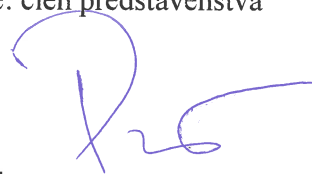
Jméno: Ing. Tomáš Zaněk
Funkce: člen představenstva

Podpis:.....



Jméno: Ing. Tomáš Pardubický
Funkce: člen představenstva

podpis:.....



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

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 1**

Od: **1.1.2021** Do: **31.12.2021**

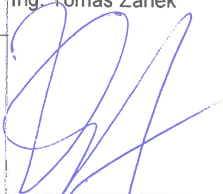
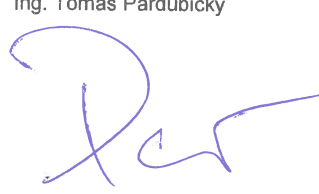
v tisících Kč

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

otisk podacího razítka

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	+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. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)				
B.1.	Počáteční stav účet 419	005		
B.2.	Zvýšení	006		
B.3.	Snížení	007		
B.4.	Konečný zůstatek	008		
C. Základní kapitál A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252				
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	-731 630	
C.4.	Snížení stavu účtu (-252)	012		
C.5.	Konečný zůstatek účtu (-252)	013	-731 630	
C.6.	Konečný zůstatek A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252 C.1. + C.5.	014	+3 332 977	+4 064 607
D. Ážio (účet 412)				
D.1.	Počáteční zůstatek účet 412	015		
D.2.	Zvýšení	016		
D.3.	Snížení	017		
D.4.	Konečný zůstatek	018		
E. Kapitálové fondy (účet 413)				
E.1.	Počáteční zůstatek účet 413	019	+250 000	+250 000
E.2.	Zvýšení	020		
E.3.	Snížení	021	+250 000	
E.4.	Konečný zůstatek	022	+0	+250 000
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	-3 310	-12 045
F.2.	Zvýšení	024	-14 702	+8 735
F.3.	Snížení	025		
F.4.	Konečný zůstatek	026	-18 012	-3 310
G. Rezervní fondy (účet 421, 422)				
G.1.	Počáteční zůstatek účty 421, 422	027		
G.2.	Zvýšení	028		
G.3.	Snížení	029		
G.4.	Konečný zůstatek	030		
H. Ostatní fondy ze zisku (účet 423, 427)				
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
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)				
I.1.	Počáteční zůstatek úcty 428, 431	035	+433 619	+252 182
I.2.	Zvýšení	036	+384 619	+181 437
I.3.	Snížení	037		
I.4.	Konečný zůstatek	038	+818 238	+433 619
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)				
J.1.	Počáteční zůstatek úcty 429, 431	039		
J.2.	Zvýšení	040		
J.3.	Snížení	041		
J.4.	Konečný zůstatek	042		
K. Jiný výsledek minulých období (účet 426)				
K.1.	Počáteční zůstatek účet 426	043		
K.2.	Zvýšení	044		
K.3.	Snížení	045		
K.4.	Konečný zůstatek	046		
L. Zisk / ztráta za účetní období po zdanění				
L.1.	Počáteční zůstatek	047	+487 166	+181 437
L.2.	Zvýšení	048	+1 022 833	+487 166
L.3.	Snížení	049	+487 166	+181 437
L.4.	Konečný zůstatek	050	+1 022 833	+487 166
M. Zálohy na podíl na zisku (účet 432)				
M.1.	Počáteční zůstatek účet 432	051		
M.2.	Zvýšení	052		
M.3.	Snížení	053		
M.4.	Konečný zůstatek	054		
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	+5 232 082	+4 736 181
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	+661 120	+677 338
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	+737 166	+181 437
X.4.	Konečný zůstatek X.1. + X.2. - X.3.	058	+5 156 036	+5 232 082

Sestaveno dne: 9.5.2022	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka	
Právní forma SE účetní jednotky:	Ing. Tomáš Zaněk	Ing. Tomáš Pardubický
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí		
Pozn.:		



PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**FINEP HOLDING
SE**

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

Od: **1.1.2021** Do: **31.12.2021**

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

Havlíčkova 1030/1

Praha 1

110 00

v tisících Kč

IČ	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	+458 860	+377 931
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	002	+1 077 978	+514 640
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace A.1.1.+...+A.1.6.	003	-786 975	-421 645
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umocňování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	+2 488	+2 130
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	-65 137	+308 180
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006	-131 537	-1 343
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)	007	-609 936	-700 423
A.1.5.	Vyučtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+) Vyučtované výnosové úroky (-)	008	-26 781	-30 731
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	009	+43 928	+542
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.) Z + A.1.	010	+291 003	+92 995
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu A.2.1.+...+A.2.4.	011	-767 184	+431 592
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012	-684 725	+387 661
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	-82 459	+43 394
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014	+0	+537
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	015	+0	+0
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.) A* + A.2.	016	-476 181	+524 587
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku(-)	017	-1 791	-3 218
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	+28 572	+33 949
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	019	-27 336	-8 504
A.7.	Přijaté diviendy a podíly na zisku (+)	021	+609 936	+700 423
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	+133 200	+1 247 237
Peněžní toky z investiční činnosti				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-194 099	-303 647
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024	+399 677	+1 587
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	025	+348 847	-896 659

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	+554 425	-1 198 719
Peněžní toky z finančních činností				
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	+388 580	+32 411
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty C.2.1.-C.2.6.	028	-1 084 177	
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního ážia, ev. rezervních fondů včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	029		
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	030	-981 630	
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	031		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	032		
C.2.5.	Přímé 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	-102 547	
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.) C.1.+ C.2.	035	-695 597	+32 411
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***) A***+ B***+ C***	036	-7 972	+80 929
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F) P+F	037	+450 888	+458 860



Sestaveno dne: 9.5.2022	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka	
Právní forma SE účetní jednotky:	Ing. Tomáš Zaněk	Ing. Tomáš Pardubický
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí		
Pozn.:		