

FINEP HOLDING, SE

Výroční zpráva 2022

Tato výroční zpráva společnosti FINEP HOLDING, SE za rok 2022 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 16. května 2023

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) ZU)
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, IČO: 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 2022 skupina FINEP úspěšně rozvíjela svou strategii rozvoje skupiny zejména v oblasti residenčního developmentu s tím, že v průběhu roku 2022 skupina FINEP zahájila prodej těchto residenčních nových etap:

- Malý Háj X (Praha – Dolní Měcholupy) – družstevní bytová výstavba;
- Malý Háj XI (Praha – Dolní Měcholupy) – družstevní bytová výstavba;
- Nad Krocínkou I (Praha - Prosek) – prodej bytů do osobního vlastnictví;
- Prosek Park (Praha – Střížkov) – prodej investičních bytů; a
- Britská XV (Praha – Stodůlky) – prodej bytů do osobního vlastnictví.

Skupina FINEP i nadále v roce 2022 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).

S rozhodným dnem 1.1.2022 přešlo na společnost FINEP HOLDING, SE jako společnost nástupnickou, 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. Fúze byla zapsána do obchodního rejstříku 1.1.2022.

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

I v roce 2022 si skupina FINEP udržuje silné a stabilní kapitálové zázemí a postavení společnosti, resp. celé skupiny.

FINEP HOLDING, SE hospodařil za rok 2022 se ziskem 504,3 mil. Kč (za rok 2021 to byl zisk 1 022,8 mil. Kč).

Na dosaženém hospodářském výsledku (zisku) společnosti FINEP HOLDING, SE za rok 2022 se promítly zejména následující skutečnosti:

- a) Pozitivně zejména dokončení projektů v letech 2022 a inkaso dividendových výnosů či výnosů z prodeje aktiv;
- b) 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)	2021*	2022
VÝNOSY CELKEM (v tis. Kč)	+ 1 386 625	+ 1 296 235
<i>z toho: TRŽBY Z PRODEJE VÝROBKŮ A SLUŽEB</i>	<i>+314 677</i>	<i>+ 87 046</i>
<i>z toho: FINANČNÍ VÝNOSY</i>	<i>+ 1 026 894</i>	<i>+ 785 434</i>
<i>z toho: OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY</i>	<i>+45 054</i>	<i>+ 423 755</i>
PROVOZNÍ NÁKLADY CELKEM (v tis. Kč)	- 428 929	- 1 040 267
<i>z toho: PROVOZNÍ NÁKLADY (označ. A, B, C, D, F)</i>	<i>- 93 596</i>	<i>- 532 034</i>
<i>z toho: ODPISY DHM (označ. E)</i>	<i>- 2 488</i>	<i>- 2 990</i>
<i>z toho: FINANČNÍ NÁKLADY (označ. H, J, K)</i>	<i>- 20 560</i>	<i>- 43 987</i>
<i>z toho: NÁKLADY NA PRODANÉ PODÍLY (označ. G)</i>	<i>- 257 140</i>	<i>- 448 605</i>
<i>z toho: DAŇ Z PŘÍJMŮ</i>	<i>- 55 145</i>	<i>- 12 651</i>
PROVOZNÍ VÝSLEDEK CELKEM – ZISK (v tis. Kč)	+ 957 696	+ 255 968
<i>TVORBA OPRAVNÝCH POLOŽEK (označ: I)</i>	<i>+ 65 137</i>	<i>+ 248 290</i>
HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK CELKEM (v tis. Kč)	+ 1 022 833	+ 504 258

*hodnoty roku 2021 vychází z účetní závěrky společnosti za toto účetní období a neobsahují žádné úpravy v návaznosti na proběhlou fúzi (viz. bod 2)

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

Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2022 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 2022 v oblasti ochrany životního prostředí žádné specifické aktivity.

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

Společnost vlastnila na počátku období 2022 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).

Likvidace vyjmenovaných akcií a související snížení základního kapitálu bylo do obchodního rejstříku zapsáno 23. března 2022.

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

V kalendářním roce 2022 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 2022 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 31.12.2022 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. Doplňující část

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

Skupina FINEP i v roce 2023 plánuje naplňovat odsouhlasenou strategii rozvoje zejména v oblasti residenční výstavby.

Skupina FINEP plánuje na rok 2023 zahájení prodeje několika nových etap residenčních projektů v různých lokalitách:

- Kaskády Barrandov (Praha – Hlubočepy);
- Britská čtvrť (Praha – Stodůlky);
- Štěrboholy Malý Háj (Praha – Dolní Měcholupy);
- Rezidence U Vltavy (Kralupy nad Vltavou); 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:

Pavel Rejchrt Holding a.s., Srbova 360/1, Praha 8, IČO: 279 23 428
RPP Administration, Havlíčkova 1/1030, Praha 1, IČO: 073 75 603
Yeruma Business a.s., Havlíčkova 1030/1, Praha 1, IČO: 083 34 323

Základní kapitál k 31.12.2022 činil 117 669 110,76 EUR, což odpovídá částce 3 332 977 562,28. Kč. Základní kapitál společnosti je splacen v plné výši.

Společnost eviduje k 31.12.2022 krátkodobé závazky (zejména z titulu přijatých zápůjček a nesplacených příplatků mimo základní kapitál) k ovládaným osobám a akcionářům v celkové výši 169 673 tis. Kč.

Společnost eviduje k 31.12.2022 dlouhodobé závazky (z titulu úvěrů či půjček přijatých) k ovládaným osobám a akcionářům v celkové výši 980 401 tis. Kč.

Podíly ve společnostech, ve kterých má FINEP HOLDING, SE k 31.12.2022 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 31.12.2022. Cenné papíry a majetkové účasti jsou při nákupu oceněny pořizovací cenou.

V Praze dne 16. května 2023

.....
Jméno: Ing. Michal Kocián
Funkce: předseda představenstva

.....
Jméno: Ing. Štěpán Havlas
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 2022, výkazu zisku a ztráty od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za účetní období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022, 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 2022 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za účetní období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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



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

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

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti FINEP HOLDING, SE je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Dále je statutární orgán odpovědný za zvolení a uplatňování vhodných účetních metod a za provádění dané 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 16. května 2023

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



Auditor:


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

ROZVAHA

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

v tisících Kč

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

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

FINEP HOLDING

SE

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

Havlíčkova 1030/1

Praha 1


110 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období	
			Brutto	Korekce	Netto	Netto	
	AKTIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	+10 446 333	-3 269 544	+7 176 789	+5 497 634
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	účty 353	002				
B.	Stálá aktiva	B.I.+...+B.III.	003	+9 188 451	-3 269 544	+5 918 907	+4 118 147
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	B.I.1.+...+B.I.x.	004	+15 940	-14 646	+1 294	+23 710
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	+15 032	-13 738	+1 294	+1 554
B.I.2.1.	Software	účty 013, (-)073, (-)091AÚ	007	+15 032	-13 738	+1 294	+1 554
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	+0		+0	+22 156
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	+0		+0	+22 156
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1.+...+B.II.x	014	+9 501	-5 038	+4 463	+6 417
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	-5 038	+4 463	+6 417
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.	Pěstlivelské 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	+9 163 010	-3 249 860	+5 913 150	+4 088 020
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 043, 061, (-)096AÚ	028	+4 555 044	-2 751 725	+1 803 319	+1 248 237
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 066, (-)096AÚ	029	+3 068 597	+0	+3 068 597	+1 662 080
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	účty 043, 062, (-)096AÚ	030	+852 609	-498 135	+354 474	+394 315
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	účty 067, (-)096AÚ	031	+531 519	+0	+531 519	+461 977
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	účty 043, 063, 065, (-)096AÚ	032	+3 853	+0	+3 853	+23 930
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	účty 068, (-)096AÚ	033	+151 388	+0	+151 388	+296 503
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	B.III.7.1.+B.III.7.2.	034	+0		+0	+978
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	účty 043, 069, (-)096AÚ	035	+0		+0	+978
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	účty 053, (-)095AÚ	036				+0
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	+1 256 728		+1 256 728	+1 378 279
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	+732 938		+732 938	+924 501
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky C.II.1.1.+...+C.II.1.x.	047	+89		+89	+89
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.	Odloužená daňová pohledávka účty 481	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní C.II.1.5.1.+...+C.II.1.5.4.	052	+89		+89	+89
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	+89		+89	+89
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	+732 849		+732 849	+924 412
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	+12 080		+12 080	+38 049
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba účty 351AÚ, (-)391AÚ	059	+449 604		+449 604	+765 245
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv účty 352AÚ, (-)391AÚ	060	+224 816		+224 816	+56 513
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	+46 349		+46 349	+64 605
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	+15 040		+15 040	+97
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	+3 937		+3 937	+6 730
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	+27 372		+27 372	+57 778
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	+523 790		+523 790	+453 778
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně účty 211, 213, 261	076	+3 157		+3 157	+3 076
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech účty 221, 261	077	+520 633		+520 633	+450 702
D.	Časové rozlišení aktiv D.1.+...+D.x.	078	+1 154		+1 154	+1 208
D.1.	Náklady příštích období účty 381	079	+1 154		+1 154	+1 108
D.2.	Komplexní náklady příštích období účty 382	080				
D.3.	Příjmy příštích období účty 385	081	+0		+0	+100

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	+7 176 789	+5 497 634
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	+5 337 572	+4 873 023
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x.	003	+3 332 977	+3 332 977
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	+3 332 977	+4 064 607
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	účty (-)252	005	+0	-731 630
A.I.3.	Změny základního kapitálu	účty (+/-)419	006		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x.	007	-309 007	-301 026
A.II.1.	Ážio	účty 412	008		
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	009	-309 007	-301 026
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	010	-283 014	-283 014
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-)414	011	-25 993	-18 012
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	+1 809 344	+1 841 072
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	019	+1 809 822	+1 841 072
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	účty 426	020	-478	+0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI	021	+504 258	+0
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	účty 432	022		
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	+1 839 217	+624 611
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	+1 839 217	+624 611
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x.	030	+1 519 839	+485 423
C.I.1.	Vydané dluhopisy	C.I.1.1.+C.I.1.2.	031		
C.I.1.1.	Výměnitelné 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	+315 200	+0
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 479	036		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	účty 478	037	+193 200	+257 600
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471	038	+980 401	+216 856
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	účty 472	039	+18 385	+10 967
C.I.8.	Odložený daňový závazek	účty 481	040		
C.I.9.	Závazky - ostatní	C.I.9.1.+...+C.I.9.3.	041	+12 653	+0
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	+12 653	+0
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	045	+319 378	+139 188

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	
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	051	+2 405
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	účty 322	052	+64 400
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 361	053	+169 673
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	účty 362	054	+80 200
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	+2 700
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	+774
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 336	059	+401
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	+1 311
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389	061	+214
C.II.8.7.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379	062	+0
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	
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383	067	
D.2.	Výnosy příštích období	účty 384	068	

Sestaveno dne: 16.5.2023	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka	
Právní forma SE účetní jednotky:	Ing. Michal Kocián	Ing. Štěpán Havlas
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí		
Pozn.:		



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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

Od: 1.1.2022 Do: 31.12.2022

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	+87 046	+314 677
II.	Tržby za prodej zboží účty 604	002	+0	+0
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	+85 207	+20 073
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží účty 504	004		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	+1 046	+637
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+84 161	+19 436
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	+18 650	+23 767
D.1.	Mzdové náklady účty 521, 522, 523	010	+14 029	+18 885
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady D.2.1.+D.2.2.	011	+4 621	+4 882
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526	012	+4 621	+4 882
D.2.2.	Ostatní náklady účty 527, 528	013		
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	+2 990	+2 488
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	+2 990	+2 488
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	+2 990	+2 488
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	+423 755	+45 054
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku účty 641	021		+851
III.2.	Tržby z prodaného materiálu účty 642	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	+423 755	+44 203
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	+428 177	+49 756
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku účty 541	025		
F.2.	Prodaný materiál účty 542	026		
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	+1 301	+2 617
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	+426 876	+47 139
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+I.x.+II.+II.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-24 223	+263 647
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly IV.1.+...+IV.x.	031	+729 931	+997 762
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba účty 661, 665	032	+447 458	+434 887
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů účty 661, 665	033	+282 473	+562 875
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly účty 561	034	+448 605	+257 140
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	+55 265	+28 572
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba účty 662, 665	040	+36 363	+4 302
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	+18 902	+24 270
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti účty 574, 579	042	-248 290	-65 137
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x.	043	+35 304	+1 791
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba účty 562	044	+33 965	+814
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady účty 562	045	+1 339	+977
VII.	Ostatní finanční výnosy účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698	046	+238	+560
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+8 683	+18 769
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	+541 132	+814 331
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	+516 909	+1 077 978
L.	Daň z příjmů L.1.+...+L.x.	050	+12 651	+55 145
L.1.	Daň z příjmů splatná účty 591, 593, 595, 599	051	+12 651	+55 145
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-) účty 592	052		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) **- L.	053	+504 258	+1 022 833
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-) účty 596	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) **- M.	055	+504 258	+1 022 833
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	+1 296 235	+1 386 625

Sestaveno dne: 16.5.2023	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka	
Právní forma SE účetní jednotky:	Ing. Michal Kocián	Ing. Štěpán Havlas
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí		
Pozn.:		



FINEP HOLDING, SE

Příloha účetní závěrky sestavené **k 31. prosinci 2022** **(neconsolidovaná)**

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 1.1.2022 do 31.12.2022 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
Pavel Rejchrt Holding a.s., Srbova 360/1, Praha 8, IČ: 279 23 428	29,268	-
RPP Administration, Havlíčkova 1/1030, Praha 1, IČ: 073 75 603	29,268	-
Yeruma Business a.s., Havlíčkova 1030/1, Praha 1, IČ: 083 34 323	29,268	-

Základní kapitál společnosti je 3 332 977 562,28 Kč – splaceno 100%

132 212 484 ks kmenové akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 0,89 EUR (25,21 Kč) v listinné podobě

Na společnost FINEP HOLDING, SE se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, identifikační číslo osoby: 279 27 822, jako společnost nástupnickou, přešlo v důsledku fúze sloučením veškeré jmění společnosti FH INVEST SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, identifikační číslo osoby: 281 943 06, jako společnosti zanikající. Rozhodným dnem fúze byl 1. leden 2022. Zápis byl proveden 1. ledna 2022.

Statutární orgán

Jména	Funkce	Den vzniku funkce
Ing. Michal Kocián	předseda představenstva	4. listopadu 2022
Ing. Tomáš Zaněk	místopředseda představenstva	4. listopadu 2022
Ing. Pavel Rejchrt	místopředseda představenstva	4. listopadu 2022
Ing. Vladimír Schwarz	člen představenstva	4. listopadu 2022
Ing. Tomáš Pardubický	člen představenstva	4. listopadu 2022
Ing. Štěpán Havlas	člen představenstva	4. listopadu 2022

Dozorčí rada

Jména	Funkce	Den vzniku funkce
Hana Landová	člen dozorčí rady	4. listopadu 2022

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

Příložená individuální účetní závěrka (*nekonsolidovaná*) byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2022 (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 2022, 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 1.1.2022 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 zaúčtovaný 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) Přepočítání údajů v cizích měnách

Přepočítání 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 31.12.2022.

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.

l) Srovnatelnost údajů

Vlivem proběhlé fúze zmíněné v bodě 1) této přílohy jsou ve sloupci minulé účetní období v rozvaze uvedeny údaje ze zahajovací rozvahy společnosti k rozhodnému dni 1.1.2022.

Ve sloupci minulé účetní období ve výkazu zisku a ztráty byly z pohledu srovnatelnosti ponechány údaje společnosti za účetní období roku 2021.

Ve výkazu změn vlastního kapitálu jsou v minulém účetním období uvedeny změny vlastního kapitálu společnosti za rok 2021 upravené o změny v rámci sestavení zahajovací rozvahy k 1.1.2022.

Ve výkazu o peněžních tocích je minulé období upraveno o dopady fúze k 1.1.2022.

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	14256	776	0	15 032
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	22 156	8 016	30 172	0
Celkem 2022	37 320	8 792	30 172	15 940
Celkem 2021	27 515	9 805	0	37 320

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	12 702	1 036	0	13 738	0	1 294
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	0
Celkem 2022	13 610	1 036	0	14 646	0	1 294
Celkem 2021	12 611	998	0	13 610	0	23 710

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	9 501	0	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 2022	9 501	0	0	9 501
Celkem 2021	5 375	4 126	0	9 501

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	3 084	1 954	0	5 038	0	4 463
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 2022	3 084	1 954	0	5 038	0	4 463
Celkem 2021	1 594	1 490	0	3 084	0	6 417

c/ Dlouhodobý finanční majetek

Pořizovací cena vč. opravných položek

v tis. Kč

	Počáteční zůstatek	Přesuny	Přírůstky	Vyřazení	Přecenění	Konečný zůstatek
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	4 259 766	18 534	679 468	-397 702	-5 022	4 555 044
Podíly – podstatný vliv	880 936	3 466	53 210	-82 044	-2 959	852 609
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	23 930	-22 000	8 499	-6 576	0	3 853
Jiný dlouhodobý finanční majetek	978	0	0	-978	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0	0
Opravná položka - Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	-3 011 529	1 599	-57 700	315 905	0	-2 751 725
Opravná položka - Podíly - podstatný vliv	-486 621	-1 599	-10 891	976	0	-498 135
Celkem 2022	1 667 460	0	672 586	-170 419	-7 981	2 161 646
Celkem 2021	1 704 997	0	27 029	-49 865	-14 702	1 667 460

Seznam majetkových podílů v jiných společnostech

Společnost	Adresa	Podíl v %	Vlastní kapitál	Hospodářský výsledek
Anelida Capital s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	136	-68
ATS Plus a.s.	Trnavská cesta 6/A, Ružinov 821 08, Bratislava	50	33 668	-194
B+3 REAL k.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	7	11 099	7 951
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	20 016	3
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	29 037	2
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XI	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	523 357	0
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XIII	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	115 411	0
Bytové družstvo DRNOVSKÁ	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	35 155	0
Bytové družstvo DRNOVSKÁ III	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	57 467	0
Bytové družstvo HABR	Střelnická 1861/8a, Kobylisy, 182 00 Praha 8	1	34 983	23
Bytové družstvo HARFA VII	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	73 161	0
Bytové družstvo KASKÁDY VII	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	276 185	0
Bytové družstvo KASKÁDY VIII	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	233 692	1
Bytové družstvo KASKÁDY XI	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	99 300	0
Bytové družstvo KASKÁDY XIV	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	76 452	0
Bytové družstvo KASKÁDY XV	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	30 822	0
Bytové družstvo MALÝ HÁJ	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	55 647	17
Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	295 528	0
Bytové družstvo MALÝ HÁJ VIII	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	462 293	62
Bytové družstvo MALÝ HÁJ X	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	33	30	0
Bytové družstvo MALÝ HÁJ XI	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	33	30	0
Bytové družstvo NAD KROCINKOU I	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	33	30	0
Bytové družstvo PARK IV	Střelnická 1861/8a, Kobylisy, 182 00 Praha 8	1	21 108	1
Bytové družstvo PARK VI	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	25 960	0
Bytové družstvo PARK VIII	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	40 438	0
Bytové družstvo PARK XI	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	26 173	0
Byty Hloubětín Z s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	191	-9
Byty Pergamenka s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	141	-34
Byty Prosek V s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	194	-6
CALEPO MEDIA s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	711	27
Caramark Invest s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	-653	-674
City Gate s.r.o.	Nám. SNP 478/19, Staré Město, 811 01 Bratislava	0	0	0
Cocktail Media s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	5 007	-192
DDX Czech a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	-644	-675
Dofler Business s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	133	-71
Duero Group s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	4 453	2 754
ELEKTRA PARK s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	18 762	70

ERDEX a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	50 918	48 918
EYSCHA a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	1 647	-150
F.R.C. a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	872	-49
FINBA a.s.	Trnavská cesta 6/A, Ružinnov 821 08, Bratislava	100	90 360	-155
FINEP BARRANDOV bytová k.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	2 555	251
FINEP BARRANDOV FUND	TG Complex, Brewery Street, Birkirkara, CBD 3040, Malta	80	533 699	115 522
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	9 863	523
FINEP CZ a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	7 720	961
FINEP Elektra k.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	10	11 614	11 398
FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	1 654	-346
FINEP HARFA FUND	TG Complex, Brewery Street, Birkirkara, CBD 3040, Malta	80	144 179	150 480
FINEP Harfa k.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	311	-16
FINEP Hloubětín 61 k.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	2	315	599
FINEP Hloubětín a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	93 030	11 307
FINEP Holešovice a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	23 142	12 224
FINEP Hostivař a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	6 285	-424
FINEP Chuchle a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	1 642	-177
FINEP Interiéry s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	-4 039	2 762
FINEP Jégeho Alej a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	167 584	144 250
FINEP Komerční 2 a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	13 755	-898
FINEP KOMERČNÍ a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	1 538	169
FINEP Nové Pole a.s.	Trnavská cesta 6/A, Ružinnov 821 08, Bratislava	40	59	-41
FINEP Poštovní a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	2 167	-672
FINEP Prosek Bytová 10 k.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	2	2 949	-10
FINEP Prosek bytová 12 k.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	3 506	0
FINEP Prosek bytová 2 k.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	3 644	-3
FINEP PROSEK bytová 5 k.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	1 690	-2
FINEP Prosek bytová k.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	321	2
FINEP PROSEK FUND	TG Complex, Brewery Street, Birkirkara, CBD 3040, Malta	80	331 787	309 789
FINEP Prosek k.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	1 840	271
FINEP Real a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	1 810	-46
FINEP Retail SK s.r.o.	Trnavská cesta 6/A, Ružinnov 821 08, Bratislava	50	6 955	-1 747
FINEP RUZYŇĚ bytová k.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	44	-3
FINEP SK a.s.	Trnavská cesta 6/A, Ružinnov 821 08, Bratislava	100	4 419	2 736
FINEP Stodůlky a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	1 505	-351
FINEP STODŮLKY bytová a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	2 737	894
FINEP Troja a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	1 747	-147
FLams a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	17	-116
GORIS s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	-13 255	-18 637
INGRAS a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	2 574	-6
Invenit a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	56	1 175	-39
Jégeho Residential s.r.o.	Trnavská cesta 6/A, Ružinnov 821 08, Bratislava	50	5 909	308
KALOS spol. s r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	-12	-131
MADELON s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	2 683	2 183
N.J.B. REAL a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	20 829	660
NATURE CITY a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	1 981	-53
NETFIN Infrastructure, a.s.	Na hroudě 1492/4, Vršovice, 100 00 Praha 10	50	1 880	-120
Nová Invalidovna a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	7 575	716
Office Center Stodůlky SIGMA a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	60 196	3 769
Office Center Vltava a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	2 170	-86
Orpazchom s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	5 244	4 859
Pensum a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	17 614	12 534
Polemona Trade s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	-456	-472
Projekt Pod Ořechovkou s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	-31	-51
PROSEK Development k.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	2	2 562	2 605
Ralatrade Invest s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	-290	-323
Rav PropCo U Sluncove s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	102	-55
Real 2 a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	-5 187	-7 623

Real 6 a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	17 961	175 540
RED Thirteen k.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	-311	-9 238
Republic Česká Republika 3 s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	724	-111
Rezidence Dejvice s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	22 659	-52
REZIDENCE NAD VLTAVOU a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	50 751	4 302
SHELIA s.r.o.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	13 917	13 155
Stodůlky JIH 2 a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	12 710	-5 632
Stodůlky JIH a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	40 904	31 162
Stodůlky SEVER a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	1 100	-133
Stodůlky ZÁPAD a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	-117	-3 286
Střížkov Park a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	-330	-398
Tennis a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	579 665	61 674
TPK Real a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	1 403	-120
TROJMEZÍ GATE a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	1 662	-76
U Pilotů a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	50	-5 310	-6 335
Vackov a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	95 210	10 398
VERANO REAL k.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	1 673	-2
WELHAM a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	-282	-668

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.
 FINEP BARRANDOV bytová k.s.
 Office Center Stodůlky SIGMA a.s.
 Nová Invalidovna, a.s.
 FINEP Jégeho Alej 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.
 Pensum a.s.
 FINEP Prosek bytová 10 k.s.

Zápůjčky a úvěry poskytnuté ovládaným osobám a osobám pod podstatným vlivem

Dlužník	Pohledávka celkem	Z toho splatno do 1 roku
Anelida Capital s.r.o.	41	41
ATS plus a.s.	7 906	0
Bytové družstvo NAD KROCÍNKOU I	103	103
Byty Prosek V s.r.o.	315 200	0
Caramark Invest s.r.o.	777	777
Cocktail Media s.r.o.	133 500	133 500
DDX Czech a.s.	5 502	242
Dofler Business s.r.o.	43	43
FINEP Barrandov Západ k.s.	484 954	0
FINEP CZ a.s.	23 000	14 500
FINEP Elektra k.s.	83 000	0
FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s.	100	0
FINEP HARFA FUND	96 523	0
FINEP Harfa k.s.	11 254	0
FINEP Hloubětín 61 k.s.	69 000	30 000
FINEP Hloubětín a.s.	253 666	750
FINEP Chuchle a.s.	12 269	0
FINEP Jégeho alej a.s.	139 232	23 199
Finep Komerční 2 a.s.	15 500	0
FINEP KOMERČNÍ a.s.	79 000	26 500
Finep Nové Pole a.s.	41 339	0
FINEP Poštovní a.s.	13 600	13 100
FINEP PROSEK bytová 2 k.s.	56 219	0
FINEP PROSEK bytová 5 k.s.	218 500	0
FINEP Prosek bytová k.s.	1 000	1 000
FINEP Prosek k.s.	16 000	0
FINEP Retail SK s.r.o.	41 421	0
FINEP RUZYŇĚ bytová k.s.	34 677	0
FINEP Stodůlky a.s.	46 651	0
FINEP STODŮLKY bytová a.s.	17 356	0
FLams a.s.	46 510	9 500
GORIS s.r.o.	235 773	0
INGRAS a.s.	26 000	0
Invenit a.s.	298	298
KALOS spol. s r.o.	4 700	0
Moderní prádelny s.r.o.	3 968	0
NATURE CITY a.s.	34 000	0
Office Center Stodůlky SIGMA a.s.	4 441	0
Office Center Vltava a.s.	44 850	0
Pensum a.s.	104 245	0
Polemona Trade s.r.o.	533	533
Projekt Pod Ořechovkou s.r.o.	133 310	10
PROSEK Development k.s.	58 000	0
Ralatrade Invest s.r.o.	377	377

RED Thirteen k.s.	137 113	86 943
Republic Česká republika 3 s.r.o.	667	667
Rezidence Dejvice s.r.o.	2 668	2 668
REZIDENCE NAD VLTAVOU a.s.	32 650	0
SHELIA s.r.o.	636 200	182 000
Stodůlky JIH 2 a.s.	81 966	45 716
Stodůlky JIH a.s.	3 250	0
Stodůlky SEVER a.s.	50 375	10 870
Stodůlky ZÁPAD a.s.	32 100	0
Střížkov Park a.s.	134 000	0
Tennis a.s.	30 000	30 000
TPK Real a.s.	27 800	15 500
TROJMEZÍ GATE a.s.	79 885	3 160
U Pilotů a.s.	11 756	11 756
Vackov a.s.	50 257	0
VERANO REAL k.s.	2 144	0
WELHAM a.s.	16 700	0
Celkový součet	4 243 868	643 753

Majetek najatý formou operativního leasingu

Náklady společnosti z titulu pronájmu vozidel v roce 2022 činily 1 414 tis. Kč (1 414 tis. Kč v roce 2021). Nájemné nemovitostí činilo 686 tis. Kč (734 tis. Kč v roce 2021).

Majetek najatý formou finančního leasingu

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

d/ Krátkodobé pohledávky

Společnost má celkové krátkodobé pohledávky ve výši 732 849 tis. Kč (924 501 tis. Kč v roce 2021), z toho částka 670 348 tis. Kč odpovídá hodnotě poskytnutých úvěrů splatných do 1 roku.

Celková výše pohledávek z obchodních vztahů činila k rozvahovému dni 12 080 tis. Kč (38 049 tis. Kč v roce 2021). Z toho 11 447 tis. Kč pohledávky ve splatnosti, pohledávky 0-90 dnů po splatnosti 36 tis. Kč a pohledávky 91-365 dnů po splatnosti 597 tis. Kč.

e/ Závazky

Účetní jednotka neviduje 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 731 630 tis. Kč. V tomto rozsahu bylo do obchodního rejstříku 23. března 2022 zapsáno snížení základního kapitálu účetní jednotky. 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.

Na základě rozhodnutí valné hromady byl schválen zisk za období od 1.1.2021 do 31.12.2021 ve výši 1 022 833 tis. Kč. Celá jeho výše byla převedena na účet nerozdělených zisků minulých let v rámci sestavení zahajovací rozvahy sestavené k 1.1.2022.

Na základě rozhodnutí valné hromady došlo k výplatě nerozděleného zisku ve výši 31.250 tis. Kč.

Prostřednictvím účtu Jiný výsledek hospodaření minulých let byly v roce 2022 zaúčtovány transakce týkající se roku 2021:

- prodej akcií ve společnosti Finep Nové pole a.s. – výnos ve výši 342 tis. Kč a náklad z titulu vyřazení těchto akcií ve výši 820 tis. Kč, tj. celkově ztráta -478 tis. Kč

Vzhledem k nízkým hodnotám nebyly upravovány počáteční stavy, resp. stavy dle zahajovací rozvahy sestavené k 1.1.2022.

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):

	2022		2021	
Položky odložené daně	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	3 249 860		3 498 151	
Rezervy				
Dohadné položky				
Daňová ztráta z minulých let				
Celkem	3 249 860		3 498 151	
Netto	617 473		664 649	

Z důvodu opatrnosti společnost o odložené daňové pohledávce neúčtuje.

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

V roce 2022 vykázala účetní jednotka zejména výnosy z podílů na zisku a prodeje obchodních podílů a cenných papírů ve výši 729 931 tis. Kč a náklady na prodané obchodní podíly a cenné papíry ve výši 448 605 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 31.12.2022.

Účetní závěrka byla sestavena s předpokladem pokračování v činnosti společnosti.

Datum: 16.5.2023

Vypracoval: Jan Kašpar
účetní

za vedení společnosti

Jméno: Ing. Michal Kocian
Funkce: předseda představenstva

Podpis:.....


Jméno: Ing. Štěpán Havlas
Funkce: člen představenstva

podpis:.....


PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU



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

Od: 1.1.2022 Do: 31.12.2022

v tisících Kč

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

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

FINEP HOLDING
SE

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

Havlíčková 1030/1
Praha 1
110 00

Označ.	PŘEHLED O 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 účty 411, 491	001	+4 064 607	+4 064 607
A.2.	Zvýšení	002		
A.3.	Snížení	003	+731 630	
A.4.	Konečný zůstatek	004	+3 332 977	+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	-731 630	
C.3.	Zvýšení stavu účtu (-252)	011		-731 630
C.4.	Snížení stavu účtu (-252)	012	-731 630	
C.5.	Konečný zůstatek účtu (-252)	013	+0	-731 630
C.6.	Konečný zůstatek A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252 C.1. + C.5.	014	+3 332 977	+3 332 977
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	-283 014	+250 000
E.2.	Zvýšení	020		-283 014
E.3.	Snížení	021		+250 000
E.4.	Konečný zůstatek	022	-283 014	-283 014
F. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření (účty 414, 416, 417 a 418)				
F.1.	Počáteční zůstatek účty 414, 416, 417 a 418	023	-18 012	-3 310
F.2.	Zvýšení	024	-7 981	-14 702
F.3.	Snížení	025		
F.4.	Konečný zůstatek	026	-25 993	-18 012
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 účty 428, 431	035	+1 841 072	+433 619
I.2.	Zvýšení	036	+0	+1 407 453
I.3.	Snížení	037	+31 250	+0
I.4.	Konečný zůstatek	038	+1 809 822	+1 841 072
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)				
J.1.	Počáteční zůstatek účty 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	+0	+0
K.2.	Zvýšení	044	+0	+0
K.3.	Snížení	045	+478	+0
K.4.	Konečný zůstatek	046	-478	+0
L. Zisk / ztráta za účetní období po zdanění				
L.1.	Počáteční zůstatek	047	+0	+487 166
L.2.	Zvýšení	048	+504 258	+1 022 833
L.3.	Snížení	049	+0	+1 509 999
L.4.	Konečný zůstatek	050	+504 258	+0
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	+4 873 023	+5 232 082
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	+496 277	+1 400 940
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	+31 728	+1 759 999
X.4.	Konečný zůstatek X.1. + X.2. - X.3.	058	+5 337 572	+4 873 023

Sestaveno dne: 16.5.2023	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma SE účetní jednotky:	Ing. Michal Kocián
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí	Ing. Štěpán Havlas
Pozn.:	

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

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 2

Od: 1.1.2022 Do: 31.12.2022

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	+453 778	+458 860
Peněžní toky z hlavních výdělečných činností (provozní činnost)				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	002	+516 909	+1 077 978
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace A.1.1.+...+A.1.6.	003	-103 153	-784 085
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umožňování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	+2 990	+2 488
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	-248 290	-65 137
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006	+264 829	-131 537
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)	007	-546 155	-609 936
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+) Vyučtované výnosové úroky (-)	008	-19 961	-26 781
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	009	+443 434	+46 818
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.) Z + A.1.	010	+413 756	+293 893
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu A.2.1.+...+A.2.4.	011	+110 994	-767 184
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012	-69 196	-684 725
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	+180 190	-82 459
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014		
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.) A* + A.2.	016	+524 750	-473 291
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku(-)	017	-35 304	-1 791
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	+55 265	+28 572
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	019	-27 523	-27 336
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	021	+546 155	+609 936
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	+1 063 343	+136 090
Peněžní toky z Investiční činnosti				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-704 214	-194 099
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024	+183 776	+399 677
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	025	-1 476 059	+348 847

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	-1 996 497	+554 425
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	+1 034 416	+388 580
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty C.2.1.-C.2.6.	028	-31 250	-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.	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	-31 250	-102 547
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.) C.1.+ C.2.	035	+1 003 166	-695 597
F.	Čistě zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***) A***+ B***+ C***	036	+70 012	-5 082
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F) P+F	037	+523 790	+453 778

Sestaveno dne: 16.5.2023	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka	
Právní forma SE účetní jednotky:	Ing. Michal Kocián	Ing. Štěpán Havlas
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí		
Pozn.:		