

FINEP HOLDING, SE

Konsolidovaná výroční zpráva

za rok končící 31. prosince 2021

Konsolidovaná výroční zpráva FINEP HOLDING, SE za rok končící 31. prosince 2021

1. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti

Skupina FINEP HOLDING, SE (dále jen „Skupina“) se zabývá především developerskou činností, hlavním cílem je upevnění pozice Skupiny na nemovitostním trhu v České republice.

Skupina za rok končící 31. prosince 2021 vykázala účetní zisk ve výši 1 155 mil. Kč. Další informace o vývoji výkonnosti, činnosti, stávajícím hospodářském postavení a stavu majetku jsou uvedeny v příložené konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. prosince 2021.

2. Informace o vývoji činnosti

Skupina je v současné době předním developerem v České republice.

Hlavním předmětem činnosti Skupiny je rezidenční development (jak v segmentu prodeje do osobního vlastnictví, tak i ve formě družstevní bytové výstavby), přičemž největší část portfolia projektů tvoří projekty situované v hlavních městech České republiky a Slovenska, v Praze a v Bratislavě.

Další část portfolia developerských 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.

V průběhu roku 2021 Skupina zahájila prodej nových rezidenčních etap v lokalitách stávajících rezidenčních projektů v oblastech Praha Ruzyně, Barrandov (Hlubočepy), Vysočany a Bratislava Ružinov a současně výstavbu komplexu nájemních bytů v Praze Holešovicích.

V roce 2021 Skupina dále úspěšně rozvíjela nabídku komplexních komplementárních služeb pro své klienty v oblasti:

- (i) zprostředkování úvěrových produktů na financování nákupu nemovitostí pro zákazníky Skupiny; a
- (ii) poskytování služeb v segmentu nemovitostí prostřednictvím své dceřiné společnosti Finep Interiéry s.r.o. V rámci těchto činností společnost provozuje rozsáhlý showroom s nabídkou vybavení domácností.

Skupina 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 více rozvojových lokalit v hlavním městě Praha, (ii) FINEP HARFA FUND zaměřeného na rozvojovou lokalitu ve Vysočanech a (iii) FINEP BARRANDOV FUND zaměřeného na rozvojovou lokalitu na Barrandově.

V roce 2022 plánuje Skupina pokračovat ve stávající činnosti a dlouhodobě nastavené obchodní strategii.

3. Informace o stávajícím hospodářském postavení a stavu majetku

I v roce 2021 si Skupina udržuje silné a stabilní kapitálové zázemí a postavení. Skupina hospodařila za rok 2021 s účetním ziskem ve výši 1 155 mil. Kč.

Skupina k 31. prosinci 2021 evidovala aktiva o 1 425 mil. Kč vyšší ve srovnání se stavem k 31. prosinci 2020 (tj. nárůst o 19 %). Podstatnou položkou v majetku Skupiny jsou investice do nemovitostí, které se zvýšily o 992 mil. Kč (tj. nárůst o 44 %). Majetek Skupiny je k 31. prosinci 2021 financován z 65 % vlastními zdroji, které jsou tvořeny k 31. prosinci 2021 zejména základním kapitálem v hodnotě 4 065 mil. Kč.

Skupina v rámci budoucího rozvoje provádí rozsáhlou akviziční činnost zejména na území hl. m. Prahy a na financování této činnosti hledala nové finanční zdroje, z tohoto důvodu byly uskutečněny v přecházejících letech dceřinými společnostmi Skupiny mj. emise veřejně obchodovatelných dluhopisů, které byly úspěšně umístěny na trhu.

4. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Skupina v roce 2020 realizovala podporu v oblasti výzkumu a vývoje svými investičními aktivitami do vybraných start-up podniků. V průběhu roku 2021 došlo k prodeji veškerých těchto aktiv Skupiny.

5. Informace o ostatních oblastech

Součástí strategie Skupiny je již více než dekádu dlouhodobá udržitelnost ve všech aspektech podnikání. Inspirováni ideovým proudem ESG lze pohled na udržitelnost v oblasti podnikání Skupiny rozdělit do tří oblastí:

- (i) první, nejviditelnější, je dopad výstavby na životní prostředí. Pro činnosti zabývající se energetickou optimalizací bylo v rámci Skupiny vytvořeno samostatné oddělení. Významné klienty institucionálního charakteru Skupina vede k dobrovolné certifikaci budov nejen v režimu core & shell, ale též v následném užívání;
- (ii) druhou oblastí, která je současné době Skupinou vnímána jako nejdůležitější, je dostupnost bydlení všem sociálním skupinám, která povede k trvalému sociálnímu smíru. Z těchto pohnutek jsme se stali leadery jak v družstevním, tak v nájemním bydlení. Obdobný přístup vyžadujeme i od našich strategických partnerů; a
- (iii) třetí oblast, řízení společnosti v rámci Skupiny, považujeme sice za přirozenou a ve Skupině dávno ukotvenou, přesto se Skupina zabývá a analyzuje možnosti, jak systémově řídit a reportovat úroveň „governance“ zejména ve srovnání se srovnatelnými zahraničními subjekty.

Skupina nevyvíjela v průběhu roku 2021 žádné specifické aktivity v oblasti ochrany životního prostředí, mimo své aktivní přítomnosti v organizacích, komorách a spolcích pro ochranu životního prostředí a hygienických podmínek především na území Prahy.

Skupina měla v průběhu roku 2021 v zahraniční organizační složku ve Slovenské republice a její hospodářský výsledek byl promítnut do 100% vlastněné dceřiné společnosti.

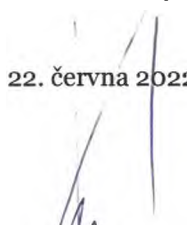
Informace o cílech a metodách řízení rizik Skupiny, včetně politiky pro zajištění rizik, jsou uvedeny v příložené konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. prosince 2021.

Vedení Skupiny nejsou známy žádné události, mimo těch uvedených v příložené konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. prosince 2021, které by nastaly po rozvahovém dni a měly by významný dopad na konsolidovanou výroční zprávu za rok končící k 31. prosinci 2021.

Skupina v roce 2021 pořídila celkem 29 022 252 ks vlastních akcií představující celkem 18% podíl na základním kapitálu Společnosti.

Struktura Skupiny a vzájemných vztahů společností ve Skupině je zjevná z příložené konsolidované účetní závěrky za rok 2021.

22. června 2022


Ing. Michal Kocián
předseda představenstva


Ing. Tomáš Pardubický
výkonný ředitel



Zpráva nezávislého auditora

akcionářům společnosti FINEP HOLDING, SE

Náš výrok

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční pozice společnosti FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, Praha 1 („Společnost“) a jejích dceřiných společností (dohromady „Skupina“) k 31. prosinci 2021, její konsolidované finanční výkonnosti a jejích konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Předmět auditu

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny se skládá z:

- konsolidovaného výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2021,
- konsolidovaného výkazu úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2021,
- konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2021,
- konsolidovaného výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021, a
- přílohy konsolidované účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky a se zákonem o auditorech jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, Česká republika
T: +420 251 151 111, www.pwc.com/cz

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Skupině získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, ve všech významných ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace vypracované v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny 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 konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 auditorskými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti konsolidované 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny 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 představenstvo Společnosti uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Shromáždit dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních informacích týkajících se společností nebo podnikatelských činností v rámci Skupiny, abychom mohli vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Jsme odpovědní za řízení auditu Skupiny, za dohled nad ním a jeho provedení. Vyjádření výroku zůstává naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo 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.

22. června 2022

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerkou



Ing. Eva Loulová
statutární auditorka, evidenční č. 1981

Obsah

1.	Všeobecné informace	7
2.	Přehled významných účetních postupů	7
2.1	a) Základní zásady sestavení účetní závěrky	7
2.2	b) Změna v prezentaci srovnávacích informací	8
2.3	Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů	8
2.4	Konsolidace	12
2.5	Přepočty cizích měn	15
2.6	Investice do nemovitostí	15
2.7	Dlouhodobý hmotný majetek	16
2.8	Nehmotná aktiva	16
2.9	Snížení hodnoty nefinančních aktiv	16
2.10	Finanční aktiva	17
2.11	Zásoby	20
2.12	Poskytnuté zálohy	20
2.13	Základní kapitál a fondy	20
2.14	Kmenové akcie	20
2.15	Vlastní akcie	21
2.16	Ostatní fondy a kapitálové účty	21
2.17	Obchodní závazky	21
2.18	Přijaté zálohy	21
2.19	Půjčky	21
2.20	Výpůjční náklady	21
2.21	Leasing	22
2.22	Splatná a odložená daň z příjmů	22
2.23	Výnosy ze smluv se zákazníky	23
2.24	Ostatní výnosy – tržby z pronájmu	24
2.25	Ostatní výnosy – tržby z prodeje investic do nemovitostí	24
2.26	Úrokové výnosy a náklady	24
2.27	Zaměstnanecké požitky	25
2.28	Výnosy z dividend	25
2.29	Vyplacené dividendy	25
2.30	Spřízněné strany	25
2.31	Aktiva klasifikovaná jako držená za účelem prodeje (nebo vyřazovaná skupina).	26
2.32	Události po skončení účetního období	26
3.	Řízení finančních rizik	26
3.1	Faktory finančních rizik	26
3.2	Skupiny finančních nástrojů a kategorie ocenění	33
3.3	Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů	34
4.	Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů	35
5.	Struktura skupiny	37
5.1	Investice oceněné ekvivalenční metodou	37
5.2	Dceřiné společnosti	49
5.3	Majetkové účasti v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	51
6.	Investice do nemovitostí	52
7.	Dlouhodobý hmotný majetek	57
8.	Aktiva z práva užívání a závazky z leasingu	57
9.	Poskytnuté půjčky	58
10.	Obchodní a jiné pohledávky	59
11.	Zásoby	60
12.	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	61
13.	Základní kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny	61
14.	Úvěry a půjčky	62
14.1	Půjčky	62
14.2	Odsouhlasení závazků vyplývajících z finanční činnosti	64
15.	Obchodní a jiné závazky	65
16.	Závazky vůči akcionářům	65

FINEP HOLDING, SEKonsolidovaná účetní závěrka podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

17.	Odložená daň z příjmu	65
18.	Daň z příjmu	66
19.	Tržby	66
19.1	Rozčlenění výnosů ze smluv se zákazníky	67
19.2	Závazky ze smluv se zákazníky	68
19.3	Výnosy vykázané v souvislosti se smluvními závazky	68
19.4	Nesplněné závazky z dlouhodobých smluv	68
19.5	Smluvní náklady	69
20.	Ostatní výnosy	69
21.	Ostatní provozní náklady	69
22.	Mzdové náklady	69
23.	Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů a ostatní finanční výnosy	70
24.	Finanční náklady	70
25.	Podmíněné a smluvní závazky	70
25.1	Zásoby – developerské projekty	70
25.2	Investice do nemovitostí – nemovitosti ve výstavbě	70
25.3	Soudní řízení	70
26.	Transakce se spřízněnými stranami	70
26.1	Výnosy a příjmy	71
26.2	Náklady	71
26.3	Kapitálové transakce	71
26.4	Odměňování klíčových pracovníků	71
26.5	Pohledávky a závazky	71
26.6	Přijaté a poskytnuté půjčky	72
27.	Pořízení dceřiných společností (pořízení aktiv)	72
27.1	Pořízení aktiv 2021	72
27.2	Pořízení aktiv 2020	72
28.	Vyřazení dceřiných společností a společných podniků	73
28.1	Vyřazení dceřiných společností	73
28.2	Vyřazení společných podniků	76
29.	Události po skončení účetního období	77

Konsolidovaný výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2021

(mil. Kč)	Pozn.	31. prosince 2021	31. prosince 2020
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	6	3 245	2 253
Dlouhodobý hmotný majetek	7	89	89
Aktiva z práva užívání	8	68	76
Nehmotná aktiva		25	15
Investice oceněné ekvivalenční metodou	5.1	724	926
Majetkové účasti v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	5.3	22	22
Poskytnuté půjčky	9	840	990
Smluvní náklady	19	63	53
Zaplacené zálohy		97	79
Ostatní pohledávky	10	13	50
Dlouhodobá aktiva celkem		5 186	4 553
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	11	1 500	1 133
Poskytnuté půjčky	9	350	233
Obchodní a jiné pohledávky	10	160	94
Peněžní prostředky na vázaných účtech	3.1	10	18
Smluvní náklady	19	11	3
Zaplacené zálohy		20	13
Ostatní daňové pohledávky		12	10
Zálohy na daň z příjmu		29	18
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12	1 702	1 297
Krátkodobá aktiva klasifikovaná jako držená za účelem prodeje	28	0	183
Krátkodobá aktiva celkem		3 794	3 002
Aktiva celkem		8 980	7 555
VLASTNÍ KAPITÁL			
Kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny			
Základní kapitál	13	4 065	4 065
Oceňovací rozdíly vzniklé při vzniku Skupiny	13	- 1 426	- 1 426
Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál	13	0	250
Vlastní akcie	13	- 688	0
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu		8	9
Nerozdělené zisky		3 906	2 853
Kapitál a fondy připadající na vlastníky Společnosti		5 865	5 751
Nekontrolní podíly		- 1	- 1
Vlastní kapitál celkem		5 864	5 750
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Půjčky	14	1 208	407
Smluvní závazky	19	830	375
Závazky z leasingu	8	62	72
Jiné závazky	15	31	43
Závazky vůči akcionářům	16	220	0
Ostatní přijaté zálohy		3	3
Odložený daňový závazek	17	103	63
Dlouhodobé závazky celkem		2 457	963
Krátkodobé závazky			
Půjčky	14	72	308
Obchodní a jiné závazky	15	218	171
Smluvní závazky	19	198	178
Závazky z leasingu	8	8	10
Závazky vůči akcionářům	16	61	0
Přijaté zálohy		2	11
Splatná daň z přidané hodnoty		14	10
Závazky k dani z příjmu		86	26
Krátkodobé závazky spojené s aktivy drženými za účelem prodeje	28	0	128
Krátkodobé závazky celkem		659	842
Závazky celkem		3 116	1 805
Vlastní kapitál a závazky celkem		8 980	7 555

Konsolidovaný výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2021

(mil. Kč)	Pozn.	Rok končící	Rok končící
		31. prosince 2021	31. prosince 2020*
Tržby	19	1 408	1 343
Ostatní výnosy	20	325	21
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	6	382	191
Spotřeba materiálu a energie		- 19	- 23
Změny v zásobách hotových výrobků a nedokončené výroby		432	236
Stavební náklady		- 775	- 601
Náklady na prodané pozemky	11	-166	-144
Mzdové náklady	22	- 185	- 165
Marketingové náklady		- 25	- 20
Odpisy nákladů na získání smlouvy	19.5	- 22	- 46
Čisté ztráty ze znehodnocení finančních aktiv	3.1	- 4	- 3
Náklady za organizaci a řízení projektů		- 28	- 30
Náklady na poradenské, daňové a auditní služby		- 23	- 25
Ostatní provozní náklady	21	- 53	- 51
Odpisy		- 20	- 28
Provozní zisk		1 227	655
Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů	23	26	24
Ostatní finanční výnosy	23	1	15
Finanční náklady	24	- 57	- 38
Čisté finanční náklady (-) / výnosy (+)		- 30	1
Podíl na zisku z investic zaúčtovaných ekvivalenční metodou	5.1	106	323
Zisk před zdaněním		1 303	979
Daň z příjmů	18	- 147	- 72
Čistý zisk za období		1 156	907
Ostatní úplný výsledek:			
Položky, které mohou být následně přeřazeny do zisku nebo ztráty			
Kurzové rozdíly		- 1	0
Ostatní úplný výsledek za období		-1	0
Úplný výsledek za období po zdanění celkem		1 155	907
Zisk připadající na:			
- Vlastníky Společnosti		1 156	907
Čistý zisk za období		1 156	907
Úplný výsledek za období po zdanění celkem			
Připadající na:			
- Vlastníky Společnosti		1 155	907
Úplný výsledek za období po zdanění celkem		1 155	907

*viz změny v prezentaci srovnávacích informací, poznámka 2.1

Poznámky v příloze tvoří nedílnou součást konsolidované účetní závěrky.

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění.

22. června 2022

Ing. Michal Kocián
 předseda představenstva

Ing. Tomáš Zaněk
 člen představenstva

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2021

(mil. Kč)	Pozn.	Základní kapitál	Vlastní akcie	Oceňovací rozdíly vzniklé při vzniku Skupiny	Peněžní příspěvky	Oceňovací rozdíly z měnových přepočtů	Nerozdělený zisk	Celkem	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 2020		4 065	0	- 1 426	250	9	1 946	4 844	- 2	4 842
Zisk za období		0	0	0	0	0	907	907	0	907
Úplný výsledek celkem		0	0	0	0	0	907	907	0	907
Příspěvky akcionářů	26	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Stav k 31. prosinci 2020	13	4 065	0	- 1 426	250	9	2 853	5 751	- 1	5 750
Zisk za období		0	0	0	0	0	1 156	1 156	0	1 161
Ostatní úplná ztráta		0	0	0	0	-1	0	-1	0	-1
Úplný výsledek (+) / ztráta (-) celkem		0	0	0	0	-1	1 156	1 155	0	1 155
Rozdělení akcionářům jiné než dividendy	13	0	0	0	- 250	0	0	- 250	0	- 250
Pořízení vlastních akcií	13	0	- 688	0	0	0	0	- 688	0	- 688
Dividendy vyplácené akcionářům	13	0	0	0	0	0	- 103	- 103	0	- 103
Stav k 31. prosinci 2021	13	4 065	- 688	- 1 426	0	8	3 906	5 865	- 1	5 864

FINEP HOLDING, SEPříloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021**Konsolidovaný výkaz peněžních toků
za rok končící 31. prosince 2021**

(mil. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2021	Rok končící 31. prosince 2020*
Peněžní toky z provozní činnosti:			
Zisk před zdaněním		1 303	979
Úpravy o nepeněžní operace:			
Odpisy stálých aktiv		12	14
Odpisy aktiv z práva užívání	8	8	14
Čisté ztráty ze znehodnocení finančních aktiv	3,1	4	3
Čistý finanční náklad	23, 24	17	13
Čistý zisk z prodeje investic do nemovitostí	20	0	- 13
Čistý zisk (+) / ztráta (-) z přecenění investic do nemovitostí	6	- 382	- 191
Čistý zisk z prodeje společných podniků	28	-186	0
Čistý zisk z prodeje dceřiných společností	28	- 121	0
Podíl na zisku přidružených a společných podniků	5	- 106	- 323
Ostatní nepeněžní operace		- 8	0
Změny pracovního kapitálu:			
Zvýšení (+) / snížení (-) pohledávek a ostatních aktiv		- 123	51
Zvýšení (+) stavu zásob		- 279	- 113
Zvýšení (+) stavu obchodních a ostatních závazků, smluvních závazků a závazků držených k prodeji		582	266
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností		721	700
Zaplacená daň z příjmů		- 55	- 63
Zaplacené úroky	8, 14	- 49	- 44
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		617	593
Peněžní toky z investiční činnosti:			
Přijaté úroky		10	15
Nákup dceřiného podniku	26	- 5	- 86
Nákup společných a přidružených podniků	5	0	- 2
Pořízení a stavba investic do nemovitostí	6	- 590	- 583
Pořízení dlouhodobého majetku	7	- 9	- 13
Pořízení nehmotného majetku		- 14	- 14
Poskytnuté půjčky		- 527	- 659
Přijaté splátky úvěrů		603	229
Peněžní výnosy z prodeje investic do nemovitostí		0	178
Nákup finančních nástrojů v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty		0	- 5
Přijaté dividendy od společných podniků	3,1, 5	280	225
Příplatky do společných podniků	5	- 9	0
Výnosy z prodeje společného podniku	28,2	135	0
Výnosy z prodeje dceřiných společností, očištěné o peněžní prostředky	28,1	97	0
Čisté peněžní toky z investiční činnosti		- 29	- 715
Peněžní toky z finanční činnosti:			
Výnosy z půjček	14, 27	922	487
Příspěvek z nekontrolního podílu		0	1
Splátky půjček	14	- 493	- 634
Změna v peněžních prostředcích na vázaných účtech	3,1, 10	13	136
Hlavní prvky leasingových plateb	14	- 12	- 14
Dividendy vyplácené akcionářům	13	- 103	0
Splacení jiného kapitálového vkladu	13	- 201	0
Nakoupené vlastní akcie	13	- 309	0
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		- 183	- 24
Čisté snížení (-) / zvýšení (+) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		405	- 146
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	12	1 297	1 443
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku	12	1 702	1 297

* viz změny v prezentaci srovnávacích informací, poznámka 2.1

Významné nepeněžní transakce jsou uvedeny v poznámce 9, 14, 28.1.

1. Všeobecné informace

Společnost FINEP HOLDING, SE (dále jen "Společnost" nebo "Mateřská společnost") a její dceřiné společnosti (dále souhrnně jen "Skupina") působí v oblasti realitní činnosti a vlastní portfolio pozemků a developerských projektů v České republice a na Slovensku. Hlavním předmětem činnosti Skupiny je výstavba rezidenčních bytů na prodej a výstavba komerčních nemovitostí k pronájmu.

Společnost má právní formu Evropské společnosti a byla zapsána do obchodního rejstříku dne 16. července 2007. Sídlo Společnosti je v České republice na adrese Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Společnost je vlastněna mateřskou společností FH INVEST SE, založenou v České republice, a šesti fyzickými osobami.

K 31. prosinci 2021 jsou konečnými vlastníky Skupiny Michal Kocián, Pavel Rejchrt, Tomáš Zaněk, Vladimír Schwarz, Tomáš Pardubický a Štěpán Havlas, z nichž nikdo samostatně Skupinu neovládá. Skupinu v roce 2020 v konečném důsledku společně ovládali pan Michal Kocián, pan Pavel Rejchrt, pan Tomáš Zaněk a pan Vladimír Schwarz. Po reorganizaci v roce 2021 (viz poznámka 13) je Skupina v konečném důsledku společně ovládána panem Michalem Kociánem, panem Pavlem Rejchrtem a panem Tomášem Zaňkem.

Vlastníci Skupiny nesestavují konsolidovanou účetní závěrku za rok končící 31. prosince 2021, která je k dispozici veřejnosti a je v souladu s IFRS ve znění přijatém EU.

2. Přehled významných účetních postupů

V následující části jsou uvedeny základní účetní postupy aplikované při zpracování této konsolidované účetní závěrky.

2.1 a) Základní zásady sestavení účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka společnosti FINEP HOLDING, SE je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) a interpretacemi Výboru pro interpretace mezinárodního účetního výkaznictví („IFRS IC“), vztahující se na společnosti vykazující podle IFRS ve znění přijatém EU (IFRS). Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen s úpravou o přecenění investic do nemovitostí, finančních aktiv. Všechny částky jsou uvedeny v milionech Kč, pokud není uvedeno jinak.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje uplatňování určitých zásadních účetních odhadů. Vyžaduje rovněž, aby vedení využívalo svůj úsudek v procesu aplikace účetních pravidel Skupiny. Skupina provádí účetní odhady a předpoklady týkající se budoucích období. Oblasti kladoucí vyšší nároky na uplatňování úsudku, oblasti s vyšší mírou složitosti nebo oblasti, ve kterých jsou pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky uplatňovány významné předpoklady a odhady, jsou zveřejněny v Poznámce 4.

V roce 2020 se pandemie COVID-19 rychle rozvinula a došlo k významnému počtu případů. Opatření přijatá různými vládami k zabránění viru ovlivnila ekonomickou aktivitu. Skupina přijala řadu opatření ke sledování a zmírnění účinků COVID-19, jako jsou bezpečnostní a zdravotní opatření pro zaměstnance Skupiny (například sociální distancování a práce z domova) a zajištění pokračování stavebních prací.

V této fázi nebyl dopad na podnikání a výsledky Skupiny významný a na základě našich dosavadních zkušeností očekáváme, že tomu tak bude i nadále. Vzhledem k tomu, že Skupina působí na realitním trhu, očekává se, že pokračování poskytování služeb nebude narušené. Skupina bude i nadále sledovat různé vládní politiky a rady a současně udělá vše pro to, aby pokračovala v činnosti nejlepším a nejbezpečnějším možným způsobem bez ohrožení zdraví lidí.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

2.2 b) Změna v prezentaci srovnávacích informací

V roce 2021 Skupina změnila srovnatelné informace ve výkazu zisku nebo ztráty. Následující tabulka vysvětluje provedené reklasifikace:

(mil. Kč)	Rok končící 31. prosincem 2020 (jak bylo uvedeno dříve)	Stavební náklady a změna stavu zásob (a)	Vliv změny v klasifikaci prodávaných nemovitostí (b)	Reklasifikace stavebních nákladů do nákladů na prodaný pozemek (c)	Rok končící 31. prosincem 2020 (upraveno)
Výnosy	1 237	0	106	0	1 343
Změny stavu zásob hotových výrobků a nedokončené výroby	457	- 259	0	38	236
Stavební náklady	- 860	259	0	0	- 601
Náklady na prodané pozemky	0	0	-106	-38	- 144
Celkový dopad na provozní zisk		0	0	0	

Ve výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2020 byly provedeny následující reklasifikace:

(mil. Kč)	Rok končící 31. prosincem 2020 (jak bylo uvedeno dříve)	Vliv změny v klasifikaci prodávaných nemovitostí (b)	Rok končící 31. prosincem 2020 (upraveno)
Změna stavu zásob	- 219	106	- 113
Dopad na čistý peněžní tok z provozní činnosti	0	106	0
Peněžní výnosy z prodeje investic do nemovitostí	284	- 106	178
Dopad na čistý peněžní tok z investiční činnosti	0	- 106	0
Celkový dopad na čistou změnu peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		0	

Skupina zlepšila vykazování stavebních nákladů a změn v zásobách hotových výrobků a nedokončené výroby pro jasnější oddělení vynaložených stavebních nákladů, prodaných pozemků pod bytovými jednotkami a výše nákladů aktivovaných do zásob během období.

- V rámci této analýzy Skupina zjistila, že změny stavu zásob hotových výrobků a nedokončené výroby byly nadhodnoceny o pozemky převedené do inventury majetku z investic do nemovitostí se souvztažným zápisem na řádku stavebních nákladů. V důsledku toho byly stavební náklady sníženy o částku 259 mil. Kč oproti dříve vykázané částce a o stejnou částku byly v roce končícím 31. prosince 2020 upraveny změny stavu zásob hotových výrobků a nedokončené výroby.
- 38 mil. Kč představující prodané pozemky, které byly dříve zahrnuty do Změny stavu zásob hotových výrobků a nedokončené výroby, je vykázáno jako náklady na prodané pozemky.

c) V roce končícím 31. prosince 2020 Skupina prodala určité pozemky družstvům (přidruženým osobám, spřízněným osobám) bez zisku z prodeje. Tyto pozemky byly před prodejem klasifikovány jako investice do nemovitostí. V průběhu přípravy účetní závěrky za rok 2021 Skupina revidovala klasifikaci těchto pozemků s ohledem na účetní postup 2.5 a dospěla k závěru, že tyto pozemky představují zásoby. V důsledku toho Skupina zaúčtovala výnosy a náklady na prodané pozemky, obě ve výši 106 mil. Kč. Konsolidovaný výkaz peněžních toků byl upraven tak, aby vykazoval pokles čistého peněžního toku z investiční činnosti a nárůst čistého peněžního toku z provozní činnosti ve výši 106 mil. Kč.

2.3 Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů**(a) Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů účinné poprvé v roce končícím 31. prosince 2021**

Následující standardy, interpretace a novely byly publikovány a jsou pro konsolidovanou účetní závěrku Společnosti povinné pro účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo později:

Slevy na nájemném související s Covid-19 – Novela k IFRS 16 (vydána 28. května 2020 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo později). Novela poskytuje nájemcům (avšak ne pronajímatelům) úlevu v podobě volitelné výjimky při posouzení, zda je sleva na nájem související s COVID-19 modifikací leasingu. Nájemci se mohou rozhodnout, zda o slevách na nájem budou účtovat stejně jako v případě, že by nešlo o modifikace leasingu. To v mnoha případech povede k zaúčtování slevy jako variabilní leasingové splátky. Praktický dopad se vztahuje pouze na slevy z nájemného, které vznikly jako přímý důsledek pandemie COVID-19, a to pouze tehdy, pokud budou splněny všechny následující podmínky: Změna leasingových plateb má za následek změnu protihodnoty leasingu, která bude v podstatě stejná nebo nižší než protihodnota leasingu bezprostředně předcházející změně; jakékoliv snížení leasingových splátek ovlivní jen platby splatné nejpozději 30. června 2021; a nedojde k žádné podstatné změně ostatních podmínek nájmu. Pokud se nájemce rozhodne uplatnit toto praktické zjednodušení, bude jej muset uplatnit na všechny leasingové smlouvy s podobnými charakteristikami a v podobných okolnostech. Novela má být uplatněna retrospektivně v souladu s IAS 8, ale nájemci nebudou muset upravovat předchozí období ani poskytovat informace podle paragraphu 28(f) IAS 8. Novela nemá významný dopad na účetní závěrku Skupiny.

Reforma referenčních úrokových sazeb – fáze 2 novely k IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16 (vydána 27. srpna 2021 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo později). Změny ve fázi 2 se zabývají problémy, které vyplývají z aplikace reformy, včetně nahrazení jedné referenční hodnoty hodnotou alternativní. Změny se týkají následujících oblastí:

- **Účtování změn v základně pro určování smluvních peněžních toků v důsledku reformy IBOR:** U nástrojů vykazovaných v naběhlé hodnotě vyžaduje novela, aby účetní jednotky jako praktické zjednodušení zohlednily změnu základny pro stanovení smluvních peněžních toků v důsledku reformy IBOR aktualizací efektivní úrokové sazby podle pokynů IFRS 9, odstavce B5.4.5. Výsledkem je, že není vykázán žádný okamžitý zisk nebo ztráta. Toto praktické zjednodušení se vztahuje pouze na takovou změnu a pouze v rozsahu, který je přímým důsledkem reformy IBOR, a nový základ je ekonomicky ekvivalentní předchozímu základu. Pojistitelé, kteří uplatňují dočasnou výjimku z IFRS 9, jsou rovněž povinni uplatňovat stejné praktické zjednodušení. IFRS 16 byl také změněn tak, aby vyžadoval, aby nájemci používali podobná praktická zjednodušení při účtování modifikací leasingu, které v důsledku reformy IBOR mění základ pro stanovení budoucích leasingových splátek.
- **Datum ukončení úlevy 1. fáze pro nesmluvně specifikované rizikové složky v zajišťovacích vztazích:** Dodatky Fáze 2 vyžadují, aby účetní jednotka prospektivně přestala uplatňovat úlevu 1. fáze na nesmluvně specifikovanou rizikovou složku v době, kdy dojde ke změnám v nesmluvně specifikované rizikové složce nebo když je zajišťovací vztah přerušen. V dodatcích Fáze 1 pro rizikové složky nebylo uvedeno žádné konečné datum.
- **Další dočasné výjimky z uplatňování specifických požadavků zajišťovacího účetnictví:** Novely Fáze 2 poskytují některá další dočasná osvobození od uplatňování konkrétních požadavků zajišťovacího účetnictví IAS 39 a IFRS 9 na zajišťovací vztahy přímo ovlivněné reformou IBOR.
- **Doplňující zveřejnění IFRS 7 související s reformou IBOR: Novely vyžadují zveřejnění:** (i) způsobu, jakým účetní jednotka řídí přechod na alternativní referenční sazby, jejího pokroku a rizik vyplývajících z přechodu; ii) kvantitativní informace o derivátech a nederivátových nástrojích, které teprve musí přejít, v členění podle významné referenční úrokové sazby; a (iii) popis veškerých změn ve strategii řízení rizik v důsledku reformy IBOR.

Reforma neměla žádný dopad na finanční výkazy Skupiny.

(b) Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů, které dosud nejsou účinné

Následující standardy, interpretace a novely byly publikovány a jsou pro konsolidovanou účetní závěrku Společnosti povinné pro účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo později:

Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým nebo společným podnikem – Dodatky k IFRS 10 a IAS 28 (vydané 11. září 2014 a účinné pro roční období začínající dnem nebo později, které určí IASB, dosud neschválené EU). Tyto dodatky řeší nesoulad mezi požadavky IFRS 10 a požadavky IAS 28 při řešení prodeje nebo vkladu aktiv mezi investorem a jeho přidruženým nebo společným podnikem. Hlavním důsledkem změn je, že zisk nebo ztráta v plné výši je uznána, když transakce zahrnuje obchod. Částečný zisk nebo ztráta se zaúčtuje, pokud transakce zahrnuje aktiva, která nepředstavují podnikání, i když tato aktiva drží dceřiná společnost.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – Dodatky k IAS 1 (vydané 23. ledna 2020 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo později, dosud neschválené EU). Tyto úpravy s úzkým rozsahem objasňují, že závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé nebo dlouhodobé v závislosti na právech, která existují ke konci účetního období. Závazky jsou dlouhodobé, pokud má účetní jednotka věcné právo ke konci účetního období odložit vypořádání alespoň o dvanáct měsíců. Pokyny již nevyžadují, aby takové právo bylo bezpodmínečné. Očekávání vedení, zda následně uplatní právo na odklad vypořádání, neovlivňují klasifikaci závazků. Právo na odklad existuje pouze v případě, že účetní jednotka ke konci účetního období splní příslušné podmínky. Závazek je klasifikován jako krátkodobý, pokud dojde k porušení podmínky k datu vykazání nebo před ním, a to i v případě, že po skončení účetního období bylo od věřitele získáno prominutí této podmínky. Naopak úvěr je klasifikován jako dlouhodobý, pokud dojde k porušení úvěrové smlouvy až po datu účetní závěrky. Dodatky navíc obsahují vyjasnění požadavků na klasifikaci dluhu, který by společnost mohla vypořádat jeho přeměnou na vlastní kapitál. „Vypořádání“ je definováno jako zánik závazku peněžními prostředky, jinými zdroji představujícími ekonomický prospěch nebo vlastními nástroji vlastního kapitálu účetní jednotky. Existuje výjimka pro konvertibilní nástroje, které mohou být převedeny na kapitál, ale pouze pro ty nástroje, kde je konverzní opce klasifikována jako kapitálový nástroj jako samostatná složka složeného finančního nástroje.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

Výnosy před zamýšleným použitím, Nevýhodné smlouvy – náklady na plnění smlouvy, Odkaz na Koncepční rámec – Úzký rozsah úprav IAS 16, IAS 37 a IFRS 3 a Roční vylepšení IFRS 2018-2020 – úpravy IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41 (vydané 14. května 2020 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo později).

Novela IAS 16 zakazuje účetní jednotce odečíst z pořizovací ceny položky DHM veškeré výnosy získané z prodeje položek vyrobených v době, kdy účetní jednotka připravuje aktivum pro zamýšlené použití. Výnosy z prodeje těchto položek spolu s náklady na jejich výrobu jsou nyní účtovány do zisku nebo ztráty. Účetní jednotka použije k ocenění nákladů na tyto položky IAS 2. Pořizovací cena nebude zahrnovat odpisy testovaného aktiva, protože není připraveno pro zamýšlené použití. Novela IAS 16 také objasňuje, že účetní jednotka „testuje, zda aktivum funguje správně“, když posuzuje technickou a fyzickou výkonnost aktiva. Finanční výkonnost aktiva není pro toto posouzení relevantní. Aktivum by proto mohlo být schopno provozu podle záměrů vedení a podléhat odpisům dříve, než dosáhne úrovně provozní výkonnosti očekávané vedením.

Novela IAS 37 objasňuje význam „nákladů na plnění smlouvy“. Dodatek vysvětluje, že přímé náklady na plnění smlouvy zahrnují přírůstkové náklady na plnění této smlouvy; a alokaci dalších nákladů, které se přímo týkají plnění. Novela také objasňuje, že před vytvořením samostatné rezervy na nevýhodnou smlouvu účetní jednotka zaúčtuje jakoukoli ztrátu ze snížení hodnoty, ke které došlo u aktiv používaných při plnění smlouvy, spíše než u aktiv vyhrazených pro tuto smlouvu.

IFRS 3 byl upraven tak, aby odkazoval na Koncepční rámec účetního výkaznictví z roku 2018, aby bylo možné určit, co představuje aktivum nebo závazek v podnikové kombinaci. Před novelou odkazoval IFRS 3 na Koncepční rámec účetního výkaznictví z roku 2001. Kromě toho byla v IFRS 3 přidána nová výjimka pro závazky a podmíněné závazky. Výjimka specifikuje, že u některých typů závazků a podmíněných závazků by se účetní jednotka používající IFRS 3 měla namísto Koncepčního rámce z roku 2018 odkázat na IAS 37 nebo IFRIC 21. Bez této nové výjimky by účetní jednotka vykazala některé závazky v podnikové kombinaci, které by podle IAS 37 nevykazala. Proto by účetní jednotka musela ihned po akvizici odúčtovat takové závazky a zaúčtovat zisk, který by nevykazoval ekonomický zisk. Bylo také objasněno, že nabyvatel by neměl vykazovat podmíněná aktiva, jak je definováno v IAS 37, k datu akvizice.

Novela IFRS 9 řeší, které poplatky by měly být zahrnuty do 10% testu pro odúčtování finančních závazků. Náklady nebo poplatky mohou být hrazeny buď třetím stranám, nebo věřiteli. Podle novely nebudou do 10% testu zahrnuty náklady nebo poplatky hrazené třetím stranám.

Ilustrativní příklad 13, který doprovází IFRS 16, byl upraven tak, aby se odstranila ilustrace plateb od pronajímatele souvisejících se zhodnocením leasingu. Důvodem novely je odstranění případných nejasností ohledně zacházení s pobídkami k pronájmu.

IFRS 1 umožňuje výjimku, pokud dceřiná společnost přijme IFRS později než její mateřská společnost. Dceřiná společnost může svá aktiva a závazky ocenit účetními hodnotami, které by byly zahrnuty do konsolidované účetní závěrky mateřské společnosti na základě data přechodu mateřské společnosti na IFRS, pokud by nebyly provedeny žádné úpravy pro konsolidační postupy a pro účinky podnikové kombinace v kterou mateřská společnost nabyla dceřiné společnosti. IFRS 1 byl upraven tak, aby umožnil účetním jednotkám, které využily tuto výjimku z IFRS 1, také oceňovat kumulativní převodní rozdíly pomocí částek vykázaných mateřskou společností na základě data přechodu mateřské společnosti na IFRS. Novela IFRS 1 rozšiřuje výše uvedenou výjimku na kumulativní převodní rozdíly, aby se snížily náklady pro prvoživatelé. Tento dodatek se bude vztahovat také na přidružené společnosti a společné podniky, které využily stejnou výjimku z IFRS 1.

Požadavek, aby účetní jednotky vyloučily ze zdanění peněžní toky při oceňování reálnou hodnotou podle IAS 41, byl odstraněn. Tento dodatek má sladit s požadavkem standardu diskontovat peněžní toky na bázi po zdanění.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

Novela IFRS 4 – odložení IFRS 9 (vydaná 25. června 2020 a účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později). Dodatky k IFRS 4 se zabývají dočasnými účetními důsledky různých dat účinnosti IFRS 9 a chystaného IFRS 17. Dodatky k IFRS 4 prodloužily datum vypršení dočasné výjimky z aplikace IFRS 9 do roku 2023, aby bylo možné sladit datum účinnosti IFRS 9 s novým IFRS 17. Pevné datum vypršení platnosti dočasné výjimky z aplikace IFRS 9 v IFRS 4 bylo odloženo na roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé, odložení data účinnosti – Dodatky k IAS 1 (vydané 15. července 2020 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později, dosud neschválené EU). Novela IAS 1 o klasifikaci závazků jako krátkodobé a dlouhodobé byla vydána v lednu 2020 s původním datem účinnosti 1. ledna 2022. V reakci na pandemii Covid-19 však bylo datum účinnosti odloženo o jeden rok, aby společnosti mají více času na implementaci změn klasifikace vyplývajících z upravených pokynů.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

Dodatky k IAS 1 a IFRS Prohlášení o praxi 2: Zveřejnění účetních pravidel (vydané 12. února 2021 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023). IAS 1 byl novelizován tak, aby vyžadoval, aby společnosti zveřejňovaly své významné účetní zásady spíše než jejich významná účetní pravidla. Novela poskytla definici významných účetních pravidel. Dodatek také upřesnil, že informace o účetních pravidlech se očekává, že budou významné, pokud by bez nich uživatelé účetní závěrky nebyli schopni porozumět jiným významným informacím v účetní závěrce. Dodatek poskytuje ilustrativní příklady informací účetních pravidel, které budou pravděpodobně považovány za významné pro účetní závěrku účetní jednotky. Novela IAS 1 dále objasnila, že nevýznamné informace o účetních pravidlech není nutné zveřejňovat. Pokud je však zveřejněn, neměl by zakrývat významné informace o účetních pravidlech. Na podporu této novely byl také upraven IFRS Prohlášení o praxi 2, „Posuzování významnosti“, aby poskytl návod, jak aplikovat koncept významnosti na zveřejnění účetních pravidel.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

Dodatky k IAS 8: Definice účetních odhadů (vydané 12. února 2021 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023). Novela IAS 8 objasnila, jak by společnosti měly rozlišovat změny v účetních pravidlech od změn v účetních odhadech.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jedné transakce – Dodatky k IAS 12 (vydané 7. května 2021 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později, dosud neschválené EU). Úpravy IAS 12 specifikují, jak účtovat o odložené dani z transakcí, jako jsou leasingy a závazky spojené s vyřazením z provozu. Za určitých okolností jsou účetní jednotky osvobozeny od účtování odložené daně, když poprvé vykazují aktiva nebo závazky. Dříve existovala určitá nejistota ohledně toho, zda se výjimka vztahuje na transakce, jako jsou leasingy a závazky spojené s vyřazením z provozu – transakce, u kterých se vyazuje aktivum i závazek. Novela objasňuje, že osvobození se nevztahuje a účetní jednotky jsou povinny z takových transakcí uznat odloženou daň. Novelu vyžadují, aby společnosti vykázaly odloženou daň z transakcí, které při prvotním zaúčtování vedou ke stejným částkám zdanitelných a odčitatelných přechodných rozdílů.

Skupina v současné době posuzuje dopad novely na její účetní závěrku.

2.4 Konsolidace

2.4.1 Dceřiné společnosti

Dceřiné společnosti jsou všechny účetní jednotky (včetně jednotek zvláštního určení), nad kterými má Skupina kontrolu. Skupina kontroluje účetní jednotku, pokud má právo na proměnnou návratnost ze své účasti v účetní jednotce a má schopnost ovlivnit tuto návratnost prostřednictvím svého vlivu na účetní jednotku. Dceřiné společnosti jsou plně konsolidovány od data, kdy je kontrola převedena na Skupinu, a nejsou zahrnuty v konsolidačním celku od data, kdy je tato kontrola ztracena.

O podnikových kombinacích Skupiny účtuje metodou akvizice. Do protihodnoty pořízené dceřiné společnosti patří reálné hodnoty převedeného majetku, závazky vzniklé vůči bývalým vlastníkům nabytého podniku a podíly na vlastním kapitálu vydané Skupinou. Převedená protihodnota zahrnuje reálnou hodnotu jakéhokoliv aktiva nebo závazku vyplývající z dohody o podmíněné protihodnotě.

Pořízená identifikovatelná aktiva, závazky a podmíněné závazky převzaté v rámci podnikové kombinace jsou prvotně oceněny reálnou hodnotou k datu akvizice. Skupina vykazuje nekontrolní podíl v nabytém podniku na základě jednotlivých akvizic, a to buď v reálné hodnotě, nebo v poměrné části nekontrolního podílu identifikovatelných čistých aktiv nabytého podniku.

Náklady související s pořízením se účtují přímo do nákladů.

Pokud je podnikové kombinace dosaženo postupně, účetní hodnota doposud nabyté části podniku, držené jako podíl na vlastním kapitálu, je přeceněna na reálnou hodnotu k datu pořízení; jakékoliv zisky nebo ztráty z takového přecenění jsou vykázány v zisku nebo ztrátě.

Jakákoliv podmíněná protihodnota, která má být převedena Skupinou, je vykazována v reálné hodnotě k datu pořízení. Následné změny v reálné hodnotě podmíněné protihodnoty, která je považována za aktivum nebo závazek, jsou vykazovány v souladu s IFRS 3 jako zisk nebo ztráta. Podmíněná protihodnota, která je klasifikována jako vlastní kapitál, není přeceňována a její následné vypořádání je účtováno do vlastního kapitálu.

Vnitroskupinové transakce, zůstatky a nerealizované zisky z transakcí mezi společnostmi ve Skupině jsou z konsolidace vyloučeny. Nerealizované ztráty jsou také eliminovány, pokud transakce neposkytuje důkaz o snížení hodnoty převedeného aktiva. Pokud je to nutné, částky vykázané dceřinými společnostmi byly upraveny tak, aby byly v souladu s účetními postupy Skupiny.

2.4.2 Nabytí aktiva nebo skupiny aktiv, které nepředstavují podnik

Jako první krok při zvažování, zda je transakce akvizicí aktiva nebo skupiny aktiv, které nepředstavují podnik nebo podnikovou kombinaci, skupina provede test koncentrace, zda získaný soubor činností a aktiv není podnikem.

Pro test koncentrace:

- a) nabytá hrubá aktiva nezahrnují peníze a peněžní ekvivalenty, odložené daňové pohledávky a goodwill vyplývající z účinků odložených daňových závazků.
- b) reálná hodnota nabytých hrubých aktiv zahrnuje jakoukoli převedenou protihodnotu (plus reálnou hodnotu jakéhokoli nekontrolního podílu a reálnou hodnotu jakéhokoli dříve drženého podílu), která převyšuje reálnou hodnotu nabytých čistých identifikovatelných aktiv. Reálná hodnota nabytých hrubých aktiv může být normálně stanovena jako celková částka získaná přičtením reálné hodnoty převedené protihodnoty (plus reálné hodnoty jakéhokoli nekontrolního podílu a reálné hodnoty jakéhokoli dříve drženého podílu) k reálné hodnotě převzatých závazků (jiných než odložených daňových závazků) a poté s vyloučením položek uvedených v pododstavci (a). Pokud je však reálná hodnota nabytých hrubých aktiv vyšší než celková hodnota, může být někdy zapotřebí přesnější výpočet.
- c) jediné identifikovatelné aktivum bude zahrnovat jakékoli aktivum nebo skupinu aktiv, které by byly uznány a oceněny jako jediné identifikovatelné aktivum v podnikové kombinaci.
- d) pokud je hmotné aktivum připojeno k jinému hmotnému aktivu a nemůže být fyzicky odstraněno a používáno odděleně od jiného hmotného aktiva, aniž by vznikly významné náklady nebo významné snížení užité hodnoty nebo reálné hodnoty k jakémukoli aktivu (například pozemkům a budovám), aktiva se považují za jediné identifikovatelné aktivum.
- e) při posuzování, zda jsou aktiva podobná, účetní jednotka zváží povahu každého jednotlivého identifikovatelného aktiva a rizika spojená s řízením a tvorbou výstupů z aktiv (tj. rizikové charakteristiky).

Test koncentrace je splněn, pokud je v podstatě veškerá reálná hodnota nabytých hrubých aktiv soustředěna do jediného identifikovatelného aktiva nebo skupiny podobných identifikovatelných aktiv. Pokud je koncentrační test splněn, je soubor činností a aktiv určen jako nepodnikatelská a není třeba dalšího posuzování. Pokud není koncentrační test splněn, Skupina posuzuje, zda nabytý subjekt představuje podnik.

Podnik se skládá ze vstupů a na ně aplikovaných procesů, jež mají schopnost vytvářet výstupy. Ačkoliv se obchodování většinou vyznačuje výstupy, nejsou výstupy podmínkou klasifikace daného integrovaného souboru jako podniku. Podnik je definován těmito třemi složkami:

- Vstup: jakýkoliv ekonomický zdroj vytvářející nebo mající schopnost vytvářet výstupy, pakliže je na něj aplikován jeden nebo více procesů.
- Proces: jakýkoliv systém, standard, protokol, konvence nebo pravidlo, které při použití na vstup nebo vstupy vytváří nebo má schopnost vytvářet výstupy.
- Výstup: výsledek vstupů a procesů aplikovaných na ty vstupy, které poskytují nebo mají schopnost poskytovat návratnost ve formě dividend, nižších nákladů nebo jiných ekonomických přínosů přímo investorům nebo jiným vlastníkům, členům nebo účastníkům.

Pokud nabytá dceřiná společnost nesplní definici podniku, je nabytí takové dceřiné společnosti považováno za nabytí aktiva nebo skupiny aktiv, která nepředstavuje podnik. V takových případech nabyvatel identifikuje a vykáže jednotlivá nabytá identifikovatelná aktiva a převzaté závazky. Pořizovací cena skupiny se přiřadí k jednotlivým identifikovatelným aktivům a závazkům na základě jejich relativních reálných hodnot k datu nákupu. Taková transakce nevede ke vzniku goodwillu.

2.4.3 Změny vlastnických podílů v dceřiných společnostech beze změny kontroly

Transakce s nekontrolními podíly, které nevedou ke ztrátě kontroly, jsou účtovány jako kapitálové transakce – to znamená, jako transakce s vlastníky z titulu jejich postavení vlastníků. Rozdíl mezi reálnou hodnotou jakéhokoliv zaplaceného proti plnění a příslušného pořízeného podílu z účetní hodnoty čistých aktiv dceřiné společnosti je vykázán ve vlastním kapitálu. Zisky a ztráty z prodeje nekontrolních podílů jsou také vykázány ve vlastním kapitálu.

2.4.4 Ztráta kontroly nad dceřinými společnostmi

Když Skupině zanikne kontrola, jsou jakékoliv podíly nadále držené Skupinou přeceněny na reálnou hodnotu ke dni, kdy je kontrola ztracena. Reálná hodnota je počáteční účetní hodnota pro účely následného účtování držných podílů jako přidružené společnosti, společného podniku nebo finančního aktiva. Kromě toho jsou veškeré částky dříve vykázány v ostatním úplném výsledku v souvislosti s danou společností odúčtovány, jako když Skupina přímo vyřazuje související aktiva nebo závazky. To znamená, že částky dříve vykázány v ostatním úplném výsledku jsou přeřazeny do zisku nebo ztráty.

2.4.5 Společná ujednání

Skupina uplatňuje IFRS 11 pro všechna společná ujednání. Podle IFRS 11 jsou investice ve společných ujednáních klasifikovány buď jako společné operace nebo společné podniky v závislosti na smluvních právech a povinnostech každého investora. FINEP HOLDING, SE posoudil povahu svých společných ujednání a určil, že tyto jsou společnými podniky. Společné podniky jsou vykázány za užití ekvivalenční metody.

Podle ekvivalenční metody jsou podíly ve společných podnicích prvotně vykázány v pořizovací ceně a poté upraveny tak, aby byl zachycen podíl Skupiny na ziscích nebo ztrátách a pohybech na ostatním úplném výsledku po datu pořízení. Pokud se podíl Skupiny na ztrátách ve společném podniku rovná nebo přesahuje její podíly ve společném podniku (které zahrnují jakékoliv dlouhodobé podíly, které v podstatě tvoří část čisté investice Skupiny ve společném podniku), Skupina nevykazuje další ztráty, pokud mu nevznikly závazky nebo neuskutečnila úhrady jménem společných podniků.

Nerealizované zisky z transakcí mezi Skupinou a jeho společnými podniky jsou eliminovány do výše podílu Skupiny ve společných podnicích. Nerealizované ztráty jsou také vyřazeny, pokud transakce neposkytuje důkaz o snížení hodnoty převedeného aktiva. Účetní postupy společných podniků byly změněny tak, aby byly konzistentní s účetními pravidly přijatými Skupinou.

Ke každému rozvahovému dni Skupina vyhodnocuje, zda vznikly objektivní podmínky pro vykázání snížení hodnoty investice. Pokud taková situace nastane, Skupina určí snížení hodnoty jako rozdíl mezi účetní hodnotou investice a její zpětně ziskatelnou částkou a vykáže částku současně s podílem na zisku nebo ztrátě investice účtované ekvivalenční metodou.

Zisky a ztráty vzniklé při změnách hodnoty podílů v investicích účtovaných ekvivalenční metodou jsou vykázány v zisku nebo ztrátě, pokud nejsou tyto zisky nebo ztráty položkami ostatního úplného výsledku.

2.4.6 Přidružené společnosti

Přidružené společnosti jsou všechny jednotky, ve kterých má Skupina podstatný vliv, avšak nevykonává nad nimi kontrolu, což je pravomoc, která bývá obecně spojena s vlastnictvím 20 % až 50 % hlasovacích práv. Investice v přidružených společnostech se zachycují ekvivalenční metodou a jsou prvotně vykázány v pořizovací ceně. Následné účtování je totožné s účetními postupy pro společné podniky popsány v Poznámce 2.3.5.

2.5 Přepočty cizích měn

2.5.1 Funkční měna a měna vykazování

Položky, které jsou součástí konsolidované účetní závěrky každé z jednotek Skupiny, jsou oceňovány za použití měny primárního ekonomického prostředí, ve kterém jednotka působí (tzv. "funkční měna"). Konsolidovaná účetní závěrka je prezentována v českých korunách, které jsou funkční měnou Společnosti a měnou vykazování pro Skupinu.

2.5.2 Transakce a zůstatky

Transakce v cizí měně se přepočítávají do funkční měny na základě směnných kurzů platných ke dnům transakcí nebo oceňování, ke kterým jsou položky přeceňovány. Kurzové zisky nebo ztráty vyplývající z těchto transakcí a z přepočtu peněžních aktiv a závazků vyjádřených v cizích měnách směnným kurzem platným ke konci účetního období se vykazují v zisku nebo ztrátě.

Kurzové zisky a ztráty související s půjčkami a peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty jsou vykazovány v zisku nebo ztrátě.

2.5.3 Společnosti ve Skupině

Výsledky a finanční pozice všech společností ve Skupině (z nichž žádná nepoužívá měnu hyperinflační ekonomiky), které mají funkční měnu odlišnou od měny vykazování, se převádějí na měnu vykazování následujícím způsobem:

- (a) aktiva a závazky pro každou prezentovanou rozvahu jsou přepočítány směnným kurzem platným k rozvahovému dni;
- (b) výnosy a náklady individuálních výkazů zisku a ztráty společností ve Skupině jsou přepočteny průměrným kurzem (pokud tento průměr není přibližnou hodnotou kumulativního efektu kurzů platných ke dni transakce, jsou výnosy a náklady přepočteny kurzem platným v den transakce);
- (c) všechny výsledné kurzové rozdíly jsou vykázány v ostatním úplném výsledku.

Goodwill a úpravy reálné hodnoty vzniklé při pořizování zahraniční účetní jednotky jsou považovány za aktiva a závazky zahraniční účetní jednotky a jsou přepočítávány kurzem k rozvahovému dni. Vzniklé kurzové rozdíly jsou vykázány v ostatním úplném výsledku.

2.6 Investice do nemovitostí

Majetek, který je držen Skupinou pro dosažení příjmu z nájemného nebo kapitálového zhodnocení nebo obojího a není používán Skupinou, je klasifikován jako investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí zahrnují pozemky, dokončené investice do nemovitostí a investice do nemovitostí ve výstavbě.

Po prvotním vykázání je investice do nemovitostí oceněna reálnou hodnotou. Podrobnosti o oceňování investic do nemovitostí na reálnou hodnotu jsou uvedeny v Poznámce 6. Veškeré zisky nebo ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou účtovány do zisku nebo ztráty.

Výdaje jsou aktivovány do účetní hodnoty investic do nemovitostí pouze tehdy, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s těmito výdaji poplynou do Skupiny a mohou být spolehlivě oceněny. Ostatní náklady na opravy a údržbu jsou účtovány do konsolidovaného zisku nebo ztráty v účetním období, ve kterém byly vynaloženy.

Pokud je investice do nemovitostí užívána Skupinou, je přeřazena do dlouhodobého hmotného majetku a její účetní hodnota se k datu změny klasifikace stává pořizovací cenou, která je následně odpisována.

Investice do nemovitostí je přeřazena do zásob, pokud existuje důkaz o začátku výstavby za účelem prodeje, tj. k datu udělení územního rozhodnutí stavebním úřadem.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Podrobnosti o přístupu k výpůjčním nákladům vztahujícím se k investicím do nemovitostí jsou uvedeny v Poznámce 2.19.

2.7 Dlouhodobý hmotný majetek

Všechny pozemky, budovy a zařízení se vykazují v historických cenách snížených o oprávk. Historické ceny zahrnují náklady, které se přímo vztahují k pořízení příslušných položek.

Pořizovací ceny jednotlivých položek dlouhodobého hmotného majetku zahrnují jejich kupní cenu a případné přímé přiřaditelné náklady. Pořizovací cena zahrnuje náklady na výměnu částí existujícího dlouhodobého majetku v době, kdy byly náklady vynaloženy, jestliže jsou splněny podmínky vykázání, a nezahrnuje náklady na každodenní údržbu položky dlouhodobého hmotného majetku.

Následné náklady jsou zahrnuty do účetní hodnoty aktiva, popřípadě vykázány jako samostatné aktivum pouze pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s danou položkou poplynou Skupině a pořizovací cena za položku může být spolehlivě oceněna. Účetní hodnota částí aktiva, které byly vyměněny, je odúčtována. Ostatní opravy a údržba jsou zaúčtovány do zisku nebo ztráty v rámci účetního období, ve kterém byly vynaloženy.

Odpisy se počítají metodou rovnoměrných odpisů za účelem alokace pořizovací ceny aktiva po dobu jeho odhadované doby životnosti následovně:

Typ majetku	Odhadovaná doba životnosti
Budovy	30-50
Movité věci	3-7
Pořízení dlouhodobého nehmotného majetku	Neodepisuje se

Zůstatková hodnota aktiv a jejich životnost je posuzována ke konci každého účetního období a v případě potřeby je upravena.

V případě, že je účetní hodnota aktiva vyšší než jeho odhadovaná zpětně získatelná částka, je účetní hodnota tohoto aktiva okamžitě snížena na jeho zpětně získatelnou částku.

Zisky a ztráty plynoucí z úbytků aktiv se určí porovnáním přijatého plnění a jejich účetní hodnoty a vykazují se ve výkazu zisku nebo ztráty jako "Ostatní výnosy" nebo "Ostatní provozní náklady".

2.8 Nehmotná aktiva

2.8.1 Ochranné známky a domény

Samostatně nabyté ochranné známky reprezentované názvem společnosti včetně souvisejících domén jsou vykázány v pořizovacích cenách po odečtení opravek. Oprávky se vypočítávají metodou rovnoměrných odpisů za účelem alokace pořizovací ceny obchodních značek a domén po předpokládanou dobu životnosti. Ochranné známky a domény získané v podnikové kombinaci jsou vykázány v reálné hodnotě k datu pořízení.

2.8.2 Software

Náklady spojené s údržbou počítačových programů jsou vykazovány jako náklady v době jejich vzniku. Pořízené licence počítačových programů jsou aktivovány a rovnoměrně odepisovány na základě jejich předpokládané doby životnosti od tří do pěti let.

2.9 Snížení hodnoty ne finančních aktiv

Nehmotný majetek, který má neomezenou dobu životnosti, nebo nehmotný majetek, který není připraven k použití, není předmětem odpisů a je každoročně testován na snížení hodnoty. Aktiva, která jsou odepisována, se testují na snížení hodnoty vždy, když události nebo změny okolností naznačují, že účetní hodnota nemusí být zpětně získatelná. Ztráta ze snížení hodnoty je vykázána ve výši rozdílu, o který účetní hodnota aktiva převyšuje jeho zpětně získatelnou částku.

Realizovatelná částka je buď reálná hodnota aktiva snížená o náklady na likvidaci anebo hodnota z užívání podle toho, která z obou těchto částek je vyšší. Pro posouzení snížení hodnoty jsou aktiva seskupena na nejnižších úrovních, pro které existují samostatně identifikovatelné peněžní přítoky (penězotvorné jednotky). U nefinančních aktiv jiných než goodwill, která byla znehodnocena, se ke každému rozvahovému dni posuzuje možné zrušení předchozího snížení hodnoty. Ztráty ze snížení hodnoty goodwillu nejsou odúčtovány.

2.10 Finanční aktiva

2.10.1 Klíčové metody oceňování

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za účelem prodeje aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Nejlepším důkazem reálné hodnoty je cena na aktivním trhu. Aktivním trhem je trh, na kterém se uskutečňují transakce s aktivem nebo závazkem s dostatečnou četností a objemem, aby bylo možné průběžně poskytovat informace o cenách.

Transakční náklady jsou přírůstkové náklady, které přímo souvisejí s pořízením, vydáním nebo vyražením finančního nástroje. Přírůstkové náklady jsou náklady, které by nebyly vynaloženy, kdyby se transakce neuskutečnila. Transakční náklady zahrnují poplatky a provize placené zprostředkovatelům (včetně zaměstnanců vystupujících jako obchodní zástupci), poradcům, makléřům a prodejcům, dávky regulačních agentur a burz cenných papírů a daně a poplatky z převodu. Transakční náklady nezahrnují dluhové prémie nebo slevy, finanční náklady nebo vnitřní administrativní náklady nebo náklady na držení.

Naběhlá hodnota (Amortised cost - „AC“) je částka, za kterou byl finanční nástroj vykázán při prvotním zaúčtování snížený o veškeré splátky jistiny, plus časově rozlišené úroky, a u finančních aktiv snížených o případné opravné položky k očekávaným úvěrovým ztrátám („OÚZ“). Časově rozlišené úroky zahrnují odpisy transakčních nákladů odložených při prvotním zaúčtování a případných premií nebo diskontů do výše splatnosti pomocí metody efektivní úrokové míry. Časově rozlišené úrokové výnosy a časově rozlišené úrokové náklady, včetně časově rozlišeného kupónového a amortizovaného diskontu nebo prémie (včetně případných odložených poplatků při vzniku), nejsou prezentovány samostatně a jsou zahrnuty do účetní hodnoty souvisejících položek v konsolidovaném výkazu o finanční pozici.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda alokace úrokových výnosů nebo úrokových nákladů v daném období tak, aby bylo dosaženo konstantní úrokové míry (efektivní úrokové míry) z účetní hodnoty. Efektivní úroková míra je sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy (s výjimkou budoucích úvěrových ztrát) prostřednictvím očekávané životnosti finančního nástroje nebo kratšího období, je-li to vhodné, k hrubé účetní hodnotě finančního nástroje.

2.10.2 Prvotní zaúčtování, klasifikace a následné oceňování

Veškeré nákupy a prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání v časovém rámci stanoveném regulací nebo tržní konvencí (koupě s obvyklým termínem dodání), jsou zaúčtovány v den uzavření obchodu, tj. v den, kdy se Skupina zaváže k dodání finančního aktiva. Všechny ostatní nákupy se vykazují, jakmile se účetní jednotka stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje.

Skupina klasifikuje svá finanční aktiva do následujících kategorií: Finanční aktiva v zůstatkové hodnotě a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě („FVTPL“). Klasifikace záleží na druhu aktiva a na účelu, pro který bylo finanční aktivum pořízeno.

Finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě. Všechny ostatní finanční nástroje jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě upravené o transakční náklady. Reálnou hodnotu při prvotním vykázání nejlépe dokládá cena transakce. Zisk nebo ztráta při prvotním vykázání se zaznamenávají pouze tehdy, pokud existuje rozdíl mezi reálnou hodnotou a transakční cenou, který lze prokázat jinými pozorovatelnými běžnými tržními transakcemi ve stejném nástroji nebo oceňovací technikou, jejíž vstupy zahrnují pouze údaje z pozorovatelných trhů.

Obchodní model. Obchodní model odráží, jak Skupina spravuje aktiva za účelem tvorby peněžních toků - ať už je cílem Skupiny: (i) výhradně shromažďovat smluvní peněžní toky z aktiv („držet za účelem výběru smluvních peněžních toků“) nebo (ii) shromažďovat jak smluvní peněžní toky, tak peněžní toky plynoucí z prodeje aktiv („držet za účelem výběru smluvních peněžních toků a prodávat“), nebo pokud se nevztahuje žádný z bodů (i) a (ii), jsou finanční aktiva klasifikována jako součást „jiného“ obchodního modelu a oceňováno FVTPL.

Charakteristika peněžních toků. Pokud je obchodní model k držení aktiv za účelem shromažďování smluvních peněžních toků nebo držení smluvních peněžních toků a prodeje, Skupina posuzuje, zda peněžní toky představují pouze platby jistiny a úroků („ÚJaÚ“). Finanční aktiva s vloženými deriváty se posuzují v plném rozsahu při určování, zda jsou jejich peněžní toky v souladu s funkcí ÚJaÚ. Při tomto posouzení Skupina zvažuje, zda jsou smluvní peněžní toky v souladu se základním úvěrovým ujednáním, tj. úrok zahrnuje pouze protihodnotu za úvěrové riziko, časovou hodnotu peněz, ostatní základní úvěrová rizika a ziskové rozpětí.

(a) Půjčky a pohledávky

Úvěry a pohledávky jsou finanční aktiva držena v obchodním modelu s cílem držet dluhová finanční aktiva do splatnosti a vybírat smluvní peněžní toky. Tato aktiva jsou prvotně vykázána v reálné hodnotě a následně jsou oceňována v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry snížené o případné ztráty ze snížení hodnoty. Jsou zahrnuty do oběžných aktiv s výjimkou položek se splatností delší než 12 měsíců po skončení účetního období, které jsou klasifikovány jako dlouhodobá aktiva. Úvěry a pohledávky Skupiny jsou vykázány v rozvaze v položce „Obchodní a jiné pohledávky“ (krátkodobá aktiva) a „Poskytnuté půjčky“ (krátkodobá a dlouhodobá aktiva).

Skupina oceňuje půjčky a pohledávky v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry snížené o očekávané úvěrové ztráty.

(b) Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty jsou v rozvaze oceňovány naběhlou hodnotou a v souladu s IFRS 9 jsou testovány na snížení hodnoty. V konsolidovaném výkazu o peněžních tocích zahrnují peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty peněžní hotovost, vklady u bank, jiné krátkodobé – vysoce likvidní investice s původní splatností do tří měsíců.

(c) Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě

Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě představují finanční aktiva určená k obchodování. Finanční aktivum je klasifikováno v této kategorii, pokud jej Skupina koupila za účelem prodeje v blízké budoucnosti.

Investice do majetkových cenných papírů. Majetkové účasti jsou klasifikovány v FVTPL. IFRS 9 neposkytuje výjimku pro oceňování investic do nekótovaných majetkových cenných papírů v pořizovací ceně. Skupina oceňuje všechny takové investice reálnou hodnotou.

Zisky nebo ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty v kategorii „finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě“ jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „ostatní výnosy“ nebo „ostatní provozní náklady“ v období, ve kterém vznikly. Výnosy z dividend z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty jako součást ostatních výnosů v okamžiku, kdy je stanoveno právo Skupiny přijímat platby.

2.10.3 Odúčtování

Skupina odúčtuje finanční aktiva, pokud (a) jsou aktiva odkoupena nebo práva na peněžní toky z aktiv jinak vyprší, nebo (b) Skupina převedla práva na peněžní toky z finančních aktiv nebo vstoupila do kvalifikujícího ujednání přechodu, zatímco (i) rovněž převádí v podstatě všechna rizika a užítky plynoucí z vlastnictví aktiv, nebo (ii) neprevádí ani neponechává v podstatě všechna rizika a užítky plynoucí z vlastnictví, ale nezachovává kontrolu.

2.10.4 Snížení hodnoty finančních aktiv – opravné položky k úvěrovým ztrátám pro OÚZ

Skupina oceňuje dluhová finanční aktiva s použitím očekávaných úvěrových ztrát v době vykazání aktiv.

Zjednodušený přístup pro výpočet opravných položek je aplikován na finanční obchodní a jiné pohledávky. U dlouhodobého finančního majetku používá Skupina úplný model (3fázový model).

Třífázový model: Finanční aktivum je prvotně vykazáno na úrovni 1, u které je vykazáno snížení hodnoty při očekávané 12měsíční úvěrové ztrátě. V průběhu životnosti finančního aktiva Skupina určuje, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika. V takovém případě je finanční aktivum reklasifikováno na úroveň 2, u které je vykazána ztráta ze snížení hodnoty na očekávané úrovni ztrát po dobu životnosti. V případě úvěrového selhání protistrany je finanční aktivum reklasifikováno na úroveň 3. Na této úrovni je úrok z finančního aktiva zachycen z účetní hodnoty aktiva po snížení hodnoty s použitím původní efektivní úrokové míry. Současně je pro tento model definován výrazný nárůst úvěrového rizika, nesplácení a absolutní úvěrové kvality. Finanční aktiva v tomto třífázovém modelu jsou posuzována individuálně.

U poskytnutých úvěrů a pohledávek posuzovaných individuálně Skupina zvažuje následující faktory, které ovlivňují schopnost dlužníka plnit své závazky:

- počet dnů po splatnosti a možnost uplatnit kolaterál, pokud existuje;
- jakákoli část pohledávky je po splatnosti;
- protistrana prochází vážnými finančními obtížemi;
- protistrana zvažuje vyhlášení úpadku nebo finanční reorganizaci;
- nastala nepříznivá změna v platební situaci protistrany jako důsledek změn národních či místních ekonomických podmínek, které protistranu ovlivňují;
- hodnota zajištění, pokud existuje, výrazně klesá v důsledku zhoršujících se tržních podmínek.

Pro účely měření pravděpodobnosti selhání Skupina definuje selhání jako situaci, kdy expozice splňuje jedno nebo více z následujících kritérií:

- (a) Dlužník je výrazně po splatnosti se svými smluvními platbami;
- (b) Mezinárodní ratingové agentury zařadily dlužníka do ratingové třídy se selháním;
- (c) Dlužník splňuje níže uvedená kritéria pravděpodobnosti platby:
 - Je pravděpodobné, že dlužník upadne do úpadku;
 - Dlužník je v úpadku (insolventní se označuje, když jsou smluvní platby více než 90 dní po splatnosti).

Pro účely stanovení očekávaných úvěrových ztrát pomocí zjednodušeného přístupu jsou krátkodobé pohledávky klasifikovány podle společných charakteristik z hlediska úvěrového rizika a splatnosti. Na základě toho Skupina posuzuje míru očekávaných úvěrových ztrát stanovených pro obchodní a jiné pohledávky.

Zjednodušený model je aplikován na běžné pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky, které neobsahují významnou složku financování. Matice snížení hodnoty je vytvořena na základě historických hodnot vzniku pohledávek a jejich ročních odpisů. Tento historický pohled je následně pozměněn výhledem do budoucna, který souvisí s HDP České republiky.

Ztráty ze snížení hodnoty poskytnutých úvěrů a pohledávek z obchodních vztahů jsou vykazány jako čisté ztráty ze snížení hodnoty v položce „Ostatní provozní náklady“ nebo na samostatném řádku, pokud jsou významné.

Finanční aktiva – odpisy. Finanční majetek je zcela nebo částečně odepsán v případě, kdy Skupina vyčerpala veškeré praktické možnosti vymáhání pohledávky a dospěla k závěru, že neexistuje důvodné očekávání vymožení nesplacené pohledávky.

2.10.5 Kompenzace finančních nástrojů

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a čistá částka je vykázána ve výkazu o finanční pozici pouze tehdy, pokud existuje právně vymahatelné právo započítat vykázané částky a existuje záměr buď vyrovnat se na čistém základě, nebo realizovat aktiva a závazek současně uhradit.

Takové právo kompenzace (a) nesmí být podmíněno budoucí událostí a (b) musí být právně vynutitelné za všech následujících okolností: (i) v běžném podnikání, (ii) v případě selhání a (iii) v případě neschopnosti nebo úpadku.

2.11 Zásoby

Nemovitosti ve výstavbě představují náklady na výstavbu nemovitostí za účelem prodeje v běžném podnikání. Nemovitosti ve výstavbě jsou vykázány v pořizovacích cenách nebo čisté realizovatelné hodnotě, je-li nižší. Náklady na prodané zásoby se oceňují pomocí specifické identifikační metody. Pořizovací cena developerských projektů zahrnuje stavební náklady, ostatní přímé náklady spojené s výstavbou, výrobní režii a výpůjční náklady. Čistá realizovatelná hodnota se rovná odhadnuté prodejní ceně v běžném podnikání, snížené o náklady na dokončení a o náklady prodeje. Pozemky jsou vykázány v zásobách, pokud byla na Skupinu převedena významná rizika a užítky vyplývající z vlastnictví.

Stavební náklady a ostatní přímé náklady, včetně výpůjčních nákladů a výrobní režie jsou v průběhu výstavby klasifikovány jako nedokončená výroba. Projekt je přeřazen z nedokončené výroby do hotových výrobků po vydání kolaudačního rozhodnutí. Nemovitost je vyřazena v momentě, když na katastrálním úřadu je zapsán převod vlastnického práva. Pozemky jsou klasifikovány jako hotové výrobky v rámci zásob.

Poplatky za zprostředkovatelské služby související s prodejem konkrétních bytových jednotek jsou účtovány do nákladů příštích období a rozpuštěny do nákladů až v době uznání výnosů z příslušného prodeje.

Dokončené nemovitosti určené k budoucímu prodeji a nemovitosti ve výstavbě jsou posuzovány z hlediska snížení hodnoty vždy, když události nebo změny okolností naznačují, že jejich účetní hodnota nemusí být zpětně získatelná. Ztráta ze snížení hodnoty je zaúčtována ve výši částky, o kterou účetní hodnota aktiva převyšuje jeho čistou realizovatelnou hodnotu. Čistá realizovatelná hodnota představuje očekávanou prodejní cenu sníženou o náklady na dokončení a prodejní náklady. Nemovitosti, jejichž hodnota byla snížena, jsou ke každému rozvahovému dni posuzovány z hlediska možného zrušení snížení hodnoty.

Podrobnosti o oceňování zásob a související alokaci stavebních nákladů na bytové jednotky jsou uvedeny v Poznámce 4.

2.12 Poskytnuté zálohy

Poskytnuté zálohy na pozemky jsou oceněny pořizovací hodnotou, klasifikovány jako nefinanční aktiva a každoročně testovány na snížení hodnoty.

2.13 Základní kapitál a fondy

Kmenové akcie se klasifikují jako vlastní kapitál. Dodatečné náklady, které se přímo vztahují k emisi nových kmenových akcií nebo opcí, se vykazují jako snížení vlastního kapitálu, a to v čisté výši po snížení o související daň.

2.14 Kmenové akcie

Kmenové akcie jsou oceněny v nominální hodnotě.

2.15 Vlastní akcie

Vlastní akcie jsou vykázány v reálné hodnotě převedené protihodnoty a vykázány v samostatném fondu vlastního kapitálu jako snížení vlastního kapitálu. Závazek z převedené protihodnoty je následně zaúčtován jako finanční závazek v naběhlé hodnotě. Náklady přímo související s nákupem vlastních akcií jsou považovány za součást celkových nákladů na nákup a jsou stejně jako pořizovací náklady odečteny od vlastního kapitálu. Následné zrušení vlastních akcií bude provedeno snížením hodnoty základního kapitálu ve jmenovité hodnotě zrušených akcií a rozdíl bude zaúčtován do nerozděleného zisku minulých let.

2.16 Ostatní fondy a kapitálové účty

Ostatní fondy a kapitálové účty jsou založeny na základě rozhodnutí valné hromady týkajících se rozdělení zisku. Tyto fondy lze použít pouze pro účely schválené valnou hromadou akcionářů každé ze společností Skupiny. Některé fondy však vznikají a mění svoji hodnotu v důsledku transakcí, které Skupina vykazuje podle účetních postupů zvolených a aplikovaných na principech IFRS.

2.17 Obchodní závazky

Obchodní závazky představují povinnost zaplatit za zboží nebo služby, které byly pořízeny v rámci běžného podnikání od dodavatelů. Závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé, pokud jsou splatné do jednoho roku (nebo v normálním provozním cyklu podnikání, pokud je delší). V opačném případě jsou vykázány jako dlouhodobé závazky.

Obchodní závazky se prvotně vykazují v reálné hodnotě a následně jsou oceňovány naběhlou hodnotou na základě metody efektivní úrokové sazby.

2.18 Přijaté zálohy

Přijaté zálohy představují zálohy na prodej bytových jednotek přijaté od zákazníků. Tyto zálohy jsou klasifikovány jako nefinanční aktiva.

2.19 Půjčky

Půjčky jsou finanční aktiva oceňovaná v zůstatkové hodnotě. Půjčky jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. Úvěry jsou následně vedeny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové sazby; veškeré rozdíly mezi výnosy (sníženými o transakční náklady) a umořovanou částkou jsou vykázány v zisku nebo ztrátě po dobu trvání půjčky s použitím metody efektivní úrokové sazby.

Zaplacené poplatky za zavedení úvěrových linek jsou vykázány jako transakční náklady na půjčky v míře, ve které je pravděpodobné, že část nebo celá linka bude vyčerpána. V tomto případě je poplatek odložen, dokud nedojde k čerpání. V případě, že neexistuje důkaz o pravděpodobném částečném či úplném čerpání úvěrové linky, je poplatek aktivován jako předplatná na služby likvidity a odpisován po dobu trvání linky, ke které se vztahuje.

Úvěry jsou oceněny reálnou hodnotou sníženou o transakční náklady a následně vykázány v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry snížené o případné ztráty ze snížení hodnoty.

Půjčky jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky, pokud Skupina nemá bezpodmínečné právo odložit úhradu závazku na dobu nejméně 12 měsíců po rozvahovém dni.

2.20 Výpůjční náklady

Obecné a specifické výpůjční náklady přímo přiřaditelné k pořízení, výstavbě nebo výrobě kvalifikovaných aktiv, což jsou aktiva, která nezbytně potřebují značné časové období, aby byla připravena pro zamýšlené použití nebo prodej, se aktivují do pořizovací ceny těchto aktiv do té doby, než jsou aktiva připravena pro jejich zamýšlené použití nebo prodej.

Takto aktivované výpůjční náklady jsou vypočteny jako průměrné náklady na financování (na výdaje na kvalifikovaná aktiva je aplikován vážený průměr úrokových nákladů).

Všechny ostatní výpůjční náklady jsou vykázány v zisku nebo ztrátě v období, ve kterém vznikly.

Investiční výnosy z dočasného investování specifických půjček jsou do okamžiku jejich využití na kvalifikovaná aktiva odečteny z výpůjčních nákladů způsobilých pro aktivaci.

2.21 Leasing

Skupina si pronajímá určité pozemky, budovy a zařízení.

Leasingy jsou vykazovány jako právo k užívání aktiv oproti příslušnému závazku k datu, ke kterému je pronajaté aktivum Skupině k dispozici. Každá splátka nájmu je rozlišena na leasingovou a finanční část. Finanční náklady jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty v průběhu doby nájmu tak, aby byla zaručena konstantní úroková sazba na zbývající zůstatek leasingového závazku na každém období. Právo k užívání aktiva je rovnoměrně odepisováno po kratší dobu z doby životnosti aktiva a doby nájmu.

Aktiva a závazky pocházející z leasingu jsou prvotně oceněny na základě výpočtu současné hodnoty. Leasingové závazky představují čistou současnou hodnotu následujících leasingových splátek:

- a) Fixní platby očištěné o veškeré pohledávky z leasingových pobídek
- b) Variabilní leasingové platby, které závisí na indexu nebo sazbě
- c) Částky, u nichž se očekává, že budou vyplaceny na základě záruk zbytkové hodnoty
- d) Cenu opce na koupi pronajatého aktiva, pokud si je nájemce dostatečně jistý, že této opce využije
- e) Platby nebo pokuty za předčasně ukončený leasing, pokud doba nájmu zohledňuje, že nájemce opce využije

Splátky leasingu jsou diskontovány za použití implicitní úrokové sazby v nájemní smlouvě, pokud je známa. Pokud tato sazba nemůže být určena, Skupina používá sazbu přírůstkových výpůjčních nákladů.

Právo k používání aktiva je oceněno v pořizovací ceně, která obsahuje následující položky:

- f) Hodnota prvotního ocenění leasingového závazku
- g) Leasingové platby provedené k datu zahájení nebo před datem zahájení leasingu bez veškerých přijatých leasingových pobídek
- h) Případné přímé náklady při zahájení nebo náklady na uvedení do původního stavu při ukončení nájmu

Platba týkající se krátkodobých nájmu (tj. nájmy s dobou nájmu 12 měsíců a méně od okamžiku zahájení a bez opce na prodloužení) a nájmy aktiv s nízkou hodnotou se vykazují rovnoměrně jako náklad ve výkazu zisku a ztráty po dobu trvání nájmu.

2.22 Splatná a odložená daň z příjmů

Daňový náklad za období se skládá ze splatné a odložené daně. Daň je vykázána v zisku nebo ztrátě kromě případů, které souvisí s položkami vykázanými v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu. V tom případě je daň také vykázána v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu.

Splatná daň z příjmů se vypočte na základě daňových zákonů, které byly k rozvahovému dni v zemích, kde Skupina působí a vytváří zdanitelný zisk, schváleny nebo proces jejich schválení zásadním způsobem pokročil. Vedení pravidelně vyhodnocuje postupy uplatněné při sestavení daňových příznání, které se týkají situací, kdy společnost interpretuje příslušné daňové předpisy. Proto je v případě nutnosti vytvořena rezerva, a to na základě částek, u kterých se očekává, že budou zaplacený finančním úřadům.

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v konsolidovaném výkazu finanční pozice a jejich daňovou hodnotou. Odložené daňové závazky však nejsou vykázány, pokud vyplývají z počátečního vykázání goodwillu; odložená daň se také nevykazuje, pokud vzniká z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakcích jiných, než je podniková kombinace, kdy tyto transakce nemají dopad na účetní ani daňový zisk nebo ztrátu. Odložená daň se stanoví za použití daňové sazby (a daňových zákonů), která byla k rozvahovému dni schválena, nebo proces jejího schválení zásadním způsobem pokročil a o které se předpokládá, že bude účinná v období, ve kterém bude příslušná odložená daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek vyrovnán. Odložená daňová pohledávka z příjmů je vykázána pouze v případě, že je pravděpodobné, že budou dostupné budoucí zdanitelné zisky, proti kterým mohou být přechodné rozdíly využity.

Odložené daňové závazky vycházejí ze zdanitelných přechodných rozdílů vyplývajících z investic v dceřiných společnostech, přidružených společnostech a společných podnicích. Výjimkou je odložená daň z příjmu, kde je načasování zrušení dočasného rozdílu řízeno Skupinou a je pravděpodobné, že dočasný rozdíl nebude zrušen v dohledné budoucnosti.

Odložené daňové pohledávky jsou v případě odečitatelných přechodných rozdílů, vyplývajících z investic v dceřiných společnostech, přidružených společnostech a společných podnicích, vykázány pouze, pokud je pravděpodobné, že přechodný rozdíl bude v budoucnosti zrušen a existuje dostatečný zdanitelný zisk, proti kterému může být přechodný rozdíl využit.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně kompenzovány, pokud existuje právně vymahatelné právo kompenzace splatných daňových pohledávek proti splatným daňovým závazkům a pokud se odložené daňové pohledávky a závazky vztahují k daním z příjmů, které jsou vybírány stejným finančním úřadem, buď pro stejné zdaňované účetní jednotky, nebo pro různé zdaňované účetní jednotky, u kterých je záměr vypořádat zůstatky v čisté hodnotě.

Skupina účtuje o odložené daňové pohledávce nebo závazku z práva užívání aktiva a závazku z leasingu v čisté hodnotě.

Splatná daň z příjmů se v rozsahu, ve kterém je neuhrzená, vykazuje jako závazek. Pokud výše zaplacené daně z příjmu převyšuje dlužnou částku, je tento přebytek vykázán v rámci krátkodobých aktiv.

2.23 Výnosy ze smluv se zákazníky

Výnosy ze smluv se zákazníky zahrnují prodej bytových jednotek a prodej služeb v oblasti správy nemovitostí.

Tržby jsou výnosy plynoucí z běžných činností Skupiny. Výnosy se vykazují ve výši transakční ceny. Transakční cena je částka protiplnění, na kterou Skupina očekává nárok výměnou za převod kontroly nad slíbenými aktivy nebo službami na zákazníka, s výjimkou částek vybraných jménem třetích stran. Výnosy se vykazují po odečtení slev, návratnosti a daně z přidané hodnoty.

(a) Tržby z prodeje bytových jednotek

Tržby z prodeje bytových jednotek jsou vykázány v okamžiku, kdy kontrola nad majetkem přešla na kupujícího. Za tento moment je považován okamžik, kdy byla uzavřena kupní smlouva s kupujícím a zároveň byl převeden právní titul vlastnictví na katastrálním úřadu. Před vykázáním tržeb je rovněž nutné, aby stavba nemovitosti byla dokončena a připravena k prodeji, včetně potřebných povolení. Největší část transakční ceny je obvykle placena předem, částečně před podpisem smlouvy se zákazníkem a částečně po podepsání, ale obě před převodem vlastnického práva. Zálohy přijaté od zákazníků před převodem vlastnictví majetku na kupujícího jsou klasifikovány jako smluvní závazky.

(b) Výnosy z poskytovaných služeb

Výnosy z poskytovaných služeb zahrnují:

- Manažerské služby
- Služby vývojového procesu
- Designové a interiérové služby
- Ostatní služby

Skupina poskytuje služby na základě smluv s pevnou a variabilní cenou. Výnosy z poskytování manažerských služeb jsou zaúčtovány v průběhu účetního období, ve kterém jsou služby poskytovány, protože zákazník současně přijímá a spotřebovává výhody plynoucí ze služeb skupiny tak, jak je skupina poskytuje. To se určuje na základě skutečně strávených pracovních hodin vzhledem k celkovému očekávanému počtu pracovních hodin.

U služeb vývojového procesu, které jsou prováděny na základě smluv s pevnou cenou, se výnosy zaúčtují v okamžiku, kdy je dosaženo milníku vývojových prací a jsou dodány zákazníkovi (zákazník získá kontrolu nad slíbeným aktivem a Skupina poskytne toto dílčí plnění).

Designové a interiérové služby jsou zaúčtovány v okamžiku, kdy je finální produkt dodán zákazníkovi a v důsledku toho zákazník získá kontrolu nad přislíbeným aktivem a Skupina splní závazek k plnění.

Pokud smlouvy zahrnují více závazků k plnění, transakční cena je přiřazena ke každému samostatnému závazku plnění na základě relativních samostatných prodejních cen. Pokud tyto nejsou přímo pozorovatelné, jsou odhadnuty na základě očekávaných nákladů plus marže. Odhady výnosů, nákladů nebo rozsahu postupu směrem k dokončení jsou revidovány, pokud se změní okolnosti. Jakékoli výsledné zvýšení nebo snížení odhadovaných výnosů nebo nákladů se promítne do zisku nebo ztráty v období, ve kterém se vedení dozví o okolnostech, které vedly k revizi.

(c) Prvek financování

Skupina má určité smlouvy, u nichž doba mezi převodem slíbeného zboží nebo služeb zákazníkovi a zaplacením zákazníkem přesahuje jeden rok. Zákazníkům, kteří platí významnou část ceny bytové jednotky v předstihu, nabízí Skupina slevy. Odhadovaný vliv prvku financování však není významný. V důsledku toho skupina neupravuje žádnou z transakčních cen o časovou hodnotu peněz.

2.24 Ostatní výnosy – tržby z pronájmu

Skupina jako pronajímatel pronajímá nemovitosti formou operativního leasingu. Nemovitosti pronajímané formou operativního leasingu jsou zahrnuty v rozvahové položce investice do nemovitostí. Tržby z pronájmu nemovitostí jsou vykazovány v zisku nebo ztrátě rovnoměrně po dobu trvání smlouvy.

2.25 Ostatní výnosy – tržby z prodeje investic do nemovitostí

Zisk nebo ztráta z prodeje investic do nemovitostí (pozemků) jsou vykázány jednorázově v momentě přechodu kontroly nad nemovitostí na kupujícího. Za tento moment je považován okamžik, kdy je uzavřena nepodmíněná kupní smlouva s kupujícím a zároveň byla podána žádost o převod právního titulu vlastnictví na katastrální úřad. Zisk nebo ztráta z prodeje investic do nemovitostí je vykazována netto.

2.26 Úrokové výnosy a náklady

Úrokové výnosy a náklady se vykazují pomocí metody efektivní úrokové sazby, s výjimkou výpůjčních nákladů vztahujících se ke kvalifikovaným aktivům, které jsou aktivovány do pořizovací ceny těchto aktiv. Skupina se rozhodla aktivovat výpůjční náklady pro všechna kvalifikovaná aktiva bez ohledu na to, zda jsou oceňována reálnou hodnotou či nikoliv.

Metoda efektivní úrokové sazby je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku a přiřazení úrokového výnosu nebo úrokového nákladu do příslušného období. Efektivní úroková sazba je sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po celou dobu očekávané životnosti finančního nástroje nebo kratší období tam, kde je to vhodné, na čistou účetní hodnotu finančního aktiva nebo finančního závazku. Při výpočtu efektivní úrokové míry Skupina odhaduje peněžní toky při zohlednění všech smluvních podmínek finančního nástroje (např. předplacené opce), ale nebere v úvahu budoucí úvěrové ztráty. Výpočet zahrnuje všechny poplatky a body zaplacené nebo přijaté mezi smluvními stranami, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry, transakční náklady a všechny ostatní prémie nebo slevy.

U finančních aktiv, u kterých došlo ke znehodnocení úvěru (fáze 3), se úrokový výnos vypočítá aplikací efektivní úrokové sazby na jejich AC, sníženou o rezervu OÚZ.

2.27 Zaměstnanecké požitky

Závazky ze zaměstnaneckých požitků včetně nepeněžitých dávek a nemocenské dovolené, u nichž se očekává, že budou vypořádány do 12 měsíců po skončení období, ve kterém zaměstnanci vykonávali činnost, jsou uznány za služby zaměstnanců až do konce období a jsou oceněny v částkách, které mají být uhrazeny při vypořádání závazků. Závazky jsou v rozvaze prezentovány jako běžné závazky týkající se zaměstnaneckých požitků.

Skupina za své zaměstnance odvádí platby do státního penzijního systému na základě hrubých mezd podle zákonem stanovených sazeb a pravidel výpočtu odvodů. Příspěvky na sociální pojištění jsou účtovány do nákladů ve stejném měsíci jako související mzdové náklady. Žádné jiné zaměstnanecké požitky Skupina neposkytuje.

2.28 Výnosy z dividend

Výnosy z dividend se vykazují, jakmile vznikne právo na přijetí platby.

2.29 Vyplacené dividendy

Rozdělení dividend akcionářům Společnosti je v účetní závěrce Skupiny vykazováno jako závazek v období, kdy jsou dividendy schváleny akcionáři Společnosti.

2.30 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Skupiny se rozumí:

- akcionáři, kteří přímo nebo nepřímo ovládají Skupinu, a společnosti, ve kterých mají rozhodující nebo podstatný vliv; akcionáři, kteří mají podstatný vliv na Skupinu, přímo nebo nepřímo, a společnosti, ve kterých mají rozhodující vliv,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Skupiny a osoby blízké těmto osobám,
- včetně účetních jednotek, kde tyto členové mají podstatný nebo rozhodující vliv,
- přidružené společnosti a společné podniky.

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami jsou uvedeny v Poznámce 26.

2.31 Aktiva klasifikovaná jako držená za účelem prodeje (nebo vyřazovaná skupina).

Dlouhodobá aktiva a vyřazované skupiny (které mohou zahrnovat dlouhodobá i krátkodobá aktiva) se v konsolidovaném výkazu finanční pozice klasifikují jako „dlouhodobá aktiva držená za účelem prodeje“, pokud bude jejich účetní hodnota zpětně získána zejména prodejní transakcí (včetně ztráty kontroly nad dceřinou společností, která drží aktiva) do dvanácti měsíců po vykazovaném období. Aktiva jsou reklasifikována, pokud jsou splněny všechny následující podmínky: (a) aktiva jsou k dispozici k okamžitému prodeji v jejich současném stavu; (b) vedení Skupiny schválilo a zahájilo aktivní program vyhledání kupujícího; c) aktiva jsou aktivně nabízena k prodeji za přiměřenou cenu; d) prodej se očekává do jednoho roku; a e) je nepravděpodobné, že dojde k významným změnám plánu prodeje nebo že bude plán stažen.

Dlouhodobá aktiva nebo vyřazované skupiny klasifikované jako držené za účelem prodeje v konsolidovaném výkazu finanční pozice běžného období nejsou reklasifikovány ani znovu prezentovány ve srovnávacím konsolidovaném výkazu finanční pozice, aby odrážely klasifikaci na konci běžného období.

Vyřazovaná skupina je skupina aktiv (krátkodobých i dlouhodobých), která mají být zlikvidována prodejem nebo jiným způsobem společně jako skupina v jedné transakci a závazky přímo spojené s těmito aktivy budou převedena v rámci transakce. Dlouhodobá aktiva jsou aktiva, která zahrnují částky, u nichž se očekává, že budou získány zpět nebo inkasovány více než dvanáct měsíců po vykazovaném období. Pokud je nutná reklasifikace, reklasifikuje se jak krátkodobá, tak i dlouhodobá část aktiva.

Vyřazované skupiny určené k prodeji se jako celek oceňují nižší z účetní hodnoty nebo reálné hodnoty snížené o náklady na vyřazení. Dlouhodobý hmotný majetek a nehmotná aktiva držená za účelem prodeje se neodepisují. Reklasifikované dlouhodobé finanční nástroje nepodléhají snížení jejich účetní hodnoty a reálné hodnoty snížené o náklady na vyřazení.

2.32 Události po skončení účetního období

Události po skončení účetního období, které poskytují dodatečné informace o pozici Skupiny k rozvahovému dni (události upravující účetní závěrku) jsou zohledněny v konsolidované účetní závěrce. Události po skončení účetního období, které nepatří mezi události upravující účetní závěrku, jsou uvedeny v příloze, pokud jsou významné.

3. Řízení finančních rizik

3.1 Faktory finančních rizik

Z činnosti Skupiny vyplývá celá řada finančních rizik: riziko likvidity, úvěrové riziko a tržní riziko (včetně měnového rizika a úrokového rizika). Celková strategie řízení rizik Skupiny se zaměřuje na nepředvídatelnost finančních trhů a snaží se minimalizovat potenciální negativní dopady na finanční výsledky Skupiny. Skupina používá pro zajištění některých rizik derivátové finanční nástroje.

Řízení finančních rizik spadá do odpovědnosti vedení Skupiny.

Riziko likvidity

Obezřetné řízení rizika likvidity předpokládá udržování dostatečné úrovně peněžních prostředků, dostupnosti financování z přiměřeného objemu úvěrových linek určených k tomuto účelu a možnosti uzavřít tržní pozice. Cílem Skupiny je udržet pružnost financování prostřednictvím stálé dostupnosti úvěrových linek určených k tomuto účelu.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Jedním z klíčových nástrojů řízení krátkodobého rizika likvidity je vytvoření transparentní majetkové struktury za pomoci koncentrace majetkových účastí do společnosti FINEP HOLDING, SE, která zajistí Skupině lepší přístup k půjčkám nebo jiným externím zdrojům financování. Skupina vytvořila model řízení peněžních toků, který se používá pro sledování skutečných peněžních toků a pro prognózy potřeb financování.

Níže uvedené tabulky analyzují finanční závazky Skupiny k 31. prosinci 2021 a 2020 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

31. prosince 2021 (mil. Kč)	Účetní hodnota	Celkový budoucí peněžní odtok	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	Více než 5 let
Závazky							
Půjčky	1 280	1 410	0	74	413	923	0
Závazky z leasingu	70	108	2	7	6	20	73
Obchodní a jiné závazky	228	228	196	1	0	31	0
Závazky vůči akcionářům	281	322	0	64	64	194	0
Závazky celkem	1 859	2 068	198	146	483	1 168	73

31. prosince 2020 (mil. Kč)	Účetní hodnota	Celkový budoucí peněžní odtok	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	Více než 5 let
Závazky							
Půjčky	715	750	0	313	215	222	0
Závazky z leasingu	82	123	5	14	10	19	75
Obchodní a jiné závazky	198	198	154	1	0	43	0
Závazky celkem	995	1 071	159	328	225	284	75

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko neschopnosti protistrany plnit své finanční závazky vůči Skupině, v důsledku čehož by Skupina mohla utrpět ztrátu. Úvěrové riziko vzniká v souvislosti s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty, derivátovými finančními nástroji a vklady v bankách a finančních institucích a rovněž v důsledku úvěrového rizika plynoucího z úvěrové angažovanosti vůči klientům, včetně neuhrazených pohledávek, poskytnutých půjček a budoucích dohodnutých transakcí.

Kvantifikace úvěrového rizika je založena na řadě klíčových kritérií, pro která je významným faktorem především riziko spojené s rizikem selhání protistrany během transakce, které může mít negativní dopad na zisk a peněžní tok Skupiny. Skupina proto přijala zásadu obchodovat pouze se spolehlivými partnery, a pokud je to nutné, získat dostatečné záruky za účelem snížení rizika finanční ztráty v případě porušení povinností protistranou. Pro analýzu protistran používá Skupina interní informace a služby externího dodavatele informací. Mezi další klíčové principy řízení úvěrového rizika patří:

- Skupina spolupracuje pouze se stabilními bankami, které jsou členy nadnárodních skupin, aby bylo v maximální možné míře eliminováno úvěrové riziko;
- Skupina poskytuje půjčky převážně společným podnikům a přidruženým společnostem. Půjčky poskytnuté třetím stranám jsou poskytovány zcela výjimečně a pouze na základě dlouhodobých obchodních vztahů, čímž je úvěrové riziko omezeno na přijatelnou úroveň.

Pro účely stanovení očekávaných úvěrových ztrát Skupina uplatňuje zjednodušený přístup IFRS 9, který používá odhad očekávaných ztrát životního cyklu pro všechny běžné pohledávky z obchodního styku. Krátkodobé pohledávky jsou dále klasifikovány podle společných charakteristik z hlediska úvěrového rizika a splatnosti. Na základě toho Skupina posuzuje očekávané míry úvěrových ztrát u obchodních pohledávek.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Očekávané míry úvěrových ztrát jsou založeny na historickém obratu pohledávek a ročních odpisech. Historická míra úvěrových ztrát je pak upravena o výhled do budoucna s ohledem na budoucí očekávaný vývoj makroekonomických ukazatelů, které mají dopad na solventnost zákazníků. Jako vhodný ukazatel nastavila Skupina meziroční změnu hrubého domácího produktu (HDP) v České republice.

Na tomto základě byla k 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 stanovena opravná položka k obchodním a jiným pohledávkám tak, jak je prezentováno níže. Tabulky rovněž představují maximální úvěrové riziko, kterému je Skupina vystavena prostřednictvím těchto aktiv:

31. prosince 2021 (mil. Kč)	Celoživotní úvěrová ztráta na základě matice tvorby opravných položek				Celkem
	Před splatností	Po splatnosti méně než 90 dní	Po splatnosti méně než 360 dní	Po splatnosti více než 360 dní	
Očekávaná míra úvěrové ztráty	0,06 %	10 %	25 %	53 %	
Hrubá účetní hodnota – obchodní a ostatní pohledávky	96	2	1	32	131
Opravná položka	0	0	0	- 17	- 17
Čistá účetní hodnota – obchodní a ostatní pohledávky	96	2	1	15	114

31. prosince 2020 (mil. Kč)	Celoživotní úvěrová ztráta na základě matice tvorby opravných položek				Celkem
	Před splatností	Po splatnosti méně než 90 dní	Po splatnosti méně než 360 dní	Po splatnosti více než 360 dní	
Očekávaná míra úvěrové ztráty	0,09 %	10 %	25 %	28 %	
Hrubá účetní hodnota – obchodní a ostatní pohledávky	40	5	26	19	90
Opravná položka	0	0	- 7	- 6	- 13
Čistá účetní hodnota – obchodní a ostatní pohledávky	40	4	21	12	77

Skupina vykázala neuhrazené dividendy po splatnosti od společných podniků ve výši 7 mil. Kč (31. prosinec 2020: 14 mil. Kč). Skupina nevytvořila žádné očekávané opravné položky k úvěrům k 31. prosinci 2021, ani nedobytnou pohledávku za neuhrazené dividendy k 31. prosinci 2020.

K 31. prosinci 2021 činila zbývající část pohledávek po splatnosti 28 mil. Kč (k 31. prosinci 2020: 36 mil. Kč), ke kterým Skupina vytvořila k 31. prosinci 2021 opravnou položku ve výši 17 mil. Kč (k 31. prosinci 2020 Skupina vytvořila opravnou položku ve výši 13 mil. Kč).

Úvěrová kvalita poskytnutých půjček a k nim vztážená opravná položka jsou prezentovány tak, jak je prezentováno níže. Tabulky rovněž představují maximální úvěrové riziko, kterému je Skupina vystavena prostřednictvím těchto aktiv:

FINEP HOLDING, SEPříloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

31. prosince 2021 (mil. Kč)	Fáze 1–12 měsíců OÚZ		Fáze 2	Fáze 3	Celkem
	celoživotní OÚZ* - položky bez individuálně snížené hodnoty	celoživotní OÚZ – položky s individuálně sníženou hodnotou			
	Interní rating 10, Spřízněné strany, PS: 0,56 %	Interní rating 12, Třetí strany, PS: 1,5 %		Třetí strany, PS: 100 %	
Očekávaná míra úvěrové ztráty	0,28 %	0,75 %	0	100 %	
Poskytnuté půjčky – hrubá hodnota	1 061	133	0	36	1 230
Opravná položka	- 3	- 1	0	- 36	- 40
Poskytnuté půjčky – čistá hodnota	1 058	132	0	0	1 190
31. prosince 2020 (mil. Kč)	Fáze 1–12 měsíců OÚZ		Fáze 2	Fáze 3	Celkem
	celoživotní OÚZ* - položky bez individuálně snížené hodnoty	celoživotní OÚZ – položky s individuálně sníženou hodnotou			
	Interní rating 10, Spřízněné strany, PS: 0,44%	Interní rating 12, Třetí strany, PS: 2,8%	Interní rating 12, Třetí strany, PS: 3,8%	Třetí strany, PS: 100%	
Očekávaná míra úvěrové ztráty	0,22%	1,4%	1,9%	100%	
Poskytnuté půjčky – hrubá hodnota	1 110	69	48	36	1 263
Opravná položka	- 2	- 1	-1	- 36	- 40
Poskytnuté půjčky – čistá hodnota	1 108	68	47	0	1 223

* OÚZ – očekávaná úvěrová ztráta; PS – pravděpodobnost selhání

Skupina používá formalizovaný interní úvěrový rating ke sledování úvěrového rizika souvisejícího s poskytnutými úvěry. Pro tyto účely Skupina použila interní ratingovou stupnici s interním ratingem 1-22 pro své úvěry poskytnuté k 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 na základě pravděpodobnosti jejich selhání. Skupina zahrnuje do fáze 1 protistrany s interním ratingem 1-12, do fáze 2: protistrany s interním ratingem 13-16 a fáze 3: protistrany s interním ratingem 17-22. V letech končících 31. prosince 2021 a 31. prosince 2020 nedošlo k žádným pohybům mezi etapami.

Vzhledem k tomu, že úvěry jsou poskytovány několika spřízněným a třetím stranám s individuální hodnotou nižší než 25 % celkových úvěrů k 31. prosinci 2021 (2020: 15 %), je koncentrace úvěrového rizika relativně nízká.

Kauce zaplacené jako záruka ve výši 10 mil. Kč k 31. prosinci 2021 byly vykázány v rozvaze na řádku Peněžní prostředky na vázaných účtech a ve výši 8 mil. Kč na řádku Ostatní dlouhodobé pohledávky (k 31. prosinci 2020: 18 mil. Kč na řádku Peněžní prostředky na vázaných účtech a 8 mil. Kč na řádku Ostatní dlouhodobé pohledávky). Tyto zůstatky jsou vedeny na zvláštních bankovních účtech a představují vysoce kvalitní finanční aktiva. Tyto kauce budou vráceny zpět, pokud Skupina splní určité požadavky místní obecní samosprávy po dokončení budoucích staveb. Skupina očekává, že požadavky po dokončení určitých projektů splní. K 31. prosinci 2021 a k 31. prosinci 2020 nebyla vykázána žádná opravná položka na očekávané úvěrové ztráty.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

K 31. prosinci 2021 Společnost držela hotovost na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu jako zajištění k vydaným veřejně obchodovaným dluhopisům:

- ve výši 8 mil. Kč na řádku Ostatní dlouhodobé pohledávky (k 31. prosinci 2020: 8 mil. Kč). Tato finanční aktiva jsou na účtu u J&T BANKA blokována až do splatnosti veřejně obchodovaných dluhopisů vydaných společností FINEP Hloubětín a.s. (viz Poznámka 14)

K 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 měla banka UniCredit J&T BANKA rating A podle Moody's, který splňuje definici vysoké úvěrové kvality a nízkého úvěrového rizika. K 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 nebyla vykázána žádná opravná položka na úvěrové ztráty.

Změny opravných položek k obchodním a jiným pohledávkám a poskytnutým úvěrům byly následující:

	Obchodní a jiné pohledávky	Poskytnuté půjčky				Celkem
		Fáze 1	Fáze 2	Fáze 3	Poskytnuté půjčky celkem	
Počáteční stav opravné položky k 1. lednu 2020	12	3	1	34	38	50
Navýšení opravné položky k úvěrům zaúčtované do zisku nebo ztráty v průběhu roku	1	0	0	2	2	3
Stav k 31. prosinci 2020	13	3	1	36	40	53
Navýšení opravné položky k úvěrům zaúčtované do zisku nebo ztráty v průběhu roku	4	1	-1	0	0	4
Stav k 31. prosinci 2021	17	4	0	36	40	57

Úvěrové riziko likvidních finančních nástrojů je omezené, protože protistrany jsou banky s úvěrovým ratingem investičního stupně. Z tohoto důvodu je dopad snížení hodnoty hotovosti nevýznamný.

Pro zůstatky závazků na požádání Skupina nevytvořila žádnou rezervu z důvodu nízké nebo nulové pravděpodobnosti selhání banky. Vysoká úvěrová kvalita je definována Skupinou podle externího ratingu, který je lepší než BBB (S&P) a Baa2 (Moody's).

Níže uvedená tabulka zobrazuje rating a zůstatky s hlavními bankami k rozvahovému dni tak, jak je prezentováno níže. Tabulky rovněž představují maximální úvěrové riziko, kterému je Skupina vystavena prostřednictvím těchto aktiv:

(mil. Kč)	Rating	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Česká spořitelna, a.s.	A1	652	265
Československá obchodní banka, a.s.	A1	266	431
Československá obchodní banka, a.s. (Slovensko)	Baa1	20	16
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	A2	95	79
Komerční banka, a.s.	A1	488	340
Raiffeisenbank a.s.	A3	91	60
MONETA Money Bank, a.s.	Baa2	86	102
Celkem		1 698	1 293

Vedení Skupiny čtvrtletně posuzuje obchodní a jiné pohledávky po splatnosti a poskytnuté půjčky po splatnosti a vyhodnocuje pravděpodobnost úpadku nebo významných finančních potíží dlužníka.

Skupina rovněž čtvrtletně posuzuje, zda nedošlo ke snížení hodnoty finančních aktiv nebo nebo jejich skupiny.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Během účetního období nebyla Skupina vystavena koncentraci úvěrového rizika spojeného s jednotlivými protistranami, kromě koncentrace úvěrového rizika ve vztahu k České spořitelně a Československé obchodní bance, protože jinak tržby Skupiny pocházejí z prodeje bytů a pronájmu kancelářských prostor velkému počtu zákazníků a nájemníků. Koncentrace úvěrového rizika u poskytnutých úvěrů je považována za nízkou.

Tržní riziko**(a) Úrokové riziko**

Úrokové riziko představuje riziko, že hodnota budoucích peněžních toků finančního nástroje se bude měnit v důsledku změn tržních úrokových sazeb.

Skupina je vystavena riziku změn úrokových sazeb, jelikož si společnosti ve Skupině půjčují finanční prostředky za pevné a pohyblivé úrokové sazby. Většina financujících bank stanovuje úrokovou sazbu jako pohyblivou referenční tržní úrokovou sazbu plus pevnou marži. V rámci přípravy jednotlivých projektových podnikatelských plánů je testována citlivost Skupiny na působení úrokového rizika ve vztahu k ziskové marži, což je zároveň jedním z kritérií, které Skupina zvažuje při rozhodování o přijetí či zamítnutí akvizice.

Úrokové riziko Skupiny vzniká převážně z půjček.

Půjčky sjednané s pohyblivou úrokovou sazbou vystavují Skupinu úrokovému riziku peněžních toků.

K 31. prosinci 2021 tvořily přijaté půjčky s pohyblivou úrokovou sazbou 39 % z celkových půjček (2020: 60 % z celkových půjček), podrobnosti viz Poznámka 14.

Skupina je vystavena riziku vyplývajícímu z pohybů převládajících úrovní tržních úrokových sazeb, které ovlivňují jeho finanční pozici a peněžní toky. Níže uvedená tabulka shrnuje vystavení Skupiny úrokovému riziku. Tabulka uvádí souhrnné částky na základě pohyblivé úrokové míry úročených finančních aktiv a závazků v účetních hodnotách, uspořádaných podle dřívějšího z dat smluvní změny úrokové sazby nebo splatnosti.

31. prosince 2021 (mil. Kč)	Na požádání				Celkem
	a méně než 1 měsíc	1 měsíc až 6 měsíců	6 měsíců až 12 měsíců	Od 1 roku do 5 let	
Poskytnuté úvěry – variabilní úroková sazba	53	0	227	397	677
Bankovní účty	1 698	0	0	0	1 698
Pohyblivě úročená finanční aktiva celkem	1 751	0	227	397	2 375
Půjčky – variabilní úroková sazba	0	15	26	462	503
Pohyblivě úročené finanční závazky celkem	0	15	26	462	503
Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosinci 2021	1 751	- 15	201	- 65	1 872

31. prosince 2020 (mil. Kč)	Na požádání				Celkem
	a méně než 1 měsíc	1 měsíc až 6 měsíců	6 měsíců až 12 měsíců	Od 1 roku do 5 let	
Poskytnuté úvěry – variabilní úroková sazba	31	0	92	382	505
Bankovní účty	1 293	0	0	0	1 293
Pohyblivě úročená finanční aktiva celkem	1 324	0	92	382	1 798
Půjčky – variabilní úroková sazba	0	65	155	211	431
Pohyblivě úročené finanční závazky celkem	0	65	155	211	431
Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosinci 2020	1 324	- 65	- 63	171	1 367

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Pokud by k 31. prosinci 2021 byla úroková sazba o 50 bazických bodů vyšší / (nižší) a ostatní proměnné by se nezměnily, zvýšil (+) / snížil (-) by se zisk po zdanění za období o 9,4 mil. Kč (2020: 6,9 mil. Kč).

(b) Měnové riziko

Měnové riziko je riziko změny hodnoty finančních nástrojů v důsledku změn směnných kurzů cizích měn. Skupina je vystavena riziku vyplývajícímu z vlivu změn převládajících směnných kurzů cizích měn na jeho finanční pozici a peněžní toky. Skupina posuzuje v pravidelných intervalech svou cizoměnovou pozici a následně sjednává a strukturuje své finanční dohody tak, aby minimalizovala měnové riziko.

Jelikož převážná část aktiv a závazků Skupiny je denominována ve funkční měně (česká koruna v českých společnostech, euro v maltské a slovenských společnostech), je měnové riziko Skupiny omezené.

Níže uvedená tabulka shrnuje angažovanost Skupiny vůči měnovému riziku k rozvahovému dni:

31. prosince 2021

(mil. Kč)	Finanční aktiva	Finanční závazky	Čistá rozvahová pozice
EUR	243	0	243
USD	7	0	7
Celkem	250	0	250

31. prosince 2020

(mil. Kč)	Finanční aktiva	Finanční závazky	Čistá rozvahová pozice
EUR	155	0	155
USD	47	- 27	20
Celkem	202	- 27	175

Zůstatek finančních aktiv denominovaných v eurech a dolarech představuje peněžní prostředky na evrovém bankovním účtu, půjčka poskytnutá v EUR a USD a obchodní pohledávky v eurech. Zůstatek finančních závazků denominovaných v eurech představuje půjčky.

Následující tabulka uvádí citlivost zisku před zdaněním nebo ztráty a vlastního kapitálu na důvodně možné změny měnových kurzů k rozvahovému dni vůči měně vykazování Skupiny, v případě že ostatní proměnné by se nezměnily:

(mil. Kč)	2021		2020	
	Zisk po zdanění	Ostatní úplný výsledek	Zisk po zdanění	Ostatní úplný výsledek
Dopad na zisk před zdaněním a na neuhrazené ztráty:				
EUR zhodnocení o 10 %	24	19	16	13
EUR znehodnocení o 10 %	-24	-19	-16	-13
USD zhodnocení o 10 %	1	1	2	2
USD znehodnocení o 10 %	-1	-1	-2	-2

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

3.2 Skupiny finančních nástrojů a kategorie ocenění

Odsouhlasení mezi skupinou finančních nástrojů a kategorií ocenění je uvedeno níže:

Řádek výkazu finanční pozice	Skupina finančního nástroje	Kategorie pro ocenění	Pozn.	Zůstatková hodnota k 31. prosinci 2021	Zůstatková hodnota k 31. prosinci 2020
AKTIVA					
Dlouhodobá aktiva					
Finanční nástroje v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	Nástroje vlastního kapitálu vykázané do zisku nebo ztráty	Reálná hodnota přes zisky a ztráty	3.2	22	22
Poskytnuté půjčky	Poskytnuté půjčky	Zůstatková hodnota	9	840	990
Ostatní dlouhodobé pohledávky	Ostatní pohledávky	Zůstatková hodnota	10, 3.1	5	30
Ostatní dlouhodobé pohledávky	Peněžní prostředky na vázaných účtech	Zůstatková hodnota	10, 3.1	8	13
Krátkodobá aktiva					
Obchodní a jiné pohledávky	Obchodní pohledávky	Zůstatková hodnota	10	77	25
Obchodní a jiné pohledávky	Jiné pohledávky	Zůstatková hodnota	10	37	52
Poskytnuté půjčky	Poskytnuté půjčky	Zůstatková hodnota	9	350	233
Peněžní prostředky na vázaných účtech	Peněžní prostředky na vázaných účtech	Zůstatková hodnota	3.1	10	18
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Zůstatková hodnota	12	1 702	1 297
ZÁVAZKY					
Dlouhodobé závazky					
Dlouhodobé půjčky	Dlouhodobé půjčky	Zůstatková hodnota	14	1 208	407
Dlouhodobé závazky vůči akcionářům	Závazky vůči akcionářům	Zůstatková hodnota	16	220	0
Krátkodobé závazky					
Krátkodobé půjčky	Dlouhodobé půjčky	Zůstatková hodnota	14	72	308
Krátkodobé závazky vůči akcionářům	Závazky vůči akcionářům	Zůstatková hodnota	16	61	0
Obchodní a jiné závazky	Obchodní závazky	Zůstatková hodnota	15	145	92
Obchodní a jiné závazky	Jiné závazky	Zůstatková hodnota	15	55	63

Řízení kapitálu

Cílem Skupiny při řízení kapitálu je zaručit schopnost pokračujícího trvání Skupiny s cílem zajistit návratnost kapitálu pro akcionáře a přínosy pro ostatní zainteresované strany a udržet optimální strukturu kapitálu s cílem snížit náklady na kapitál. Aby Skupina mohla udržet nebo upravit strukturu kapitálu, může upravit výši dividend vyplácených akcionářům, vrátit akcionářům kapitál, vydat nové akcie nebo prodat majetek s cílem snížit dluh. Dlouhodobé půjčky nejsou považovány za součást kapitálu, protože jsou specifické pro jednotlivé projekty.

Skupina se obdobně jako jiné společnosti v daném sektoru snaží dosáhnout maximální návratnosti kapitálu akcionářům. Proto se Skupina snaží investovat do projektů s vyšší interní mírou návratnosti kapitálu (IRR), než je úroková sazba účtovaná bankami na poskytnuté úvěry a minimalizovat tak kapitál potřebný pro takovéto projekty. Řízení kapitálu je propojeno s řízením likvidity.

Skupina neměla v průběhu roku 2021 ani 2020 žádné externě předepsané kapitálové požadavky. Celkový kapitál pod správou Skupiny odpovídá celkovému vlastnímu kapitálu připadajícímu na akcionáře Společnosti ve výši 5 865 mil. Kč (31. prosince 2020: 5 751 mil. Kč).

3.3 Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů

Reálná hodnota je částka, za kterou by bylo možné směnit finanční nástroj mezi informovanými stranami ochotnými uskutečnit transakci, tedy ne při nuceném prodeji nebo likvidaci, a je nejlépe vyjádřena kótovanou tržní cenou na aktivním trhu.

Skupina stanovuje odhad reálné hodnoty finančních nástrojů pomocí dostupných informací o trhu, pokud existují, a odpovídajících oceňovacích metod. Pro stanovení odhadu reálné hodnoty finančního nástroje je při interpretaci údajů o trhu nezbytně nutné aplikovat úsudek.

Vedení využilo při stanovení reálné hodnoty finančních nástrojů veškeré dostupné informace o trhu. Různé úrovně byly stanoveny následovně:

- Úroveň 1: Reálná hodnota finančních nástrojů obchodovaných na aktivních trzích je založena na kótovaných tržních cenách platných k rozvahovému dni. Trh je považován za aktivní, pokud jsou kótované ceny snadno a pravidelně dostupné na burze, od obchodníků, makléřů, odvětví podnikání Skupiny, oceňovacích služeb nebo od regulační agentury a tyto ceny představují skutečné a pravidelně se vyskytující obchodní transakce za obvyklých tržních podmínek.
- Úroveň 2: Reálná hodnota finančních nástrojů, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. mimoburzovní deriváty) je určena pomocí oceňovacích technik. Tyto techniky oceňování maximalizují využití pozorovatelných tržních dat, pokud jsou dostupné, a spoléhají se co nejméně na specifické odhady účetní jednotky. Pokud jsou všechny významné vstupy potřebné ke stanovení reálné hodnoty nástroje zjištělné, je nástroj zařazen do úrovně 2.
- Úroveň 3: Pokud je jeden nebo více významných vstupů, nezbytných pro určení reálné hodnoty finančního nástroje, určený na základě interního odhadu, běžně nezjistitelných tržních dat nebo tržních dat, která nelze považovat za dostatečně kvalitní (nedostatek tržních transakcí, nevěrohodná kotace atp.), je finanční nástroj zařazen do úrovně 3.

Konkrétní oceňovací metody používané k ocenění finančního nástroje Skupiny zahrnují:

- monitorování a srovnávání kótovaných tržních cen nebo cen obchodníků u obdobných nástrojů nebo
- analýzu diskontovaných peněžních toků.

Opakující se ocenění reálnou hodnotou.

Investice do nemovitostí a majetkové účasti v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty k 31. prosinci 2021 31. prosinci 2020 byly zahrnuty do úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Podrobnosti o stanovení reálné hodnoty investic do nemovitostí viz bod 4.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Finanční aktiva a závazky, které nejsou oceněny reálnou hodnotou, ale pro které je reálná hodnota zveřejněna.

Reálné hodnoty a účetní hodnoty poskytnutých úvěrů a půjček jsou uvedeny v následujících tabulkách:

Řádek výkazu finanční pozice	Třída finančního nástroje	Částky v reálné hodnotě	Účetní částky
		k 31. prosinci 2021	k 31. prosinci 2021
Aktiva			
Poskytnuté půjčky	Poskytnuté půjčky	1 203	1 190
Závazky			
Přijaté půjčky	Přijaté půjčky	1 251	1 280

Řádek výkazu finanční pozice	Třída finančního nástroje	Částky v reálné hodnotě	Účetní částky
		k 31. prosinci 2020	k 31. prosinci 2020
Aktiva			
Poskytnuté půjčky	Poskytnuté půjčky	1 277	1 223
Závazky			
Přijaté půjčky	Přijaté půjčky	725	715

Účetní hodnoty Obchodních a jiných závazků, Obchodních a jiných pohledávek, Peníze a peněžní ekvivalenty, Běžné vázané peněžní zůstatky, krátkodobé závazky vůči akcionářům k 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 a byla přiměřenou aproximací jejich reálných hodnot z důvodu jejich krátkého termínu plnění.

Rozdíl mezi reálnou hodnotou a účetní hodnotou dlouhodobých pohledávek, dlouhodobých ostatních závazků a závazků vůči akcionářům k 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 byl nevýznamný.

Kompensace finančních nástrojů

Skupina v roce 2021 a 2020 neuzavřela žádné rámcové dohody o kompenzaci a nevykázala žádná finanční aktiva ani finanční závazky, která jsou předmětem kompenzace finančních nástrojů. Skupina nevykázala žádné pohledávky nebo závazky, které byly v letech 2021 nebo 2020 předmětem kompenzace.

4. Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů

Vedení Skupiny činí odhady a předpoklady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a závazků v rámci příštího finančního roku. Odhady a úsudky jsou průběžně vyhodnocovány a jsou založeny na zkušenostech vedení a jiných faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené. Opravy účetních odhadů jsou vykázány v období, ve kterém je odhad revidován (pokud revize ovlivňuje pouze příslušné období) nebo v období revize a v budoucích obdobích (pokud revize ovlivňuje současné i budoucí období). Vedení rovněž provádí určité úsudky, s výjimkou těch, které zahrnují odhady, v procesu uplatňování účetních pravidel. Úsudky, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v konsolidované účetní závěrce, a odhady, které mohou být příčinou významných úprav hodnoty aktiv a závazků v rámci příštího finančního roku, zahrnují:

Oceňování investic do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou vykázány v reálné hodnotě. Reálná hodnota dokončené investice do nemovitostí pro najímané třetí stranám je stanovena na základě porovnávací metody, ve které je reálná hodnota odhadnuta na základě očekávaných budoucích užiteků, které budou generovány nemovitostí ve formě příjmů z pronájmu. Reálná hodnota investic do nemovitostí ve výstavbě je stanovena na základě porovnávací metody, zbytkové hodnoty a metody tržní srovnatelnosti k 31. prosinci 2021 (2020: metoda zbytkové hodnoty, metoda tržní srovnatelnosti a metoda diskontovaných peněžních toků). Více informací naleznete v poznámce 6.

Investice do nemovitostí ve výstavbě

Reálná hodnota investic do nemovitostí ve výstavbě je stanovena porovnávací metodou s přihlédnutím k vynaloženým stavebním nákladům a v případě nutnosti je upravena o rozdíly v typu, lokalitě nebo stavu konkrétní nemovitosti.

Výpočet reálné hodnoty porovnávací metodou představuje nalezení srovnatelné ceny pomocí cenového porovnávání obdobných pozemků, které jsou na trhu volně prodávané k datu ocenění na základě řady hledisek, jako je umístění pozemku, druh a účel pozemku, koncepce a technické parametry, koeficienty zastavitelnosti a podobně. Na trhu nemovitostí v Praze nebylo realizováno dostatečné množství srovnatelných transakcí s pozemky, odhad tržní ceny je tedy v některých případech nutné upravit na základě informací specifických pro dané projekty.

Změny v oceňovacích technikách v roce končícím 31. prosince 2021.

Do roku končícího 31. prosince 2020 Skupina oceňovala reálnou hodnotu developerského projektu v lokalitě Praha – Hloubětín metodou diskontovaných peněžních toků (DCF) Skupina se rozhodla změnit metodu ocenění projektu nacházejícího se v Praze – Hloubětíně na zbytkové ocenění metodou k 31. prosinci 2021 z důvodu blížící se realizace developerského projektu v Praze Hloubětíně, na základě kterého vedení Společnosti vyhodnotilo, že pro ocenění všech pozemků užívaných v lokalitě je k 31. prosinci 2021 vhodnější zbytková metoda. Tato změna metody oceňování je aplikována prospektivně, protože se jedná o změnu odhadu.

Oceňování zásob

Náklady na bytové jednotky

Zásoby jsou vedeny v nižší z těchto dvou hodnot: pořizovací cena nebo čistá realizovatelná hodnota. Všechny náklady vymezené podle IFRS a také náklady, které podmiňují realizaci projektu jako celku, byť věcně nesouvisejí s bytovým domem, ale s jinými atributy projektu (tj. sídelní lokalita, kvalita bydlení – obchodní a právní zajištění pozemků, terénní úpravy lokality, vybavení sídla mobilním či imobilním inventářem atd.) jsou považovány za součást předmětného developerského projektu.

Za rozhodný den dokončení projektu se považuje den podání první smlouvy o prodeji jednotky na katastr nemovitostí nebo den předání první jednotky klientovi do užívání, podle toho, co nastane dříve. K rozhodnému dni se provede celkové nacenění dokončené etapy projektu, včetně budoucích nevyfakturovaných nákladů, a to ve spolupráci s analytikem pro danou společnost. Konečné náklady každé ukončené etapy projektu schvaluje finanční ředitel. Takto stanovené náklady se poté rozpočtou a naskladní do skladové evidence na jednotlivé jednotky. V okamžiku vystavení konečné faktury za prodanou jednotku se náklady prodané jednotky vyskladní do nákladů prodané jednotky.

Prodeje bytových jednotek a pozemků - Vykazování výnosů*Úsudky při určování termínu splnění závazků vyplývajících z plnění*

V souladu s požadavky IFRS 15 Skupina vykáže výnosy, když (nebo jakmile) Skupina splní závazek převodem přislíbeného zboží nebo služby (tj. aktiva) na zákazníka. Aktivum je převedeno, když (nebo jakmile) zákazník získá kontrolu nad tímto aktivem. Skupina aplikovala úsudek pro posouzení kritéria plnění závazků průběžně, jak je specifikováno v IFRS 15.35 písm. c) „plněním poskytovaným účetní jednotkou nevzniká aktivum, pro něž by účetní jednotka měla alternativní využití a účetní jednotka má právně vymahatelný nárok na úhradu za dosud poskytované plnění“. Při určování, zda má Skupina právně vymahatelný nárok na úhradu za dosud poskytnuté plnění za nemovitost ve výstavbě, Skupina analyzovala určité právní výklady smluv o prodeji bytů se zákazníky, zda má nárok na odměnu za vykonanou práci v jakékoli fázi stavby. V České republice neexistují obdobné precedenty. Skupina je však přesvědčena, že vymahatelnost práva na platbu za dokončené plnění není absolutní. Skupina proto vykazuje výnosy ze smluv se zákazníky o prodeji rezidenční nemovitosti v okamžiku, kdy jsou podepsány kupní smlouvy se zákazníkem, a právní vlastnictví je převedeno na zákazníka.

Významná složka financování

Ke stanovení existence významné složky financování Skupina sleduje následující ukazatele: výši přijatých plateb na bytovou jednotku, délku období mezi okamžikem platby a vykazáním příjmu a úrokové sazbu, za kterou je Skupina schopna získat úvěr na financování stavby. Význam složky financování je hodnocen na úrovni jednotlivých smluv. Pro účely této účetní závěrky Skupina odhadla finanční složku jako nevýznamnou.

5. Struktura skupiny

K 31. prosinci 2021 zahrnovala Skupina včetně mateřské společnosti FINEP Holding, SE celkem 52 (2020: 54) obchodních jednotek. Efektivní vlastnictví FINEP Holding, SE k 31. prosinci 2021 je popsáno v následujících odstavcích.

5.1 Investice oceněné ekvivalenční metodou

Částky investic oceněných ekvivalenční metodou jsou následující:

(mil. Kč)	Pozn.	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Přidružené společnosti	5.1.1	3	2
Společné podniky	5.1.2	721	924
K 31. prosinci		724	926

Částky investic oceněných ekvivalenční metodou vykázané v zisku nebo ztrátě jsou následující:

(mil. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Společné podniky	106	323
Rok končící 31. prosince	106	323

5.1.1 Investice v přidružených společnostech

Níže jsou uvedeny přidružené společnosti Skupiny k 31. prosinci 2021. Přidružené společnosti, konkrétně bytová družstva, jak je uvedeno níže, mají základní kapitál, který se skládá z kmenových akcií a jedné preferenční akcie, která je držena přímo Skupinou. Preferenční akcie dává Skupině možnost vetovat určitá rozhodnutí přijatá členskou schůzí družstev, ale nedává možnost, aby si Skupina vynutila prosazení svých návrhů; Skupina si udržuje podstatný vliv, ale nemůže uplatňovat kontrolu. Existence významného vlivu Skupiny je rovněž prokázána jejím zastoupením v představenstvu bytových družstev. Vlastnický podíl v bytových družstvech je vypočítán na základě poměru hlasovacích práv držených Skupinou. Vlastnický podíl v přidružených společnostech mimo bytových družstev je počítán na základě počtu akcií držených Skupinou.

Neexistovaly žádné podmíněné závazky týkající se podílu Skupiny v přidružených společnostech. Přidružené společnosti jsou účtovány ekvivalenční metodou.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Povaha investice do přidružených společností v letech 2021 a 2020

Název účetní jednotky	Místo podnikání / země registrace	Vlastnický podíl v %	Vlastnický podíl v %
		31. prosince 2021	31. prosince 2020
Coolinary Gastro Group a.s.	Česká republika	0,00%	25,00%
Coolinary s.r.o. ¹	Česká republika	0,00%	25,00%
Gin Tonic Club s.r.o. ¹	Česká republika	0,00%	25,00%
City Gate, s.r.o. ²	Slovensko	40,00%	40,00%
Bytové družstvo DRNOVSKÁ	Česká republika	1,67%	0,12%
Bytové družstvo DRNOVSKÁ III	Česká republika	0,02%	33,33%
Bytové družstvo HARFA VII	Česká republika	0,03%	66,67%
Bytové družstvo KASKÁDY XIV	Česká republika	0,03%	66,67%
Bytové družstvo KASKÁDY XV	Česká republika	0,07%	66,67%
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XIII	Česká republika	0,01%	33,33%
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ	Česká republika	1,74%	1,55%
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II	Česká republika	0,15%	0,15%
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XI	Česká republika	0,01%	0,01%
Bytové družstvo KASKÁDY VII	Česká republika	0,01%	0,01%
Bytové družstvo KASKÁDY VIII	Česká republika	0,01%	0,01%
Bytové družstvo KASKÁDY XI	Česká republika	0,62%	0,79%
Bytové družstvo MALÝ HÁJ	Česká republika	0,02%	0,02%
Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX	Česká republika	0,02%	0,02%
Bytové družstvo MALÝ HÁJ VIII	Česká republika	0,01%	0,01%
Bytové družstvo PARK VI	Česká republika	3,06%	2,71%
Bytové družstvo PARK VIII	Česká republika	0,24%	0,23%
Bytové družstvo PARK XI	Česká republika	0,25%	0,23%
Bytové družstvo PARK IV	Česká republika	3,93%	3,49%
Bytové družstvo MALÝ HÁJ X	Česká republika	33,33%	0,00%
Bytové družstvo NAD KROCÍNKOU I	Česká republika	66,67%	0,00%
FINEP Nové Pole a.s. ³	Slovensko	40,00%	0,00%

¹ Společnost je součástí podskupiny společného podniku Coolinary Gastro Group a.s.

² Podíl v této společnosti byl získán v roce 2020

³ Podíl v této společnosti byl získán v roce 2021

V roce 2021 Skupina prodala svůj podíl v následujících přidružených společnostech: Coolinary Gastro Group as, Coolinary s.r.o. a Gin Tonic Club s.r.o. Skupina nezaúčtovala žádný zisk nebo ztrátu z prodeje.

V roce 2020 nedošlo k prodeji nebo likvidaci žádných přidružených společností.

V roce 2021 Skupina získala podíl na základním kapitálu následujících společností, které byly k 31. prosinci 2021 přidruženými společnostmi Skupiny.

- 40% podíl na základním kapitálu společnosti FINEP Nové Pole as, protiplnění ve výši 650 tis. Kč bylo zapláceno v hotovosti.

V roce 2020 Skupina získala podíl na základním kapitálu následujících společností, které byly k 31. prosinci 2020 přidruženými společnostmi Skupiny.

- 40% podíl na základním kapitálu společnosti City Gate s.r.o. bezvýznamné protiplnění bylo zapláceno v hotovosti

V roce 2021 skupina založila tyto přidružené společnosti:

- Bytové družstvo MALÝ HÁJ X XI s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč.
- Bytové družstvo NAD KROCÍNKOU I XI s plně splaceným členským vkladem ve výši 20 tis. Kč.

V roce 2020 skupina založila tyto přidružené společnosti:

- Bytové družstvo KASKÁDY XI s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč.
- Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XI s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Podrobnější informace k výše uvedeným přidruženým společnostem nejsou zveřejněny individuálně, ale agregovaně, jelikož žádná z těchto společností není managementem Skupiny považována za významnou společnost v rámci Skupiny.

Důvody, proč je účetní jednotka pokládána za přidruženou společnost, pokud v ní Skupina drží méně než 20% podíl nebo více než 50% podíl, je, že mezi Skupinou a ostatními stranami existuje taková smluvní dohoda, že Skupina má významný vliv na účetní jednotku.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Krátkodobá aktiva	1	5
Dlouhodobá aktiva	61	10
Aktiva celkem	62	15
Dlouhodobé finanční závazky	56	6
Krátkodobé finanční závazky	0	6
Závazky celkem	56	12
Čistá aktiva / vlastní kapitál	6	3

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2021	2020
Výnosy	0	3
Hrubý zisk	1	3
Zisk před zdaněním	1	0
Úplný výsledek celkem	1	0

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce přidružené společnosti upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a přidruženou společností.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2021	2020
Čistá aktiva k 1. lednu	4	5
Zisk (+) / ztráta (-) za období	1	-1
Peněžní příspěvky	1	
Zůstatek čistých aktiv / (čistý deficit) k 31. prosinci 2021	6	4
Podíl Skupiny	3	2
Zůstatková hodnota	3	2

5.1.2 Investice ve společných podnicích

(mil. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
K 1. lednu	924	805
Podíl na zisku	106	323
Přijaté dividendy od společných podniků	- 273	- 206
Příplatky do společných podniků	9	0
Nabytí společných podniků	0	2
Vyřazení společných podniků	- 45	0
K 31. prosinci	721	924

Všechny níže uvedené podniky jsou účtovány ekvivalenční metodou.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Přehled investic do společných podniků v letech 2021 a 2020

Název účetní jednotky	Místo podnikání / země registrace	Vlastnický podíl 2021	Účetní	Vlastnický podíl 2020	Účetní
			hodnota k 31. prosinci 2021		hodnota k 31. prosinci 2020
Tennis a.s.	Česká republika	50,00%	269	50,00%	331
Stodůlky Jih a.s.	Česká republika	50,00%	100	50,00%	99
Red Thirteen s.r.o.	Česká republika	50,00%	51	50,00%	45
Office Center Stodůlky					
SIGMA a.s.	Česká republika	50,00%	50	50,00%	91
FINEP Stodůlky a.s.	Česká republika	50,00%	41	50,00%	37
FINEP Premiére, s.r.o.	Slovensko	50,00%	40	50,00%	137
N.J.B.REAL a.s.	Česká republika	50,00%	37	50,00%	39
Stodůlky JIH 2 a.s.	Česká republika	50,00%	22	50,00%	5
Stodůlky ZÁPAD a.s.	Česká republika	50,00%	21	50,00%	21
ATS plus a.s.	Slovensko	50,00%	18	50,00%	19
Stodůlky SEVER a.s.	Česká republika	50,00%	13	50,00%	6
Rezidence Dejvice s.r.o.	Česká republika	50,00%	13	50,00%	13
Finep Jégeho alej a.s.	Slovensko	50,00%	12	50,00%	10
Real 2 a.s.	Česká republika	50,00%	11	50,00%	4
FINEP Komerční 2, a.s. ¹	Česká republika	50,00%	11	50,00%	10
FINEP Chuchle a.s.	Česká republika	50,00%	4	50,00%	4
Jégeho Residential s.r.o.	Slovensko	50,00%	3	50,00%	3
Office Center F1 a.s.	Česká republika	50,00%	2	50,00%	1
Real 6 a.s.	Česká republika	50,00%	2	50,00%	4
FINEP STODŮLKY bytová a.s.	Česká republika	50,00%	1	50,00%	1
FINEP Innovation a.s.	Česká republika	0,00%	0	50,00%	31
Mudarro invest, a.s.	Česká republika	0,00%	0	50,00%	8
FINEP Retail SK, s.r.o. ²	Slovensko	50,00%	0	50,00%	5
Invenit a.s.	Česká republika	55,90%	0	55,90%	0
Dobrá rodina o.p.s.	Česká republika	50,00%	0	50,00%	0
FINEP RUZYŇĚ bytová k.s. Republic	Česká republika	50,00%	0	50,00%	0
Česká republika 3 s.r.o.	Česká republika	50,00%	0	50,00%	0
U Pilotů a.s.	Česká republika	50,00%	0	50,00%	0
Celkem			721		924

¹ Společnost se původně jmenovala Valvae Real a.s.

² Společnost se původně jmenovala Atrium Center s.r.o.

V roce 2021 Skupina prodala svůj podíl v následujících společných podnicích: FINEP Innovation a.s. (spolu se svými dceřinými společnostmi Bioinova as, ZOXCALL as, HiveTracker SA a Hive-Zox Internation SA) a Mudarro Invest a.s. Skupina zaúčtovala v roce končícím 31. prosince 2021 celkový zisk z prodeje ve výši 193 mil. Kč (zahrnuto do hospodářského výsledku, řádek Ostatní výnosy, viz poznámka 20).

V roce 2020 nedošlo k prodeji nebo likvidaci žádných společných podniků.

V roce 2021 nebyly založeny žádné společné podniky.

V roce 2020 skupina založila následující společné podniky:

- Office Center F1 a.s.: Skupina vlastní 50% podíl na základním kapitálu společnosti, protiplnění ve výši 1 mil. Kč bylo zapláceno v hotovosti.
- Finep Ruzyně Bytová k.s.: Skupina vlastní 50% podíl na kapitálu společnosti, protiplnění ve výši 25 tis. Kč bylo zapláceno v hotovosti.
- Finep Stodůlky Bytová as: Skupina vlastní 50% podíl na kapitálu společnosti, protiplnění ve výši 1 mil. Kč bylo zapláceno v hotovosti.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Podmíněné a smluvní závazky týkající se společných podniků

Neexistují žádné podmíněné závazky týkající se podílu Skupiny ve společných podnicích.

Souhrnné finanční informace o společných podnicích**Tenuis a.s.**

V níže uvedených tabulkách jsou zobrazeny konsolidované finanční informace za skupinu kontrolovanou společností Tenuis. Konsolidované informace k 31. prosinci 2021 zahrnují společnosti, ve kterých Tenuis vlastnil 100% majetkové podíly: Euro Park Praha a.s., Euro Park Praha Alfa a.s. a Euro Park Prague Beta a.s.

V roce 2021 společnost pokračovala ve výstavbě dalších fází projektu rodinných domů v celkovém plánovaném rozsahu až 30 objektů. Společnost se bude i nadále zaměřovat zejména na rozvoj a koordinaci celého projektu Malý Háj. Jednotlivé etapy projektu budou i nadále realizovány sesterskými společnostmi. Skupina ovládaná Tenuis a.s. vlastnila také řadu pozemů pro budoucí rozvoj klasifikovanou jako investice do nemovitostí.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Dlouhodobá aktiva	399	344
Investice do nemovitostí	191	93
Finanční aktiva	208	251
Krátkodobá aktiva	189	492
Zásoby	93	187
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	95	297
Ostatní finanční aktiva	1	8
Aktiva celkem	588	836
Krátkodobé závazky	50	174
Krátkodobé finanční závazky	49	47
Ostatní závazky	1	127
Závazky celkem	50	174
Čistá aktiva / vlastní kapitál	538	662

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2021	2020
Výnosy	159	1,055
Náklady na prodej	- 107	- 604
Úrokový výnos	3	4
Jiné výnosy	77	52
Zisk před zdaněním	132	507
Daň z příjmu	- 26	- 91
Čistý zisk	106	416
Úplný výsledek celkem	106	416

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2021	2020
Čistá aktiva k 1. lednu	662	491
Zisk za období	106	416
Dividendy	- 230	- 245
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	538	662
Podíl ve společném podniku (50 %)	269	331
Zůstatková hodnota	269	331

FINEP Premiére s.r.o.

Finep Premiére s.r.o. je rezidenčním projektem na Slovensku v Bratislavě. Společnost se zaměřuje především na developerský projekt Šancová v Bratislavě. V roce 2020 byla budova dokončena a většina bytových jednotek byla prodána. V roce 2021 bude společnost pokračovat v prodeji jednotek dokončeného projektu Šancová v Bratislavě a související agendy s tímto dokončeným projektem (držení záruk za dokončený projekt atd.).

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Dlouhodobý majetek	51	56
Dlouhodobý finanční majetek	51	56
Krátkodobá aktiva	66	305
Zásoby	13	148
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	46	150
Ostatní finanční aktiva	6	6
Ostatní aktiva	1	1
Aktiva celkem	117	361
Krátkodobé závazky	38	88
Krátkodobé finanční závazky	34	38
Ostatní závazky	4	50
Závazky celkem	38	88
Čistá aktiva / vlastní kapitál	79	273

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2021	2020
Výnosy	145	610
Náklady na prodej	- 127	- 604
Ostatní náklady	- 1	- 8
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním	17	- 2
Daň z příjmů - splatná	- 7	- 8
Čistý zisk (+) / ztráta (-)	10	- 10
Úplní výsledek hospodaření (+) / ztráta (-) celkem	10	- 10

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2021	2020
Čistá aktiva k 1. lednu	273	275
Zisk (+) / ztráta (-) za období	10	- 10
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu	- 9	8
Vyplacené dividendy	- 195	0
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	79	273
Podíl ve společném podniku (50 %)	40	137
Zůstatková hodnota	40	137

FINEP STODŮLKY a.s

FINEP Stodůlky a.s. je developerská společnost, která se zaměřuje především na držení a výkupy určitých pozemků v lokalitě Praha – Stodůlky. Společnost hodlá tyto pozemky využít pro budoucí developerské projekty a jejich přípravu.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Dlouhodobá aktiva	166	139
Investice do nemovitostí	166	139
Krátkodobá aktiva	1	2
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1	2
Aktiva celkem	167	141
Krátkodobé závazky	85	67
Krátkodobé finanční závazky	67	50
Ostatní závazky	18	17
Závazky celkem	85	67
Čistá aktiva / vlastní kapitál	82	74

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2021	2020
Jiné výnosy	11	88
Zisk před zdaněním	11	88
Daň z příjmu – odložená	- 3	- 17
Čistý zisk	8	71
Úplný výsledek celkem	8	71

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2020	2019
Čistá aktiva k 1. lednu	74	3
Zisk za období	8	71
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	82	74
Podíl ve společném podniku (50 %)	41	37
Zůstatková hodnota	41	37

Office Center Stodůlky SIGMA a.s.

Společnost Office Center Stodůlky Sigma a.s. je developerská společnost, která realizuje etapy rodinných domů projektu Západní Město. V roce 2021 pokračovala společnost ve výstavbě a prodeji čtvrté a páté etapy rodinných domů. Etapa 5 se připravuje s implementací od roku 2022.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Dlouhodobá aktiva	92	167
Investice do nemovitostí	57	94
Ostatní finanční aktiva	22	63
Ostatní aktiva	13	10
Krátkodobá aktiva	97	72
Zásoby	80	17
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6	49
Ostatní finanční aktiva	0	1
Ostatní aktiva	11	5
Aktiva celkem	189	239
Dlouhodobé závazky	19	19
Dlouhodobé finanční závazky	1	1
Ostatní závazky	18	18
Krátkodobé závazky	70	39
Krátkodobé finanční závazky	30	8
Ostatní závazky	40	31
Závazky celkem	89	58
Čistá aktiva / vlastní kapitál	100	181

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2021	2020
Výnosy	0	204
Náklady na prodej	0	- 115
Jiné (výdaje) / výnosy	- 20	27
Ztráta (-) / zisk (+) před zdaněním	- 20	116
Výdaje na daň z příjmů - běžné	0	- 15
Odložená daň z příjmu - přínos (+)/náklad (-)	3	- 7
Čistá ztráta (-) / zisk (+)	-17	94
Úplný výsledek hospodaření - ztráta (-) / výnos (+) celkem	-17	94

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2021	2020
Čistá aktiva k 1. lednu	181	157
Ztráta (-) / zisk (+) za období	- 17	94
Vyplacené dividendy	- 64	- 70
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	100	181
Podíl ve společném podniku (50 %)	50	91
Zůstatková hodnota	50	91

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Stodůlky JIH a.s.

Projektem společnosti je rezidenční projekt Západní město v Praze – Stodůlky. V roce 2021 Společnost pokračovala v držení a akvizici některých pozemků určených pro výstavbu dalších etap projektu v lokalitě Praha – Stodůlky.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Dlouhodobá aktiva	227	172
Investice do nemovitostí	227	168
Ostatní finanční aktiva	0	4
Krátkodobá aktiva	6	62
Zásoby	3	50
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3	10
Ostatní finanční aktiva	0	1
Ostatní aktiva	0	1
Aktiva celkem	233	234
Dlouhodobé závazky	33	22
Dlouhodobé finanční závazky	6	1
Ostatní závazky	27	21
Krátkodobé závazky	1	15
Krátkodobé finanční závazky	1	6
Ostatní závazky	0	9
Závazky celkem	34	37
Čistá aktiva / vlastní kapitál	199	197

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2021	2020
Výnosy	42	108
Náklady na prodej	- 32	- 92
Jiné výnosy	39	35
Zisk před zdaněním	49	51
Daň z příjmu	- 2	- 3
Daň z příjmu – odložená	- 7	- 7
Čistý zisk	40	41
Úplný výsledek celkem	40	41

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2021	2020
Čistá aktiva k 1. lednu	197	156
Zisk za období	40	41
Vyplacené dividendy	- 38	0
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	199	197
Podíl ve společném podniku (50 %)	100	99
Zůstatková hodnota	100	99

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Red Thirteen s.r.o.

Red Thirteen s.r.o. je developerská společnost, která plánuje rozvoj areálu v Praze Ruzyni. V roce 2021 společnost pokračovala v držení a akvizici některých pozemků určených pro výstavbu dalších etap projektu v lokalitě Praha – Ruzyně.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Dlouhodobá aktiva	262	320
Investice do nemovitostí	262	320
Krátkodobá aktiva	73	59
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	73	56
Ostatní finanční aktiva	0	2
Ostatní aktiva	0	1
Aktiva celkem	335	379
Dlouhodobé závazky	13	212
Dlouhodobé finanční závazky	13	212
Krátkodobé závazky	221	77
Krátkodobé finanční závazky	220	67
Ostatní závazky	1	10
Závazky celkem	234	289
Čistá aktiva / vlastní kapitál	101	90

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2021	2020
Úrokový náklad	16	- 16
Ostatní náklady	- 2	- 2
Zisk před zdaněním	14	- 18
Odložená daň z příjmu – přínos (+)/náklad (-)	- 3	6
Čistá ztráta (-) / zisk (+)	11	- 12
Úplní výsledek hospodaření (+) / ztráta (-) celkem	11	- 12

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2021	2020
Čistá aktiva k 1. lednu	90	102
Zisk (+) / ztráta (-) za období	11	- 12
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	101	90
Podíl ve společném podniku	51	45
Zůstatková hodnota	51	45

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

N.J.B.REAL a.s.

N.J.B. Real a.s. je společnost založená k realizaci developerského projektu rezidenčního bydlení v oblasti Praha 13 Stodůlky – Západní Město, v rámci kterého společnost řídí rozvoj celého zamýšleného území.

Společnost se nadále bude zaměřovat zejména na držení pozemků a jejich předkupních práv v lokalitě Praha – Stodůlky. Společnost hodlá tyto pozemky využít pro budoucí developerské projekty.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Dlouhodobá aktiva	0	17
Investice do nemovitostí	0	2
Dlouhodobý hmotný majetek	0	2
Ostatní finanční aktiva	0	5
Ostatní aktiva	0	8
Krátkodobá aktiva	87	75
Zásoby	71	68
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	5	4
Ostatní finanční aktiva	0	2
Ostatní aktiva	11	1
Aktiva celkem	87	92
Dlouhodobé závazky	13	13
Dlouhodobé finanční závazky	0	1
Ostatní závazky	12	12
Krátkodobé závazky	1	1
Krátkodobé finanční závazky	1	1
Závazky celkem	13	14
Čistá aktiva / vlastní kapitál	74	78

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2021	2020
Výnosy	9	8
Náklady na prodej	- 1	- 1
Ostatní náklady	- 7	- 15
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním	1	- 8
Čistý zisk (+) / ztráta (-)	1	- 8
Úplný výsledek (+) / (ztráta (-) celkem	1	- 8

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2021	2020
Čistá aktiva k 1. lednu	78	94
Zisk (+) / ztráta (-) za období	1	- 8
Vyplacené dividendy	- 5	- 8
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	74	78
Podíl ve společném podniku (50 %)	37	39
Zůstatková hodnota	37	39

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Ostatní společné podniky**Informace ze souhrnné rozvahy**

(mil. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Dlouhodobá aktiva	1 269	872
Krátkodobá aktiva	2 152	1 396
Aktiva celkem	3 421	2 268
Dlouhodobé finanční závazky	1 375	1 135
Krátkodobé finanční závazky	1 780	843
Závazky celkem	3 155	1 978
Čistá aktiva / vlastní kapitál	266	290

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2021	2020
Výnosy	115	144
Náklady na prodej	- 11	- 17
Ostatní výnosy (+) / náklady (-)	- 40	- 54
Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním	64	73
Daň z příjmu – splatná	- 2	- 5
Daň z příjmu – odložená	- 9	- 13
Čistý zisk	53	55
Úplný výsledek celkem	53	55

Výše uvedené informace odrážejí částky uvedené v účetní závěrce společného podniku upravené o rozdíly v účetních postupech mezi Skupinou a společným podnikem.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2021	2020
Čistá aktiva k 1. lednu	290	327
Zisk za období	53	55
Vyplacené dividendy	- 9	- 161
Akvizice	0	2
Likvidace	- 90	0
Peněžní příspěvky	18	65
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu	4	2
Zůstatek čistých aktivvk 31. prosinci	266	290
Podíl ve společném podniku	133	145
Zůstatková hodnota	133	145

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

5.2 Dceřiné společnosti

Skupina má následující dceřiné společnosti zahrnuté do konsolidace k 31. prosinci 2021 a 2020.

Název	Země registrace a místo podnikání	Předmět podnikání	31. prosince 2021			31. prosince 2020		
			Mateřskou společností	Skupinou	Nekontrolními podíly	Mateřskou společností	Skupinou	Nekontrolními podíly
FINEP CZ a.s.	Česká republika	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0
Pensum a.s.	Česká republika	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP KOMERČNÍ a.s.	Česká republika	Prodej služeb	100	100	0	100	100	0
FINEP Interiéry s.r.o.	Česká republika	Prodej služeb	100	100	0	100	100	0
FINEP spol. s.r.o.	Česká republika	Administrativní budova k pronájmu	0	0	0	100	100	0
Welham a.s.	Česká republika	Servisní společnost	0	0	0	100	100	0
F.R.C a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
Office Center Vltava a.s. 3	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
ERDEX a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
INGRAS a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
Nature City a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
Cocktail Media s.r.o.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP Int a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	0	0	0	76	76	24
FINEP Elektra s.r.o.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	10	100	0	10	100	0
DDX Czech a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FLams a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP Prosek bytová 10 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	2	100	0	2	100	0
FINEP Prosek bytová 12 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
FINEP Prosek k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
FINEP BARRANDOV ZÁPAD a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
FINEP BARRANDOV Bytová a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
FINEP Hostivař a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Hloubětín 61 a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
TROJMEZÍ GATE a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP PROSEK bytová 5 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0

FINEP HOLDING, SEPříloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Název	Země registrace a místo podnikání	Předmět podnikání	31. prosince 2021			31. prosince 2020		
			Mateřskou společností	Skupinou	Nekontrolními podíly	Mateřskou společností	Skupinou	Nekontrolními podíly
FINEP Prosek bytová k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
FINEP Harfa k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
FINEP Troja a.s.	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP Holešovice a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
EYSCHA a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP PROSEK bytová 2 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
SHELIA s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
VERANO REAL k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
CALEPO MEDIA s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s.	Slovensko	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0
FINEP SK a.s.	Slovensko	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0
FINBA a.s.	Slovensko	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
Prague Development SICAV p.l.c.	Malta	Investiční společnost	60	100	0	60	100	0
GORIS s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
PROSEK Development, a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Real a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
TPK Real a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Poštovní a.s.	Česká republika	Administrativní budova k pronájmu	100	100	0	100	100	0
Orpazchom s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Rezidence nad Vltavou a.s. 4	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Hloubětín a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
KALOS spol. s r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
B+3 Real a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Kaskády Apartments a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	0	0	0	100	100	0
Střížkov Park a.s. ¹	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Rav PropCo U Sluncove s.r.o. ¹	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Nová Invalidovna, a.s. ¹	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Moderní prádelny s.r.o. ¹	Česká republika	Stavební rozvoj	51	51	49	51	51	49
Byty Pergamenka s.r.o. 2	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0
Duero Group, s.r.o. 2	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	0	0	0

¹ Tyto společnosti byly založeny /pořízeny v roce 2020² Tyto společnosti byly založeny /pořízeny v roce 2021.³ Společnost byla přejmenována v roce 2020. Předchozí jméno bylo Finep Modřany a.s.⁴ Společnost byla přejmenována v roce 2021. Předchozí jméno bylo JVC CONSULTING a.s.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

V roce 2021 Skupina prodala nebo vyřadila následující dceřinné společnosti:

Skupina prodala svůj podíl v následujících dceřiných společnostech: Welham as, FINEP spol. s.r.o., FINEP Int a.s. a Kaskády Apartments as. Skupina zaúčtovala v roce končícím 31. prosince 2021 celkový zisk z prodeje dceřiných společností ve výši 121 milionů Kč (zahrnuto do zisku nebo ztráty, řádek Ostatní výnosy). Další podrobnosti najdete v poznámce 28.

V roce 2020 nebyly prodány ani vyřazeny žádné dceřinné společnosti.

V roce 2021 Skupina získala podíl na základním kapitálu následujících společností, které se k 31. prosinci 2021 staly dceřinými společnostmi Skupiny:

- 100% podíl na základním kapitálu společnosti Duero Group, sro, protiplnění ve výši 150 mil. Kč bylo zaplaceno v hotovosti. Další podrobnosti o nákupu naleznete v poznámce 27.1

V roce 2020 Skupina získala podíl na základním kapitálu následujících společností, které se k 31. prosinci 2020 staly dceřinými společnostmi Skupiny:

- Zbývající 50% podíl na základním kapitálu subjektu Strážkov Park a.s. (dříve společný podnik), protiplnění ve výši 1 mil. Kč bylo zaplaceno v hotovosti.
- 100% podíl na základním kapitálu účetní jednotky Nová Invalidovna as, protiplnění ve výši 86 mil. Kč bylo zaplaceno v hotovosti. Další podrobnosti o nákupu naleznete v poznámce 27.2

V roce 2021 skupina založila následující dceřinné společnosti:

- Byty Pergamenka s.r.o.: Skupina vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti, vklad do základního kapitálu ve výši 200 tis. Kč byl splacen v hotovosti.

V roce 2020 skupina založila následující dceřinné společnosti:

- Rav PropCo U Sluncové sro: Skupina vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti, protiplnění ve výši 200 tis. Kč bylo zaplaceno v hotovosti.
- Moderní Prádelny sro: Skupina vlastní 51% podíl na základním kapitálu společnosti, protiplnění ve výši 600 tis. Kč bylo zaplaceno v hotovosti.

5.3 Majetkové účasti v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty

K 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 Skupina vlastnila 4 % majetkového podílu ve společnosti Vackov a.s. Investice byla klasifikována jako investice v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, změna reálné hodnoty v roce končícím 31. prosince 2021 a 31. prosince 2020 byla nevýznamná. V roce 2022 Skupina získala zbývající vlastnický podíl (poznámka 30).

6. Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí Skupiny jsou oceňovány reálnou hodnotou. Skupina má 2 druhy investic do nemovitostí: dokončené komerční projekty a vlastnictví pozemků v České republice.

(mil. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Dokončené investice do nemovitostí	58	46
Investice do nemovitostí – pozemky	3 187	2 207
Celkem	3 245	2 253

(mil. Kč)	Pozn.	2021	2020
Reálná hodnota k 1. lednu		2 253	1 902
Aktivované stavební náklady		118	49
Nákup pozemku		471	534
Nákup dceřiné společnosti	27	151	0
Převod do zásob (nedokončená výroba) – v reálné hodnotě	11	- 39	- 152
Převod ze zásob	11	40	0
Čistý zisk z úpravy reálné hodnoty investic do nemovitostí		382	191
Prodej pozemku		0	- 164
Převod do zásob (zásoby - pozemky) – v reálné hodnotě		- 101	- 107
Likvidace dceřiných společností		- 30	0
Reálná hodnota k 31. prosinci		3 245	2 253

Reálné hodnoty všech investic do nemovitostí jsou kategorizovány na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.

Zisky vykázané v zisku nebo ztrátě pro opakovaná měření reálné hodnoty zařazená do úrovně 3 činila v roce končícím 31. prosince 2021 382 mil. Kč (2020: 191 mil. Kč) a jsou vykázané v konsolidovaném výkazu zisku nebo ztráty v položce „Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí“. Tyto zisky vykázané v zisku nebo ztrátě pro opakující se měření reálné hodnoty kategorizované na úrovni 3 hierarchie reálné hodnoty lze připsat změnám nerealizovaných zisků nebo ztrát souvisejících s investicí do nemovitosti drženou na konci vykazovaného období.

Skupina nevykázala žádný zisk z prodeje investic do nemovitostí za rok končící 31. prosince 2021 (2020: 13 mil. Kč) v řádkové položce „Ostatní výnosy“, viz bod 20.

Investice do nemovitostí převedené ze zásob ve výši 40 mil. Kč (2020: 0 mil. Kč) představují části dříve dokončených projektů, které Skupina neprodala zákazníkům, ale v budoucnu je využije jako prostory k pronájmu.

K 31. prosinci 2021 byla investice do nemovitostí ve výši 1 102 mil. Kč zastavena jako zajištění bankovních úvěrů a vydaných dluhopisů (2020: 245 mil. Kč).

V roce 2021 Skupina vykázala výnosy z pronájmu nemovitostí ve výši 38 mil. Kč (2020: 36 mil. Kč).

V roce 2021 Skupina vynaložila 27 mil. Kč (2020: 19 mil. Kč) přímých provozních nákladů souvisejících s investicemi do nemovitostí, které během období nevytvářely výnosy z pronájmu.

Prodej pozemků představoval v roce 2020 zejména transakci s pražským magistrátem výměnou za jiné nemovitosti (147 mil. Kč) a prodej pozemků společnému podniku Finep Stodůlky JIH 2 (117 mil. Kč).

Reálná hodnota dokončené investice do nemovitosti se stanoví pomocí následujících metod:

- Metoda zůstatkové hodnoty. Skupina použila metodu zůstatkové hodnoty pro pozemky, které jsou připraveny pro konkrétní rezidenční projekty. Podle metody zůstatkové hodnoty je reálná hodnota stanovena jako hrubá hodnota vývoje (GDV) z projektu po odečtení celkových očekávaných nákladů na vývoj a odečtení zisku developera. Byly použity následující vstupy:
 - a) Výnosy z prodeje budoucích bytových jednotek na m² hrubé podlahové plochy** jsou stanoveny na základě dlouhodobého sledování tržních dat o prodejních cenách nemovitostí nových realitních projektů v Praze.
 - b) Stavební a další náklady na dokončení na m² hrubé podlahové plochy.** Jsou v souladu s interními rozpočty vypracovanými finančním oddělením skupiny na základě zkušeností managementu a znalostí tržních podmínek.
- Podle tržně srovnatelného přístupu se reálná hodnota nemovitosti odhaduje na základě srovnatelných transakcí. Výpočet reálné hodnoty pozemků pomocí srovnávací metody zahrnuje zjištění srovnatelné ceny porovnáním podobných pozemků, které se prodávají na trhu k datu ocenění, na základě řady úvah, jako je umístění pozemku, druh a účel pozemku, koncepce a technické parametry, stavební koeficienty apod. Při absenci aktuálních cen na aktivním trhu bere Společnost v úvahu také informace z různých zdrojů, včetně:
 - o aktuální ceny na trhu nemovitostí jiné povahy, stavu nebo umístění upravené s ohledem na tyto rozdíly;
 - o nedávné ceny podobných nemovitostí s některými úpravami, aby odrážely jakékoli změny ekonomických podmínek po datu transakce v těchto cenách

Ocenění projektů umístěných v okresech Praha – Barrandov a Praha – Hloubětín (projekt Praha-Hloubětín do roku končícího 31. prosince 2020 oceněny metodou DCF) se oceňuje metodou zbytkové hodnoty. Ocenění provedli nezávislí odhadci. Tyto společnosti jsou akreditovanými nezávislými odhadci s uznávanou a relevantní odbornou kvalifikací a s nedávnými zkušenostmi v lokalitách a kategoriích oceňovaného investičního majetku.

Ocenění všech ostatních projektů bylo interně provedeno k 31. prosinci 2021 a k 31. prosinci 2020 specialisty na interní oceňování, kteří mají odbornou kvalifikaci a mají zkušenosti s oceňováním druhů nemovitostí v příslušných lokalitách. Řídící skupina, která určuje zásady a postupy oceňování skupiny při oceňování nemovitostí, se skládá z provozního ředitele (COO) a finančního ředitele (CFO). Výše uvedení odborníci na oceňování přímo podléhají finančnímu řediteli, ocenění jsou pravidelně kontrolována finančním ředitelem a diskutována. To zahrnuje diskusi o hlavních předpokladech použitých při oceňování s důrazem na: (i) majetek se změnami reálné hodnoty mimo příslušné prahové hodnoty; a ii) investice do nemovitostí ve výstavbě. Další podrobnosti o stanovení reálné hodnoty jsou uvedené v poznámce 4.

Změny v oceňovacích technikách v roce končícím 31. prosince 2021

Do roku končícího 31. prosince 2020 Skupina oceňovala reálnou hodnotu developerského projektu v okrese Praha – Hloubětín metodou diskontovaných peněžních toků (DCF). Podle metody DCF se reálná hodnota odhaduje pomocí předpokladů týkajících se přínosů a závazků z vlastnictví po dobu životnosti aktiva, včetně výstupní nebo konečné hodnoty. Tato metoda zahrnuje předpoklad řady peněžních toků z příjmů z pronájmu. Na tuto řadu předpokládaných peněžních toků se ke stanovení současné hodnoty toku příjmů souvisejících s aktivem použije vhodná diskontní sazba odvozená z trhu. Výnos je obvykle stanoven samostatně a liší se od diskontní sazby. Pravidelné peněžní toky se obvykle odhadují jako hrubý příjem z pronájmu snížený o nedobytné náklady, ztráty z inkasa, leasingové pobídky, náklady na údržbu, náklady na zástupce a provize a další provozní a správní náklady. Řada pravidelných čistých provozních výnosů spolu s odhadem konečné hodnoty očekávané na konci období je následně diskontována.

Ke dni 31. prosince 2021 se Společnost rozhodla změnit metodu ocenění projektu nacházejícího se v Praze – Hloubětíně na metodu zbytkové hodnoty z důvodu blížící se realizace developerského projektu v Praze Hloubětíně. Na tomto základě vedení společnosti vyhodnotilo, že metoda zbytkové hodnoty byla k 31. prosince 2021 vhodnější pro ocenění všech pozemků užívaných v této lokalitě. Použití metody DCF by vedlo k výrazně nižší reálné hodnotě.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Skupina pronajímala některé položky investic do nemovitostí, zejména komerční budovy v rámci operativního leasingu. Analýza splatnosti budoucích leasingových plateb na základě smluv podepsaných k příslušnému rozvahovému dni je prezentována takto:

(mil. Kč)	K 31. prosinci 2021	K 31. prosinci 2020
Rok 1	25	31
Rok 2	22	25
Rok 3	4	22
Rok 4	3	4
Rok 5	3	3
Více než 5 let	0	3
Cellkové budoucí leasingové splátky	57	88

V roce končícím 31. prosince 2020 nedošlo k žádným změnám v oceňovacích technikách.

Informace o vstupech úrovně 3 jsou uvedeny v poznámce 4.

V letech 2021 a 2020 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty.

FINEP HOLDING, SEPříloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Techniky ocenění používané k odvození reálných hodnot úrovně 3:

Typ pozemku	Způsob ocenění	Podléhá ocenění nezávislým odhadcem	Lokalita	Reálná hodnota k 31. prosinci 2021 (mil. Kč)	Reálná hodnota k 31. prosinci 2020 (mil. Kč)	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Rozsah (vážený průměr) 2021	Rozsah (vážený průměr) 2020
Vlastní pozemek	Zůstatková hodnota	Ne	Praha – Barrandov	516	349	• Prodejní cena bytových jednotek za m ² hrubé podlahové plochy	72 700 Kč	60 300 Kč
						• Stavební a další náklady na m ² hrubé podlahové plochy	53 550 Kč	44 100 Kč
	Zůstatková hodnota	Ne	Praha – Hloubětín	332	0	• Prodejní cena bytových jednotek za m ² hrubé podlahové plochy	85 000 Kč	N/a
						• Stavební a další náklady na m ² hrubé podlahové plochy	66 500 Kč	N/a
	Metoda diskontovaných peněžních toků	Ano	Praha – Hloubětín	0	263	• Budoucí cena měsíčního nájmu za m ²	N/a	148 Kč
						• Diskontní sazba	N/a	9%
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Barrandov	535	361	• Cena za m ²	500 Kč – 4 500 Kč (3 255 Kč)	500 Kč – 3 500 Kč
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Hloubětín	260	226	• Cena za m ²	14 000 Kč – 20 000 Kč (17 600 Kč)	12 000 Kč – 18 000 Kč (15 290 Kč)
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Chodov	401	281	• Cena za m ²	2 300 Kč – 11 500 Kč (6 737 Kč)	4 200 Kč – 16 500 Kč (10 329 Kč)
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Prosek	275	199	• Cena za m ²	6 500 Kč – 7 500 Kč (7 039 Kč)	4 500 Kč – 5 500 Kč (5 074 Kč)
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Vysočany	212	0	• Cena za m ²	10 300 Kč – 11 300 Kč (10 708 Kč)	0
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Uhřetěves	180	160	• Cena za m ²	7 500 Kč – 8 500 Kč (7 814 Kč)	6 500 Kč – 7 500 Kč (6 906 Kč)
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Strašnice	154	0	• Cena za m ²	10 000 Kč – 11 000 Kč (10 449 Kč)	0
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Střížkov	148	113	• Cena za m ²	12 000 Kč – 13 000 Kč (12 429 Kč)	9 000 Kč – 10 000 Kč (9 470 Kč)
Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Ostatní lokace	158	239	• Cena za m ²	1 500 Kč – CZK 12 800 Kč (7 783 Kč)	1 500 Kč – 12 800 Kč (7 600 Kč)	
Vlastní pozemky celkem				3 187	2 207			
Dokončené investice do nemovitostí	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Ostatní lokace	58	46			
Celkem				3 245	2 253			

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Citlivost reálné hodnoty na klíčové nepozorovatelné vstupy je prezentována následovně:

Způsob ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Použitá citlivost	Vliv na reálnou hodnotu (mil. Kč)	
			2021	2020
Zůstatková hodnota	Zvýšení prodejní ceny bytových jednotek za m ² hrubé podlahové plochy	1 %	84	35
	Snížení prodejní ceny bytových jednotek za m ² hrubé podlahové plochy	- 1 %	- 84	- 35
	Zvýšení stavebních a dalších nákladů na m ² hrubé podlahové plochy	1 %	- 63	25
	Snížení stavebních a dalších nákladů na m ² hrubé podlahové plochy	- 1 %	63	- 25
	<hr/>			
	Metoda tržního porovnání			
	Zvýšení ceny za m ²	10 %	232	158
	Snížení ceny za m ²	-10 %	- 232	- 158
<hr/>				
Metoda diskontovaných peněžních toků	Zvýšení prodejní ceny bytových jednotek za m ²	5 %	n/a	12
	Pokles prodejní ceny bytových jednotek za m ²	- 5 %	n/a	- 12

Mezi použitými klíčovými nepozorovatelnými vstupy byly určité vzájemné vztahy. Zvýšení stavebních nákladů, které zdokonalí vlastnosti nemovitosti, může mít za následek vyšší prodejní cenu prodávané nemovitosti.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

7. Dlouhodobý hmotný majetek

(mil. Kč)	1. ledna 2021	Přírůstky	Převody v rámci		31. prosince 2021
			DHM	Vyřazení	
Pořizovací cena					
Stavby	83	0	4	0	87
Hmotné movité věci	45	8	2	-3	52
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	6	0	-6	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	3	0	0	-3	0
Celkem	137	8	0	-6	139
Oprávký					
Stavby	-18	-3	0	3	-18
Hmotné movité věci	-30	-5	0	3	-32
Celkem	-48	-8	0	6	-50
Zůstatková hodnota	89	0	0	-6	89

(mil. Kč)	1. ledna 2020	Přírůstky	Vyřazení	31. prosince 2020
Pořizovací cena				
Stavby	89	6	-12	83
Hmotné movité věci	44	1	0	45
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	6	0	6
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	3	0	3
Celkem	133	16	-12	137
Oprávký				
Stavby	-20	-2	4	-18
Hmotné movité věci	-31	-4	5	-30
Celkem	-51	-6	9	-48
Zůstatková hodnota	82	10	-3	89

V roce 2021 a 2020 nebyly do hodnoty majetku aktivovány žádné úroky. K 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 nebyl zastaven žádný dlouhodobý hmotný majetek.

8. Aktiva z práva užívání a závazky z leasingu

Skupina měla určité smlouvy o pronájmu kanceláří. Nájemní smlouvy se obvykle uzavírají na pevná období 3–5 let, avšak jedna smlouva má zbývající dobu 20 let. V průběhu roku 2021 vypršela jedna z nájemních smluv.

Leasingy jsou vykazovány jako aktivum z práva užívání a odpovídající závazek ode dne, kdy je pronajaté aktivum k dispozici pro použití Skupinou.

(mil. Kč)	Stavby	Celkem
Účetní hodnota k 1. lednu 2020	90	90
Odpisy	-14	-14
Účetní hodnota k 31. prosinci 2020	76	76
Odpisy	-8	-8
Účetní hodnota k 31. prosinci 2021	68	68

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Skupina má následující závazky z leasingu:

(mil. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Krátkodobé závazky z leasingu	8	10
Dlouhodobé závazky z leasingu	62	72
Závazky z leasingu celkem	70	82

Úrokové náklady zahrnuté do finančních nákladů v roce 2021 činily 3 mil. Kč (2020: 4 mil. Kč) (Poznámka 24).

Náklady související s krátkodobým leasingem a leasingem aktiv s nízkou hodnotou, které nejsou zobrazeny jako krátkodobý leasing (zahrnutý ve výkazu úplného výsledku v nájemné):

(mil. Kč)	2021	2020
Náklady související s krátkodobým leasingem	3	2
Náklady související leasingem aktiv s nízkou hodnotou, které nejsou níže zobrazeny jako krátkodobý leasing	1	1

Nájemní smlouvy neukládají žádné jiné úmluvy než bezpečnostní zájmy na pronajatém majetku, který má pronajímatel. Pronajatý majetek nesmí být použit jako záruka pro půjčky.

Celkový peněžní tok za leasingy v roce 2021 činil 19 milionů Kč (2020: 21 milionů Kč).

9. Poskytnuté půjčky

(mil. Kč)	K 31. prosinci 2021			K 31. prosinci 2020		
	Brutto hodnota	OÚZ opravná položka	Netto hodnota	Brutto hodnota	OÚZ opravná položka	Netto hodnota
Pohledávky z poskytnutých půjček nad 1 rok – spřízněné strany (Poznámka 26)	720	- 2	718	990	- 3	987
Pohledávky z poskytnutých půjček nad 1 rok – třetí strany	123	- 1	122	4	- 1	3
Pohledávky z poskytnutých půjček mezi 1 a 5 lety celkem	843	- 3	840	994	- 4	990
Pohledávky z poskytnutých půjček do 1 roku – spřízněné strany (Poznámka 26)	341	- 1	340	168	0	168
Pohledávky z poskytnutých půjček do 1 roku – třetí strany	46	- 36	10	101	- 36	65
Pohledávky z poskytnutých půjček do 1 roku celkem	387	- 37	350	269	- 36	233
Pohledávky z poskytnutých půjček celkem	1 230	- 40	1 190	1 263	- 40	1 223
Poskytnuté půjčky – fixní úroková sazba	552	- 39	513	757	- 39	718
Poskytnuté půjčky – pohyblivá úroková sazba	678	- 1	677	506	- 1	505
Poskytnuté půjčky celkem	1 230	- 40	1 190	1 263	- 40	1 223

Půjčky poskytnuté spřízněným stranám představují finanční prostředky poskytnuté společným podnikům a přidruženým společnostem, které jsou konsolidovány ekvivalenční metodou a nejsou při konsolidaci vyloučeny. Půjčky poskytnuté třetím stranám představují finanční prostředky poskytnuté nespřízněným stranám. Půjčky jsou poskytovány za účelem financování developerských projektů vlastněných příslušnými společně ovládanými jednotkami.

Skupina posuzuje poskytnuté úvěry skrze portfolia rozdělená podle data splatnosti (krátkodobé/ dlouhodobé) a podle protistrany. U všech poskytnutých úvěrů Skupina posuzuje navýšení úvěrového rizika a dobu prodlení na základě stupnice interního ratingu. Skupina aplikovala třístupňový model a vykázala opravnou položku z titulu očekávané ztráty ve výši 40 mil. Kč k 31. prosinci 2021 (k 31. prosinci 2020: 40 mil. Kč).

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Reálná hodnota celkových poskytnutých půjček byla k 31. prosinci 2021 ve výši 1 203 mil. Kč (2020: 1 277 mil. Kč).

Reálná hodnota byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků za použití současných tržních úrokových sazeb. Měření reálné hodnoty je zařazeno do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot.

Průměrná úroková sazba z poskytnutých půjček k 31. prosinci 2021 byla 2,07 % p.a. (2020: 2,49 % p.a.).

V roce končícím 31. prosince 2021 Skupina zaúčtovala následující nepeněžní transakce v souvislosti s poskytnutými úvěry. Bezprostředně před vyřazením dceřiných společností WELHAM a.s. a Kaskády Apartments a.s měla Skupina poskytnuty úvěry těmto dceřiným společnostem v celkové výši 55 mil. Kč, resp. 25 mil. Kč, které byly v této konsolidované účetní závěrce vyřazeny. Po prodeji dceřiných společností se tyto půjčky staly půjčkami poskytnutými třetím stranám a byly splaceny v období od příslušného data prodeje do 31. prosince 2021.

10. Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní a jiné pohledávky zahrnují následující:

(mil. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Dlouhodobé pohledávky		
<i>Finanční aktiva</i>		
Ostatní pohledávky – dlouhodobé (nad 12 měsíců)	5	30
Omezené bankovní zůstatky	8	13
Dlouhodobá finanční aktiva celkem	13	43
<i>Nefinanční aktiva</i>		
Náklady příštích období – dlouhodobé (nad 12 měsíců)	0	7
Dlouhodobá nefinanční aktiva celkem	0	7
Dlouhodobé pohledávky celkem	13	50
Krátkodobé obchodní a ostatní pohledávky		
<i>Finanční aktiva</i>		
Obchodní pohledávky – krátkodobé (splatné do 12 měsíců)	93	37
OÚZ – opravná položka k obchodním pohledávkám	- 16	- 12
Netto hodnota finančních obchodních pohledávek	77	25
Ostatní pohledávky – krátkodobé (splatné do 12 měsíců)	38	53
OÚZ – opravná položka k ostatním pohledávkám	- 1	- 1
Netto hodnota finančních ostatních pohledávek	37	52
Netto hodnota finančních obchodních a ostatních pohledávek	114	77
<i>Nefinanční aktiva</i>		
Náklady příštích období – krátkodobé (do 12 měsíců)	46	17
Mezisoučet	46	17
Obchodní a jiné pohledávky	160	94

Obchodní pohledávky po splatnosti k 31. prosinci 2021 tvořily 35 mil. Kč (k 31. prosinci 2020: 50 mil. Kč).

FINEP HOLDING, SEPříloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021**11. Zásoby**

(mil. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Nedokončená výroba: Nemovitosti ve výstavbě	1 488	1 060
Hotové výrobky: Pozemky a rezidenční byty k prodeji	12	73
Celkem	1 500	1 133

Nedokončená výroba

(mil. Kč)	2021	2020
K 1. lednu	1 060	793
Aktivované stavební náklady	776	601
Přírůstky vyplývající z akvizice nových dceřiných společností	0	92
Aktivované úrokové náklady (Poznámka 24)	7	9
Převody z investic do nemovitostí (Poznámka 6)	39	152
Převod do hotových výrobků	- 391	- 404
Zásoby klasifikované jako držené na prodej	0	- 183
Úbytky: nedokončená výroba	- 3	0
K 31. prosinci	1 488	1 060

Hotové výrobky

(mil. Kč)	2021	2020
K 1. lednu	73	66
Převod z nedokončené výroby	391	404
Převody z investic do nemovitostí (Poznámka 6)	101	107
Ostatní přírůstky	0	8
Převody do investic do nemovitostí (Poznámka 6)	- 40	0
Úbytky: Prodané pozemky a byty	- 513	- 512
K 31. prosinci	12	73

Nedokončená výroba je tvořena primárně stavebními náklady vynaloženými na nemovitosti ve výstavbě. Skupina použila zásoby nemovitostí ve výstavbě ve výši 1 452 mil. Kč jako záruku za bankovní úvěry nesplacené k 31. prosinci 2021 (2020: 978 mil. Kč).

Nemovitosti ve výstavbě byly vykázány v pořizovací ceně k datu pořízení Skupinou. K 31. prosinci 2021 ani 2020 nebyly žádné zásoby odepsány.

V průběhu roku 2021 Skupina dokončila fáze projektu Pergamenka B1 a B2, Nová Elektra I – A B a Malý Háj IX. Odpovídající částka 389 mil. Kč byla převedena z nedokončené výroby na hotové výrobky. Téměř všechny rezidenční jednotky projektu Pergamenka byly prodány v roce 2021, ostatní bude prodán v roce 2022.

V průběhu roku 2020 Skupina dokončila 1 významný projekt (fáze) Barrandov KO6, Barrandov KO7, Barrandov KO8, Barrandov KO9 a odpovídající částka 346 mil. Kč byla převedena z nedokončené výroby na hotové výrobky. Většina rezidenčních jednotek z tohoto projektu byla prodána v roce 2020.

Úbytky hotových výrobků zahrnují pozemky prodané s bytovými jednotkami v hodnotě 65 mil. Kč (2020: 37 mil. Kč) a pozemky prodané družstvům v hodnotě 101 mil. Kč (2020: 107 mil. Kč, viz bod 26 přílohy).

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

12. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

(mil. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Bankovní účty	1 698	1 293
Drobná hotovost	4	4
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 702	1 297

13. Základní kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny

Základní kapitál Skupiny k 31. prosinci 2021 připadá následujícím vlastníkům:

	Přímý podíl na vlastnictví	Celkový přímý a nepřímý podíl na vlastnictví	Počet akcií (v tisících ks)	mil. Kč
Ing. Michal Kocián	16,4 %	29,27 %	26 449,5	667
Ing. Tomáš Zaněk	16,4 %	29,27 %	26 449,5	667
Ing. Pavel Rejchrt	16,4 %	20,27 %	26 449,5	667
Ing. Vladimír Schwarz	6 %	7,93 %	9 669	244
Ing. Tomáš Pardubický	3 %	3,05 %	4 837	122
Ing. Štěpán Havlas	1 %	1,21 %	1 613	41
Finep Holding SE	18 %	n/a	29 022	730
FH INVEST SE	22,8 %	n/a	36 745,5	927
Mezisoučet	100 %	100 %	161 235	4 065

Základní kapitál Skupiny k 31. prosinci 2020 připadá následujícím vlastníkům:

	Přímý podíl na vlastnictví	Celkový přímý a nepřímý podíl na vlastnictví	Počet akcií (v tisících ks)	mil. Kč
Ing. Michal Kocián	16,4 %	24 %	26 449,5	667
Ing. Tomáš Zaněk	16,4 %	24 %	26 449,5	667
Ing. Pavel Rejchrt	16,4 %	24 %	26 449,5	667
Ing. Vladimír Schwarz	16,4 %	24 %	26 449,5	667
Ing. Tomáš Pardubický	3 %	3 %	4 837	122
Ing. Štěpán Havlas	1 %	1 %	1 613	41
FH INVEST SE	30,4 %	n/a	48 987	1 234
Mezisoučet	100 %	100 %	161 235	4 065

Společnost schválila a vydala 161 235 tis. akcií v nominální hodnotě 25,21 Kč která zůstala beze změny. Všechny vydané akcie nesou stejná práva a byly plně splaceny.

Poskytují držitelé právo podílet se na dividendách a podílet se na výtěžku z likvidace společnosti v poměru k počtu a částkám vyplaceným z držených akcií. Kmenové akcie přítomné na valné hromadě osobně nebo prostřednictvím zmocněnce mají nárok na jeden hlas.

Skupina vznikla reorganizací (přeměnou) dříve existujícího společně řízeného podniku v roce 2007. Rozdíl mezi reálnou hodnotou společně ovládaných a řízených podniků před reorganizací Skupiny a účetní hodnotou čistých aktiv těchto podniků v okamžiku reorganizace, je vykázán jako samostatná položka vlastního kapitálu "Oceňovací rozdíl vzniklý při vzniku Skupiny".

V průběhu roku 2021 došlo k reorganizaci vlastnické struktury Skupiny. Finep Holding nakoupil celkem 29 022 tisíc vlastních akcií které byly dříve drženy přímo panem Vladimírem Schwarzem (16 775 tisíc akcií představující 10,4 % podíl na základním kapitálu) a nepřímo panem Vladimírem Schwarzem prostřednictvím FH Invest SE (12 247 tisíc akcií představující 7,6 % podíl na základním kapitálu). Vlastní akcie byly oceněny reálnou hodnotou uhrazené protihodnoty. Nákup vlastních akcií byl částečně zaplacen v hotovosti částečně vypořádán proti vyřazení dceřiných společností a společných podniků prodaných panu Vladimíru Schwarzovi (viz Poznámka 28) a částečně proti budoucím závazkům (viz Poznámka 16).

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

(mil. Kč)	FH Invest	Mr. Vladimír Schwarz	Celkem
<i>Vypořádání v hotovosti</i>			
Nákup vlastních akcií v držení FH Invest SE, vypořádání v hotovosti	309	0	309
<i>Bezhotovostní vypořádání</i>			
Nákup vlastních akcií od Vladimíra Schwarze	0	379	379
Celkem vlastní držené akcie	309	379	688
<i>Vyrovnání s Vladimírem Schwarzem</i>			
Závazky z nákupu akcií		- 379	- 379
Závazek z nespaceného rozdělení ostatních kapitálových fondů		- 49	- 49
Vypořádání reálnou hodnotou vyřazených jednotek (viz poznámka 28))		153	153
Ostatní vypořádání		- 3	- 3
Výsledný závazek vůči akcionáři (viz Poznámka 16)		- 278	- 278

Základní kapitál ve výši 4 065 mil. Kč představuje po přepočtu historickým kurzem ekvivalent základního kapitálu ve výši 143 mil. EUR.

Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál představoval peněžní příspěvky jednotlivých akcionářů v celkové výši 0 mil. Kč (2020: 250 mil. Kč) společnosti FINEP HOLDING, SE na vyrovnání ztrát minulých období v účetních závěrkách jednotlivých společností ve Skupině. Kapitálový vklad ve výši 201 mil. Kč byl splacen v roce 2021. Závazek z rozdělení kapitálu ve výši 49 mil. Kč byl vypořádán v rámci vypořádání za vlastní akcie nakoupené v roce končícím 31. prosince 2021.

Dividendy vykázané a vyplacené v průběhu roku byly následující:

mil. Kč	2021	2020
Závazky z titulu dividend k 1. lednu	0	0
Rozhodnutí o výplatě dividend v průběhu roku	103	0
Dividendy vyplácené akcionářům v průběhu roku	- 103	0
Závazky z titulu dividend k 31. prosinci	0	0
Dividenda na akcii vyhlášená v průběhu roku, Kč na akcii	0,64	0

14. Úvěry a půjčky

14.1 Půjčky

(mil. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Půjčky – splatné do jednoho roku (včetně přečerpaní)	72	308
Půjčky – splatné po období jednoho roku	1 208	407
Úvěry a půjčky celkem	1 280	715
Brutto hodnota závazku – pevná úroková míra	777	284
Brutto hodnota závazku – variabilní úroková míra	503	431
Úvěry a půjčky celkem	1 280	715
Dlouhodobé		
(mil. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Dlouhodobé		
Bankovní úvěry	451	97
Dluhopisy	492	158
Půjčky od spřízněných stran (Poznámka 26)	11	124
Ostatní půjčky	254	28
Dlouhodobé půjčky celkem	1 208	407
Krátkodobé		
Bankovní úvěry	31	186
Půjčky od spřízněných stran (Poznámka 26)	26	67
Ostatní půjčky	15	55
Krátkodobé půjčky celkem	72	308
Půjčky celkem	1 280	715

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

V roce 2021 a 2020 jsou bankovní úvěry zajištěny zástavním právem k pozemkům a nemovitostem ve výstavbě. Podrobnější informace k majetku se zástavním právem jsou uvedeny v poznámce 0 a 11. Půjčky od spřízněných stran a ostatní půjčky nejsou zajištěny.

Nečerpané úvěrové linky, které byly smluvně sjednány, činily 2 359 mil. Kč k 31. prosinci 2021 (2020: 1 491 mil. Kč).

Účetní hodnota bankovních úvěrů byla k 31. prosinci 2021 ve výši 482 mil. Kč (2020: 283 mil. Kč), jejich reálná hodnota k 31. prosinci 2021 byla ve výši 481 mil. Kč (2020: 290 mil. Kč).

Účetní hodnota přijatých půjček od spřízněných stran a ostatních půjček byla k 31. prosinci 2021 ve výši 306 mil. Kč (2020: 274 mil. Kč), jejich reálná hodnota k 31. prosinci 2021 byla ve výši 316 mil. Kč (2020: 287 mil. Kč).

Reálná hodnota byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků za použití současných tržních úrokových sazeb. Měření reálné hodnoty je zařazeno do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot.

Reálné hodnoty na úrovni 3 hierarchie reálné hodnoty byly stanoveny pomocí oceňovací techniky diskontovaných peněžních toků. Reálná hodnota nástrojů s pohyblivou sazbou, které nebyly kótovány na aktivním trhu, se výrazně neliší od jejich účetní hodnoty. Reálná hodnota nekótovaných nástrojů s pevnou úrokovou sazbou byla odhadnuta na základě odhadovaných budoucích peněžních toků, u nichž se očekává, že budou diskontovány při současné úrokové sazbě pro nové nástroje s podobnými úvěrovými riziky a zbývajícími splatnostmi. Jako vstupy do modelu DCF byly použity tržní výnosové křivky a rozpětí srovnatelných kotovaných finančních nástrojů se stejnou dobou trvání jako u finančních nástrojů držených v amortizované hodnotě. Použité diskontní sazby v rozmezí od 4,62 % do 6,37 % (2020: od 1,76 % do 3,3 %) byly stanoveny jako součet vnitroskupinové marže a sazby úrokového swapu.

V roce 2021 byla průměrná úroková sazba pro všechny půjčky 3,6 % (2020: 3,6 %).

Průměrný úrok bankovních úvěrů dosáhl 2,9 % ročně (2020: 3,2 %).

Skupina má následující čerpané úvěrové linky:

(mil. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Pohyblivá sazba:		
S platností do jednoho roku	41	209
S platností delší než jeden rok	462	222
Pevná sazba:		
S platností do jednoho roku	31	99
S platností delší než jeden rok	746	185
Celkem	1 280	715

Informace k vydaným dluhopisům:

Název	ISIN	Kupón (%)	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota v Kč	Počet kusů	Účetní hodnota	Účetní hodnota
							k 31. prosinci 2021	k 31. prosinci 2020
							mil. Kč	mil. Kč
FINEP Barrandov Západ k.s.	CZ0003531105	3,95 p.a.	26. března 2026	zaknihovaná	3 000 000	112	332	0
FINEP Hloubětín a.s.	CZ0003519092	5,00 p.a.	12. června 2023	zaknihovaná	10 000	16 000	160	158

Dluhopisy vydané společností FINEP Hloubětín a.s. v roce 2018 jsou zajištěny zástavním právem k vybraným položkám – pozemkům FINEP Hloubětín a.s. a vázaným penězům. Celková účetní hodnota zastaveného investičního majetku Společnosti k 31. prosinci 2021 činila 245 mil. Kč (2020: 245 mil. Kč).

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Dluhopisy byly dále zajištěny 100% akciemi společnosti Finep Hloubětín a.s. Účetní hodnota celkových aktiv společnosti Finep Hloubětín k 31. prosinci 2021 činila 351 mil. Kč (2020: 282 mil. Kč), čistá aktiva činila 79 mil. Kč (2020: 79 mil. Kč). Dluhopisy mohou být předčasně splaceny v následujících případech:

- podle uvážení Skupiny, buď částečně, nebo úplně během prvních 12 měsíců. V tomto případě držitelé dluhopisů obdrží 1/6 všech zbývajících úrokových plateb
- v případě porušení povinností Skupiny
- v hotovosti Společnosti přestává být ovládající osobou emitenta (Finep Hloubětín as)

V roce 2021 FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. vydal dluhopisy ve jmenovité hodnotě 332 mil. Kč. Tyto dluhopisy jsou zajištěny finanční zárukou, ve smyslu § 2029 občanského zákoníku, v platném znění, poskytovanou společností FINEP HOLDING, SE a zástavním právem k vybraným položkám Investic do nemovitostí – pozemkům FINEP BARRANDOV ZÁPAD k. s. Celková účetní hodnota zastaveného majetku Společnosti k 31. prosinci 2021 činila 643 mil. Kč (2020: 0 mil. Kč).

Reálná hodnota vydaných dluhopisů byla k 31. prosinci 2021 ve výši 453 mil. Kč (2020: 157 mil. Kč).

Reálná hodnota byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků za použití současných tržních úrokových sazeb. Měření reálné hodnoty je zařazeno do úrovně 2 hierarchie reálných hodnot.

14.2 Odsouhlasení závazků vyplývajících z finanční činnosti

Níže uvedená tabulka uvádí analýzu závazků z finančních činností a pohyb závazků Skupiny z finančních činností za každé z uvedených období. Položky těchto závazků jsou ve výkazu o peněžních tocích vykázány jako financování:

(mil. Kč)	Zápůjčky	Leasingové závazky	Závazky vůči akcionářům	Závazky spojené s aktivy drženy k prodeji	Celkem
Závazky z finanční činnosti					
k 1. lednu 2021	715	82	0	116	913
<i>Peněžní pohyby:</i>					
Čerpání úvěru	922	0	0	34	1956
Splátka jistiny	- 453	- 12	0	0	- 465
Zaplacený úrok	- 46	- 3	0	0	- 49
Peněžní pohyby celkem	423	- 15	0	34	442
<i>Nepeněžní pohyby:</i>					
Akvizice dceřiných společností	145	0	0	0	145
Vypořádání s pohledávkou z prodeje dceřiné společnosti	- 40			0	- 40
Likvidace dceřinné společnosti	0			- 150	- 150
Nákup vlastních akcií	0	0	278	0	278
Naběhlý úrok	37	3	3	0	43
Nepeněžní pohyby celkem:	142	3	281	- 150	276
Závazky z finanční činnosti k 31. prosinci 2021	1 280	70	281	0	1 631
Závazky z finanční činnosti k 1. lednu 2020					
(mil. Kč)	Zápůjčky	Leasingové závazky			Celkem
Závazky z finanční činnosti k 1. lednu 2020	985	96			1 081
<i>Peněžní pohyby:</i>					
Čerpání úvěru	487	0			487
Splátka jistiny	- 634	- 14			- 648
Zaplacený úrok	- 40	- 4			- 44
Peněžní pohyby celkem	- 187	- 18			- 205
<i>Nepeněžní pohyby:</i>					
Naběhlý úrok	33	4			37
Reklasifikace do závazků souvisejících s aktivy drženy k prodeji	- 116	0			- 116
Nepeněžní pohyby celkem:	- 83	4			- 79
Závazky z finanční činnosti k 31. prosinci 2020	715	82			797

15. Obchodní a jiné závazky

(mil. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Obchodní závazky – splatné za více než 12 měsíců	31	43
Dlouhodobé finanční závazky	31	43
Obchodní závazky – splatné do 12 měsíců	145	92
Ostatní závazky – splatné do 12 měsíců	55	63
Krátkodobé finanční závazky	200	155
Závazky k zaměstnancům	18	16
Krátkodobé nefinanční závazky	18	16
Krátkodobé závazky celkem	218	171

16. Závazky vůči akcionářům

Závazky vůči akcionářům (a zároveň klíčový představitelé managementu) představují závazek Skupiny vůči akcionáři Vladimíru Schwarzovi za nabytí vlastních akcií. Část protiplnění v reálné hodnotě činí celkem 278 mil. Kč. Reálná hodnota závazku byla stanovena pomocí efektivní diskontní sazby 4,5 %. Zaučtované finanční náklady k 31. prosinci 2021 činily 3 mil. Kč. Odpovědnost vůči akcionáři je smluvně dohodnuta, že bude vyplácena ve stejných ročních splátkách do roku 2026. Neuhrazený závazek k 31. prosinci 2021 činí 281 milionů Kč.

17. Odložená daň z příjmu

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně kompenzovány, pokud existuje ze zákona vymahatelné právo kompenzace splatných daňových pohledávek proti splatným daňovým závazkům a pokud se tyto odložené daňové pohledávky a závazky týkají daně z příjmů vyměřené stejným finančním úřadem stejně zdaňované účetní jednotce.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou uvedeny v následující tabulce:

(mil. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Odložený daňový závazek:		
- Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících	- 103	- 63
Odložený daňový závazek	- 103	- 63
Odložený daňový závazek (netto)	- 103	- 63

Pohyb na účtu odložené daně z příjmů je následující:

(mil. Kč)	2021	2020
K 1. lednu	63	51
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 18) - dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí a přehodnocení odložené daně	43	12
Prodej dceřině společnosti	- 3	0
K 31. prosinci	103	63

Kromě výše uvedeného nebyla k 31. prosinci 2021 vykázána odložená daňová pohledávka z daňových ztrát ve výši 90 mil. Kč (2020: 143 mil. Kč) z důvodu nejistoty jejího uplatnění v budoucnosti.

(mil. Kč)	2021	2020
Převáděné daňové ztráty jejichž platnost skončí do:		
31. prosince 2021	0	17
31. prosince 2022	36	45
31. prosince 2023	25	32
31. prosince 2024	11	13
31. prosince 2025	15	36
Po 31. prosinci 2026	3	0
Převáděné daňové ztráty celkem	90	143

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

18. Daň z příjmu

(mil. Kč)	2021	2020
Splatná daň	104	60
Odložený daňový náklad (Poznámka 17)	43	12
Náklad na daň z příjmů celkem	147	72

Daň z příjmů před zdaněním celé Skupiny se liší od teoretické částky, která by vznikla použitím váženého aritmetického průměru příslušných daňových sazeb vztahujících se na zisky před zdaněním konsolidovaných společností, a to následujícím způsobem:

(mil. Kč)	2021	2020
Zisk před zdaněním celkem	1 303	979
Domácí daňové sazby použitelné na zisky v České republice	19 %	19 %
Domácí daňové sazby použitelné na zisky na Slovensku	21 %	21 %
Domácí daňové sazby použitelné na zisky na Maltě (efektivní)	5 %	5 %
Daň vypočtená pomocí domácí daňové sazby Společnosti (19 %)	248	186
Podíl na zisku společných a přidružených společností	- 20	- 61
Vliv daňově neuznatelných nákladů	10	20
Příjmy nepodléhající dani	- 59	- 15
Využití dříve nevykázaných daňových ztrát	- 2	- 1
Vliv rozdílů sazeb daně dceřiných společností působících v jiných jurisdikcích	- 32	- 64
Daňové ztráty, za které nebyla vykázána odložená daň	2	5
Úpravy daně v předchozích obdobích	0	2
Daň z příjmů celkem	147	72

Daňově neuznatelné náklady se týkají především prodeje dceřiných společností mateřské společnosti Finep Holding SE ve výši 157 mil. Kč. (2020: 0 Kč).

Výnosy, které nepodléhají zdanění se týkají především zisku z prodeje dceřiných společností ve výši 314 mil. Kč. (2020: 0 Kč).

19. Tržby

Skupina vykazuje následující druhy výnosů:

(mil. Kč)	2021	2020
Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků	792	813
Tržby z prodeje služeb	578	494
Celkové tržby ze smluv se zákazníky	1 370	1 307
Příjmy z pronájmu	38	36
Tržby celkem	1 408	1 343

Náklady vztahující se k příjmům z pronájmu za rok končící 31. prosince 2021 činily 22 mil. Kč (31. prosince 2020: 21 mil. Kč).

Výnosy z prodeje služeb představují zejména služby spojené s výstavbou domů a bytů, prodejem nemovitostí, marketingové a poradenské služby.

Služby jsou většinou poskytovány přidruženým společnostem Skupiny, a to družstvům (viz také poznámka 5.1.1). Bytová družstva představují specifickou právní formu dle českého práva, zřízenou k zajištění bytových potřeb svých členů. Akcie družstva jsou v držení fyzických osob obývajících byty družstva. Skupina v rámci své podnikatelské činnosti prodává pozemky bytovým družstvům a tyto služby následně poskytuje při výstavbě bytového domu.

FINEP HOLDING, SEPříloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021**19.1 Rozčlenění výnosů ze smluv se zákazníky**

Skupina vykazuje výnosy z převodu bytových jednotek a služeb v průběhu času a v určitém časovém okamžiku v následujících projektech a typech služeb:

2021	Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků				Tržby z prodeje služeb					Výnoy celkem	
	Holešovice	Barrandov	Jiné lokality (Vysočany)	Celkem	Poplatek developerské projekty	Manažerské služby	Design a interiérové služby	Ostatní příjmy ze služeb	Celkový příjem za služby		
<i>Typ zákazníka</i>											
Příjmy ze smluv se zákazníky – třetími stranami	638	20	1	659	0	0	24	54	78	737	
Příjmy ze smluv se zákazníky – spřízněnými stranami	0	39	94	133	302	178	0	20	500	633	
Celkové příjmy od externích zákazníků	638	59	95	792	302	178	24	74	578	1370	
<i>Načasování vykázání př.jmů</i>											
V určitém časovém okamžiku	638	59	95	792	0	0	24	0	284	816	
V průběhu času	0	0	0	0	302	178	0	74	554	554	
Celkové příjmy od externích zákazníků	638	59	95	792	302	178	24	74	578	1370	
2020	Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků				Tržby z prodeje služeb					Výnoy celkem	
(mil. Kč)	Prosek	Barrandov	Jiné lokality	Celkem	Poplatek developerské projekty	Manažerské služby	Design a interiérové služby	Ostatní příjmy ze služeb	Celkový příjem za služby		
<i>Typ zákazníka</i>											
Příjmy ze smluv se zákazníky – třetími stranami	39	647	21	707	0	0	55	37	92	799	
Příjmy ze smluv se zákazníky – spřízněnými stranami	0	106	0	106	212	148	0	42	402	508	
Celkové příjmy od externích zákazníků	39	753	21	813	212	148	55	79	494	1307	
<i>Načasování vykázání př.jmů</i>											
V určitém časovém okamžiku	39	753	21	813	0	0	55	0	55	868	
V průběhu času	0	0	0	0	212	148	0	79	439	439	
Celkové příjmy od externích zákazníků	39	753	21	813	212	148	55	79	494	1307	

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

19.2 Závazky ze smluv se zákazníky

Skupina vykazuje následující závazky týkající se smluv se zákazníky:

(mil. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
<i>Smluvní závazky – dlouhodobé</i>		
Smluvní závazky – přijaté zálohy zákazníků na bytové jednotky	830	375
<i>Smluvní závazky – krátkodobé</i>		
Smluvní závazky – přijaté zálohy zákazníků na bytové jednotky	195	167
Smluvní závazky – zálohy zákazníků na služby	3	11
Celkové krátkodobé smluvní závazky	198	178
Celkové smluvní závazky	1 028	553

Skupina přijímá zálohy od zákazníků na základě fakturačního plánu stanoveného ve smlouvách se zákazníky. Smluvní závazky jsou vykázány jako výnosy v okamžiku, kdy Skupina dokončí bytové jednotky a převede je na své zákazníky nebo splní své povinnosti jiným způsobem.

Smluvní závazky se k 31. prosinci 2021 zvýšily o 475 mil. Kč v porovnání s 31. prosincem 2020 kvůli většímu objemu nových záloh přijatých od zákazníků za bytové jednotky, které byly ve výstavbě k 31. prosinci 2021, než výnosy vykázané v souvislosti s přijatými zálohami k 31. prosinci 2020.

Očekává se, že plnění dlouhodobých smluvních závazků Skupiny se zůstatkem k 31. prosinci 2021 ve výši 830 mil. Kč (2020: 375 mil. Kč) bude poskytnuto v roce končícím 31. prosincem 2023 proti těmto smluvním závazkům (2020: očekáváno, že budou uspokojeny v roce končícím 31. prosincem 2022).

19.3 Výnosy vykázané v souvislosti se smluvními závazky

(mil. Kč)	2021	2020
<i>Vykázané výnosy, které byly zahrnuty do zůstatku smluvního závazku na počátku účetního období</i>		
Zálohy zákazníků na bytové jednotky	167	235
Zálohy zákazníků na služby	11	23
Celkem	178	258

19.4 Nesplněné závazky z dlouhodobých smluv

V následující tabulce jsou uvedeny nesplněné závazky vyplývající z dlouhodobých smluv:

(mil. Kč)	2021	2020
<i>Souhrnná výše transakční ceny na dlouhodobé smlouvy, které jsou k 31. prosinci 2021 částečně nebo zcela nesplněné</i>		
Smluvní ceny za nedokončené bytové jednotky	4 331	2 320
Očekávané příjmy ze smluv o poskytování služeb	236	177
Celkem	4 567	2 497
Předpokládané plnění smluvních závazků k 31. prosinci	1 028	553
Dosud nesplacené plnění	3 539	1 944
Celkem	4 567	2 497

Vedení očekává, že transakční ceny alokované na nesplněné smlouvy na nedokončené bytové jednotky k 31. prosinci 2021 ve výši 4 331 mil. Kč (2020: 2 320 mil. Kč) budou vykázány jako výnosy:

- V průběhu roku končícího 31. prosince 2022 ve výši 454 mil. Kč.
- V průběhu roku končícího 31. prosince 2023 ve výši 2 442 mil. Kč.
- V průběhu roku končícího 31. prosince 2024 ve výši 1 435 mil. Kč.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Vedení očekávalo, že transakční cena přiřazená k nesplněným smlouvám o nedokončených bytových jednotkách k 31. prosinci 2020 bude uznána jako výnos:

- V průběhu roku končícího 31. prosince 2021 ve výši 642 mil. Kč.
- V průběhu roku končícího 31. prosince 2022 ve výši 1 069 mil. Kč.
- V průběhu roku končícího 31. prosince 2023 ve výši 609 mil. Kč.

Očekává se, že výnosy ze smluv o poskytování služeb, které jsou částečně nebo plně nenaplněné k 31. prosinci 2021 v částce 236 mil. Kč budou vykázány v roce končícím 31. prosince 2022.

19.5 Smluvní náklady

Kromě výše uvedených smluvních závazků Skupina vykázala také smluvní náklady, což je aktivum ve vztahu k nákladům na získání smluv se zákazníky – provize za prodej bytových jednotek což je vykázáno v rozvaze v rámci smluvních nákladů.

(mil. Kč)	2021	2020
Aktiva vykázaná z nákladů vynaložených na získání smlouvy k 1. lednu	56	40
Náklady vynaložené za období	40	62
Odpisy vykázané jako náklady na provizi v daném období	- 22	- 46
Aktiva vykázaná z nákladů vynaložených na získání smlouvy k 31. prosinci	74	56

Náklady na získání smluv se týkají přírůstkových provizí a dalších přírůstkových nákladů v důsledku získání smluv o prodeji bytových prostor. Aktiva vykázaná z nákladů vynaložených na získání smlouvy jsou odepisována ve výši 100 % v souladu se vzorem vykázání souvisejících výnosů z prodeje bytových prostor.

20. Ostatní výnosy

(mil. Kč)	2021	2020
Zisk z prodeje investic do nemovitostí	0	13
Zisk z prodeje dceřiných společností (Poznámka 28)	121	0
Zisk z prodeje společných podniků (Poznámka 28)	193	0
Ostatní výnosy	11	9
Ostatní výnosy celkem	325	22

21. Ostatní provozní náklady

Ostatní provozní náklady se týkají především individuálně nevýznamných položek nezařazených do příslušné nákladové kategorie.

22. Mzdové náklady

(mil. Kč)	2021	2020
Mzdy a ostatní krátkodobé zaměstnanecké výhody	162	144
Příspěvky po skončení pracovního poměru	23	21
Mzdové náklady celkem	185	165

23. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů a ostatní finanční výnosy

(mil. Kč)	2021	2020
Úrokové výnosy z úvěrů spřízněným stranám	20	17
Úrokové výnosy z úvěrů třetím stranám	6	7
Celkový úrokový výnosy a poskytnuté půjčky	26	24
Zisk z prodeje finančních aktiv	0	2
Kurzové zisky	1	13
Ostatní finanční výnosy	1	15

24. Finanční náklady

(mil. Kč)	2021	2020
Úrokové náklady z půjček	37	33
Úrokové náklady z leasingových závazků	3	4
Úrokové náklady ze závazků vůči akcionářům	3	0
Kurzové ztráty	18	7
Ostatní finanční náklady	3	3
Mezisoučet	64	47
Sníženo o: Úroky z půjček aktivované do zásob (Poznámka 11)	7	9
Finanční náklady celkem	57	38

25. Podmíněné a smluvní závazky

25.1 Zásoby – developerské projekty

Skupina uzavřela smlouvy o budoucím prodeji s kupujícími bytových jednotek svých rezidenčních projektů, čímž se zavázala tyto developerské projekty dokončit.

Nevyfakturované závazky z uzavřených smluv o zhotovení k 31. prosinci 2021 činily 1 224 mil. Kč (2020: 963 mil. Kč).

25.2 Investice do nemovitostí – nemovitosti ve výstavbě

Skupina nemá žádný závazek k dokončení investic do nemovitostí ve výstavbě k rozvahovému dni. Skupina uzavřela se svými klienty smlouvy o budoucím pronájmu.

25.3 Soudní řízení

Vedení si není vědomo žádného hrozícího soudního sporu nebo potenciálních významných ztrát vyplývajících z náhrad škod. Z tohoto důvodu nebyla vytvořena rezerva na soudní spory.

26. Transakce se spřízněnými stranami

Skupina je vlastněna společností FH INVEST SE a šesti fyzickými osobami (viz Poznámka 13).

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

26.1 Výnosy a příjmy

(mil. Kč)	2021	2020
Prodej služeb – výnosy z poplatků za správu a zprostředkování – společné podniky	80	96
Prodej služeb – výnosy z poplatků za správu a zprostředkování – přidružené podniky	420	306
Příjmy z prodeje pozemků– přidružené podniky	133	106
Úrokové příjmy – společné a přidružené podniky	20	17
Zisk z prodeje investic do nemovitostí – přidružené podniky	0	11
Celkem	653	536

Výnosy z prodeje služeb byly zaúčtovány za tržních podmínek.

26.2 Náklady

(mil. Kč)	2021	2020
Náklady na prodané pozemky– přidružené podniky	101	107
Úrokové náklady – společné podniky a přidružené společnosti	1	2
Celkem	102	109

26.3 Kapitálové transakce

(mil. Kč)	2021	2020
Nákup vlastních akcií od pana Schwarze – peněžní plnění	309	0
Nákup vlastního podílu přímo od pana Schwarze – Vypořádání vyřazených investic ve společných podnicích a přidružených podnicích v reálné hodnotě (poznámka 13)	101	0
Nákup vlastních akcií od pana Schwarze – reálná hodnota závazků vůči akcionářům	278	0
Celkem	688	0

26.4 Odměňování klíčových pracovníků

Klíčovými pracovníky Skupiny se rozumí členové představenstva a dozorčí rady Společnosti a finanční ředitel. Odměny uhrazené nebo splatné klíčovým řídicím pracovníkům jsou uvedeny níže:

(mil. Kč)	2021	2020
Mzdy a další krátkodobé zaměstnanecké výhody	19	21
Příspěvek do státního penzijního fondu	5	5
Celkem	24	26

26.5 Pohledávky a závazky

(mil. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
- Společné podniky (obchodní a jiné pohledávky)	12	24
- Přidružené společnosti (obchodní a jiné pohledávky)	51	11
- Akcionáři (obchodní a jiné pohledávky)	31	0
Pohledávky za spřízněnými stranami	94	35
- Společné podniky (obchodní a jiné závazky)	- 3	- 35
- Přidružené společnosti (obchodní a jiné závazky)	- 1	0
- závazky vůči akcionáři (rovněž členovi klíčového managementu)	- 281	0
Závazky za spřízněnými stranami	- 285	- 35

Pohledávky a závazky jsou nezajištěné a nejsou úročeny, s výjimkou závazků vůči akcionáři (rovněž členovi klíčového managementu), které jsou úročeny 4,5 %. K 31. prosinci 2021 a 2020 byla zaúčtována nevýznamná OÚZ v souvislosti s pohledávkami za spřízněnými osobami.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrečné zprávě podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

26.6 Přijaté a poskytnuté půjčky**Půjčky spřízněným stranám**

(mil. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Půjčky akcionářům	286	111
Půjčky společným podnikům	511	572
Půjčky přidruženým podnikům	244	456
Půjčky ostatním spřízněným stranám*	20	19
OÚZ – opravná položka	- 3	- 3
Půjčky spřízněným stranám celkem	1 058	1 155

*Ostatní spřízněné strany jsou společnosti pod společným ovládním konečnými akcionáři skupiny.

Většina půjček poskytnutých spřízněným stranám je úročena sazbou vycházející z 12měsíčního PRIBORU + marže 0,5 %. Tyto půjčky jsou splatné po dokončení jednotlivých projektů a nejsou zajištěny.

Půjčky od spřízněných stran

(mil. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Půjčky od společných podniků	37	130
Půjčky od akcionářů	0	61
Půjčky od spřízněných stran celkem	37	191

Půjčky od akcionářů jsou klasifikovány jako závazky vzhledem k tomu, že představují smluvní závazek, který bude vypořádán v hotovosti v budoucnu. Tyto výpůjčky představují zejména dlouhodobé financování získané na podporu realizace developerských projektů Skupiny. Úroková sazba ve většině těchto půjček je stanovena jako 12měsíční PRIBOR + marže 0,5 %.

27. Pořízení dceřiných společností (pořízení aktiv)**27.1 Pořízení aktiv 2021**

V roce 2021 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti Duero Group, s.r.o. Transakce byly provedeny formou asset deal.

Pořízení společnosti Duero Group, s.r.o. je prezentováno následovně:

(mil. Kč)	Duero Group, s.r.o. 25. října 2021
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	145
Investice do nemovitostí	151
Dlouhodobé závazky	- 1
Dlouhodobé půjčky	- 145
Reálná hodnota identifikovatelných pořízených aktiv	150
Celková kupní cena a dříve držený podíl v nabývaném podniku	150
Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté dceřiné společnosti	- 145
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	5

27.2 Pořízení aktiv 2020

V roce 2020 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti Nová Invalidovna, a.s. Transakce byly provedeny formou asset deal.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Pořízení společnosti Nová Invalidovna, a.s. je prezentováno následovně:

(mil. Kč)	Nová Invalidovna, a.s. 12. května 2020
Uhrazená protihodnota	86
Celková převedená protihodnota	86
Hodnota identifikovatelných pořízených aktiv a závazků	
Zásoby	92
Půjčky přijaté ze skupiny*	- 6
Identifikovatelná čistá aktiva	86

*Půjčky přijaté ze skupiny byly v konsolidaci eliminovány proti půjčkám poskytnutých Skupinou – vypořádání již existujících vztahů.

Skupina nabyla zbývajících 50% podílu ve společnosti Strážkov Park a.s. za 1 mil. Kč zaplaceného v hotovosti. Tato akvizice byla nevýznamná, a proto žádné detaily nebyly zveřejněny.

28. Vyřazení dceřiných společností a společných podniků

V roce 2021 Skupina prodala 100% podíl na základním kapitálu dceřiných společnostech WELHAM a.s. Kaskády Apartments a.s. FINEP spol. s.r.o. a 76% podíl na základním kapitálu dceřiné společnosti FINEP Int. a.s. Podrobnější informace o dceřiných společnostech, které byly vyřazeny v roce 2021 jsou uvedeny níže.

V roce 2021 Skupina dále prodala svůj podíl v následujících společných podnicích: Muddaro Invest, a.s. Finep Innovation a.s. Podrobnější informace o společných podnicích, které byly vyřazeny v roce 2021 jsou uvedeny níže.

28.1 Vyřazení dceřiných společností

100% podíl v dceřiné společnosti Kaskády Apartments a.s. byl prodán 15. dubna 2021 a je zaúčtován v roce končícím 31. prosince 2021. Veškerá aktiva a závazky držené touto dceřinou společností byly k 31. prosinci 2020 klasifikovány jako Držené k prodeji.

Podrobnosti o prodeji KASKÁDY APARTMENTS a.s. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje jsou popsány následovně:

(mil. Kč)	15. dubna 2021
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1
Zásoby	203
Aktiva celkem	204
Obchodní a jiné závazky	205
Závazky celkem	205
Čistá aktiva	- 1
Protiplnění obdržené v hotovosti	61
Vypořádání půjčkou přijatou od nabyvatele	40
Účetní částka vyřazeného čistého majetku	- 1
Zisk z vyřazení	102

* Výše vyřazených půjček zahrnovala půjčku třetí straně ve výši 150 mil. Kč a přijatou půjčku od Skupiny ve výši 55 mil. Kč, která byla eliminována před datem prodeje

Podrobnosti o prodeji dceřiných společností za období od 1. ledna 2021 do 15. dubna 2022 jsou shrnuty následovně:

(mil. Kč)	KASKÁDY APARTMENTS a.s.
Náklady	- 1
Ztráta před zdaněním	- 1
Čistá ztráta za období	- 1

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

K 31. prosinci 2020 účetní jednotka přecenila společnost klasifikovanou jako drženou za účelem prodeje na nižší z hodnot účetní hodnoty a reálné hodnoty snížené o náklady na prodej. Z tohoto přecenění nebyl rozeznán žádný zisk ani ztráta. Společnost zahrnovala následující aktiva a pasiva:

(mil. Kč)	KASKÁDY APARTMENTS a.s.
Zásoby	182
Peníze a peněžní ekvivalenty	1
Celkem aktiva držená za účelem prodeje	183
Půjčky	116
Ostatní závazky	12
Celkem závazky držené za účelem prodeje	128
Čistá aktiva držená za účelem prodeje	55

100% podíl v dceřiné společnosti FINEP spol. s r.o. byl prodán dne 13. srpna 2021 a vykazuje se v běžném období.

Prodej této dceřiné společnosti byla součástí vypořádání s akcionářem za prodej vlastních akcií (viz Poznámka 13). Dceřiná společnost byla prodána za protiplnění rovnající se reálné hodnotě držených aktiv.

Podrobnosti o prodeji FINEP spol. s r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje jsou popsány následovně:

(mil. Kč)	13. srpna 2021
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2
Investice do nemovitostí	30
Aktiva celkem	32
Odložený daňový závazek	3
Obchodní a jiné závazky	1
Závazky celkem	4
Čistá aktiva	28
<i>Výpočet zisku při prodeji</i>	
Reálná hodnota investice vyřazené v rámci vypořádání s akcionářem (pan Schwarz)	40
Účetní částka prodaného čistého majetku	-28
Zisk z vyřazení	12

Finanční informace týkající se operací a peněžních toků za období od 1. ledna 2021 do 13. srpna 2021 byly následující:

(mil. Kč)	FINEP spol. s r.o.
Tržby	2
Náklady	1
Zisk před zdaněním	1
Čistý zisk za období	1
Čisté peněžní provozní náklady	-4
Čistý pokles peněžních prostředků používaných dceřinou společností	-4

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

100% podíl v dceřiné společnosti WELHAM a.s. byl prodán dne 9. února 2021 a vykazuje se v běžném období. Finanční informace týkající se operací a peněžních toků za období od 1. ledna 2021 do 9. února 2021 byly následující:

(mil. Kč)	9. února 2021
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1
Nehmotná aktiva	1
Zásoby	12
Obchodní a jiné pohledávky	11
Aktiva celkem	25
Obchodní a jiné závazky	1
Půjčky	25
Ostatní závazky	1
Závazky celkem	27
Čistá aktiva	- 2
Protiplnění obdržené v hotovosti	0
Účetní částka prodaného čistého majetku	- 2
Zisk z vyřazení	2

Finanční informace týkající se operací a peněžních toků za období od 1. ledna 2021 do 9. února 2021 byly následující:

(mil. Kč)	Welham a.s.
Tržby	7
Ostatní výnosy	4
Náklady	- 14
Ztráta před zdaněním	- 3
Čistá ztráta za období	- 3
Čistý peněžní příjem z provozních činností	1
Čisté zvýšení peněžních prostředků používaných dceřinou společností	1

76% podíl v dceřiné společnosti FINEP Int a.s. byl prodán dne 13. srpna 2021 a vykazuje se v běžném období.

Prodej této dceřiné společnosti byla součástí vypořádání s akcionářem za prodej vlastních akcií (viz Poznámka 13). Dceřiná společnost byla prodána za protiplnění rovnající se reálné hodnotě držených aktiv. Finanční informace týkající se operací a peněžních toků za období od 1. ledna 2021 do 13. srpna 2021 byly nevýznamné.

Podrobnosti o prodeji FINEP Int a.s. jsou popsány následovně:

(mil. Kč)	13. srpna 2021
Obchodní a jiné pohledávky	1
Celková aktiva	1
Výpůjčky	1
Celkové závazky	1
Čistá aktiva	0
<i>Výpočet zisku při likvidaci</i>	
Reálná hodnota investice vyřazené v rámci vypořádání s akcionářem (pan Schwarz)	5
Účetní částka prodaného čistého majetku	0
Zisk z vyřazení	5

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2021

Podrobnosti o prodeji dceřiných společností jsou shrnuty následovně:

(mil. Kč)	Kaskády		FINEP		Celkem
	Apartments a.s	spol. s.r.o.	WELHAM a.s.	FINEP Int a.s.	
Čistá aktiva prodaných společností	-1	28	-2	0	25
<i>Obdržené protiplnění</i>					
Protiplnění obdržené v hotovosti	61	0	0	0	61
Vypořádání úvěru přijatého od nabyvatele před prodejem	40	0	0	0	40
Reálná hodnota investice vyřazené v rámci vypořádání s akcionářem (pan Schwarz)	0	40	0	5	45
Zisk pro Skupinu z prodeje	102	12	2	5	121
Peníze přijaté z vyřazených dceřiných společností, po odečtení hotovosti	60	- 2	-1	0	57

28.2 Vyřazení společných podniků

50% podíl ve společném podniku Muddaro Invest a.s. byl prodán dne 18. února 2021 a vykazuje se v běžném období.

Podrobnosti o prodeji Muddaro Invest a.s. jsou zveřejněny následovně:

(mil. Kč)	2021
Protiplnění obdržené v hotovosti	132
Účetní částka investice do společného podniku	7
Zisk z vyřazení	125

(mil. Kč)	18. února 2021
Aktiva celkem	79
Závazky celkem	65
Čistá aktiva	14
Účetní hodnota investice (50 % podíl)	7

50% podíl ve společném podniku FINEP Innovation a.s. byl prodán dne 13. srpna 2021 a vykazuje se v běžném období. Prodej toho společného podniku byla součástí vypořádání s akcionářem za prodej vlastních akcií (viz Poznámka 13). Dceřiná společnost byla prodána za protiplnění rovnající se reálné hodnotě držených aktiv.

Podrobnosti o prodeji FINEP Innovation a.s. jsou popsány následovně:

(mil. Kč)	2021
Reálná hodnota investice vyřazené v rámci vypořádání s akcionářem (pan Schwarz)	106
Protiplnění obdržené v hotovosti	3
Účetní částka investice do společného podniku	41
Zisk z vyřazení	68

(mil. Kč)	13. srpna 2021
Aktiva celkem	163
Závazky celkem	81
Čistá aktiva	82
Účetní hodnota investice (50 % podíl)	41

Skupina dále prodala svůj podíl ve společnících Coolinary Gastro Group as, Coolinary s.r.o. a Gin Tonic Club s.r.o. Tyto transakce byly rovněž součástí vypořádání s akcionářem Vladimírem Schwarzem, reálná hodnota vyřazených subjektů byla 2 mil. Kč. Skupina nezaúčtovala žádný zisk nebo ztrátu z prodeje.

V roce 2020 nebyla prodána žádná dceřiná společnost ani společný podnik.

29. Události po skončení účetního období

V souvislosti s Covid-19 se očekává, že obchodní výkonnost a peněžní toky Skupiny nebudou v dohledné budoucnosti významně ovlivněny. Skupina bude navíc i nadále dodržovat různé vládní politiky a rady a současně učiní vše pro to, aby pokračovala ve své činnosti co nejlepším a nejbezpečnějším způsobem, aniž by to ohrozilo zdraví jejich zaměstnanců.

Dne 1. ledna 2022 se Finep Holding SE sloučil s FH Invest, jedním z akcionářů Skupiny. Skupina v současné době odhaduje dopad fúze na její účetní závěrku.

Koncem února 2022 pokračující politické napětí mezi Ruskem a Ukrajinou eskalovalo v konflikt s vojenskou invazí Ruska na Ukrajinu. Celosvětovou reakcí na ruské porušení mezinárodního práva a agresi vůči Ukrajině bylo uvalení rozsáhlých sankcí a omezení podnikatelské činnosti. Tyto skutečnosti považujeme za neupravující následné události. Celkový dopad posledního vývoje se projevil zvýšenou volatilitou na finančních a komoditních trzích a dalšími důsledky pro ekonomiku. Skupina zvážila podnikatelská rizika zahrnující nepříznivé dopady ekonomických sankcí uvalených na Rusko, přerušení podnikání (včetně dodavatelských řetězců), zvýšený výskyt kybernetických útoků, riziko porušení právních a regulatorních pravidel a vyhodnotila, že jejich přímý dopad na Skupinu není v tuto chvíli významný.

V dubnu – květnu 2022 Skupina zahájila výměnu pozemků patřící společností SHELLIA s.r.o. a GORIS s.r.o. Výměna byla provedena s následujícími protistranami: Hlavní město Praha, Městská část Praha 11, Otakar Ženíšek a Jindřiška Mrkvičková za účasti společnosti FINEP HOLDING, SE. Tato směna by měla završit dlouhodobou akviziční činnost Skupiny, jejím hlavním účelem byla pozemková úprava pro budoucí rozsáhlý developerský projekt v lokalitě Praha – Jižní město. K datu sestavení účetní závěrky nebyla transakce dokončena, tudíž finanční dopad transakce nebyl k datu sestavení účetní závěrky ještě posouzen.

Dále dne 25. dubna 2022 Skupina koupila zbývajících 96% podílu ve společnosti Vackov a.s. za 451 mil. Kč, čímž se Skupina stala 100 % vlastníkem společnosti. Tato společnost se zaměří na realizaci developerského projektu v nové lokalitě Praha 3.

Podrobnosti nabytí společnosti Vackov a.s. jsou prezentovány následovně:

(mil. Kč)	Vackov a.s.
Investice do nemovitostí	552
Obchodní a jiné pohledávky	464
Obchodní a jiné závazky	- 2
Dlouhodobé půjčky	- 544
Reálná hodnota identifikovatelných čistých aktiv	470
<i>Detail kupní ceny:</i>	
Reálná hodnota dříve drženého podílu v nabývaném podniku	19
Kupní protihodnota vyplacena v peněžních prostředcích	451
Celková kupní cena a dříve držený podíl v nabývaném podniku	470
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	- 451

Žádné další významné skutečnosti po skončení účetního období mimo běžné provozní činnosti Skupiny nenastaly.