

FINEP HOLDING, SE

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za období 1.1.2023 – 31.12.2023

V Praze dne: 20.5.2024



Ing. Tomáš Zaněk
předseda představenstva



Ing. Štěpán Havlas
člen představenstva



FINEP

VÝROČNÍ ZPRÁVA

Přehled činnosti

Vývoj činnosti

Vývoj výkonnosti

Stávající hospodářské postavení

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

Aktivity v oblasti pracovně-právních vztahů

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

Předpokládaný vývoj

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Rozvaha v plném rozsahu

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o peněžních tocích

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Příloha účetní závěrky

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Přehled činnosti

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

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

Vývoj činnosti

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

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

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

V roce 2023 skupina FINEP úspěšně rozvíjela svou strategii rozvoje skupiny zejména v oblasti residenčního developmentu s tím, že v průběhu roku 2023 skupina FINEP zahájila prodej těchto residenčních nových etap:

- Malý Háj XII (Praha – Dolní Měcholupy) – družstevní bytová výstavba;
- U Šárky V (Praha – Ruzyně) – družstevní bytová výstavba;
- U Šárky VI (Praha – Ruzyně) – družstevní bytová výstavba;
- Nad Krocínkou II (Praha - Prosek) – družstevní bytová výstavba;
- Harfa Park IX (Praha – Vysočany) - družstevní bytová výstavba;
- Kaskády Barrandov XVII (Praha – Hlubočepy) – prodej bytů do osobního vlastnictví;
- Rezidence u Vltavy I (Kralupy nad Vltavou) – prodej bytů do osobního vlastnictví;
- Hloubětín Z (Praha – Hloubětín) – prodej investičních bytů.

Skupina FINEP i nadále v roce 2023 rozvíjela obchodní aktivity v oblasti kolektivního investování do nemovitostí prostřednictvím zahraničních fondů kvalifikovaných investorů a to konkrétně 3 maltských sub-fondů: (i) FINEP PROSEK FUND zaměřeného na rozvojové lokality v rámci městských částí Prosek/Střížkov/Ruzyně (Praha), (ii) FINEP HARFA FUND zaměřeného na rozvojové lokality v rámci městských částí Vysočany/Hloubětín (Praha) a FINEP BARRANDOV FUND zaměřeného na rozvojové lokality v rámci městské části Hlubočepy (Praha).

Vývoj výkonnosti

Společnost v období 1.1.2023 – 31.12.2023 realizovala zisk ve výši 703 434 tis. Kč, v období 1.1.2022 – 31.12.2022 realizovala zisk ve výši 504 258 tis. Kč.

Stávající hospodářské postavení

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

I v roce 2023 si skupina FINEP udržuje silné a stabilní kapitálové zázemí a postavení společnosti, resp. celé skupiny.

Na dosaženém hospodářském výsledku (zisku) Společnosti za rok 2023 se promítly zejména následující skutečnosti:

- Pozitivně zejména dokončení projektů v letech 2023 a inkaso dividendových výnosů či výnosů z prodeje aktiv;
- Hospodářský výsledek ovlivnila tvorba opravných položek k majetkovým účastem, neboť v této oblasti Společnost zastává velice konzervativní strategii a současně je to také dáno naceněním majetkových účastí při vzniku založení společnosti FINEP HOLDING, SE.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

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

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

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

Aktivity v oblasti pracovně-právních vztahů

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

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

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

Předpokládaný vývoj

Skupina FINEP i v roce 2024 plánuje naplňovat odsouhlasenou strategii rozvoje zejména v oblasti residenční výstavby.

Skupina FINEP plánuje na rok 2024 zahájení prodeje několika nových etap residenčních projektů v různých lokalitách:

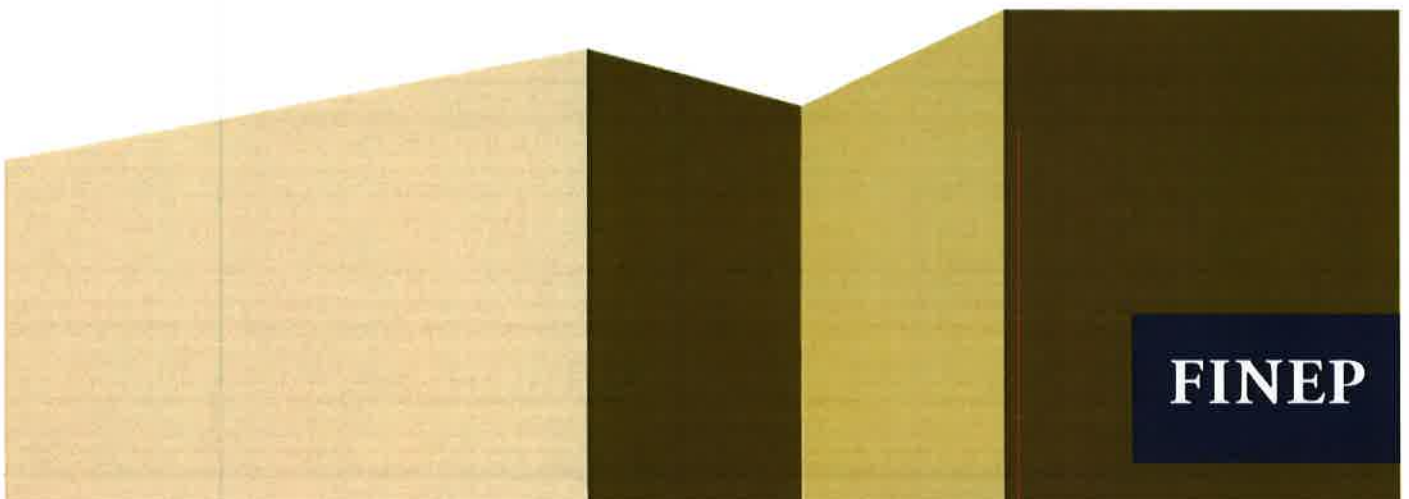
- Kaskády Barrandov (Praha – Hlubočepy);
- Britská čtvrť (Praha – Stodůlky);
- Štěrboholý Malý Háj (Praha – Dolní Měcholupy);
- U Šárky (Praha – Ruzyně)
- Rezidence U Vltavy (Kralupy nad Vltavou);

FINEP HOLDING, SE

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

nekonsolidovaná

za období 1.1.2023 – 31.12.2023



ROZVAHA

k 31.12.2023

v tisících Kč

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

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

FINEP HOLDING

SE

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště



Havlíčkova 1030/1

Praha 1

110 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období	
			Brutto	Korekce	Netto	Netto	
	AKTIVA CELKEM	A+B.+C.+D.	001	+11 594 033	-3 482 085	+8 111 948	+7 176 789
B.	Stálá aktiva	B.I.+...+B.III.	003	+9 455 638	-3 482 085	+5 973 553	+5 918 907
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	B.I.1.+...+B.I.x.	004	+16 587	-15 509	+1 078	+1 294
B.I.2.	Ocenitelná práva	B.I.2.1.+B.I.2.2.	006	+15 679	-14 601	+1 078	+1 294
B.I.2.1.	Software	účty 013, (-)073, (-)091AÚ	007	+15 679	-14 601	+1 078	+1 294
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	účty 019, (-)079, (-)091AÚ	010	+908	-908	+0	+0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1.+...+B.II.x.	014	+13 364	-6 972	+6 392	+4 463
B.II.1.	Pozemky a stavby	B.II.1.1.+B.II.1.2.	015	+3 863	+0	+3 863	+0
B.II.1.1.	Pozemky	účty 031, (-)092AÚ	016	+3 863	+0	+3 863	+0
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	účty 022, (-)082, (-)092AÚ	018	+9 501	-6 972	+2 529	+4 463
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	B.III.1.+...+B.III.x.	027	+9 425 687	-3 459 604	+5 966 083	+5 913 150
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 043, 061, (-)096AÚ	028	+4 638 708	-2 825 923	+1 812 785	+1 803 319
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 066, (-)096AÚ	029	+3 423 034	+0	+3 423 034	+3 068 597
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	účty 043, 062, (-)096AÚ	030	+877 022	-633 681	+243 341	+354 474
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	účty 067, (-)096AÚ	031	+309 864	+0	+309 864	+531 519
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	účty 043, 063, 065, (-)096AÚ	032	+11 933	+0	+11 933	+3 853
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	účty 068, (-)096AÚ	033	+165 126	+0	+165 126	+151 388
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	+2 136 508	+0	+2 136 508	+1 256 728
C.II.	Pohledávky	C.II.1.+C.II.2.+C.II.3.	046	+1 324 791	+0	+1 324 791	+732 938
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	C.II.1.1.+...+C.II.1.x.	047	+158	+0	+158	+89
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	C.II.1.5.1.+...+C.II.1.5.4.	052	+158	+0	+158	+89
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ	054	+158	+0	+158	+89
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.II.2.1.+...+C.II.2.x.	057	+1 324 633	+0	+1 324 633	+732 849
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	+60 239	+0	+60 239	+12 080
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 351AÚ, (-)391AÚ	059	+841 879	+0	+841 879	+449 604
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	účty 352AÚ, (-)391AÚ	060	+346 808	+0	+346 808	+224 816
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	+75 707	+0	+75 707	+46 349
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	064	+0	+0	+0	+15 040
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	+189	+0	+189	+3 937
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	067	+75 518	+0	+75 518	+27 372
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1.+...+C.IV.x.	075	+811 717	+0	+811 717	+523 790
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	účty 211, 213, 261	076	+3 160	+0	+3 160	+3 157
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261	077	+808 557	+0	+808 557	+520 633
D.	Časové rozlišení aktiv	D.1.+...+D.x.	078	+1 887	+0	+1 887	+1 154
D.1.	Náklady příštích období	účty 381	079	+1 406	+0	+1 406	+1 154
D.3.	Příjmy příštích období	účty 385	081	+481	+0	+481	+0

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	+8 111 948	+7 176 789
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	+5 940 497	+5 337 572
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x.	003	+3 332 977	+3 332 977
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	+3 332 977	+3 332 977
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x.	007	-19 472	-309 007
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	009	-19 472	-309 007
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	010	+0	-283 014
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-)414	011	-19 472	-25 993
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x.	018	+1 923 558	+1 809 344
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	019	+1 923 558	+1 809 822
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	účty 426	020	+0	-478
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI	021	+703 434	+504 258
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	+2 171 451	+1 839 217
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	029	+2 171 451	+1 839 217
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x.	030	+1 593 587	+1 519 839
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	účty 475	035	+1 244 078	+315 200
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	účty 478	037	+128 800	+193 200
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471	038	+198 750	+980 401
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	účty 472	039	+19 281	+18 385
C.I.9.	Závazky - ostatní	C.I.9.1.+...+C.I.9.3.	041	+2 678	+12 653
C.I.9.3.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379, 474, 479	044	+2 678	+12 653
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	045	+577 864	+319 378
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	051	+1 408	+2 405
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	účty 322	052	+64 400	+64 400
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 361	053	+370 597	+169 673
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	účty 362	054	+110 565	+80 200
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	+30 894	+2 700
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333	058	+1 208	+774
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 336	059	+460	+401
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	+18 211	+1 311
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389	061	+313	+214
C.II.8.7.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379	062	+10 702	+0

Sestaveno dne: 20.5.2024	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka	
Právní forma SE účetní jednotky:	Ing. Tomáš Zaněk	Ing. Štěpán Havlas
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí		
Pozn.:		



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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

Od: 1.1.2023 Do: 31.12.2023

v tisících Kč

IČ 2 7 9 2 7 8 2 2

otisk podacního razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

FINEP HOLDING

SE

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště



Havlíčková 1030/1

Praha 1

110 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb účty 601, 602	001	+290 176	+87 046
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	+61 082	+85 207
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	+606	+1 046
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 516	006	+60 476	+84 161
D.	Osobní náklady D.1.+...+D.x.	009	+22 418	+18 650
D.1.	Mzdové náklady účty 521, 522, 523	010	+17 479	+14 029
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady D.2.1.+D.2.2.	011	+4 939	+4 621
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526	012	+4 939	+4 621
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	+2 797	+2 990
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	+2 797	+2 990
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	+2 797	+2 990
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020	+100	+423 755
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	+100	+423 755
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	+2 491	+428 177
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	+66	+1 301
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	+2 425	+426 876
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+II.x.+III.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	+201 488	-24 223
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly IV.1.+...+IV.x.	031	+728 326	+729 931
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba účty 661, 665	032	+616 006	+447 458
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů účty 661, 665	033	+112 320	+282 473
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly účty 561	034	+20 605	+448 605
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x.	039	+87 944	+55 265
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba účty 662, 665	040	+40 408	+36 363
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	+47 536	+18 902
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti účty 574, 579	042	+209 744	-248 290
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x.	043	+37 892	+35 304
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba účty 562	044	+33 954	+33 965
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady účty 562	045	+3 938	+1 339
VII.	Ostatní finanční výnosy účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698	046	+8 064	+238
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 596	047	+2 095	+8 683
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	+553 998	+541 132
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	+755 486	+516 909
L.	Daň z příjmů L.1.+...+L.x.	050	+52 052	+12 651
L.1.	Daň z příjmů splatná účty 591, 593, 595, 599	051	+52 052	+12 651
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) **-L.	053	+703 434	+504 258
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) **-M.	055	+703 434	+504 258
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	+1 114 610	+1 296 235

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

Sestaveno dne: 20.5.2024	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka	
Právní forma účetní jednotky: SE	Ing. Tomáš Zaněk	Ing. Štěpán Havlas
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí		
Pozn.:		



PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH



k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 3

Od: 1.1.2023 Do: 31.12.2023

v tisících Kč

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

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

FINEP HOLDING

SE

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



Havlíčkova 1030/1

Praha 1

110 00

Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	001	+523 790	+453 778
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	002	+755 486	+516 909
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace A.1.1.+...+A.1.6.	003	-545 230	-103 153
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	+2 797	+2 990
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	+209 744	-248 290
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006	-471	+264 829
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)	007	-707 248	-546 155
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-)	008	-50 052	-19 961
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	009	+0	+443 434
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.) Z + A.1.	010	+210 256	+413 756
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu A.2.1.+...+A.2.4.	011	-289 730	+1 145 410
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012	-582 657	-69 196
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	+292 927	+1 214 606
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A*+ A.2.) A*+ A.2.	016	-79 474	+1 559 166
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku(-)	017	-31 243	-35 304
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	+35 599	+55 265
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	019	-19 395	-27 523
A.7.	Přijaté diviendy a podíly na zisku (+)	021	+749 650	+546 155
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A**+ A.3.+ A.4.+ A.5.+ A.7.) A**+ A.3.+ A.4.+ A.5.+ A.7.	022	+655 137	+2 097 759
Peněžní toky z investiční činnosti				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-134 752	-704 214
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024	+21 091	+183 776
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	025	-146 520	-1 476 059
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+ B.2.+ B.3) B.1.+ B.2.+ B.3	026	-260 181	-1 996 497
Peněžní toky z finančních činností				

Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty C.2.1.-C.2.6.	028	-107 029	-31 250
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společností v. o. s. a komplementáři u k. s. (-)	034	-107 029	-31 250
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.) C.1.+ C.2.	035	-107 029	-31 250
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***) A***+ B***+ C***	036	+287 927	+70 012
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F) P+F	037	+811 717	+523 790

Sestaveno dne: 20.5.2024	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka	
Právní forma SE účetní jednotky:	Ing. Tomáš Zaněk	Ing. Štěpán Havlas
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí		
Pozn.:		



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU



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

Od: 1.1.2023 Do: 31.12.2023

v tisících Kč

IČ 2 7 9 2 7 8 2 2

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

FINEP HOLDING

SE

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky



a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Havlíčkova 1030/1

Praha 1

110 00

Označ.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účty 411, 491)				
A.1.	Počáteční zůstatek účty 411, 491	001	+3 332 977	+4 064 607
A.3.	Snížení	003	+0	+731 630
A.4.	Konečný zůstatek	004	+3 332 977	+3 332 977
C. Základní kapitál A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252				
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B. A.1. + B.1.	009	+3 332 977	+4 064 607
C.2.	Počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů (-252)	010	+0	-731 630
C.4.	Snížení stavu účtu (-252)	012	+0	-731 630
C.6.	Konečný zůstatek A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252 C.1. + C.5.	014	+3 332 977	+3 332 977
E. Kapitálové fondy (účet 413)				
E.1.	Počáteční zůstatek účet 413	019	-283 014	-283 014
E.2.	Zvýšení	020	+283 014	+0
E.4.	Konečný zůstatek	022	+0	-283 014
F. Rozdily z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření (účty 414, 416, 417 a 418)				
F.1.	Počáteční zůstatek účty 414, 416, 417 a 418	023	-25 993	-18 012
F.2.	Zvýšení	024	+6 535	-7 981
F.3.	Snížení	025	+14	+0
F.4.	Konečný zůstatek	026	-19 472	-25 993
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)				
I.1.	Počáteční zůstatek účty 428, 431	035	+2 314 080	+1 841 072
I.2.	Zvýšení	036	+220 766	+0
I.3.	Snížení	037	+611 288	+31 250
I.4.	Konečný zůstatek	038	+1 923 558	+1 809 822
K. Jiný výsledek minulých období (účet 426)				
K.1.	Počáteční zůstatek účet 426	043	-478	+0
K.2.	Zvýšení	044	+478	+0
K.3.	Snížení	045	+0	+478
K.4.	Konečný zůstatek	046	+0	-478
L. Zisk / ztráta za účetní období po zdanění				
L.2.	Zvýšení	048	+703 434	+504 258
L.4.	Konečný zůstatek	050	+703 434	+504 258
Vlastní kapitál celkem				
X.1.	Počáteční zůstatek C.1. + C.2. + D.1. + E.1. + F.1. + G.1. + H.1. + I.1. + J.1. + K.1. + L.1. + M.1.	055	+5 337 572	+4 873 023
X.2.	Zvýšení A.2. + B.2. + C.3. + D.2. + E.2. + F.2. + G.2. + H.2. + I.2. + J.2. + K.2. + L.2. + M.2.	056	+1 214 227	+496 277
X.3.	Snížení A.3. + B.3. + C.4. + D.3. + E.3. + F.3. + G.3. + H.3. + I.3. + J.3. + K.3. + L.3. + M.3.	057	+611 302	+31 728
X.4.	Konečný zůstatek X.1. + X.2. - X.3.	058	+5 940 497	+5 337 572

Označ.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
Sestaveno dne: 20.5.2024	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka			
Právní forma účetní jednotky: SE	Ing. Tomáš Zaněk	Ing. Štěpán Havlas		
Předmět podnikání: Činnost v oblasti nemovitostí				
Pozn.:				



PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V Praze dne: 20.5.2024



Ing. Tomáš Zaněk
předseda představenstva



Ing. Štěpán Havlas
člen představenstva

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Název společnosti:	FINEP HOLDING, SE
Sídlo:	Havlíčková 1030/1, 110 00 Praha 1
IČ:	279 27 822
Zapsaná:	v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou H7 dne 16.7.2007
Právní forma:	evropská společnost
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Rozvahový den:	31.12.2023
Účetní období:	běžné 1.1.2023 – 31.12.2023 minulé 1.1.2022 – 31.12.2022
Kategorie:	velká účetní jednotka, která má povinnost mít účetní závěrku ověřenou auditorem
Hodnotové údaje:	v tisících Kč (není-li uvedeno jinak)

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

2 OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY, JEJICH ZMĚNY ODCHYLKY**2.1 Účetní zásady**

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

2.2 Účetní metody**2.2.1 Oceňování a stanovení úprav hodnot (odpisy a opravné položky)**

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

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

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

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

Způsoby oceňování:

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

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

Opravné položky:

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

Způsoby odepisování:

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

Dlouhodobý finanční majetek

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

Způsoby oceňování:

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

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

Opravné položky:

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

Pohledávky

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

Způsoby oceňování:

Účetní jednotka oceňuje pohledávky při jejich vzniku jmenovitou hodnotou.

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

Dohadné účty aktivní oceňuje na základě odborných odhadů a předpokladů.

Opravné položky:

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

Závazky

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

Způsoby oceňování:

Účetní jednotka oceňuje závazky při jejich vzniku jmenovitou hodnotou.

Dohadné účty pasivní oceňuje na základě odborných odhadů a předpokladů.

2.2.2 Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků

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

2.2.3 Přepočtení údajů v cizích měnách

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

Zůstatky peněžních aktiv, pohledávek a závazků vedených v cizích měnách byly přepočteny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni. Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu peněžních aktiv, pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

2.2.4 Odložená daň

Účetní jednotka vykazuje odložený daňový závazek u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou majetku nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Daňovou pohledávku vykazuje s ohledem na princip opatrnosti. K 31.12.2023 není účtováno s ohledem na uvedené o odloženém daňovém závazku ani pohledávce.

2.2.5 Spřízněné strany

Strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv.

Strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti.

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

2.2.6 Přehled o peněžních tocích

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

2.3 Informace o změnách a odchylkách od účetních metod

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

3 DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K VÝKAZŮM

3.1 Dlouhodobý nehmotný majetek

3.1.1 Pořizovací cena

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Přeúčtování	Konečný zůstatek
Běžné účetní období					
Software	15 032	647	0	0	15 679
Ostatní dl. nehmotný majetek	908	0	0	0	908
Celkem běžné účetní období	15 940	647	0	0	16 587
Minulé účetní období					
Software	14 256	776	0	0	15 032
Ostatní dl. nehmotný majetek	908	0	0	0	908
Nedokončený dl. nehmotný majetek	22 156	8 016	30 172	0	0
Celkem minulé účetní období	37 320	8 792	30 172	0	15 940

3.1.2 Oprávky a opravné položky

Položka	Počáteční zůstatek	Oprávkový zvýšení	Oprávkový snížení	Opravné položky zvýšení	Opravné položky snížení	Konečný zůstatek	Netto hodnota majetku
Běžné účetní období							
Software	13 738	863	0	0	0	14 601	1 078
Ostatní dl. nehm. majetek	908	0	0	0	0	908	0
Celkem běžné účetní období	14 646	863	0	0	0	15 509	1 078
Minulé účetní období							
Software	12 702	1 036	0	0	0	13 738	1 294
Ostatní dl. nehm. majetek	908	0	0	0	0	908	0
Celkem minulé účetní období	13 610	1 036	0	0	0	14 646	1 294

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

3.2 Dlouhodobý hmotný majetek

3.2.1 Pořizovací cena

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

Součástí ocenění hmotného majetku jsou úroky ve výši 0 Kč.

3.2.2 Oprávky a opravné položky

Položka	Počáteční zůstatek	Oprávky zvýšení	Oprávky snížení	Opravné položky zvýšení	Opravné položky snížení	Konečný zůstatek	Netto hodnota majetku
Běžné účetní období							
Pozemky	0	0	0	0	0	0	3 863
Hmotné movité věci a jejich soubory	5 038	1 934	0	0	0	6 972	2 529
Celkem běžné účetní období	5 038	1 934	0	0	0	6 972	6 392
Minulé účetní období							
Hmotné movité věci a jejich soubory	3 084	1 954	0	0	0	5 038	4 463
Celkem minulé účetní období	3 084	1 954	0	0	0	5 038	4 463

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

3.3 Dlouhodobý finanční majetek

3.3.1 Pořizovací cena

Položka	Počáteční zůstatek	Přesuny	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Konečný zůstatek
Běžné účetní období						
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	4 555 044	-4 040	98 568	-14 977	4 113	4 638 708
Podíly – podstatný vliv	852 609	2 010	21 000	-1 020	2 423	877 022
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	3 853	2 030	11 064	-5 014	0	11 933
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0	0
Celkem běžné účetní období	5 411 506	0	130 632	-21 011	6 536	5 527 663
Minulé účetní období						
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	4 259 766	18 534	679 468	-397 702	-5 022	4 555 044
Podíly – podstatný vliv	880 936	3 466	53 210	-82 044	-2 959	852 609
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	23 930	-22 000	8 499	-6 576	0	3 853
Jiný dlouhodobý finanční majetek	978	0	0	-978	0	0
Celkem minulé účetní období	5 165 610	0	741 177	-487 300	-7 981	5 411 506

3.3.2 Opravné položky

Položka	Počáteční zůstatek	Rozpouštění	Tvorba	Konečný zůstatek	Netto hodnota majetku
Běžné účetní období					
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	-2 751 725	36 992	-111 190	-2 825 923	1 812 785
Podíly – podstatný vliv	-498 135	799	-136 345	-633 681	243 341
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0	0	0	0	11 933
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem běžné účetní období	-3 249 860	37 791	-247 535	-3 459 604	2 068 059
Minulé účetní období					
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	-3 011 529	317 504	-57 700	-2 751 725	1 803 319
Podíly – podstatný vliv	-486 621	976	-12 490	-498 135	354 474
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0	0	0	0	3 853
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem minulé účetní období	-3 498 150	318 480	-70 190	-3 249 860	2 161 646

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

Zápůjčky a úvěry poskytnuté ovládaným osobám:

Dlužník	Pohledávka celkem v Kč
Anelida Capital s.r.o.	40 655,45
B+3 REAL k.s.	300 000,00
Bydlení Harfa, s.r.o.	161 527 050,00
Byty Hloubětín Z s.r.o.	142 000 000,00
Byty Prosek V s.r.o.	1 011 030 133,57
Bytové družstvo HARFA IX100 966 351,26
Bytové družstvo KASKÁDY XVIII84 690 951,50
Cocktail Media s.r.o.	134 500 000,00
DDX Czech a.s.	4 501 643,82
Dofler Business s.r.o.	43 128,66
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.	186 757 856,69
FINEP CZ a.s.	32 000 000,00
FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s.	600 000,00
FINEP Harfa k.s.	12 064 635,13
FINEP Hloubětín 61 k.s.	200 000 000,00
FINEP Hloubětín a.s.	387 537 421,56
FINEP KOMERČNÍ a.s.	75 000 000,00
FINEP LAND DEVELOPMENT, a.s.	7 000 000,00
FINEP Poštovní a.s.	13 700 000,00
FINEP PROSEK bytová 2, k.s.	14 958 476,05
FINEP PROSEK bytová 5 k.s.	112 190 500,00
FINEP Prosek bytová k.s.	1 000 000,00
FINEP Prosek k.s.	19 000 000,00
FINEP SK a.s.	5 068 625,00
Flams, a.s.	78 210 000,00
GORIS s.r.o.	314 772 500,00
INGRAS a.s.	26 000 000,00
Invenit a.s.	312 294,86
KALOS, spol. s r.o.	4 300 000,00
Moderní prádelny s.r.o.	4 758 972,57
NATURE CITY a.s.	34 000 000,00
Office Center Vltava a.s.	49 350 000,00
Pensum a.s.	104 245 000,00
Projekt Pod Ořechovkou s.r.o.	134 500 000,00
SHELIA s.r.o.	681 000 000,00
TPK Real a.s.	27 800 000,00
TROJMEZÍ GATE a.s.	80 285 000,00
VERANO REAL k.s.	2 202 521,22
WELHAM a.s.	16 700 000,00
Celkový součet	4 264 913 717,34

Zápůjčky a úvěry poskytnuté osobám pod podstatným vlivem:

Dlužník	Pohledávka celkem v Kč
ATS plus a.s.	12 898 733,08
FINEP Chuchle a.s.	12 344 476,36
FINEP Jégeho alej a.s.	48 338 606,55
Finep Komerční 2, a.s.	15 500 000,00
FINEP Kralupy bytová a.s.	24 815 000,00
Finep Nové Pole a.s.	43 960 677,39
FINEP Retail SK, s.r.o.	44 079 853,38
FINEP RUŽYNĚ bytová k.s.	40 000 000,00
FINEP Stodůlky a.s.	59 150 819,67
FINEP STODŮLKY bytová a.s.	580 856,00
RED Thirteen k.s.	78 000 000,00
Republic Česká republika 3 s.r.o.	701 805,06
Rezidence Dejvice s.r.o.	5 539 848,62
REZIDENCE NAD VLTAVOU a.s.	39 500 000,00
Stodůlky JIH 2 a.s.	102 266 483,88
Stodůlky JIH a.s.	6 750 000,00
Stodůlky SEVER a.s.	61 475 362,77
Stodůlky ZÁPAD a.s.	48 100 000,00
U Pilotů a.s.	12 669 722,24
Celkový součet	656 672 245,00

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

Název účetní jednotky	Adresa	Zástavní právo	Podíl na ZK v %	Účetní hodnota	Vlastní kapitál	Hospodářský výsledek
Anelida Capital s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	0	104	-32
ATS Plus a.s.	Trnavská cesta 6/A, Ružinov 821 08, Bratislava	ne	50	17 725	34 269	-247
B+3 REAL k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	200	3 157	9
Bytové družstvo DRNOVSKÁ (G101/A1)	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	75	0	0
Bytové družstvo DRNOVSKÁ (KP101/A1)	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	569	0	0
Bytové družstvo DRNOVSKÁ III (G101/A3)	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	69	0	0
Bytové družstvo DRNOVSKÁ III (G129/A3)	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	69	0	0
Bytové družstvo DRNOVSKÁ V	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo DRNOVSKÁ VI	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo HABR G232/E2	Střelnická 1861/8a, Kobylisy, 182 00 Praha 8	ne	1	275	0	0
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	370	0	0
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	50	0	0

Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XI	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XIII	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo DRNOVSKÁ	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo DRNOVSKÁ III	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo HARFA VII	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo HARFA IX	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo KASKÁDY VII	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo KASKÁDY VIII	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo KASKÁDY XI	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo KASKÁDY XIV	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo KASKÁDY XIV (G215/K)	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	81	0	0
Bytové družstvo KASKÁDY XIV (G209/K)	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	75	0	0
Bytové družstvo KASKÁDY XV	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo KASKÁDY XVIII	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo MALÝ HÁJ	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo MALÝ HÁJ VIII	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo MALÝ HÁJ X	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	33,3	10	0	0
Bytové družstvo MALÝ HÁJ XI	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	33,3	10	0	0
Bytové družstvo MALÝ HÁJ XII	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Bytové družstvo NAD KROČINKOU I	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	33,3	10	0	0
Bytové družstvo PARK IV	Střelnická 1861/8a, Kobyličky, 182 00, Praha 8	ne	1	350	0	0
Bytové družstvo PARK VI	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	400	0	0
Bytové družstvo PARK VIII	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	50	0	0
Bytové družstvo PARK XI	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	10	0	0
Byty Hloubětín Z s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	4 621	145	-45

Byty Pergamenka s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ano	100	200	103	-37
Byty Prosek V s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	200	164	-29
CALEPO MEDIA s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	0	637	-74
Caramark Invest s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	70	92	-32
Cocktail Media s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	2 905	3 987	-1 021
DDX Czech a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	1 000	255	-101
Dofler Business s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	0	102	-32
Duero Group k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	9	134 794	358	158
ELEKTRA PARK s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	53 051	18 657	-36
ERDEX a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	2 000	117 934	115 934
FINEP Kralupy bytová a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	1 020	1 580	-67
FINEP LAND DEVELOPMENT, a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	834	834	-37
FINBA a.s.	Trnavská cesta 6/A, Ružinov 821 08, Bratislava	ne	100	2 140	91 606	-1 038
FINEP BARRANDOV bytová k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	5	2 550	-6
FINEP BARRANDOV FUND	TG Complex, Brewery Street, Birkirkara, CBD 3040, Malta	ne	80	80 000	0	0
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	261 164	11 133	1 270
FINEP CZ a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	283 148	7 949	459
FINEP Elektra k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	10	289	11 613	-2
FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	1 500	854	-800
FINEP HARFA FUND	TG Complex, Brewery Street, Birkirkara, CBD 3040, Malta	ne	80	39 048	0	0
FINEP Harfa k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	195	278	-33
FINEP Hloubětín 61 k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	1 959	173	-142
FINEP Hloubětín a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	111 605	120 973	-12 057
FINEP Holešovice a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	2 326	227 039	225 039
FINEP Hostivař a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	0	6 102	-183

FINEP Chuchle a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	0	1 458	-185
FINEP Interiéry s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	0	13 057	19 858
FINEP Jégeho Alej a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	58 668	333 268	161 281
FINEP Komerční 2, a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	1 500	13 985	231
FINEP KOMERČNÍ a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	7 700	7 711	6 173
FINEP Nové Pole a.s.	Trnavská cesta 6/A, Ružinov 821 08, Bratislava	ne	40	544	-74	-148
FINEP Poštovní a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	0	2 026	-141
FINEP Prosek Bytová 10 k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ano	1	4 027	3 031	82
FINEP Prosek bytová 12 k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	0	3 511	5
FINEP Prosek bytová 2, k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	1 500	3 640	-4
FINEP PROSEK bytová 5 k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	0	1 688	-1
FINEP Prosek bytová k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	0	322	1
FINEP PROSEK FUND	TG Complex, Brewery Street, Birkirkara, CBD 3040, Malta	ne	80	6 706	0	0
FINEP Prosek k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	0	1 878	38
FINEP Real a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	1 800	1 777	-33
FINEP Retail SK, s.r.o.	Trnavská cesta 6/A, Ružinov 821 08 Bratislava 1	ano	50	24	8 283	1 162
FINEP RUZYNE bytová k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	25	5 657	5 613
FINEP SK a.s.	Trnavská cesta 6/A, Ružinov 821 08 Bratislava 1	ne	100	36 061	-766	-5 291
FINEP Stodůlky a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	1 000	1 451	-55
FINEP STODŮLKY bytová a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ano	50	1 000	144 049	200 312
FINEP Troja a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	1 700	1 700	-47
Flams, a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	4 000	-110	-127
GORIS s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	52 903	27 372	627
INGRAS a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	0	2 510	-64

Invenit a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	55,9	0	1 122	-53
Jégeho Residential s.r.o.	Trnavská cesta 6/A, Ružinov 821 08, Bratislava	ne	50	89	6 107	49
KALOS, spol. s r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	300	341	-147
MADELON s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	0	429	-71
N.J.B. REAL a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	10 583	21 167	338
NATURE CITY a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	0	1 941	-39
NETFIN Infrastructure, a.s.	Na hroudě 1492/4, Vršovice, 100 00 Praha	ne	50	4 000	7 867	-13
Nová Invalidovna a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	86 035	179 807	283 233
Office Center Stodůlky SIGMA a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	800	62 415	60 128
Office Center Vltava a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	10 018	2 103	-67
Orpazchom s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	0	315	-70
Pensum a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ano	100	9 612	10 488	-112
Polemona Trade s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	0	45	-32
PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC	TG Complex, Brewery Street, Birkirkara, CBD 3040, Malta	ne	60	18	0	0
Projekt Pod Ořechovkou s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	35 067	184	-35
PROSEK Development k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	1 316	2 571	9
Ralatrade Invest s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	0	56	-32
Bydlení Harfa, s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	0	51	-51
Real 2 a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	17 196	32 821	30 008
Real 6 a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	934	19 456	1 495
RED Thirteen k.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	0,5	761	335	246
Republic Česká Republika 3 s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	0	661	-113
Rezidence Dejvice s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	23 506	22 606	-53
REZIDENCE NAD VLTAVOU a.s.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	23 549	51 612	860
SHELIA s.r.o.	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	1 550	13 641	-275

Stodůlky JIH 2 a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ano	50	22 000	27 289	-5 421
Stodůlky JIH a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	1 000	39 239	-1 665
Stodůlky SEVER a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	1 000	922	-177
Stodůlky ZÁPAD a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ano	50	7 000	4 319	-3 564
Střížkov Park k.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ano	1	30	908	369
Tennis a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	47 459	715 892	136 227
TPK Real a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	1 350	1 351	-52
TROJMEZÍ GATE a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	0	1 534	-129
U Pilotů a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	50	19 175	-5 067	-7 757
Vackov a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ano	100	547 637	106 068	10 858
VERANO REAL k.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	1	5	1 672	-1
WELHAM a.s.	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	ne	100	3 000	3 194	2 976

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

3.4 Pohledávky

3.4.1 Opravné položky

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Časové rozlišení a dohadné položky

Druh a popis	Částka běžné období	Částka minulé období
Náklady příštích období	1 406	1 154
Celkem časové rozlišení a dohadné položky aktivní	1 406	1 154
Dohadné položky pasivní	313	214
Celkem časové rozlišení a dohadné položky pasivní	313	214

3.6 Vlastní kapitál

3.6.1 Osoby podílející se na základním kapitálu

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

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

3.6.2 Informace o navrhovaném rozdělení zisku nebo vypořádání ztráty

Na základě rozhodnutí valné hromady byl schválen zisk za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 ve výši 504 258 tis. Kč. Z toho 283 014 tis. bylo použito na vyrovnání účtu 413 001, tj. úhradu záporných Ostatních kapitálových fondů, 479 tis. Kč bylo použito na úhradu ztráty minulých let na účtu 426 100, tj. jiný výsledek hospodaření minulých let, 34 167 tis. Kč bylo schváleno k rozdělení akcionářům společnosti a zbývajících 186 599 tis. Kč převedeno na účet nerozděleného zisku minulých let.

Na základě rozhodnutí valné hromady došlo k výplatě nerozděleného zisku ve výši 47 167 tis. Kč akcionářům společnosti.

Společnost v roce 2023 rozhodla o výplatě prostředků z vlastních zdrojů ve výši 25 696 tis. Kč osobám, jež nejsou akcionáři ani zaměstnanci společnosti. Částka byla v roce 2023 vyplacena.

3.6.3 Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

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

3.6.4 Informace o vydaných akciích a změnách podílů

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

3.6.5 Informace o vyměnitelných dluhopisech nebo podobných cenných papírech nebo právech

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

3.7 Závazky

3.7.1 Významné závazky

Druh závazku	Měna	Splatnost	Věcná záruka	Částka běžné období	Částka minulé období
Protistrana					
Dostupné bydlení České spořitelny, a.s.	CZK	2027	ne	1 011 030	315 200
Dostupné bydlení České spořitelny, a.s.	CZK	2027	ne	161 527	0
Vinohradská 180, s.r.o.	CZK	2023	ne	71 521	0
Nová Invalidovna, a.s.	CZK	2023	ne	111 000	0
Nová Invalidovna, a.s.	CZK	2023	ne	173 349	87 110
FINEP STODŮLKY bytová, a.s.	CZK	2024	ne	99 148	0
Vackov, a.s.	CZK	2023	ne	67 000	0
FINEP Holešovice, a.s.	CZK	2024	ne	111 515	0
Duero Group, a.s.	CZK	2025	ne	101 776	112 068
Fyzická osoba VS	CZK	2024	ne	64 400	64 400
Fyzická osoba VS	CZK	2025	ne	64 400	64 400
Fyzická osoba VS	CZK	2026	ne	64 400	64 400
Celkem				2 101 066	707 578

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

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

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

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

3.8 Vybrané položky výkazu zisku a ztráty

3.8.1 Výnosy mimořádné svým objemem

Povaha (popis)	Částka běžné období	Částka minulé období
Tržby z prodeje služeb	288 475	55 425
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	707 248	546 155
Celkem	995 723	601 580

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

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

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

Druh a popis	Běžné období		Minulé období	
	Částka tuzemsko	Částka zahraničí	Částka tuzemsko	Částka zahraničí
Tržby z prodeje služeb	290 113	63	86 875	171
Celkem	290 113	63	86 875	171

3.8.3 Náklady mimořádné svým objemem

Povaha (popis)	Částka	Částka
	běžné období	minulé období
Ostatní náklady	54 047	80 543

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

3.9 Zaměstnanci

3.9.1 Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období

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

3.10 Daň z příjmu

3.10.1 Daň z příjmu splatná

Popis	Částka	Částka
	běžné období	minulé období
Daň z příjmu	52 052	12 651
Celkem	52 052	12 651

3.10.2 Odložená daň

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
Běžné účetní období				
OP k dlouhodobému majetku-	- 3 249 860	209 7440	0	- 3 459 604
Celkem běžné účetní období	- 3 249 860	0	0	- 3 459 604
Minulé účetní období				
OP k dlouhodobému majetku	- 3 498 151	0	248 2910	-3 249 860
Celkem minulé účetní období	- 3 498 151	0	0	- 3 249 860

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

3.11 Konsolidace a transakce se spřízněnými stranami**3.11.1 Konsolidované a přidružené účetní jednotky**

Seznam je uveden v bodu 3.3.4.

3.11.2 Konsolidace nejužší a nejširší skupiny účetních jednotek

Název konsolidující účetní jednotky	Sídlo konsolidující účetní jednotky	Součást konsolidace	
		běžné období	minulé období
FINEP HOLDING, SE	Havlíčková 1030/1, 110 00 Praha 1	ANO	ANO

Společnost FINEP HOLDING, SE je konsolidující účetní jednotkou.

3.11.3 Místo, kde je možné získat konsolidovanou účetní závěrku konsolidující účetní jednotky

Konsolidovaná účetní závěrka je zveřejněna ve Sbírce listin obchodního rejstříku.

3.11.4 Transakce se spřízněnými stranami neuzavřené za běžných tržních podmínek

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

3.12 Ostatní významné skutečnosti

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

4 DALŠÍ INFORMACE**4.1 Změny v uspořádání a označování položek účetních výkazů**

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

4.2 Účetní operace nezahrnuté v rozvaze

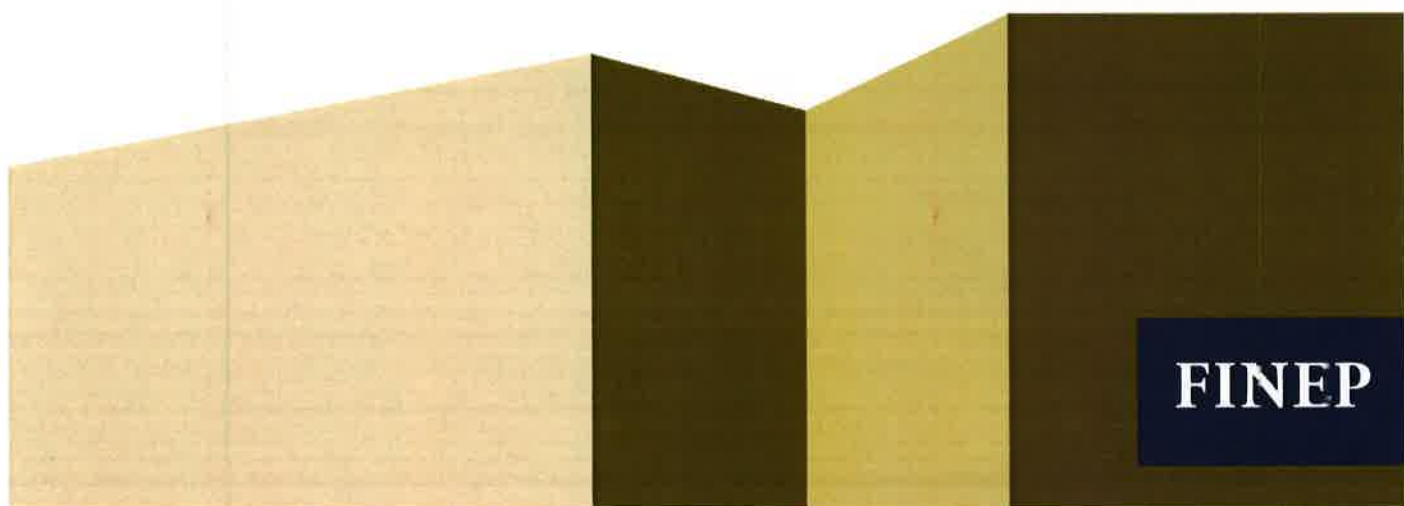
Účetní jednotka v běžném ani minulém účetním období neviduje skutečnosti relevantní pro tento oddíl.

4.3 Následné události

Účetní jednotka prodala po rozvahovém dni obchodní podíl společnosti Byty Pergamenka s.r.o. a akciový podíl společnosti FINEP Hloubětín ,a.s. .

FINEP HOLDING, SE

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Příjemci: Akcionář společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti FINEP HOLDING, SE (dále jen „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2023, výkazu zisku a ztráty od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za účetní období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023, a přílohy této účetní závěrky (dále jen „účetní závěrka“), která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti FINEP HOLDING, SE jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti FINEP HOLDING, SE k 31. prosinci 2023 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za účetní období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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



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

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

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady účetní jednotky za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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



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

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

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

V Praze dne 20. května 2024

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



Auditor:


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