

FINEP HOLDING, SE

za rok končící 31. prosince 2023

Konsolidovaná výroční zpráva FINEP HOLDING, SE za rok končící 31. prosince 2023

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 2023 vykázala účetní zisk ve výši 1 375 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 2023.

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 2023 Skupina zahájila prodej nových residenčních etap v lokalitách stávajících rezidenčních projektů v oblastech Praha Štěrboholy, Ruzyně, Klíčov, Vysočany, Barrandov, Hloubětín a v Kralupech nad Vltavou.

V roce 2023 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 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 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 2024 plánuje Skupina pokračovat ve stávající činnosti a dlouhodobě nastavené obchodní strategii.

3. Informace o stávajícím hospodářském postavení a stavu majetku

I v roce 2023 si Skupina udržuje silné a stabilní kapitálové zázemí a postavení. Skupina hospodařila za rok 2023 s účetním ziskem ve výši 1 375 mil. Kč.

Skupina k 31. prosinci 2023 evidovala aktiva o 1 434 mil. Kč vyšší ve srovnání se stavem k 31. prosinci 2022 (tj. nárůst o 13 %). Podstatnou položkou v majetku Skupiny jsou investice do nemovitostí, které se zvýšily o 32 mil. Kč (tj. nárůst o 1 %). Majetek Skupiny je k 31. prosinci 2023 financován z 62 % vlastními zdroji, které jsou tvořeny k 31. prosinci 2023 zejména základním kapitálem v hodnotě 3 333 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 nevyvíjela v roce 2023 aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

5. Informace o ostatních oblastech

Součástí strategie Skupiny je již více než dekádu dlouhodobá udržitelnost ve všech aspektech podnikání. Inspirování 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. Při navrhování budov respektujeme předpisy na ochranu vod, půdy, ovzduší, nakládání s odpady, ochranou druhů a kulturních a přírodních hodnot a další. 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. K našim zaměstnancům a dodavatelům přistupujeme nediskriminačním způsobem v souladu s regulačními požadavky. 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, včetně GDPR, AML, etických doporučení atd., 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 2023 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.

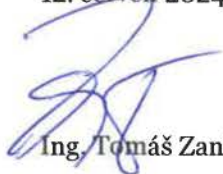
Skupina měla v průběhu roku 2023 v zahraničí organizační složku ve Slovenské republice a její hospodářský výsledek byl promítnut do 100% vlastněné dceřiné společnosti.

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 2023.

Vedení Skupiny nejsou známy žádné události, mimo těch uvedených v příložené konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. prosince 2023, které by nastaly po rozvahovém dni a měly by významný dopad na konsolidovanou výroční zprávu za rok končící k 31. prosinci 2023.

Struktura Skupiny a vzájemných vztahů společností ve Skupině je zjevná z příložené konsolidované účetní závěrky za rok 2023.

12. červen 2024



Ing. Tomáš Zaněk

předseda představenstva



Ing. Štěpán Havlas

člen představenstva

FINEP HOLDING, SE

Konsolidovaná výroční zpráva

za rok končící 31. prosince 2023

Obsah

1.	Všeobecné informace	7
2.	Významné informace o účetních metodách	7
2.1	Základní zásady sestavení účetní závěrky	7
2.2	Standards, interpretace a novely publikovaných standardů	8
2.3	Konsolidace	13
2.4	Přepočty cizích měn	15
2.5	Investice do nemovitostí	15
2.6	Dlouhodobý hmotný majetek	16
2.7	Finanční aktiva	17
2.8	Zásoby	19
2.9	Základní kapitál a fondy	20
2.10	Obchodní závazky	20
2.11	Přijaté zálohy	20
2.12	Půjčky	20
2.13	Výpůjční náklady	21
2.14	Leasing	21
2.15	Výnosy ze smluv se zákazníky	21
2.16	Ostatní výnosy – tržby z pronájmu	22
2.17	Ostatní výnosy – tržby z prodeje investic do nemovitostí	22
2.18	Úrokové výnosy a náklady	22
2.19	Zaměstnanecké požitky	23
2.20	Vyplacené dividendy	23
2.21	Spřízněné strany	23
3.	Řízení finančních rizik	24
3.1	Faktory finančních rizik	24
3.2	Skupiny finančních nástrojů a kategorie ocenění	30
3.3	Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů a nefinančních aktiv	31
4.	Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů	33
5.	Struktura skupiny	35
5.1	Dceřiné společnosti	36
5.2	Investice oceněné ekvivalenční metodou	40
6.	Investice do nemovitostí	60
7.	Dlouhodobý hmotný majetek	65
8.	Aktiva z práva k užívání a závazky z leasingu	66
9.	Poskytnuté půjčky	67
10.	Obchodní a jiné pohledávky	68
11.	Zásoby	68
12.	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	69
13.	Základní kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny	69
14.	Úvěry a půjčky	71
14.1	Půjčky	71
14.2	Odsouhlasení závazků vyplývajících z finanční činnosti	74
15.	Obchodní a jiné závazky	75
16.	Závazky vůči akcionářům	75
17.	Odložená daň z příjmu	75
18.	Daň z příjmu	76
19.	Tržby	77
19.1	Rozčlenění výnosů ze smluv se zákazníky	78
19.2	Závazky ze smluv se zákazníky	79
19.3	Výnosy vykázané v souvislosti se smluvními závazky	79
19.4	Nevykázané závazky z dlouhodobých smluv	80
19.5	Smluvní náklady	80
20.	Ostatní výnosy	80
21.	Ostatní provozní náklady	81
22.	Mzdové náklady	81
23.	Úrokové a ostatní finanční výnosy	81

FINEP HOLDING, SE

Konsolidovaná účetní závěrka podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

24.	Finanční náklady	81
25.	Podmíněné a smluvní závazky	81
25.1	Zásoby – developerské projekty	81
25.2	Investice do nemovitostí – nemovitosti ve výstavbě	82
25.3	Soudní řízení	82
25.4	Závazky z nájmu	82
26.	Transakce se spřízněnými stranami	82
26.1	Výnosy a příjmy	82
26.2	Náklady	82
26.3	Kapitálové transakce	83
26.4	Odměňování klíčových pracovníků vedení	83
26.5	Pohledávky a závazky	83
26.6	Přijaté a poskytnuté půjčky	84
27.	Pořízení dceřiných společností (pořízení aktiv)	85
27.1	Pořízení aktiv 2023	85
27.2	Pořízení aktiv 2022	85
28.	Vyřazení dceřiných společností a společných podniků	87
28.1	Vyřazení dceřiných společností	87
28.2	Vyřazení společných podniků	87
29.	Události po skončení účetního období	88

FINEP HOLDING, SE

Konsolidovaná účetní závěrka podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Konsolidovaný výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2023

(mil. Kč)	Pozn:	31. prosince 2023	31. prosince 2022
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	6	5 117	5 085
Dlouhodobý hmotný majetek	7	320	322
Nehmotná aktiva		1	2
Aktiva z práva k užívání	8	229	241
Investice oceněné ekvivalenční metodou	5,1	977	740
Poskytnuté půjčky	9	717	681
Zaplacené zálohy		134	33
Ostatní pohledávky	10	0	3
Náklady smlouvy	19	17	46
Dlouhodobá aktiva celkem		7 512	7 153
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	11	2 568	2 593
Poskytnuté půjčky	9	368	244
Obchodní a jiné pohledávky	10	138	127
Peněžní prostředky na vázaných účtech	3,1	9	8
Zaplacené zálohy		64	39
Ostatní daňové pohledávky		9	35
Pohledávka z titulu z daně z příjmu		0	16
Smluvní náklady	19	12	11
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12	1 900	920
Krátkodobá aktiva celkem		5 068	3 993
Aktiva celkem		12 580	11 146

(mil. Kč)		31. prosince 2023	31. prosince 2022
VLASTNÍ KAPITÁL			
Kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny			
Základní kapitál	13	3 333	3 333
Oceňovací rozdíl při vzniku Skupiny	13	-1 426	-1 426
Vlastní akcie	13	0	-283
Rozdíly z kurzového přepočtu		7	5
Nerozdělené zisky		5 835	4 826
Kapitál a fondy připadající na vlastníky Společnosti		7 749	6 455
Nekontrolní podíly		-1	-1
Vlastní kapitál celkem		7 748	6 454
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Půjčky	14	1 710	2 202
Smluvní závazky	19	1 405	445
Závazky z leasingu	8	229	220
Jiné závazky	15	7	6
Závazky vůči akcionářům	16	111	167
Odložený daňový závazek	17	124	171
Dlouhodobé závazky celkem		3 586	3 211
Krátkodobé závazky			
Půjčky	14	388	160
Obchodní a jiné závazky	15	347	322
Smluvní závazky	19	180	867
Závazky z leasingu	8	14	26
Závazky vůči akcionářům	16	65	58
Ostatní daňové závazky		124	26
Závazky z daně z příjmu		128	22
Krátkodobé závazky celkem		1 246	1 481
Závazky celkem		4 832	4 692
Vlastní kapitál a závazky celkem		12 580	11 146

FINEP HOLDING, SE

Konsolidovaná účetní závěrka podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Konsolidovaný výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2023

(mil. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2023	Rok končící 31. prosince 2022
Tržby	19	3 307	1 131
Ostatní výnosy	20	7	175
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	6	167	538
Spotřeba materiálu a energie		-38	-35
Změna v zásobách hotových výrobků a nedokončené výroby	11	29	636
Stavební náklady	11	-1 538	-1 088
Náklady na prodané pozemky	11	-367	-47
Mzdové náklady	22	-244	-193
Marketingové náklady		-16	-15
Odpisy nákladů na získání smlouvy		-70	-20
Čisté ztráty (-) / zisky (+) ze znehodnocení finančních aktiv	3,1	-4	16
Náklady za organizaci a řízení projektů		-6	-31
Náklady na poradenské, daňové a auditní služby		-23	-56
Ostatní provozní náklady	21	-97	-117
Odpisy	7,8,9	-31	-28
Provozní zisk		1 076	866
Úrokové výnosy		76	21
Ostatní finanční výnosy	23	9	5
Finanční náklady	24	-88	-76
Čisté finanční náklady (-)		-3	-50
Podíl na zisku z investic zaúčtovaných ekvivalenční metodou	5,1	449	208
Zisk před zdaněním		1 522	1 024
Daň z příjmů	18	-149	-117
Čistý zisk za období		1 373	907
Ostatní úplný výsledek:			
<i>Položky, které mohou být následně přearazeny do zisku nebo ztráty</i>			
Kurzové rozdíly		2	-3
Ostatní úplný výsledek za období		2	-3
Úplný výsledek za období po zdanění celkem		1 375	904
Čistý zisk za období po zdanění celkem			
Případající na:			
-Vlastníky společnosti		1 373	907
Čistý zisk za období		1 373	907
Úplný výsledek za období po zdanění celkem			
Případající na:			
-Vlastníky společnosti		1 375	904
Úplný výsledek za období po zdanění celkem		1 375	904

Poznámky v příloze tvoří nedílnou součást konsolidované účetní závěrky.

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění.

12. června 2024


Ing. Tomáš Zaněk
předseda představenstva


Ing. Štěpán Havlas
člen představenstva

FINEP HOLDING, SE

Konsolidovaná účetní závěrka podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2023

(mil. Kč)	Pozn.	Základní kapitál	Vlastní akcie	Oceňovací rozdíly z vzniku Skupiny	Rozdíly z kurzového přepočtu	Nerozdělený zisk	Celkem	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 2022		4 065	-688	-1 426	8	3 906	5 865	-1	5 864
Zisk za období		0	0	0	0	907	907	0	907
Ostatní úplný výsledek za období		0	0	0	-3	0	-3	0	-3
Úplný výsledek celkem		0	0	0	-3	907	904	0	904
Pořízení vlastních akcií – vliv fúze s FH INVEST SE	13	0	-283	0	0	0	-283	0	-283
Snížení základního kapitálu zrušením vlastních akcií	13	-732	688	0	0	44	0	0	0
Dividendy vyplacené akcionářům	13	0	0	0	0	-31	-31	0	-31
Stav k 31. prosinci 2022		3 333	-283	-1 426	5	4 826	6 455	-1	6 454
Zisk za období		0	0	0	0	1 373	1 373	0	1 373
Ostatní úplný výsledek za období		0	0	0	2	0	2	0	2
Úplný výsledek celkem		0	0	0	2	1 373	1 375	0	1 375
Přesunutí mezi složkami vlast.kapitálu	13	0	283	0	0	-283	0	0	0
Dividendy vyplacené akcionářům	13	0	0	0	0	-81	-81	0	-81
Stav k 31. prosinci 2023		3 333	0	-1 426	7	5 835	7 749	-1	7 748

**Konsolidovaný výkaz peněžních toků
za rok končící 31. prosince 2023**

(mil. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2023	Rok končící 31. prosince 2022
Peněžní toky z provozní činnosti:			
Zisk před zdaněním		1 522	1 024
Úpravy o nepeněžní operace:			
Odpisy stálých aktiv	7	10	13
Odpisy aktiv z práva k užívání	8	21	15
Čisté ztráty (+) / zisky (-) ze znehodnocení finančních aktiv	3,1	4	- 16
Čistý finanční náklad	23,24	136	109
Čistý ztráta z prodeje investic do nemovitostí	21	30	7
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	6	- 167	- 538
Čistý zisk z prodeje společných podniků	28	0	- 159
Čistý ztráta z prodeje dceřiných společností	28	0	46
Čistý zisk z odúčtování závazku z leasingu a práva k užívání majetku	8	0	- 1
Podíl na zisku přidružených a společných podniků	5	- 449	- 208
Ostatní nepeněžní operace		1	2
Změny pracovního kapitálu:			
Zvýšení (-) / snížení (+) pohledávek a ostatních aktiv		- 84	70
Snížení (+) / zvýšení (-) stavu zásob		173	- 649
Zvýšení stavu obchodních a ostatních závazků, smluvních závazků		397	370
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností		1 594	85
Zaplacená daň z příjmů		- 74	- 100
Zaplacené úroky	8,14	- 132	- 95
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		1 388	- 110
Peněžní toky z investiční činnosti:			
Přijaté úroky		20	34
Nákup dceřiného podniku, bez nabytých peněžních prostředků	27	0	- 267
Nákup společných a přidružených podniků	5	0	- 24
Pořízení a stavba investic do nemovitostí	6	- 181	- 1 013
Pořízení dlouhodobého majetku	7	- 8	- 213
Příjmy z prodeje nehmotného majetku		1	23
Poskytnuté půjčky		- 369	- 185
Přijaté splátky půjček		212	189
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	6	138	0
Přijaté dividendy od společných podniků	3,1, 5	235	184
Příplatky do společných podniků	5	- 23	- 4
Snížení podílů ve společných a přidružených podnicích	5	2	25
Příjmy z prodeje společného podniku	28,2	0	161
Příjmy z prodeje dceřiných společností, očištěné o peněžní prostředky	28,1	0	1
Čisté peněžní toky z investiční činnosti		27	- 1 089
Peněžní toky z finanční činnosti:			
Příjmy z půjček	14	663	722
Splátky půjček	14	- 946	- 198
Změna v peněžních prostředcích na vázaných účtech	3,1, 10	- 1	2
Splátka jistiny leasingových závazků	14	- 11	- 13
Splacení závazků akcionářům	16	- 59	- 65
Dividendy vyplácené akcionářům	13	- 81	- 31
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		- 435	417
Čisté snížení (-) / zvýšení (+) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		980	- 782
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	12	920	1 702
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku	12	1 900	920

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.

Konečnými vlastníky Společnosti je šest fyzických osob. K 31. prosinci 2023 a k 31. prosinci 2022 jsou konečnými vlastníky Skupiny Michal Kocián, Pavel Rejchrt, Tomáš Zaněk, Vladimír Schwarz, Tomáš Pardubický a Štěpán Havlas, z nichž nikdo samostatně Skupinu neovládá.

Skupina je společně ovládána panem Michalem Kociánem, panem Pavlem Rejchrtem a panem Tomášem Zaňkem.

Skupina nemá žádnou mateřskou společnost, která by sestavovala konsolidovanou účetní závěrku za roky končící 31. prosince 2023 a 31. prosince 2022, která by byla k dispozici veřejnosti a byla v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém EU.

2. Významné informace o účetních metodách

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

2.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka společnosti FINEP HOLDING, SE je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS® („účetní standardy IFRS“) a interpretacemi Výboru pro interpretace mezinárodního účetního výkaznictví („IFRS IC“), vztahující se na společnosti vykazující podle IFRS ve znění přijatém EU (účetní standardy IFRS ve znění přijatém EU). 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 účetními standardy 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.

Současná ekonomická situace

Současná ekonomická situace je poznamenána především důsledky války na Ukrajině, která započala 24. února 2022, včetně souvisejících sankcí vůči Rusku, narušeními dodavatelskými řetězci, energetickou krizí, nejistotou na komoditních a finančních trzích a v neposlední řadě negativním trendem klíčových makroekonomických ukazatelů s dopadem na podnikání, jako jsou míra inflace, růst úrokových sazeb, volatilita měnových kurzů a další.

Skupina přijala opatření k minimalizaci možných dopadů hospodářského vývoje ovlivněného konfliktem, a to v oblasti realizace developerských projektů a stabilizace svých nákladů ve smluvních vztazích s generálními dodavateli stavebních prací.

Na hospodaření Skupiny má dále negativní vliv výrazné zvýšení úrokových sazeb, které snižuje poptávku po produktech Skupiny a zvyšuje finanční náklady na realizaci developerských projektů.

I přes tento negativní vliv se společností ze skupiny FINEP stabilně daří obchodovat nabízené produkty. V průběhu účetního období navíc začaly míra inflace i úrokové sazby postupně klesat, což mírní výše popsané negativní vlivy.

Zohlednění rizik souvisejících s klimatem

Skupina zvážila rizika změny klimatu na další fungování společností a vyhodnotila, že tato skutečnost nebude mít vliv na pokračování činnosti Skupiny. Zavádění nových legislativních norem a regulačních opatření týkajících se změny klimatu nevede pro Skupinu k žádné významné nejistotě. Předpoklady související s dopadem změny klimatu nebo přechodu na nízkouhlíkové hospodářství nenesou riziko, že dojde k významné úpravě hodnot aktiv a pasiv a změnám v odhadech poptávky po produktech a službách Skupiny v nejbližších účetních obdobích.

2.2 Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů

(a) Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů účinné poprvé v roce končícím 31. prosince 2023

Následující standardy, interpretace a novely byly publikovány a jsou pro konsolidovanou účetní závěrku Společnosti povinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později:

IFRS 17 “Pojistné smlouvy” (vydaný 18. května 2017 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později).

IFRS 17 nahrazuje standard IFRS 4, který společností poskytoval možnost účtovat o pojistných smlouvách s využitím dosavadních účetních postupů. V důsledku toho bylo pro investory složité porovnávat a posuzovat rozdíly ve finanční výkonnosti jinak podobných pojišťoven. IFRS 17 je standardem založeným na principu zohledňujícím všechny typy pojistných smluv, včetně smluv o zajištění, které pojišťovna drží. Standard vyžaduje aby skupiny pojistných smluv byly vykázány a oceněny: (i) v současné hodnotě budoucích peněžních toků (peněžních toků z plnění) upravených o existující rizika, která zahrnuje všechny dostupné informace o peněžních tocích z plnění způsobem, který je v souladu se zjištěnými tržními informacemi; zvýšené (pokud je hodnota závazkem) nebo snížené (pokud je hodnota aktivem) (ii) o částku představující nezasloužený zisk ve skupině pojistných smluv (smluvní marže za poskytnutou službu). Pojišťovny vykáží zisk ze skupiny pojistných smluv po celou dobu poskytování pojistného krytí tak, jak se bude snižovat existující riziko. Pokud je skupina smluv ztrátová nebo se ztrátovou stane, účetní jednotka vykazuje ztrátu okamžitě.

Novela neměla žádný dopad na účetní závěrku Skupiny.

Novelizace IFRS 17 a IFRS 4 (vydány 25. června 2020, s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později).

Novely obsahují řadu objasnění, která mají usnadnit implementaci IFRS 17, zjednodušit některé požadavky standardu a samotný přechod. Změny se týkají osmi oblastí standardu IFRS 17 a jejich účelem není změna základních principů standardu. Byly doplněny následující změny k IFRS 17:

- Datum účinnosti: Datum účinnosti IFRS 17 (včetně změn) bylo odloženo o dva roky na roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později; a pevné datum ukončení platnosti dočasné výjimky z používání IFRS 9 v IFRS 4 bylo odloženo na roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později.
- Očekávaná návratnost peněžních toků z pořízení pojištění: Účetní jednotka je povinna alokovat část pořizovacích nákladů se smlouvami, u kterých se očekává prodloužení smlouvy, a tyto náklady vykázat jako aktivum, dokud účetní jednotka nevykáže prodloužení smlouvy. Účetní jednotky jsou povinny posoudit zpětnou získatelnost aktiva ke každému rozvahovému dni a poskytnout konkrétní informace o aktivu v příloze k účetní závěrce.

- Smluvní servisní marže připadající na investiční služby: Jednotky krytí by měly být identifikovány s ohledem na množství výhod a očekávané období pojistného krytí a investičních služeb, u smluv s variabilními poplatky a u dalších smluv se „službou návratnosti investice“ podle všeobecného modelu. Náklady spojené s investičními činnostmi by měly být zahrnuty jako peněžní toky v rámci pojistné smlouvy, a to v rozsahu, v jakém účetní jednotka tyto činnosti provádí za účelem zvýšení výhod pojistného krytí pro pojistníka.
- Pasivní zajišťovací smlouvy - krytí ztrát: Pokud účetní jednotka vykáže ztrátu při počátečním vykázání nevýhodné skupiny podkladových pojistných smluv nebo po dodatečném přidání nevýhodných podkladových smluv do skupiny, měla by účetní jednotka upravit smluvní servisní marži související skupiny zajišťovacích smluv a vykázat zisk z těchto zajišťovacích smluv. Výše ztráty pokryté drženou zajišťovací smlouvou se stanoví vynásobením ztráty vykázané z podkladových pojistných smluv a procentního podílu škodního plnění k těmto pojistným smlouvám, které účetní jednotka očekává získat na základě podmínek zajišťovací smlouvy. Tento požadavek by se uplatnil pouze tehdy, je-li držená zajišťovací smlouva vykázána před nebo současně s vykázáním ztráty z podkladových pojistných smluv.
- Další změny: Mezi další změny patří vyloučení rozsahu pro některé smlouvy o kreditních kartách a některé smlouvy o půjčce; prezentace pojistných aktiv a pasiv ve výkazu o finanční situaci v portfoliích namísto skupin; uplatnitelnost možnosti zmírnění rizika při snižování finančních rizik pomocí zajišťovacích smluv a nederivátových finančních nástrojů v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty; volba účetní politiky změnit odhady provedené v předchozí mezitímní účetní závěrce při použití IFRS 17; zahrnutí plateb a příjmů z daně z příjmu, které jsou specificky účtovány pojistníkovi podle podmínek pojistné smlouvy, do peněžních toků plnění; a vybrané přechodové úlevy a další drobné změny.

Novela neměla žádný dopad na účetní závěrku Skupiny.

Možnost pro pojišťovny při přechodu na IFRS 17 – Novela k IFRS 17 (vydané 9. prosince 2021 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později).

Změna přechodných ustanovení v IFRS 17 nabízí pojišťovnám možnost, jejíž cílem je zlepšení užitečnosti informací pro investory při prvotním použití IFRS 17. Novela se týká pouze přechodu pojišťoven na IFRS 17 a neovlivňuje žádné další požadavky IFRS 17. Přechodná ustanovení v IFRS 17 a IFRS 9 platí k různým datům a vedou k následujícím jednorázovým klasifikačním rozdílům ve srovnávacích informacích prezentovaných při prvotním použití IFRS 17: účetní nesoulad mezi závazky z pojistné smlouvy oceněnými v současné hodnotě a jakýmkoli souvisejícími finančními aktivy oceněnými naběhlou hodnotou; a pokud se účetní jednotka rozhodne upravit srovnávací informace dle IFRS 9, klasifikační rozdíly mezi finančními aktivy odúčtovanými ve srovnávacím období (na které se nebude vztahovat IFRS 9) a ostatními finančními aktivy (na která se bude vztahovat IFRS 9). Novela pomůže pojišťovnám vyhnout se těmto dočasným účetním nesouladům, a zlepší tak užitečnost srovnávacích informací pro investory. Činí tak tím, že pojišťovnám poskytuje možnost, jak zveřejnit srovnávací informace o finančních aktivech. Při prvotním použití IFRS 17 by účetní jednotky mohly za účelem zveřejnění srovnávacích informací použít klasifikační překryv na finanční aktivum, pro které účetní jednotka neupravuje srovnávací informace dle IFRS 9. Možnost při přechodu by byla k dispozici na úrovni každého nástroje; a umožnila by účetní jednotce zveřejňovat srovnávací informace, jako by se na dané finanční aktivum vztahovaly požadavky na klasifikaci a oceňování podle IFRS 9, ale nevyžadovala by od účetní jednotky, aby uplatňovala požadavky na snížení hodnoty podle IFRS 9; a požadovala by, aby účetní jednotka, která uplatňuje klasifikační překryv na finanční aktivum, použila přiměřené a doložitelné informace dostupné k datu přechodu k určení toho, jak účetní jednotka očekává, že bude toto finanční aktivum klasifikováno podle IFRS 9.

Novela neměla žádný dopad na účetní závěrku Skupiny.

Novela k IAS 1 a Prohlášení k praktickému uplatňování IFRS č. 2: Zveřejnění účetních pravidel (vydané 12. února 2021 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později).

IAS 1 byl novelizován tak, aby vyžadoval po společnostech zveřejnění významných informací o účetních pravidlech, nikoli všech významných účetních politik. Novela stanovuje definici významných informací o účetních pravidlech.

Novela objasňuje, že informace o účetních politikách budou považovány za významné, pokud by bez nich uživatelé účetní závěrky nebyli schopni porozumět jiným významným informacím v účetní závěrce. Dodatek poskytuje ilustrativní příklady informací o účetních pravidlech, které budou pravděpodobně považovány za významné pro závěrku účetní jednotky. Novela IAS 1 dále objasnila, že nevýznamné informace o účetních politikách není nutné zveřejňovat. Pokud jsou však zveřejněny, neměly by zakrývat významné informace o účetních pravidlech. Na podporu této novely bylo také upraveno Prohlášení k praktickému uplatňování IFRS č.2, „Posuzování významnosti“, aby poskytlo návod, jak aplikovat koncept významnosti na zveřejnění účetních pravidel.

Skupina zapracovala dopady novely do své účetní závěrky.

Novela k IAS 8: Definice účetních odhadů (vydána 12 února 2021 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023).

Novela k IAS 8 objasňuje, jak by měly společnosti rozlišit změny v účetních politikách od změn v účetních odhadech.

Novela neměla žádný dopad na účetní závěrku Skupiny.

Odložená daň vztahující se k aktivům a závazkům vyplývajícím z jedné transakce – Novely k IAS 12 (vydané 7. května 2021 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později).

Novely k 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 o odložené dani, když poprvé vykazují aktiva nebo závazky. Dříve existovala nejistota ohledně toho, zda se výjimka vztahuje na transakce, jako jsou leasingy a závazky spojené s vyřazením z provozu – transakce, u kterých se vykazuje aktivum i závazek. Novely objasňují, že výjimka se neuplatňuje a účetní jednotky jsou povinny z takových transakcí účtovat odloženou daň. Novely požadují, aby společnosti vykázaly odloženou daň z transakcí, které při prvotním zaúčtování vedou ke stejným částkám zdanitelných a odčitatelných přechodných rozdílů.

Skupina zapracovala dopady novely do své účetní závěrky (Poznámka 17), tyto se týkají zveřejnění odložené daně bez dopadu na její celkovou výši vykázanou v účetní závěrce.

Dodatky k IAS 12 Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – modelová pravidla druhého pilíře (vydáno 23. května 2023).

V květnu 2023 vydala IASB novelu IAS 12 „Daně ze zisku“. Tato novela byla zavedena v reakci na blížící se implementaci modelových pravidel druhého pilíře, která vydala Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD) v důsledku mezinárodní daňové reformy. Novela poskytuje dočasnou výjimku z požadavku na vykázání a zveřejnění odložené daně vyplývajících z uzákoněných nebo v zásadě uzákoněných daňových zákonů, které implementují modelová pravidla druhého pilíře. V souladu s datem účinnosti IASB mohou společnosti uplatnit výjimku okamžitě, ale požadavky na zveřejnění jsou vyžadovány pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později.

Novela neměla žádný dopad na účetní závěrku Skupiny, protože vzhledem ke své velikosti Skupina nepodléhá modelovým pravidlům druhého pilíře.

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

Následující standardy, interpretace a novelty byly publikovány a jsou pro konsolidovanou účetní závěrku Společnosti povinné pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později:

Novela k IFRS 16 Leasingy: Závazek z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (vydaná 22. září 2022 a účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později).

Novela se týká transakcí prodeje a zpětného leasingu, které splňují podmínky pro prodej dle IFRS 15. Novela požaduje, aby prodávající-nájemce následně ocenil závazek z transakce tak, aby nebyl vykázán žádný zisk nebo ztráta související s ponecháním právem k užívání. To znamená, že takový zisk je odložen, a to i v případech, kdy nájemce má povinnost platit variabilní platby, které nezávisí na indexu nebo sazbě.

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

Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – Novelty k IAS 1 (vydány 23. ledna 2020 a následně 15. července 2020 a 31. října 2022, s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později).

Tyto novelty objasňují, že závazky jsou klasifikované jako krátkodobé nebo dlouhodobé v závislosti na právech, které existují na konci vykazovaného období. Závazky jsou dlouhodobé, pokud má účetní jednotka na konci účetního období podstatné právo odložit vypořádání nejméně o dvanáct měsíců. Pokyny již nevyžadují, aby takové právo bylo bezpodmínečné. Novela z října 2022 objasňuje že podmínky smlouvy, které je třeba splnit po datu účetní závěrky, nemají vliv na klasifikaci závazku jako krátkodobého nebo dlouhodobého k datu účetní závěrky. Očekávání managementu, zda následně uplatní právo na odklad vypořádání, nemá vliv na klasifikaci závazku. Závazek je klasifikován jako krátkodobý, pokud dojde k porušení podmínek k datu účetní závěrky nebo před tímto datem, a to i v případě, že se věřitel vzdá této podmínky po skončení vykazovaného období. Půjčka je naopak klasifikována jako dlouhodobá, pokud dojde k porušení podmínek úvěrové smlouvy až po datu účetní závěrky. Kromě toho novela objasňuje požadavky na klasifikaci dluhu, který by společnost mohla vypořádat konverzí na vlastní kapitál. „Vypořádání“ je definováno jako zánik závazku v hotovosti, jinými zdroji představujícími ekonomické výhody nebo vlastními kapitálovými nástroji účetní jednotky. U konvertibilních nástrojů, které mohou být převedeny na vlastní kapitál, existuje výjimka, ale jen u těch nástrojů, kde je konverzní opce jako samostatná součást složeného finančního nástroje klasifikována jako vlastní kapitál.

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

Dodatky k IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování: Dodavatelská finanční ujednání (vydáno 25. května 2023).

V reakci na obavy uživatelů účetních závěrek ohledně nepřiměřeného nebo zavádějícího zveřejnění finančních ujednání vydala IASB v květnu 2023 novelty IAS 7 a IFRS 7, které vyžadují zveřejnění dodavatelských finančních ujednání účetní jednotky (supplier finance arrangements). Tyto úpravy vyžadují zveřejnění ujednání o dodavatelském financování účetní jednotky, které by uživatelům účetní závěrky umožnilo posoudit dopady těchto ujednání na závazky a peněžní toky účetní jednotky a na její vystavení riziku likvidity. Účelem dodatečných požadavků na zveřejnění je zvýšit transparentnost dodavatelských finančních ujednání. Úpravy neovlivňují principy vykazování nebo oceňování, ale pouze požadavky na zveřejnění, a budou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později. EU zatím tyto dodatky neschválila.

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

Dodatky k IAS 21 Nedostatek směnitelnosti (vydáno 15. srpna 2023).

V srpnu 2023 vydala IASB novely IAS 21, které mají účetním jednotkám pomoci posoudit směnitelnost mezi dvěma měnami a určit spotový směnný kurz, pokud směnitelnost chybí. Dodatky budou mít na účetní jednotku dopad, pokud eviduje transakce nebo zahraniční jednotku v cizí měně, která není směnitelná za jinou měnu k datu ocenění pro stanovený účel. Úpravy IAS 21 neposkytují podrobné požadavky na to, jak odhadnout spotový směnný kurz. Místo toho stanovují rámec, podle kterého může účetní jednotka určit spotový směnný kurz k datu ocenění. Při aplikaci nových požadavků není dovoleno upravit srovnávací informace. Požaduje se převést příslušné částky odhadovanými spotovými směnnými kurzy k datu první aplikace s úpravou nerozděleného zisku nebo kumulovaných kurzových rozdílů. EU zatím tento dodatek neschválila.

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

IFRS 18 Prezentace a Zveřejňování ve účetní závěrce (vydané 9. dubna 2024 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2027 nebo později).

V dubnu 2024 vydal IASB nový standard IFRS 18, který nahradí IAS 1 a který se zaměřuje na prezentaci a zveřejňování v účetní závěrce, s důrazem na aktualizace údajů ve výkazu zisku a ztrát. Hlavní nové koncepty představené v IFRS 18 se týkají:

- struktury výkazu zisku a ztrát;
- povinných zveřejňování finančních údajů v účetní závěrce pro určité ukazatele výkonnosti zisku a ztrát, které jsou vykazovány mimo účetní závěrku účetní jednotky (tj. ukazatele výkonnosti stanovené vedením)
- zlepšených principů agregace a disagregace, které se vztahují na primární finanční výkazy a přílohu k účetní závěrce obecně.

Mnoho dalších existujících principů v IAS 1 je zachováno s omezenými změnami. IFRS 18 nebude mít vliv na rozeznání nebo oceňování položek v účetní závěrce, ale může změnit to, co účetní jednotka vyazuje jako „provozní zisk nebo ztrátu“. IFRS 18 bude platit pro účetní období začínající 1. ledna 2027 nebo později a rovněž se vztahuje na srovnávací informace. EU zatím tento standard neschválila.

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

IFRS 19 Dceřiné společnosti bez Veřejné odpovědnosti (vydané 9. května 2024 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2027 nebo později).

Nový účetní standard IFRS 19 Dceřiné společnosti bez Veřejné Odpovědnosti: Zveřejňování umožňuje způsobilým dceřiným společnostem používat účetní standardy IFRS s omezenými údaji zveřejněnými v jejich účetní závěrce. Aplikace IFRS 19 sníží náklady na sestavení účetní závěrky dceřiných společností při současném zachování užitečnosti informací pro uživatele jejich účetních závěrek. EU zatím tento standard neschválila.

Standard pro Skupinu nebude relevantní.

Dodatky k Klasifikace a oceňování finančních nástrojů (novela IFRS 9 a IFRS 7) (vydaná 30. května 2024)

Novela zahrnuje nové požadavky na finanční instituce, ale i na právnické osoby. Cílem upravených požadavků je:

- a) objasnit datum uznání a odúčtování některých finančních aktiv a závazků, s novou výjimkou pro některé finanční závazky vypořádané prostřednictvím systému elektronického převodu hotovosti;
- b) objasnit a přidat další vodítko pro posouzení, zda finanční aktivum splňuje pouze kritérium plateb jistiny a úroku (SPPI);
- c) přidat nová zveřejnění pro určité nástroje se smluvními podmínkami, které mohou změnit peněžní toky (jako jsou některé nástroje s vlastnostmi spojenými s dosahováním cílů v oblasti udržitelnosti (ESG)); a

- d) aktualizovat zveřejnění pro kapitálové nástroje oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI).

Tyto nové požadavky budou platit od 1. ledna 2026, přičemž je povoleno dřívější použití. EU zatím tento dodatek neschválila.

2.3 Konsolidace

2.3.1 Dceřiné společnosti

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.

2.3.2 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 jakéhokoliv nekontrolního podílu a reálnou hodnotu jakéhokoliv 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 jakéhokoliv nekontrolního podílu a reálné hodnoty jakéhokoliv 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, soubor činností a aktiv určen nepředstavuje podnik 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.

2.3.3 Společná ujednání

Skupina uplatňuje IFRS 11 pro všechna společná ujednání. 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 porřízení. 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.

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.

2.3.4 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.

2.4 Přepočty cizích měn

2.4.1 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.

2.4.2 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.

2.4.3 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.

2.5 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 4. 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 rozhodnutí k realizaci výstavby dané etapy projektu za účelem prodeje, tj. k datu udělení územního rozhodnutí stavebním úřadem.

Podrobnosti o přístupu k výpůjčním nákladům vztahujícím se k investicím do nemovitostí jsou uvedeny v Poznámce 2.13.

2.6 Dlouhodobý hmotný majetek

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

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 ziskatelná částka, je účetní hodnota tohoto aktiva okamžitě snížena na jeho zpětně ziskatelnou 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".

2.7 Finanční aktiva

2.7.1 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 vyřazením 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 snížený 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 premie (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.

2.7.2 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 naběhlé 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.

(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 naběhlé 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.

2.7.3 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 užitky plynoucí z vlastnictví aktiv, nebo (ii) neprevádí ani neponechává v podstatě všechna rizika a užitky plynoucí z vlastnictví, ale nezachovává kontrolu.

2.7.4 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 (3-fázový 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 s defaultní bonitou;
- (c) Dlužník splňuje níže uvedená kritéria pravděpodobnosti platby:
 - Je pravděpodobné, že dlužník vstoupí 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 kreditních 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 vykázány 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.

2.7.5 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 v čisté hodnotě, nebo realizovat aktiva a závazek současně uhradit.

2.8 Zásoby

Nemovitosti ve výstavbě představují náklady na výstavbu nemovitostí za účelem prodeje v běžné činnosti. 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 běžné činnosti, snížené o náklady na dokončení a o náklady prodeje. Pozemky jsou vykázány v zásobách, pokud byla na Skupinu převedena významná rizika a užitky 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.

2.9 Základní kapitál a fondy

Kmenové akcie se klasifikují jako vlastní kapitál a jsou oceněny v nominální hodnotě. 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.

2.10 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.

2.11 Přijaté zálohy

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

2.12 Půjčky

Půjčky jsou finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě. Půjčky jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. Úvěry jsou následně vedeny v naběhlé 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 předplatné na služby likvidity a odpisován po dobu trvání linky, ke které se vztahuje.

Půjčky jsou oceněny reálnou hodnotou sníženou o transakční náklady a následně vykázány v naběhlé 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.

2.13 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.

2.14 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 zbývajícím 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.

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:

- a) Hodnota prvotního ocenění leasingového závazku
- b) Leasingové platby provedené k datu zahájení nebo před datem zahájení leasingu bez veškerých přijatých leasingových pobídek
- c) 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.

2.15 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.

2.16 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.

2.17 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.

2.18 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.

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.

2.19 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.

2.20 Vyplacené dividendy

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

2.21 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 tito členové mají podstatný nebo rozhodující vliv,
- přidružené společnosti a společné podniky.

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

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.

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 stále dostupnosti úvěrových linek určených k tomuto účelu.

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 2023 a 2022 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

31. prosince 2023 (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	2 098	2 277	0	411	1 186	485	195
Závazky z leasingu	243	429	9	26	35	130	229
Obchodní a jiné závazky	329	329	322	0	7	0	0
Závazky vůči akcionářům	176	192	0	64	64	64	0
Závazky celkem	2 846	3 227	331	501	1 292	679	424

31. prosince 2022 (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	2 362	2 600	0	161	655	1 585	199
Závazky z leasingu	246	464	9	25	34	105	291
Obchodní a jiné závazky	297	297	290	0	7	0	0
Závazky vůči akcionářům	225	256	0	64	64	128	0
Závazky celkem	3 130	3 617	299	250	760	1 818	490

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 běžné obchodní pohledávky a pohledávky z leasingu. 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.

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 2023 a 31. prosinci 2022 stanovena opravná položka k obchodním a jiným pohledávkám tak, jak je prezentováno níže. Hrubé účetní hodnoty rovněž představují maximální úvěrové riziko, kterému je Skupina vystavena prostřednictvím těchto aktiv:

31. prosince 2023 (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%	10,00%	25,00%	82,50%	
Hrubá účetní hodnota – obchodní pohledávky	56	57	1	4	118
Opravná položka	0	- 6	0	- 3	- 9
Hrubá účetní hodnota – ostatní pohledávky	7	0	0	0	7
Opravná položka	0	0	0	0	0
Čistá účetní hodnota – obchodní a ostatní pohledávky	63	51	1	1	116

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

31. prosince 2022 (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 %	40 %	
Hrubá účetní hodnota – obchodní pohledávky	48	1	3	6	58
Opravná položka	0	0	- 1	- 2	- 3
Hrubá účetní hodnota – ostatní pohledávky	31	0	0	0	31
Opravná položka	0	0	0	0	0
Čistá účetní hodnota – obchodní a ostatní pohledávky	79	1	2	4	86

Skupina k 31. 12.2023 neevizuje žádné neuhrazené dividendy po splatnosti od společných podniků (31. prosinec 2022: 3 mil. Kč).

K 31. prosinci 2023 činila zbývajících část pohledávek po splatnosti 62 mil. Kč (k 31. prosinci 2022: 7 mil. Kč), ke kterým Skupina vytvořila k 31. prosinci 2023 opravnou položku ve výši 9 mil. Kč (k 31. prosinci 2022 Skupina vytvořila opravnou položku ve výši 3 mil. Kč).

Úvěrová kvalita poskytnutých půjček a k nim vztažená opravná položka jsou uvedeny níže. Tabulky rovněž představují maximální úvěrové riziko, kterému je Skupina vystavena prostřednictvím těchto aktiv:

	Fáze 3 celoživotní OÚZ – položky s individuálně sníženou hodnotou			
	Fáze 1–12 měsíců OÚZ			
31. prosince 2023 (mil. Kč)	Interní rating 10, Spřízněné strany	Interní rating 12, Třetí strany	Třetí strany	Celkem
Očekávaná míra úvěrové ztráty	0,54%	0,70%	100%	
Poskytnuté půjčky – hrubá hodnota	1 034	55	35	1 124
Opravná položka	-4	0	-35	-39
Poskytnuté půjčky – čistá hodnota	1 030	55	-	1 085

	Fáze 3 celoživotní OÚZ – položky s individuálně sníženou hodnotou			
	Fáze 1–12 měsíců OÚZ			
31. prosince 2022 (mil. Kč)	Interní rating 10, Spřízněné strany	Interní rating 12, Třetí strany	Třetí strany	Celkem
Očekávaná míra úvěrové ztráty	0,35 %	0,75 %	100 %	
Poskytnuté půjčky – hrubá hodnota	868	60	35	963
Opravná položka	-3	0	-35	-38
Poskytnuté půjčky – čistá hodnota	865	60	0	925

* OÚZ – očekávaná úvěrová ztráta

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

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 2023 a 31. prosinci 2022 na základě pravděpodobnosti jejich selhání. Skupina při prvotním rozpoznání zařazuje poskytnuté úvěry do fáze 1 a následně každoročně zhodnocuje dle změn v interním ratingu. Do fáze 1 skupina následně zahrnuje 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 2023 a 31. prosince 2022 nedošlo k žádným pohybům mezi fázemi.

Vzhledem k tomu, že úvěry jsou poskytovány několika spřízněným a třetím stranám s individuální hodnotou nižší než 9 % celkových úvěrů k 31. prosinci 2023 (2022: 14 %), je koncentrace úvěrového rizika relativně nízká vůči jednotlivým protistranám. Vyšší koncentrace rizika existuje z důvodu, že většina úvěrů je poskytována protistranám působícím ve stavebnictví a developmentu, tedy existuje zvýšená míra rizik v případě celého odvětví.

Kauce zaplacené jako záruka ve výši 9 mil. Kč k 31. prosinci 2023 byly vykázány v rozvaze na řádku Peněžní prostředky na vázaných účtech (k 31. prosinci 2022: 8 mil. Kč).

Zůstatky vykázané v rozvaze na řádku Peněžní prostředky na vázaných účtech 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 2023 a k 31. prosinci 2022 byla vykázána nevýznamná opravná položka na očekávané úvěrové ztráty.

Částka 9 mil. Kč vykázána v rozvaze na řádku Peněžní prostředky na vázaných účtech (k 31. prosinci 2022: 8 mil. Kč) byla v průběhu roku upravena s ohledem na aktuální ekonomickou situaci a zvýšenou míru inflace.

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 2022	17	4	0	36	40	57
Navýšení opravné položky k úvěrům zaúčtované do zisku nebo ztráty v průběhu roku	-14	-1	0	-1	-2	-16
Stav k 31. prosinci 2022	3	3	0	35	38	41
Navýšení opravné položky k úvěrům zaúčtované do zisku nebo ztráty v průběhu roku	6	1	0	0	1	7
Stav k 31. prosinci 2023	9	4	0	35	39	48

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 opravnou položku 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).

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

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 2023	31. prosince 2022
Česká spořitelna a.s.	A2	847	526
Československá obchodní banka a.s.	A1	677	219
Československá obchodní banka a.s. (Slovakia)	A3	0	22
UniCredit Bank Czech Republic a.s.	A3	61	64
Komerční banka a.s.	A1	178	49
Raiffeisenbank a.s.	A2	109	19
MONETA Money Bank a.s.	A2	21	13
Celkem		1 893	912

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 skupin finančních aktiv.

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 2023 tvořily přijaté půjčky s pohyblivou úrokovou sazbou 38 % z celkových půjček (2022: 36 % 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.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

31. prosince 2023 (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	2	0	77	95	174
Bankovní účty	1 893	0	0	0	1 893
Pohyblivě úročená finanční aktiva celkem	1 895	0	77	95	2 067
Půjčky – variabilní úroková sazba	0	11	144	638	793
Pohyblivě úročené finanční závazky celkem	0	11	144	638	793
Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosinci 2023	1 895	- 11	- 67	- 543	1 274

31. prosince 2022 (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	0	0	26	228	254
Bankovní účty	912	0	0	0	912
Pohyblivě úročená finanční aktiva celkem	912	0	26	228	1 166
Půjčky – variabilní úroková sazba	0	0	0	847	847
Pohyblivě úročené finanční závazky celkem	0	0	0	847	847
Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosinci 2022	912	0	26	- 619	319

Pokud by k 31. prosinci 2023 byla úroková sazba o 50 bazických bodů vyšší / (nižší) a ostatní proměnné by se nezměnily, zvýšil (+) / snížil (-) by se zisk po zdanění a vlastní kapitál za období o 6,4 mil. Kč (2022: 1,6 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 2023 (mil. Kč)	Finanční aktiva	Finanční závazky	Čistá rozvahová pozice
EUR	149	- 175	- 26
USD	6	0	6
Celkem	155	- 175	- 20

31. prosince 2022 (mil. Kč)	Finanční aktiva	Finanční závazky	Čistá rozvahová pozice
EUR	230	- 147	83
USD	15	0	15
Celkem	245	- 147	98

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

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

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

(mil. Kč)	2023		2022	
	Zisk po zdanění	Vlastní kapitál	Zisk po zdanění	Vlastní kapitál
EUR zhodnocení o 10 %	- 3	-1	8	5
EUR znehodnocení o 10 %	3	1	- 8	- 5
USD zhodnocení o 10 %	1	0	2	1
USD znehodnocení o 10 %	- 1	0	- 2	- 1

3.2 Skupiny finančních nástrojů a kategorie ocenění

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

Řádek výkazu finanční pozice	Třída finančního nástroje	Kategorie pro ocenění	Pozn.	Zůstatková hodnota k 31. prosinci 2023 (mil. Kč)	Zůstatková hodnota k 31. prosinci 2022 (mil. Kč)
Aktiva					
Dlouhodobá aktiva					
Poskytnuté půjčky	Poskytnuté půjčky	Naběhlá hodnota	9	717	681
Krátkodobá aktiva					
Obchodní a jiné pohledávky	Obchodní pohledávky	Naběhlá hodnota	10	109	55
Obchodní a jiné pohledávky	Jiné pohledávky	Naběhlá hodnota	10	7	31
Poskytnuté půjčky	Poskytnuté půjčky	Naběhlá hodnota	9	368	244
Peněžní prostředky na vázaných účtech	Peněžní prostředky na vázaných účtech	Naběhlá hodnota	3.1	9	8
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Naběhlá hodnota	12	1 900	920
Závazky					
Dlouhodobé závazky					
Dlouhodobé půjčky	Dlouhodobé půjčky	Naběhlá hodnota	14	1 710	2 202
Dlouhodobé závazky vůči akcionářům	Závazky vůči akcionářům	Naběhlá hodnota	16	111	167
Ostatní dlouhodobé závazky	Ostatní dlouhodobé závazky	Naběhlá hodnota	15	7	3
Krátkodobé závazky					
Krátkodobé půjčky	Krátkodobé půjčky	Naběhlá hodnota	14	388	160
Krátkodobé závazky vůči akcionářům	Závazky vůči akcionářům	Naběhlá hodnota	16	65	58
Obchodní a jiné závazky	Obchodní závazky	Naběhlá hodnota	15	286	277
Obchodní a jiné závazky	Jiné závazky	Naběhlá hodnota	15	36	19

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 2023 ani 2022 žádné externě předepsané kapitálové požadavky. Celkový kapitál pod správou Skupiny odpovídá celkovému vlastnímu kapitálu připadajícímu na akcionáře Společnosti ve výši 7 749 mil. Kč (31. prosince 2022: 6 455 mil. Kč).

3.3 Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů a nefinančních aktiv

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.

Nefinanční aktiva:

Oceňování nefinančních aktiv (Investice do nemovitostí) je detailně popsáno v Poznámkách 4 a 6.

Finanční nástroje:

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.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Opakující se ocenění reálnou hodnotou

Investice do nemovitostí k 31. prosinci 2023 a 31. prosinci 2022 byly zahrnuty do úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Podrobnosti o stanovení reálné hodnoty investic do nemovitostí viz Poznámka 4.

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:

		Částky v reálné hodnotě k 31. prosinci 2023 (mil. Kč)	Účetní hodnoty k 31. prosinci 2023 (mil. Kč)
Řádek výkazu finanční pozice	Třída finančního nástroje		
Aktiva			
Poskytnuté půjčky	Poskytnuté půjčky	1 028	1 085
Závazky			
Přijaté půjčky	Přijaté bankovní půjčky	892	904
	Dluhopisy	317	334
	Půjčky od spřízněných stran		
	a ostatní půjčky	800	860
		Částky v reálné hodnotě k 31. prosinci 2022 (mil. Kč)	Účetní hodnoty k 31. prosinci 2022 (mil. Kč)
Řádek výkazu finanční pozice	Třída finančního nástroje		
Aktiva			
Poskytnuté půjčky	Poskytnuté půjčky	884	925
Závazky			
Přijaté půjčky	Přijaté bankovní půjčky	925	957
	Dluhopisy	446	493
	Půjčky od spřízněných stran		
	a ostatní půjčky	778	912

Reálná hodnota poskytnutých půjček byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků s použitím aktuálních tržních diskontních sazeb. Oceňování reálnou hodnotou je kategorizováno na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.

Reálné hodnoty na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot byly odhadnuty pomocí metody oceňování diskontovaných peněžních toků. Reálná hodnota nástrojů s pohyblivou sazbou, které nebyly kotovány na aktivním trhu, se významně nelišila od jejich účetní hodnoty. Reálná hodnota nekotovaných nástrojů s pevnou úrokovou sazbou byla odhadnuta na základě očekávaných budoucích peněžních toků diskontovaných aktuálními úrokovými sazbami pro nové nástroje s podobným úvěrovým rizikem a zbývajícím dobou splatnosti. Jako vstupy do modelu DCF byly použity tržní výnosové křivky a spready srovnatelných kotovaných finančních nástrojů s durací podobnou duraci finančních nástrojů držených v zůstatkové hodnotě. Použité diskontní sazby se pohybovaly od 4,60 % p.a. do 9,07 % p.a. (2022: 4,50 % p.a. až 9,61 % p.a.) a byly stanoveny jako součet vnitroskupinové marže a sazby IRR (vnitřní úrokové míry).

Reálná hodnota vydaných dluhopisů byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků za použití aktuálních tržních úrokových sazeb. Oceňování reálnou hodnotou je kategorizováno na úrovni 2 hierarchie reálných hodnot.

Účetní hodnota následujících položek: Obchodní a jiné závazky, Obchodní a jiné pohledávky, Peníze a peněžní ekvivalenty, Běžné vázané peněžní zůstatky, Krátkodobé závazky vůči akcionářům, byla k 31. prosinci 2023 a 31. prosinci 2022 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 2023 a 31. prosinci 2022 byl nevýznamný.

Kompensace finančních nástrojů

Skupina v roce 2023 a 2022 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 2023 nebo 2022 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 pronajímané třetím 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 nebo na základě prodejní ceny. Reálná hodnota investic do nemovitostí ve výstavbě je stanovena na základě metody zbytkové hodnoty a metody tržní srovnatelnosti k 31. prosinci 2023 (2022: metoda zbytkové hodnoty a metoda tržní srovnatelnosti). Více informací naleznete v poznámce 6.

Byly zváženy určité tržní podmínky ovlivňující trhy s nemovitostmi:

Ukrajina

Plný rozsah války na Ukrajině a její širší dlouhodobé důsledky, i když nejsou známy, přispívají k volatilitě na globálních akciových trzích, vysoké inflaci a zpoždění dodavatelského řetězce, zejména v rámci Evropy. Kromě toho významné sankce uvalené proti Rusku a riziko, že by válka mohla eskalovat a přímo zapojit země NATO, rovněž nepříznivě ovlivňují aktivity a náladu.

Globální ekonomika a tržní aktivity

Širší globální ekonomika čelí několika dalším negativním faktorům, které přispívají k výrazné inflaci nákladů a způsobují zvýšení úrokových sazeb. Trhy s nemovitostmi lze většinou popsat jako fungující, ale existují důkazy, že jak transakční aktivita, tak nálada kupujících a prodávajících se na řadě trhů a realitních sektorů mění. Obecně se vnímá, že trh s nemovitostmi a riziko, že volatilita spolu s rostoucími úrokovými sazbami bude mít materiální a přímý dopad na ceny. Byly zváženy tržní podmínky a zohledněny při ocenění.

Investice do nemovitostí ve výstavbě

Reálná hodnota investic do nemovitostí ve výstavbě je stanovena tržní 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 metodou tržní srovnatelnosti představuje nalezení srovnatelné ceny pomocí cenového porovnávání obdobných pozemků, které jsou na trhu volně prodávané k datu ocenění na základě řady parametrů, 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 2023

Do roku končícího 31. prosince 2022 Skupina oceňovala reálnou hodnotu developerského projektu v lokalitách Praha - Vysočany metodou tržní srovnatelnosti. Skupina se rozhodla změnit metodu ocenění projektu nacházejícího se v této lokalitě na zbytkové ocenění k 31. prosinci 2023 z důvodu blížící se realizace developerského projektu v dané lokalitě, na základě kterého vedení Společnosti vyhodnotilo, že pro ocenění všech pozemků užívaných v lokalitě je k 31. prosinci 2023 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 Skupina splní závazek převodem přislíbeného zboží nebo služby (tj. aktiva) na zákazníka. Aktivum je převedeno, když 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 vykázáním příjmu a úrokové sazbu, za kterou je Skupina schopna získat úvěr na financování stavby. Význam složky financování je hodnocen na úrovni jednotlivých smluv.

Pronájem pozemku pro budoucí rozvoj

V roce 2022 Skupina uzavřela smlouvu o pronájmu některých pozemků na území hlavního města Prahy. Smlouva byla uzavřena se současnými vlastníky pozemků k zajištění využití pozemků pro případnou budoucí zástavbu a je platná do roku 2045. Většina těchto pozemků v současné době nepředstavuje stavební pozemky, nicméně Skupina spolu s vlastníky plánují vyvinout úsilí získat povolení ke změně účelu pozemku a získat rozhodnutí o budoucí stavbě. Po udělení povolení má Skupina smluvní právo a povinnost odkoupit související pozemky za předem dohodnutou cenu, celková odhadovaná kupní cena pozemků je 1 216 mil. Kč. V případě zamítnutí povolení obcí má Skupina a vlastníci právo ukončit nájem.

Vedení posoudilo transakci a požadavky IFRS 16 a dospělo k závěru, že k datu účetní závěrky nebylo uplatnění opce na koupi přiměřeně jisté. V důsledku toho není opce zahrnuta do aktiva z práva k užívání a závazku z leasingu.

Vedení Skupiny rovněž využilo zkušeností z oboru a známých informací o plánovaném rozhodovacím procesu příslušných úřadů a odhadlo nájemní podmínky jednotlivých částí pozemku na základě předpokládané doby potřebné k získání všech územních rozhodnutí a stavebních povolení.

Dobu zbývajících nájmu jednotlivých částí pozemků Skupina odhaduje na 6, 11, 16 a 21 let (2022: 7, 12, 17, 22 let) (v souladu se smlouvou), což odráží odhad vedení o načasování rozhodnutí o stavebním povolení pro jednotlivé části pozemku (každá část představuje přibližně jednu čtvrtinu celého pronajatého pozemku), což vede k ukončení příslušné části nájmu, jak je popsáno výše.

Na základě tohoto očekávaného časového harmonogramu vedení odhadlo smluvní peněžní toky v každém roce, aby určilo celkové nediskontované peněžní toky ve výši 420 milionů Kč (2022: 451 milionů Kč) a vykázalo aktivum z práva k užívání a závazek z leasingu (viz také Riziko likvidity v Poznámce 3.1., Poznámka 8 a Poznámka 25.4). Změna načasování nebo rozsahu konkrétních pozemků ve schvalovacím procesu úřady může vést ke změně celkových peněžních toků. V roce 2023 nedošlo k žádným změnám v odhadu časového plánu budoucí realizace.

Vedení rovněž zvážilo použití aktiva a použilo úsudek při určování vhodné klasifikace příslušného aktiva v rozvaze. Vedení dospělo k závěru, že aktivum s právem užívání vykázané v účetní závěrce není drženo Skupinou za účelem získání nájmu nebo kapitálového zhodnocení a plánované využití je také určeno, z toho důvodu aktivum nesplňuje definici investice do nemovitosti. Majetek sám o sobě také není určen k prodeji v rámci běžné obchodní činnosti, tudíž nesplňuje definici zásob. Jako takové vedení uzavřelo, že samostatná klasifikace v rozvaze jako aktivum s právem užívání odráží podstatu transakce a současné ekonomické využití uznaného aktiva.

5. Struktura skupiny

K 31. prosinci 2023 zahrnovala Skupina včetně mateřské společnosti FINEP HOLDING, SE celkem 63 (2022: 64) obchodních jednotek. Efektivní vlastnictví FINEP HOLDING, SE k 31. prosinci 2023 a k 31. prosinci 2022 je popsáno v následujících odstavcích.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

5.1 Dceřiné společnosti

Skupina má následující dceřiné společnosti zahrnuté do konsolidace k 31. prosinci 2023 a 2022.

Název	Země registrace a místo podnikání	Předmět podnikání	31. prosince 2023			31. prosince 2022		
			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)		Nekontrolní- mi podíly	Podíl kmenových akcií přímo držených (%)		Nekontrolní mi podíly
			Mateřskou společností	Skupinou		Mateřskou společností	Skupinou	
FINEP CZ a.s.	Česká republika	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0
PENSUM a.s.	Česká republika	Administrativní budova k pronájmu	100	100	0	100	100	0
FINEP KOMERČNÍ a.s.	Česká republika	Nemovitosti k pronájmu	100	100	0	100	100	0
FINEP Interiéry s.r.o.	Česká republika	Prodej služeb	100	100	0	100	100	0
F.R.C a.s.	Česká republika	Servisní společnost	100	100	0	100	100	0
Office Center Vltava a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	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	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
NATURE CITY a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
COCKTAIL MEDIA s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Elektra k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	10	100	0
DDX Czech a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FLams a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Prosek bytová 10 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	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 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	1	100	0
FINEP BARRANDOV Bytová k.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 k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	2	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 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 HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Název	Země registrace a místo podnikání	Předmět podnikání	31. prosince 2023			31. prosince 2022		
			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)		Nekontrolními podíly	Podíl kmenových akcií přímo držených (%)		Nekontrolními podíly
			Mateřskou společností	Skupinou		Mateřskou společností	Skupinou	
FINEP Troja a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Holešovice 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.	Česká republika	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, k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	2	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	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Orpazchom s.r.o.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
FINEP Kralupy bytová a.s. ³	Česká republika	Stavební rozvoj	50	50	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, k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	7	100	0
Střížkov Park, k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	1	100	0	100	100	0
Bydlení Harfa, s.r.o. ²	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Nová Invalidovna, a.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Moderní prádelny s.r.o.	Česká republika	Prodej služeb	51	51	49	51	51	49
Byty Pergamenka s.r.o	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Duero Group k.s.	Česká republika	Stavební rozvoj	9	100	0	100	100	0
Ralatrade Invest s.r.o. ¹	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
Polemona Trade s.r.o. ¹	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Byty Hloubětín Z s.r.o. ¹	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Projekt Pod Ořechovkou s.r.o. ¹	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Název	Země registrace a místo podnikání	Předmět podnikání	31. prosince 2023			31. prosince 2022		
			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)			Podíl kmenových akcií přímo držených (%)		
			Mateřskou společností	Skupinou	Nekontrolními podíly	Mateřskou společností	Skupinou	Nekontrolními podíly
Byty Prosek V s.r.o. ¹	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Caramark Invest s.r.o. ¹	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
ELEKTRA PARK, spol. s r.o. ¹	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Pod Ořechovkou, SE ¹	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Vackov a.s. ¹	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
MADELON s.r.o. ¹	Česká republika	Zprostředkující holdingová společnost	100	100	0	100	100	0
Dofler Business s.r.o. ¹	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
Anelida Capital s.r.o. ¹	Česká republika	Stavební rozvoj	100	100	0	100	100	0
WELHAM a.s. ¹	Česká republika	Prodej služeb	100	100	0	100	100	0

¹ Tyto společnosti byly založeny /pořízeny v roce 2022.

² Společnost byla přejmenována v roce 2023. Předchozí jméno bylo Rav PropCo U Sluncove s.r.o.

³ Společnost byla přejmenována v roce 2023. Předchozí jméno bylo EYSCHA a.s. a v předchozích letech byla součástí Skupiny jako dceřiná společnost.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

V roce 2023 Skupina prodala svůj 50% podíl ve společnosti Finep Kralupy bytová a.s. (dříve EYSCHA a.s.) třetí straně. Tato společnost je nově považována za investici ve společných podnicích (Poznámka 5.2.2)

V roce 2022 Skupina prodala nebo vyřadila následující společnosti:

Skupina prodala svůj 50% podíl v společnosti REZIDENCE NAD VLTAVOU a.s. třetí straně. Skupina zaúčtovala v roce končícím 31. prosince 2022 celkovou ztrátu z prodeje dceřiných společností ve výši 45 milionů Kč (zahrnuto do zisku nebo ztráty, řádek Ostatní výnosy). Další podrobnosti najdete v poznámce 28.1.

V roce 2023 Skupina nekoupila ani nezaložila žádnou novou dceřinou společnost.

V roce 2022 Skupina získala podíl na základním kapitálu následujících společností, které se k 31. prosinci 2022 staly dceřinými společnostmi Skupiny:

- 96% zbývajících podíl na základním kapitálu společnosti Vackov a.s. (dříve majetkové účasti v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty), protiplnění ve výši 465 mil. Kč bylo zaplacené. Další podrobnosti o nákupu naleznete v Poznámce 27.2
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti ELEKTRA PARK s.r.o., protiplnění ve výši 99 mil. Kč bylo zaplacené. Další podrobnosti o nákupu naleznete v Poznámce 27.2
- 100% podíl na základním kapitálu společnosti Projekt Pod Ořechovkou s.r.o., a 100% podíl na základním kapitálu společnosti Pod Ořechovkou, SE. Tyto jednotky byly pořízeny společně jako skupina za úplaty ve výši 167 mil. Kč zaplacené. Další podrobnosti o nákupu naleznete v Poznámce 27.2
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti WELHAM a.s., protiplnění ve výši 100 tis. Kč bylo zaplacené. Další podrobnosti o nákupu naleznete v Poznámce 27.2
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Ralatrade Invest s.r.o., protiplnění ve výši 60 tis. Kč bylo zaplacené.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Polemona Trade s.r.o., protiplnění ve výši 60 tis. Kč bylo zaplacené.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Caramark Invest s.r.o., protiplnění ve výši 60 tis. Kč bylo zaplacené.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti MADELON s.r.o., protiplnění ve výši 2 mil. Kč bylo zaplacené.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Dofler Business s.r.o., protiplnění ve výši 60 tis. Kč bylo zaplacené.
- 100 % podíl na základním kapitálu společnosti Anelida Capital s.r.o., protiplnění ve výši 60 tis. Kč bylo zaplacené.

V roce 2022 skupina založila následující dceřiné společnosti:

- Byty Hloubětín Z s.r.o.: Skupina vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti, vklad do základního kapitálu ve výši 200 tis. Kč byl splacen.
- Byty Prosek V s.r.o.: Skupina vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti, vklad do základního kapitálu ve výši 200 tis. Kč byl splacen.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

5.2 Investice oceněné ekvivalenční metodou

Částky investic oceněných ekvivalenční metodou jsou následující:

(mil. Kč)	Pozn.	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Přidružené společnosti	5.2.1	2	3
Společné podniky	5.2.2	975	737
Celkem		977	740

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

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Společné podniky	449	208
Celkem	449	208

5.2.1 Investice v přidružených společnostech

Níže jsou uvedeny přidružené společnosti Skupiny k 31. prosinci 2023 a 2022. 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 přidružených společnostech je počítán na základě podílu drženého Skupinou vůči vlastnímu kapitálu společnosti.

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

Povaha investice do přidružených společností v letech 2023 a 2022

Název účetní jednotky	Místo podnikání / země registrace	Vlastnický podíl v % 31. prosince 2023	Vlastnický podíl v % 31. prosince 2022
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ	Czech Republic	1,97%	1,93%
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II	Czech Republic	0,17%	0,17%
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XI	Czech Republic	0,01%	0,01%
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XIII	Czech Republic	0,01%	0,01%
Bytové družstvo DRNOVSKÁ	Czech Republic	0,32%	1,86%
Bytové družstvo DRNOVSKÁ III	Czech Republic	0,03%	2,75%
Bytové družstvo DRNOVSKÁ V ¹	Czech Republic	0,02%	0,00%
Bytové družstvo DRNOVSKÁ VI ¹	Czech Republic	0,03%	0,00%
Bytové družstvo HABR	Czech Republic	1,50%	1,38%
Bytové družstvo HARFA IX ¹	Czech Republic	66,67%	0,00%
Bytové družstvo HARFA VII	Czech Republic	0,03%	0,03%
Bytové družstvo KASKÁDY VII	Czech Republic	0,01%	0,01%
Bytové družstvo KASKÁDY VIII	Czech Republic	0,01%	0,01%
Bytové družstvo KASKÁDY XI	Czech Republic	0,12%	0,62%
Bytové družstvo KASKÁDY XIV	Czech Republic	0,03%	1,44%
Bytové družstvo KASKÁDY XV	Czech Republic	0,01%	0,06%
Bytové družstvo KASKÁDY XVIII ¹	Czech Republic	66,67%	0,00%
Bytové družstvo MALÝ HÁJ	Czech Republic	0,02%	0,02%
Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX	Czech Republic	0,01%	0,01%
Bytové družstvo MALÝ HÁJ VIII	Czech Republic	0,01%	0,01%
Bytové družstvo MALÝ HÁJ X	Czech Republic	0,02%	33,33%
Bytové družstvo MALÝ HÁJ XI	Czech Republic	0,02%	33,33%
Bytové družstvo MALÝ HÁJ XII ¹	Czech Republic	33,33%	0,00%
Bytové družstvo NAD KROCÍNKOU I	Czech Republic	0,61%	66,67%
Bytové družstvo PARK IV	Czech Republic	4,52%	4,29%
Bytové družstvo PARK VI	Czech Republic	3,24%	3,18%
Bytové družstvo PARK VIII	Czech Republic	0,29%	0,25%
Bytové družstvo PARK XI	Czech Republic	0,33%	0,30%
FINEP Nové Pole a.s.	Slovakia	40,00%	40,00%

¹ Podíl v této společnosti byl získán v roce 2023

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

V roce 2023 Skupina neprodala svůj podíl v žádné společnosti.

V roce 2022 Skupina prodala svůj podíl v přidružené společnosti City Gate s.r.o. Skupina vykázala zisk z prodeje ve výši 70 tis. Kč.

V roce 2022 nebyla pořízena žádná přidružená společnost.

V roce 2023 skupina založila tyto přidružené společnosti:

- Bytové družstvo DRNOVSKÁ V s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč.
- Bytové družstvo DRNOVSKÁ VI s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč.
- Bytové družstvo HARFA IX s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 20 tis. Kč.
- Bytové družstvo KASKÁDY XVIII s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 20 tis. Kč.
- Bytové družstvo MALÝ HÁJ XII s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč.

V roce 2022 skupina založila tyto přidružené společnosti:

- Bytové družstvo MALÝ HÁJ XI s plně splaceným minimálním členským vkladem ve výši 10 tis. Kč.

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.

Důvodem, 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.

Souhrnné finanční informace - rozvaha

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Krátkodobá aktiva	61	13
Dlouhodobá aktiva	259	131
Aktiva celkem	320	144
Dlouhodobé finanční závazky	296	113
Krátkodobé finanční závazky	20	25
Závazky celkem	316	138
Čistá aktiva / vlastní kapitál	4	6

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2023	2022
Hrubý zisk	0	0
Zisk před zdaněním	0	0
Úplný výsledek celkem	0	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)	2023	2022
Čistá aktiva k 1. lednu	6	6
Zisk za období	0	0
Snížení podílů v přidružených podnicích	-2	0
Zůstatek čistých aktiv / (čistý deficit)	4	6
Podíl Skupiny	2	3
Zůstatková hodnota	2	3

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

5.2.2 Investice ve společných podnicích

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
K 1. lednu	737	721
Podíl na zisku	449	208
Přijaté dividendy od společných podniků	- 235	- 190
Nabytí společných podniků	1	24
Příplatky do společných podniků	23	4
Snížení podílu ve společných podnicích	0	-28
Vyřazení společných podniků	0	- 2
K 31. prosinci	975	737

Všechny níže uvedené podniky jsou účtovány ekvivalenční metodou.

Přehled investic do společných podniků v letech 2023 a 2022

Název účetní jednotky	Místo podnikání / země registre	Vlastnický podíl 2023	Účetní hodnota	Vlastnický podíl 2022	Účetní hodnota
			k 31. prosinci 2023		k 31. prosinci 2022
Tenuis a.s. ³	Czech Republic	50,00%	331	50,00%	269
FINEP Jégeho alej a.s.	Slovakia	50,00%	167	50,00%	84
FINEP STODŮLKY bytová a.s.	Czech Republic	50,00%	69	50,00%	0
REZIDENCE NAD VLTAVOU a.s.	Czech Republic	50,00%	47	50,00%	25
Stodůlky JIH 2 a.s.	Czech Republic	50,00%	42	50,00%	34
Stodůlky JIH a.s.	Czech Republic	50,00%	41	50,00%	85
FINEP Stodůlky a.s.	Czech Republic	50,00%	41	50,00%	41
Office Center Stodůlky SIGMA a.s.	Czech Republic	50,00%	38	50,00%	47
Stodůlky ZÁPAD a.s.	Czech Republic	50,00%	28	50,00%	27
Real 2 a.s.	Czech Republic	50,00%	23	50,00%	12
Finep Komerční 2, a.s.	Czech Republic	50,00%	23	50,00%	11
Rezidence Dejvice s.r.o.	Czech Republic	50,00%	21	50,00%	14
FINEP Premiére, s.r.o.	Slovakia	50,00%	18	50,00%	19
Stodůlky SEVER a.s.	Czech Republic	50,00%	16	50,00%	17
N.J.B. REAL a.s.	Czech Republic	50,00%	16	50,00%	16
ATS Plus a.s.	Slovakia	50,00%	14	50,00%	16
Finep Retail SK, s.r.o.	Slovakia	50,00%	11	50,00%	1
Real 6 a.s.	Czech Republic	50,00%	9	50,00%	9
Red Thirteen k.s.	Czech Republic	50,00%	6	50,00%	0
NETFIN Infrastructure, a.s.	Czech Republic	50,00%	4	50,00%	1
FINEP Chuchle a.s.	Czech Republic	50,00%	4	50,00%	4
Jégeho Residential s.r.o.	Slovakia	50,00%	3	50,00%	3
Invenit a.s. ¹	Czech Republic	55,90%	1	55,90%	1
FINEP Kralupy bytová a.s. ²	Czech Republic	50,00%	1	100,00%	0
Republik Česká republika 3 s.r.o.	Czech Republic	50,00%	1	50,00%	1
Dobrá Rodina o.p.s.	Czech Republic	50,00%	0	50,00%	0
FINEP RUZYŇ bytová k.s.	Czech Republic	50,00%	0	50,00%	0
U Pilotů a.s.	Czech Republic	50,00%	0	50,00%	0
Celkem			975		737

¹ Skupina vlastní v těchto subjektech více než 50% podíl, v každém z nich má pouze společnou kontrolu s jiným společníkem, neboť všechna klíčová rozhodnutí jsou přijímána 80% hlasů.

² Společnost byla přejmenována v roce 2023. Předchozí jméno bylo EYSCHA a.s. a v předchozích letech byla součástí Skupiny jako dceřiná společnost.

³ Skupina Tenuis je tvořena mateřskou společností Tenuis a.s. a dále pak dceřinými společnostmi vlastněnými ze 100 %: Euro Park Praha a.s., Euro Park Praha ALFA a.s. a Euro Park Praha BETA a.s.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

V roce 2023 Skupina neprodala svůj podíl v žádném společném podniku.

V roce 2022 Skupina prodala svůj podíl ve společném podniku Office Center F1 a.s. Skupina zaúčtovala v roce končícím 31. prosince 2022 celkový zisk z prodeje ve výši 159 mil. Kč (zahrnuto do hospodářského výsledku, řádek Ostatní výnosy, viz Poznámka 28).

V roce 2023 skupina nezaložila žádné společné podniky:

V roce 2022 skupina založila následující společné podniky:

- NETFIN Infrastructure a.s.: Skupina vlastní 50% podíl na základním kapitálu společnosti, protiplnění ve výši 1 mil. Kč bylo zapláceno v hotovosti.

V roce 2023 skupina vyřadila následující dceřiné společnosti, které se staly společnými podniky:

- FINEP Kralupy Bytová a.s. (předchozí jméno Eyscha a.s.): Skupina vlastní 50% podíl na základním kapitálu společnosti. V předchozích letech Skupina vlastnila 100 % podíl. V roce 2023 byl 50% podíl na základním kapitálu společnosti prodán třetí straně. Podíl byl prodán za částku 800 tis. Kč

V roce 2022 skupina vyřadila následující dceřiné společnosti, které se staly společnými podniky:

- REZIDENCE NAD VLTAVOU a.s.: Skupina vlastní 50% podíl na základním kapitálu společnosti. V předchozích letech Skupina vlastnila 100 % podíl. V roce 2022 byl 50% podíl na základním kapitálu společnosti prodán třetí straně. Podíl byl prodán za částku 777 tis. Kč

Podmíněné a smluvní závazky týkající se společných podniků

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

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

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

V níže uvedených tabulkách jsou zobrazeny konsolidované finanční informace za skupinu kontrolovanou společností Tenuis a.s. Konsolidované informace k 31. prosinci 2023 zahrnují společnosti, ve kterých Tenuis vlastnil 100% majetkové podíly: Euro Park Praha a.s., Euro Park Praha ALFA a.s. a Euro Park Praha BETA a.s. Společnost se bude i nadále zaměřovat zejména na rozvoj a koordinaci celého projektu Malý Háj. Jednotlivé etapy projektu budou i nadále realizovány společnostmi ve skupině. Skupina ovládaná Tenuis a.s. vlastnila také řadu pozemků pro budoucí rozvoj klasifikovanou jako investice do nemovitostí.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Dlouhodobá aktiva	612	552
Investice do nemovitostí	221	243
Finanční aktiva	391	309
Krátkodobá aktiva	74	89
Zásoby	2	2
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	67	70
Ostatní finanční aktiva	5	17
Aktiva celkem	686	641
Krátkodobé závazky	24	103
Krátkodobé finanční závazky	4	14
Ostatní závazky	20	89
Závazky celkem	24	103
Čistá aktiva / vlastní kapitál	662	538

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2023	2022
Výnosy	188	48
Náklady na prodej	- 10	- 28
Úrokový výnos	19	12
Ostatní náklady (-)	- 36	- 22
Zisk před zdaněním	161	10
Daň z příjmu - splatná	- 37	- 10
Čistý zisk	124	0
Úplný výsledek hospodaření celkem	124	0

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)	2023	2022
Čistá aktiva k 1. lednu	538	538
Zisk za období	124	0
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	662	538
Podíl ve společném podniku (50 %)	331	269
Zůstatková hodnota	331	269

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

FINEP Jégeho alej a.s.

FINEP Jégeho alej a.s. je developerská společnost, která realizuje projekt Jégeho alej V. V roce 2022 společnost dokončila projekt Jégeho Alej V - Cvernovka. V roce 2023 společnost dokončila etapu Jégeho Alej VI – Danubius One a zahájila předávání jednotek klientům.

K 31. prosinci 2023 bylo prodáno zhruba 88 % bytových jednotek z toho projektu. V roce 2024 bude probíhat doprodej jednotek.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Krátkodobá aktiva	630	843
Zásoby	323	510
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	300	325
Ostatní aktiva	7	8
Aktiva celkem	630	843
Dlouhodobé závazky	0	292
Dlouhodobé finanční závazky	0	292
Krátkodobé závazky	297	383
Krátkodobé finanční závazky	165	46
Ostatní závazky	132	337
Závazky celkem	297	675
Čistá aktiva / vlastní kapitál	333	168

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2023	2022
Výnosy	526	756
Náklady na prodej	- 307	- 529
Jiné náklady (-)	- 20	- 41
Zisk před zdaněním	199	186
Daň z příjmu	- 48	- 39
Daň z příjmu - odložená	6	0
Čistá zisk	157	147
Úplný výsledek hospodaření celkem	157	147

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)	2023	2022
Čistá aktiva k 1. lednu	168	24
Zisk za období	157	147
Vyplacené dividendy	6	0
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu	2	- 3
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	333	168
Podíl ve společném podniku	167	84
Zůstatková hodnota	167	84

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

FINEP STODŮLKY bytová a.s.

FINEP STODŮLKY bytová je developerská společnost, která rozvíjí projekty v lokalitě Praha Stodůlky. V roce 2023 společnost dokončila etapu projektu Britská XIV. V roce 2024 bude společnost pokračovat etapou Britská XV.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Dlouhodobá aktiva	108	100
Finanční aktiva	108	100
Krátkodobá aktiva	633	605
Zásoby	411	472
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	54	96
Ostatní finanční aktiva	142	0
Ostatní aktiva	26	37
Aktiva celkem	741	705
Dlouhodobé závazky	457	431
Dlouhodobé finanční závazky	221	191
Ostatní závazky	236	240
Krátkodobé závazky	146	279
Krátkodobé finanční závazky	53	85
Ostatní závazky	93	194
Závazky celkem	603	710
Čistá aktiva / vlastní kapitál	138	- 5

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2023	2022
Výnosy	561	0
Náklady na prodej	- 266	0
Jiné náklady	- 51	- 7
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním	244	- 7
Daň z příjmu	- 47	0
Čistý zisk (+) / ztráta (-)	197	- 7
Úplný výsledek hospodaření – výnos (+) / ztráta (+) celkem	197	- 7

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)	2023	2022
Čistá aktiva k 1. lednu	0	2
Zisk (+) / ztráta (-) za období	197	- 7
Vyplacené dividendy	- 59	0
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	138	- 5
Podíl ve společném podniku	69	0
Zůstatková hodnota	69	0

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Stodůlky JIH a.s.

Projektem společnosti je rezidenční projekt Západní město v Praze – Stodůlky. V roce 2023 Společnost pokračovala v držení a akvizici pozemků určených pro výstavbu dalších etap projektu v lokalitě Praha – Stodůlky.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Dlouhodobá aktiva	100	205
Investice do nemovitostí	98	205
Ostatní hmotná aktiva	2	0
Krátkodobá aktiva	3	5
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3	2
Ostatní finanční aktiva	0	3
Aktiva celkem	103	210
Dlouhodobé závazky	9	37
Dlouhodobé finanční závazky	0	7
Ostatní závazky	9	30
Krátkodobé závazky	12	4
Krátkodobé finanční závazky	0	1
Ostatní závazky	12	3
Závazky celkem	21	41
Čistá aktiva / vlastní kapitál	82	169

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2023	2022
Výnosy	0	77
Náklady na prodej	0	- 38
Jiné náklady (-) / výnosy (+)	- 109	13
Ztráta (-) / Zisk (+) před zdaněním	- 109	52
Daň z příjmu	0	- 7
Daň z příjmu – odložená	22	- 3
Čistá ztráta (-) / zisk (+)	- 87	42
Úplný výsledek hospodaření – ztráta (-) / výnos (+) celkem	- 87	42

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)	2023	2022
Čistá aktiva k 1. lednu	169	199
Ztráta (-) / Zisk (+) za období	- 87	42
Vyplacené dividendy	0	-72
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	82	169
Podíl ve společném podniku (50 %)	41	85
Zůstatková hodnota	41	85

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

REZIDENCE NAD VLTAVOU a.s.

Rezidence Nad Vltavou je developerskou společností, která vlastní pozemky v lokalitě Kralupy nad Vltavou a je zaměřena na rozvoj developerského projektu Kralupy – Rezidence U Vltavy. V roce 2023 společnost postoupila práva a povinnosti 1. etapy projektu do společnosti FINEP Kralupy bytová a.s. V roce 2024 bude společnost pokračovat v přípravě dalších etap projektu.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Dlouhodobá aktiva	163	115
Investice do nemovitostí	163	115
Krátkodobá aktiva	10	6
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10	2
Ostatní aktiva	0	4
Aktiva celkem	173	121
Dlouhodobé závazky	78	64
Dlouhodobé finanční závazky	78	64
Krátkodobé závazky	0	5
Krátkodobé finanční závazky	0	5
Závazky celkem	78	69
Čistá aktiva / vlastní kapitál	95	52

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2023	2022
Výnosy	0	12
Náklady na prodej	0	- 8
Jiné výnosy	43	0
Zisk před zdaněním	43	4
Čistý zisk	43	4
Úplný výsledek hospodaření celkem	43	4

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)	2023	2022
Čistá aktiva k 1. lednu	52	0
Zisk (+) / ztráta (-) za období	43	4
Peněžní příspěvky	0	47
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	95	51
Podíl ve společném podniku	47	25
Zůstatková hodnota	47	25

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Stodůlky JIH 2 a.s.

Společnost Stodůlky JIH 2 vlastní pozemky pro budoucí developerské projekty v lokalitě Praha Stodůlky. Společnost se zaměřuje na rozvoj nových etap projektu Britská Čtvrť.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Dlouhodobá aktiva	374	312
Investice do nemovitostí	374	312
Krátkodobá aktiva	3	4
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1	4
Ostatní aktiva	2	0
Aktiva celkem	377	316
Dlouhodobé závazky	158	153
Dlouhodobé finanční závazky	145	140
Ostatní závazky	13	13
Krátkodobé závazky	134	94
Krátkodobé finanční závazky	134	94
Závazky celkem	292	247
Čistá aktiva / vlastní kapitál	85	69

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2023	2022
Jiné náklady (-) / výnosy (+)	- 4	32
Ztráta (-) / Zisk (+) před zdaněním	- 4	32
Daň z příjmu – odložená	0	- 7
Čistá ztráta (-) / zisk (+)	- 4	25
Úplný výsledek hospodaření – ztráta (-) / výnos (+) celkem	- 4	25

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)	2023	2022
Čistá aktiva k 1. lednu	69	44
Ztráta (-) / zisk (+) za období	- 4	25
Peněžní příspěvky	20	0
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	85	69
Podíl ve společném podniku	42	34
Zůstatková hodnota	42	34

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

FINEP Stodůlky a.s

FINEP Stodůlky a.s. je developerská společnost, která se zaměřuje především na držení a výkupy pozemků v lokalitě Praha – Stodůlky. Společnost hodlá tyto pozemky využít pro výstavbu budoucích developerských projektů.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Dlouhodobá aktiva	218	168
Investice do nemovitostí	218	168
Krátkodobá aktiva	1	26
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1	1
Ostatní aktiva	0	25
Aktiva celkem	219	194
Dlouhodobé závazky	19	0
Ostatní závazky	19	0
Krátkodobé závazky	118	112
Krátkodobé finanční závazky	118	93
Ostatní závazky	0	19
Závazky celkem	137	112
Čistá aktiva / vlastní kapitál	82	82

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2023	2022
Čistý zisk	0	0
Úplný výsledek hospodaření celkem	0	0

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)	2023	2022
Čistá aktiva k 1. lednu	82	82
Zisk za období	0	0
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	82	82
Podíl ve společném podniku (50 %)	41	41
Zůstatková hodnota	41	41

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Office Center Stodůlky SIGMA a.s.

Společnost Office Center Stodůlky Sigma a.s. je developerská společnost, která realizuje projekt výstavby rodinných domů na Západním městě. V roce 2023 dokončila společnost prodej a výstavbu čtvrté etapy RD. V roce 2024 bude zahájena výstavba části 5. etapy RD. Společnost také vlastní pozemky pro budoucí projekt v Praze – Stodůlky.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Dlouhodobá aktiva	66	100
Investice do nemovitostí	45	79
Dlouhodobá hmotná aktiva	8	8
Ostatní aktiva	13	13
Krátkodobá aktiva	48	185
Zásoby	13	111
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	21	61
Ostatní nepeněžní aktiva	15	0
Ostatní aktiva	-1	13
Aktiva celkem	114	285
Dlouhodobé závazky	17	68
Dlouhodobé finanční závazky	0	47
Ostatní závazky	17	21
Krátkodobé závazky	20	124
Krátkodobé finanční závazky	6	97
Ostatní závazky	14	27
Závazky celkem	37	192
Čistá aktiva / vlastní kapitál	77	93

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2023	2022
Výnosy	194	15
Náklady na prodej	- 19	- 7
Jiné náklady (-) / výnosy (+)	- 123	11
Zisk před zdaněním	52	19
Daň z příjmu	- 14	- 1
Daň z příjmu – odložená	4	- 3
Čistý zisk	42	15
Úplný výsledek hospodaření celkem	42	15

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)	2023	2022
Čistá aktiva k 1. lednu	93	100
Zisk za období	42	15
Vyplacené dividendy	- 58	- 22
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	77	93
Podíl ve společném podniku (50 %)	38	47
Zůstatková hodnota	38	47

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Stodůlky ZÁPAD a.s.

Společnost Stodůlky ZÁPAD vlastní pozemky pro budoucí developerské projekty v lokalitě Praha Stodůlky. Společnost se zaměřuje na rozvoj nových etap projektu Britská Čtvrť.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Dlouhodobá aktiva	194	163
Investice do nemovitostí	170	139
Dlouhodobá hmotná aktiva	24	24
Krátkodobá aktiva	10	12
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1	12
Ostatní nepeněžní aktiva	7	0
Ostatní aktiva	2	0
Aktiva celkem	204	175
Dlouhodobé závazky	47	122
Dlouhodobé finanční závazky	35	110
Ostatní závazky	12	12
Krátkodobé závazky	101	- 1
Krátkodobé finanční závazky	101	- 1
Závazky celkem	148	121
Čistá aktiva / vlastní kapitál	56	54

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2023	2022
Výnosy	0	3
Náklady na prodej	0	- 3
Jiné náklady (-) / výnosy (+)	- 6	10
Ztráta (-) / zisk (+) před zdaněním	- 6	10
Daň z příjmu – odložená	0	- 2
Čistá ztráta (-) / zisk (+)	-6	8
Úplný výsledek hospodaření – ztráta (-) / výnos (+) celkem	-6	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)	2023	2022
Čistá aktiva k 1. lednu	54	42
Ztráta (-) / zisk (+) za období	- 6	8
Peněžní příspěvky	8	4
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	56	54
Podíl ve společném podniku (50 %)	28	27
Zůstatková hodnota	28	27

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Real 2 a.s.

Společnost Real 2 je vlastníkem pozemků v lokalitě Praha Štěrboholy. V roce 2023 společnost postoupila práva a povinnosti k etapám Malý Háj X (objekt H7) a Malý Háj XI (objekt H6) společnosti Bytové družstvo MALÝ HÁJ X a Bytové družstvo MALÝ HÁJ XI.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Dlouhodobá aktiva	248	242
Investice do nemovitostí	248	242
Krátkodobá aktiva	72	76
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6	6
Ostatní aktiva	66	70
Aktiva celkem	320	318
Dlouhodobé závazky	257	209
Dlouhodobé finanční závazky	253	119
Ostatní závazky	4	90
Krátkodobé závazky	16	85
Krátkodobé finanční závazky	6	85
Ostatní závazky	10	0
Závazky celkem	273	294
Čistá aktiva / vlastní kapitál	47	24

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2023	2022
Jiné výnosy	21	2
Zisk před zdaněním	21	2
Daň z příjmu	- 9	0
Daň z příjmu – odložená	3	- 2
Čistý zisk	15	0
Úplný výsledek hospodaření celkem	15	0

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)	2023	2022
Čistá aktiva k 1. lednu	24	21
Zisk za období	15	0
Peněžní příspěvky	8	3
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	47	24
Podíl ve společném podniku (50 %)	23	12
Zůstatková hodnota	23	12

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Stodůlky SEVER a.s.

Společnost Stodůlky SEVER vlastní pozemky pro budoucí developerské projekty v lokalitě Praha Stodůlky. Společnost se zaměřuje na rozvoj nových etap projektu Britská Čtvrť.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Dlouhodobá aktiva	168	141
Investice do nemovitostí	168	141
Krátkodobá aktiva	3	3
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1	3
Ostatní aktiva	2	0
Aktiva celkem	171	144
Dlouhodobé závazky	31	98
Dlouhodobé finanční závazky	22	90
Ostatní závazky	9	8
Krátkodobé závazky	108	12
Krátkodobé finanční závazky	108	12
Závazky celkem	139	110
Čistá aktiva / vlastní kapitál	32	34

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2023	2022
Jiné výnosy	- 2	10
Zisk před zdaněním	- 2	10
Daň z příjmu – odložená	0	- 2
Čistý zisk	- 2	8
Úplný výsledek hospodaření celkem	- 2	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)	2023	2022
Čistá aktiva k 1. lednu	34	26
Zisk za období	- 2	8
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	32	34
Podíl ve společném podniku (50 %)	16	17
Zůstatková hodnota	16	17

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Rezidence Dejvice s.r.o.

Společnost Rezidence Dejvice je vlastníkem pozemků pro budoucí developerský projekt v lokalitě Praha Dejvice.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Dlouhodobá aktiva	57	33
Investice do nemovitostí	53	28
Ostatní aktiva	4	5
Aktiva celkem	57	33
Dlouhodobé závazky	15	0
Dlouhodobé finanční závazky	11	0
Ostatní závazky	4	0
Krátkodobé závazky	0	6
Krátkodobé finanční závazky	0	6
Závazky celkem	15	6
Čistá aktiva / vlastní kapitál	42	27

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2023	2022
Jiné výnosy	19	0
Zisk před zdaněním	19	0
Daň z příjmu – odložená	- 4	0
Čistý zisk	15	0
Úplný výsledek hospodaření celkem	15	0

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)	2023	2022
Čistá aktiva k 1. lednu	27	27
Zisk za období	15	0
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	42	27
Podíl ve společném podniku (50 %)	21	14
Zůstatková hodnota	21	14

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

FINEP Première s.r.o.

Finep Première s.r.o. je rezidenčním projektem na Slovensku v Bratislavě. Společnost se zaměřuje především na developerský projekt Šancová v Bratislavě. V roce 2021 byla budova dokončena a většina bytových jednotek byla prodána. V roce 2023 společnost pokračovala v prodeji jednotek dokončeného projektu Šancová v Bratislavě.

Informace ze souhrnné rozvahy

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Dlouhodobý majetek	0	51
Dlouhodobý finanční majetek	0	51
Krátkodobá aktiva	87	36
Zásoby	13	12
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	19	22
Ostatní finanční aktiva	55	0
Ostatní aktiva	0	2
Aktiva celkem	87	87
Krátkodobé závazky	51	49
Krátkodobé finanční závazky	51	49
Závazky celkem	51	49
Čistá aktiva / vlastní kapitál	36	38

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku hospodaření

(mil. Kč)	2023	2022
Ostatní náklady (-) / výnosy (+)	-3	11
Ztráta (-) / zisk (+) před zdaněním	-3	11
Daň z příjmů - splatná	0	-1
Čistá ztráta (-) / zisk (+)	-3	10
Úplný výsledek hospodaření – ztráta (-) / výnos (+) celkem	-3	10

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)	2023	2022
Čistá aktiva k 1. lednu	38	79
Ztráta (-) / zisk (+) za období	-3	10
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu	1	-1
Vybraná hotovost	0	-50
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	36	38
Podíl ve společném podniku (50 %)	18	19
Zůstatková hodnota	18	19

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

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 2023	31. prosince 2022
Dlouhodobá aktiva	5	5
Investice do nemovitostí	3	3
Dlouhodobý hmotný majetek	2	2
Krátkodobá aktiva	34	33
Zásoby	17	16
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8	7
Ostatní finanční aktiva	3	2
Ostatní aktiva	6	8
Aktiva celkem	39	38
Dlouhodobé závazky	3	5
Ostatní závazky	3	5
Krátkodobé závazky	3	1
Krátkodobé finanční závazky	3	1
Závazky celkem	6	6
Čistá aktiva / vlastní kapitál	33	32

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2023	2022
Výnosy	11	22
Náklady na prodej	- 1	- 36
Ostatní náklady (-)	- 9	- 21
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním	1	- 35
Zvýhodnění daně z příjmu – odložené	0	7
Čistý zisk (+) / ztráta (-)	1	- 28
Úplný výsledek hospodaření – výnos (+) / (ztráta (-) celkem	1	- 28

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)	2023	2022
Čistá aktiva k 1. lednu	32	74
Zisk (+) / ztráta (-) za období	1	- 28
Vyplacené dividendy	0	- 14
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	33	32
Podíl ve společném podniku (50 %)	16	16
Zůstatková hodnota	16	16

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle účetních standardů IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Ostatní společné podniky**Informace ze souhrnné rozvahy**

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Dlouhodobá aktiva	773	837
Investice do nemovitostí	744	815
Dlouhodobý hmotný majetek	10	0
Ostatní aktiva	19	22
Krátkodobá aktiva	259	673
Zásoby	88	528
Peníze a peněžní ekvivalenty	150	118
Ostatní peněžní aktiva	6	5
Ostatní aktiva	15	22
Aktiva celkem	1 032	1 510
Dlouhodobé závazky	770	966
Dlouhodobé finanční závazky	759	701
Ostatní závazky	11	265
Krátkodobé závazky	109	450
Krátkodobé finanční závazky	66	344
Ostatní závazky	43	106
Závazky celkem	879	1 416
Čistá aktiva / vlastní kapitál	153	94

Informace ze souhrnného výkazu úplného výsledku

(mil. Kč)	2023	2022
Výnosy	1 098	658
Náklady na prodej	- 237	- 330
Ostatní náklady (-)	- 458	- 96
Zisk před zdaněním	403	232
Daň z příjmu – splatná	- 1	- 41
Daň z příjmu – odložená	4	0
Čistý zisk	406	191
Úplný výsledek hospodaření celkem	406	191

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

Výnosy, Náklady na prodej a Ostatní náklady v roce 2023 tvoří především tržby za hotové developerské projekty ve společnosti FINEP RUZYNE bytová k.s.

Odsouhlasení souhrnných finančních informací

Souhrnné finanční informace (mil. Kč)	2023	2022
Čistá aktiva k 1. lednu	94	184
Zisk za období	406	191
Nabytí společných podniků	2	49
Vyřazení společných podniků	0	- 8
Vyplacené dividendy	- 358	- 272
Příplatky do společných podniků	6	4
Čerpání ze společných podniků	0	-56
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu	3	2
Zůstatek čistých aktiv k 31. prosinci	153	94
Podíl ve společném podniku (50 %)	77	47
Zůstatková hodnota	77	47

6. Investice do nemovitostí

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

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Dokončené investice do nemovitostí	171	89
Investice do nemovitostí – pozemky	4 946	4 996
Celkem	5 117	5 085

(mil. Kč)	Pozn.	2023	2022
Reálná hodnota k 1. lednu		5 085	3 245
Aktivované stavební náklady		163	255
Nákup pozemku		18	758
Nákup dceřiné společnosti	27	0	833
Převod do zásob (nedokončená výroba) – v reálné hodnotě	11	- 346	- 548
Převod ze zásob	11	32	85
Čistý zisk z úpravy reálné hodnoty investic do nemovitostí		167	538
Prodej pozemku		- 2	- 81
Reálná hodnota k 31. prosinci		5 117	5 085

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

Výnosy vykázané v zisku nebo ztrátě z přecenění do reálné hodnoty zařazená do úrovně 3 činila v roce končícím 31. prosince 2023 167 mil. Kč (2022: 538 mil. Kč) a jsou uvedeny v konsolidovaném výkazu o úplném výsledku v položce „Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí“. Tyto výnosy vykázané v zisku nebo ztrátě pro 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 zaúčtovala čistou ztrátu ve výši 1 milion Kč z prodeje investic do nemovitostí v roce končícím 31. prosince 2023 (2022: 7 milionů Kč) v položce zisku nebo ztráty v položce „Ostatní provozní náklady“, viz bod 21 přílohy.

Investice do nemovitostí převedené ze zásob (Poznámka 11) ve výši 32 mil. Kč (2022: 85 mil. Kč) představují následující převody:

- Části dříve dokončených projektů, které Skupina neprodala zákazníkům, ale budou použity jako prostory sloužící k pronájmu. Proto byly tyto dokončené jednotky překlasifikovány do investic do nemovitostí. Převáděná částka činí 32 milionů Kč (2022: 27 milionů Kč).
- Projekty dříve klasifikované jako zásoby ve výši 0 mil. Kč (2022: 58 mil. Kč), u kterých se Skupina na základě rozhodnutí vedení rozhodla změnit původní záměr. Vzhledem k tomu, že původně zamýšlený projekt nebude realizován, dříve získané územní rozhodnutí k těmto projektům již není relevantní. Na základě těchto informací byly tyto projekty přeřazeny do kategorie investice do nemovitostí.

Investice do nemovitostí převedené do zásob ve výši 346 mil. Kč (2022: 548 mil. Kč) představují pozemky, na kterých byla získána potřebná povolení pro zahájení výstavby a předpokládá se zahájení stavebních prací.

Skupina použila investice do nemovitosti jako zástavu za bankovní úvěry a vydané dluhopisy. Podrobnosti naleznete v poznámce 14.1.

V roce 2023 Skupina vykázala výnosy z pronájmu nemovitostí ve výši 41 mil. Kč (2022: 45 mil. Kč), další podrobnosti jsou uvedeny v poznámce 19.

V roce 2023 Skupina vynaložila 37 mil. Kč (2022: 45 mil. Kč) přímých provozních nákladů souvisejících s investicemi do nemovitostí, které během období nevytvářely výnosy z pronájmu.

V roce 2022 představoval prodej pozemků transakce s pražským magistrátem v rámci výměny pozemků a slučování rozvojového území v Praze – Chodově.

Reálná hodnota dokončené investice do nemovitosti – pozemků 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 faktorů, 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:
 - aktuální ceny na trhu nemovitostí jiné povahy, stavu nebo umístění upravené s ohledem na tyto rozdíly;
 - nedávné ceny podobných nemovitostí s některými úpravami, aby odrážely jakékoli změny ekonomických podmínek po datu transakce v těchto cenách

Ocenění pozemků pro projekty v městských částech Praha – Barrandov, Praha - Hloubětín, Praha – Prosek, Praha - Strašnice a Praha - Vysočany se oceňuje metodou zůstatkové hodnoty.

Ocenění projektů umístěných v městské části Praha – Barrandov bylo provedeno nezávislými odhadci. Společnosti provádějící daná ocenění 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 2023 a k 31. prosinci 2022 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.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Změny v oceňovacích technikách v roce končícím 31. prosince 2023

Do roku končícího 31. prosince 2022 Skupina oceňovala reálnou hodnotu developerského projektu v lokalitě Praha - Vysočany metodou tržní srovnatelnosti. Skupina se rozhodla změnit metodu ocenění projektu nacházejícího se v této lokalitě na Metodu zůstatkové hodnoty k 31. prosinci 2023 z důvodu blížíící se realizace developerského projektu v této lokalitě, na základě kterého vedení Společnosti vyhodnotilo, že pro ocenění všech pozemků užívaných v lokalitě je k 31. prosinci 2023 vhodnější zbytková metoda. Tato změna metody oceňování je aplikována prospektivně, protože se jedná o změnu odhadu.

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 2023	K 31. prosinci 2022
Rok 1	51	49
Rok 2	34	40
Rok 3	36	32
Rok 4	30	33
Rok 5	23	27
Celkové budoucí leasingové splátky	174	181

Reálná hodnota investice do nemovitosti je na úrovni 3.

V letech 2023 a 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Techniky ocenění používané k odvození reálných hodnot úrovně 3:

Typ pozemku	Způsob ocenění	Podléhá ocenění nezávislým odhadcem	Lokalita	Reálná hodnota k 31. prosinci 2023 (mil. Kč)	Reálná hodnota k 31. prosinci 2022 (mil. Kč)	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Rozsah (vážený průměr) 2023	Rozsah (vážený průměr) 2022
Vlastní pozemek	Zůstatková hodnota	Ano	Praha – Barrandov	616	584	• Prodejní cena bytových jednotek za m2 hrubé podlahové plochy	76 650 Kč	72 500 Kč
						• Stavební a další náklady na m2 hrubé podlahové plochy	58 550 Kč	54 550 Kč
	Zůstatková hodnota	Ne	Praha – Hloubětín	510	494	• Prodejní cena bytových jednotek za m2 hrubé podlahové plochy	88 000 Kč	88 000 Kč
						• Stavební a další náklady na m2 hrubé podlahové plochy	69 500 Kč	69 500 Kč
	Zůstatková hodnota	Ne	Praha – Prosek	247	220	• Prodejní cena bytových jednotek za m2 hrubé podlahové plochy	80 070 Kč	80 070 Kč
						• Stavební a další náklady na m2 hrubé podlahové plochy	62 220 Kč	62 640 Kč
	Zůstatková hodnota	Ne	Praha – Strašnice	268	265	• Prodejní cena bytových jednotek za m2 hrubé podlahové plochy	79 500 Kč	79 500 Kč
						• Stavební a další náklady na m2 hrubé podlahové plochy	62 500 Kč	62 500 Kč
	Zůstatková hodnota	Ne	Praha – Vysočany	73	0	• Prodejní cena bytových jednotek za m2 hrubé podlahové plochy	80 300 Kč	n/a
						• Stavební a další náklady na m2 hrubé podlahové plochy	61 500 Kč	n/a
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Barrandov	762	719	• Cena za m2	500 Kč – 4 500 Kč (3 777 Kč)	500 Kč – 4 500 Kč (3 660 Kč)
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Hloubětín	316	349	• Cena za m2	19 000 Kč – 24 000 Kč (19 985 Kč)	19 000 Kč – 24 000 Kč (22 089 Kč)
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Chodov	883	861	• Cena za m2	2 300 Kč – 11 500 Kč (8 663 Kč)	2 300 Kč – 11 500 Kč (8 654 Kč)

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Typ pozemku	Způsob ocenění	Podléhá ocenění nezávislým odhadcem	Lokalita	Reálná hodnota k 31. prosinci 2023 (mil. Kč)	Reálná hodnota k 31. prosinci 2022 (mil. Kč)	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Rozsah (vážený průměr) 2023	Rozsah (vážený průměr) 2022
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Vysočany	0	261	• Cena za m2	0	12 300 Kč – 14 300 Kč (13 098 Kč)
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Uhřetěves	184	183	• Cena za m2	7 500 Kč – 8 500 Kč (7 941 Kč)	7 500 Kč – 8 500 Kč (7 895 Kč)
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Žižkov	632	609	• Cena za m2	18 000 Kč – 20 000 Kč (19 927 Kč)	18 000 Kč – 20 000 Kč (19 192 Kč)
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Střížkov	24	24	• Cena za m2	4 000 Kč – 6 000 Kč (4 500 Kč)	4 000 Kč – 6 000 Kč (4 541 Kč)
	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – ostatní lokace	250	247	• Cena za m2	1 500 Kč – 12 800 Kč (3 062 Kč)	1 500 Kč – 12 800 Kč (3 092 Kč)
	Metoda tržního porovnání	Ne	Ostatní lokace (Kladno, Bratislava)	181	180	• Cena za m2	3 000 Kč – 6 000 Kč (4 930 Kč)	3 000 Kč – 6 000 Kč (4 926 Kč)
Vlastní pozemky celkem				4 946	4 996			
Dokončené investice do nemovitostí	Metoda tržního porovnání	Ne	Praha – Ostatní lokace	171	89	• Cena za m2	60 000 Kč – 90 000 Kč (77 200 Kč)	60 000 Kč – 90 000 Kč (75 000 Kč)
Celkem				5 117	5 085			

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Citlivost reálné hodnoty na klíčové nepozorovatelné vstupy je prezentována následovně:

			Vliv na reálnou hodnotu (mil. Kč)	
Způsob ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Použitá citlivost	2023	2022
Zůstatková hodnota	Zvýšení prodejní ceny bytových jednotek za m2 hrubé podlahové plochy	1 %	184	207
	Snížení prodejní ceny bytových jednotek za m2 hrubé podlahové plochy	-1 %	- 184	- 207
	Zvýšení stavebních a dalších nákladů na m2 hrubé podlahové plochy	1 %	- 141	- 159
	Snížení stavebních a dalších nákladů na m2 hrubé podlahové plochy	-1 %	141	159
Metoda tržního porovnání	Zvýšení ceny za m2	10 %	340	343
	Snížení ceny za m2	-10 %	- 340	- 343

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.

7. Dlouhodobý hmotný majetek

(mil. Kč)	1. ledna 2023	Přírůstky	Vyřazení	31. prosince 2023
Pořizovací cena				
Pozemky	45	3	0	48
Stavby	280	1	0	281
Hmotné movité věci	55	3	- 7	51
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	5	1	0	6
Celkem	385	8	- 7	386
Oprávký				
Stavby	- 24	- 6	0	- 30
Hmotné movité věci	- 39	- 4	7	- 36
Celkem	- 63	- 10	7	- 66
Zůstatková hodnota	322	- 2	0	320

(mil. Kč)	1. ledna 2022	Přírůstky	Převody ze zásob	31. prosince 2022
Pořizovací cena				
Pozemky	0	43	2	45
Stavby	87	162	31	280
Hmotné movité věci	52	3	0	55
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	3	2	5
Celkem	139	211	35	385
Oprávký				
Stavby	-18	- 6	0	- 24
Hmotné movité věci	-32	- 7	0	- 39
Celkem	-50	- 13	0	- 63
Zůstatková hodnota	89	198	35	322

V roce 2023 nedošlo k významnému nárůstu nebo úbytku dlouhodobého hmotného majetku.

V roce 2022 byl nárůst dlouhodobého hmotného majetku způsoben zejména pořízením budovy Lannův Palác a přidružených pozemků. V minulých letech měla Skupina tuto budovu v nájmu a nájemní smlouva byla uvedena v Poznámce 8. Nájemní smlouva byla ukončena pořízením budovy k 31. červenci 2022.

V roce 2022 převod ze zásob ve výši 35 mil. Kč zahrnuje jednotky a další majetek z dříve dokončených developerských projektů, které se Skupina rozhodla aktivovat pro vlastní potřebu.

V roce 2023 a 2022 nebyly do hodnoty majetku aktivovány žádné úroky.

Skupina dala do zástavy pozemky, budovy a zařízení jako zajištění bankovních úvěrů, podrobnosti viz bod 14.1.

8. Aktiva z práva k užívání a závazky z leasingu

Skupina má určité nájemní smlouvy na kanceláře a na pronájem některých pozemků. Nájemní smlouvy na kanceláře se obvykle uzavírají na dobu určitou 3–6 let. Detaily ohledně pronájmu pozemků jsou uvedeny v poznámce 4.

V průběhu roku 2022 byla ukončena významná nájemní smlouva na užívání budovy Lannův palác z důvodu jeho pořízení a přírůstků dlouhodobého hmotného majetku (Poznámka 7). V průběhu roku 2022 byla jedna z nájemních smluv upravena a prodloužena o dalších 6 let. Dále v průběhu roku 2022 Skupina uzavřela smlouvu o pronájmu některých pozemků. Odhady související s touto smlouvou jsou uvedeny v poznámce 4.

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

(mil. Kč)	Stavby	Pozemky	Celkem
Účetní hodnota k 1. lednu 2022	68	0	68
Přírůstky z nových leasingů, modifikací a přehodnocení	11	240	251
Odúčtování aktiva z práva k užívání	- 63	0	- 63
Odpisy	- 5	- 10	- 15
Účetní hodnota k 31. prosinci 2022	11	230	241
Přírůstky z nových leasingů, modifikací a přehodnocení	0	9	9
Odpisy	- 3	- 18	- 21
Účetní hodnota k 31. prosinci 2023	8	221	229

Skupina má následující závazky z leasingu:

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Krátkodobé závazky z leasingu	14	26
Dlouhodobé závazky z leasingu	229	220
Závazky z leasingu celkem	243	246

Úrokové náklady zahrnuté do finančních nákladů v roce 2023 činily 22 mil. Kč (2022: 14 mil. Kč) (Poznámka 24).

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Náklady související s krátkodobým leasingem a leasingem aktiv s nízkou hodnotou, které nejsou vykázány jako aktivum z práva k užívání (zahrnuty ve výkazu úplného výsledku na řádku Ostatní provozní náklady):

(mil. Kč)	2023	2022
Náklady související leasingem aktiv s nízkou hodnotou, ze kterých není rozpoznáno aktivum z práva k užívání	3	1

Nájemní smlouvy neukládají žádná omezení s výjimkou zajištění vlastnických práv pronajímatele v pronajatých aktivech. Pronajatý majetek nesmí být použit jako zástava pro půjčky.

Celkový peněžní výdaj za leasingy v roce 2023 činil 33 milionů Kč (2022: 27 milionů Kč).

9. Poskytnuté půjčky

(mil. Kč)	K 31. prosinci 2023			K 31. prosinci 2022		
	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)	719	- 2	717	637	- 2	635
Pohledávky z poskytnutých půjček nad 1 rok – třetí strany	0	0	0	46	0	46
Pohledávky z poskytnutých půjček mezi 1 a 5 lety celkem	719	- 2	717	683	- 2	681
Pohledávky z poskytnutých půjček do 1 roku – spřízněné strany (Poznámka 26)	315	- 2	313	231	- 1	230
Pohledávky z poskytnutých půjček do 1 roku – třetí strany	90	- 35	55	49	- 35	14
Pohledávky z poskytnutých půjček do 1 roku celkem	405	- 37	368	280	- 36	244
Pohledávky z poskytnutých půjček celkem	1 124	- 39	1 085	963	- 38	925
Poskytnuté půjčky – fixní úroková sazba	949	- 38	911	708	- 37	671
Poskytnuté půjčky – pohyblivá úroková sazba	175	- 1	174	255	- 1	254
Poskytnuté půjčky celkem	1 124	- 39	1 085	963	- 38	925

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 vykazovala opravnou položku z titulu očekávané ztráty ve výši 39 mil. Kč k 31. prosinci 2023 (k 31. prosinci 2022: 38 mil. Kč).

Průměrná úroková sazba z poskytnutých půjček k 31. prosinci 2023 byla 2,16 % p.a. (2022: 1,99 % p.a.).

V roce končícím 31. prosince 2022 Skupina vypořádala úvěr poskytnutý akcionáři FH INVEST SE fúzí, kdy nesplacený úvěr byl použit na vypořádání nákupu vlastních akcií. Podrobný popis najdete v Poznámce 13.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

10. Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní a jiné pohledávky zahrnují následující:

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Dlouhodobé pohledávky		
<i>Nefinanční aktiva</i>		
Náklady příštích období – dlouhodobé (nad 12 měsíců)	0	3
Dlouhodobá nefinanční aktiva celkem	0	3
Dlouhodobé pohledávky celkem	0	3
Krátkodobé obchodní a ostatní pohledávky		
<i>Finanční aktiva</i>		
Obchodní pohledávky – krátkodobé (splatné do 12 měsíců)	118	58
OÚZ – opravná položka k obchodním pohledávkám	- 9	- 3
Netto hodnota finančních obchodních pohledávek	109	55
Ostatní pohledávky – krátkodobé (splatné do 12 měsíců)	7	23
OÚZ – opravná položka k ostatním pohledávkám	0	0
Peněžní prostředky na vázaných účtech	0	8
Netto hodnota finančních ostatních pohledávek	7	31
Netto hodnota finančních obchodních a ostatních pohledávek	116	86
<i>Nefinanční aktiva</i>		
Náklady příštích období – krátkodobé (do 12 měsíců)	22	41
Mezisoučet	22	41
Obchodní a jiné pohledávky	138	127

Obchodní pohledávky po splatnosti k 31. prosinci 2023 tvořily 62 mil. Kč (k 31. prosinci 2022: 10 mil. Kč).

11. Zásoby

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Nedokončená výroba: Nemovitosti ve výstavbě	2 471	2 569
Hotové výrobky: Pozemky a rezidenční byty k prodeji	97	24
Celkem	2 568	2 593

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Část zásob s očekávanou realizací za více než 12 měsíců	1 210	1 138
Celkem	1 210	1 138

Nedokončená výroba

(mil. Kč)	2023	2022
K 1. lednu	2 569	1 488
Aktivované stavební náklady	1 247	1 017
Aktivované úrokové náklady (Poznámka 24)	158	71
Převody z investic do nemovitostí (Poznámka 6)	346	548
Převod do hotových výrobků	- 1 849	- 500
Převod do investičního majetku (Poznámka 6)	0	- 58
Přírůstky / Úbytky: nedokončená výroba	0	3
K 31. prosinci	2 471	2 569

Hotové výrobky

(mil. Kč)	2023	2022
K 1. lednu	24	12
Převod z nedokončené výroby	1 849	500
Přírůstky vyplývající z akvizice nové dceřiné společnosti	0	14
Převody do investic do nemovitostí (Poznámka 6)	- 32	- 27
Úbytky: Prodané pozemky a byty	- 1 744	- 440
Převod do dlouhodobého hmotného majetku	0	- 35
K 31. prosinci	97	24

Nedokončená výroba je tvořena primárně stavebními náklady vynaloženými výstavbu nemovitostí. Skupina použila zásoby nemovitostí ve výstavbě jako zajištění bankovních úvěrů, podrobnosti viz bod 14.1.

Nemovitosti ve výstavbě byly vykázány v pořizovací ceně k datu pořízení Skupinou. K 31. prosinci 2023 ani 2022 nebyly žádné zásoby odepsány.

V průběhu roku 2023 Skupina dokončila etapy významných projektů U Sluncové, Kaskády Barrandov, Harfa a Pergamenka. Prodej bytových a nebytových jednotek z těchto projektů byl zahájen v roce 2023. Většina jednotek byly prodány v průběhu roku 2023 nebo bude doprodána v následujícím roce.

V průběhu roku 2022 Skupina dokončila etapy významných projektů Nová Elektra a Kaskády. Příslušná částka 491 mil. Kč byla převedena z nedokončené výroby do hotových výrobků. Většina bytových jednotek z těchto projektů byla prodána v průběhu roku 2022, zbývající část byla prodána v roce 2023.

V průběhu roku 2023 zahájila Skupina výstavbu etap projektů Nad Krocínkou, Kaskády Barrandov, Byty Hloubětín a Harfa Park.

Úbytky hotových výrobků zahrnují byty prodané v hodnotě 1 371 mil. Kč (2022: 393 mil. Kč), náklady na pozemky prodané s bytovými jednotkami ve výši 131 mil. Kč (2022: 47 mil. Kč) a pozemky prodané družstvům v roce částku 242 mil. Kč (2022: 0 Kč, viz bod 26).

12. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Bankovní účty	1 893	912
Drobná hotovost	7	8
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 900	920

13. Základní kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny

Základní kapitál Skupiny k 31. prosinci 2023 a k 31. prosinci 2022 připadá následujícím vlastníkům:

	Podíl na vlastnictví	Počet akcií (v tisících ks)	mil. Kč
Ing. Michal Kocián	29,27 %	38 698	975
Ing. Tomáš Zaněk	29,27 %	38 698	975
Ing. Pavel Rejchrt	29,27 %	38 698	975
Ing. Vladimír Schwarz	7,31 %	9 669	245
Ing. Tomáš Pardubický	3,66 %	4 837	122
Ing. Štěpán Havlas	1,22 %	1 613	41
Součet	100 %	132 213	3 333

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Společnost schválila a vydala 132 213 tis. (2022: 132 213 tis.) akcií v nominální hodnotě 25,21 Kč, která zůstala beze změny. Všechny vydané akcie nesou stejná práva a byly plně splaceny.

Základní kapitál ve výši 3 333 mil. Kč (2022: 3 333 mil. Kč) představuje po přepočtu historickým kurzem ekvivalent základního kapitálu ve výši 118 mil. EUR (2022: 118 mil. EUR)

Vydané akcie opravňují držitele podílet se na dividendách a k přijetí podílu na výtěžku z likvidace společnosti v poměru k počtu a zaplaceným částkám k drženým akciím. Akcie jsou prezentovány na valné hromadě akcionářů osobně nebo prostřednictvím zmocněnce. Jedna akcie opravňuje k jednomu hlasu.

Oceňovací rozdíl ze vzniku Skupiny:

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 ze vzniku Skupiny".

Vlastní akcie:

V průběhu let 2021 a 2022 došlo k reorganizaci vlastnické struktury Skupiny.

V roce 2021 FINEP Holding SE nakoupil vlastní akcie od akcionáře pana Vladimíra Schwarze. Tyto akcie byly oceněny reálnou hodnotou protiplnění ve výši 688 mil. Kč, které reflektovala časový rozvrh splátek tohoto protiplnění (viz také poznámka 16).

V roce 2022 Skupina tyto vlastní akcie zrušila a následně zaúčtovala odpovídající snížení základního kapitálu ve jmenovité hodnotě zrušených akcií. Rozdíl mezi odúčtovaným vlastním kapitálovým fondem a snížením základního kapitálu byl zaúčtován do nerozděleného zisku minulých let.

Dopad odúčtování rezervy na vlastní akcie byl následující:

(mil. Kč)	Základní kapitál	Vlastní akcie	Nerozdělený zisk minulých let
Výkaz vlastního kapitálu k 1. lednu 2022	4 065	- 688	3 906
Odúčtování rezervy na vlastní akcie	0	688	0
Snížení základního kapitálu ve jmenovité hodnotě zrušených akcií	- 732	0	0
Rozdíl mezi nominální a reálnou hodnotou reklasifikován do nerozděleného zisku	0	0	44
Vlastní kapitál akcií po odúčtování rezervy na vlastní akcie	3 333	0	3 950

Dále dne 1. ledna 2022 Společnost provedla fúzi se svým tehdejším akcionářem FH Invest SE. Společnost FH Invest SE vlastnili do 31. prosince 2021 stejným podílem 33,3% pan Michal Kocián, pan Tomáš Zaněk a pan Pavel Rejchrt (zároveň akcionáři Skupiny) a prostřednictvím této společnosti drželi podíl ve Společnosti Finep Holding SE ve výši 22,8%.

K datu fúze společnost FH Invest SE držela pouze podíl ve Společnosti, peněžní prostředky a přijatou půjčku od Společnosti. Společnost FH Invest SE fúzí se Společností zanikla a držené akcie Společnosti přešly na příslušné fyzické osoby v nezměněném vlastnickém poměru. Výsledkem fúze společností FH Invest SE a FINEP Holding SE tedy bylo zaniknutí pohledávky Společnosti vůči FH Invest SE, které bylo vykázáno proti vlastnímu kapitálu, v položce Vlastních akcií, a to v částce odpovídající účetní hodnotě úvěru poskytnutého společnosti FH Invest SE snížené o peněžní prostředky držené společností FH Invest SE. Výsledkem tak bylo snížení vlastního kapitálu Společnosti.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Dopad fúze s FH Invest SE byl následující:

(mil. Kč)	FH Invest	Celkem
<i>Nepeněžní vypořádání</i>		
Účetní hodnota úvěru poskytnutého společnosti FH Invest SE k 1. lednu 2022	286	286
<i>Snížené o:</i>		
Hotovost v držení FH Invest SE	- 3	- 3
Vlastní akcie celkem	283	283

Během roku 2023 rozhodla valná hromada Společnosti o přesunu této částky 283 mil. Kč do Nerozdělených zisků Společnosti. Tímto rozhodnutím nezanikly žádné akcie Společnosti.

Dividendy vykázané a vyplacené v průběhu roku byly následující:

mil. Kč	2023	2022
Závazky z titulu dividend k 1. lednu	0	0
Rozhodnutí o výplatě dividend v průběhu roku	81	31
Dividendy vyplácené akcionářům v průběhu roku	- 81	- 31
Závazky z titulu dividend k 31. prosinci	0	0
Dividenda na akcii vyhlášená v průběhu roku, Kč na akcii	0,61	0,24

14. Úvěry a půjčky

14.1 Půjčky

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Půjčky – splatné do jednoho roku (včetně přečerpání)	388	160
Půjčky – splatné po období jednoho roku	1 710	2 202
Úvěry a půjčky celkem	2 098	2 362
Brutto hodnota závazku – pevná úroková míra	1 305	1 515
Brutto hodnota závazku – variabilní úroková míra	793	847
Úvěry a půjčky celkem	2 098	2 362

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Dlouhodobé		
Bankovní úvěry	787	957
Dluhopisy	334	333
Půjčky od spřízněných stran (Poznámka 26)	19	38
Ostatní půjčky	570	874
Dlouhodobé půjčky celkem	1 710	2 202
Krátkodobé		
Bankovní úvěry	117	0
Dluhopisy	0	160
Půjčky od spřízněných stran (Poznámka 26)	117	0
Ostatní půjčky	154	0
Krátkodobé půjčky celkem	388	160
Půjčky celkem	2 098	2 362

Půjčky od spřízněných stran a ostatní půjčky jsou nezajištěné, dluhopisy viz níže.

Nečerpané úvěrové rámce, které byly smluvně sjednány, činily 652 mil. Kč k 31 prosinci 2023 (2022: 1 749 mil. Kč).

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Účetní hodnota bankovních úvěrů byla k 31. prosinci 2023 ve výši 904 mil. Kč (2022: 957 mil. Kč), jejich reálná hodnota k 31. prosinci 2023 je uvedena v poznámce 3.3.

Účetní hodnota přijatých půjček od spřízněných stran a ostatních půjček byla k 31. prosinci 2023 ve výši 860 mil. Kč (2022: 912 mil. Kč), jejich reálná hodnota k 31. prosinci 2023 je uvedena v poznámce 3.3.

V roce 2023 byla průměrná úroková sazba pro všechny půjčky 6,5 % (2022: 5,3 %).

Průměrný úrok bankovních úvěrů dosáhl 8,0 % ročně (2022: 6,9 %).

Skupina má následující čerpané úvěrové linky:

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Pohyblivá sazba:		
S platností do jednoho roku	154	0
S platností delší než jeden rok	639	847
Pevná sazba:		
S platností do jednoho roku	234	160
S platností delší než jeden rok	1 071	1 355
Celkem	2 098	2 362

Informace k vydaným dluhopisům:

Název	ISIN	Kupón (%)	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota v Kč	Počet kusů	Účetní hodnota k 31. prosinci 2023 mil. Kč	Účetní hodnota k 31. prosinci 2022 mil. Kč
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.	CZ0003 531105	3,95 p.a.	26. března 2026	Zakniho- vaná	3 000 000	112	334	333
FINEP Hloubětín a.s.	CZ0003 519092	5,00 p.a.	12. června 2023	Zakniho- vaná	10 000	16 000	0	160

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 a zástavním právem k vybraným položkám Investic do nemovitostí – pozemkům FINEP BARRANDOV ZÁPAD k. s.

Dluhopisy vydané společností FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. 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 případě kdy Společnosti přestává být ovládající osobou emitenta

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

V roce 2023 a 2022 byly jako zástava za bankovní půjčky a vydané dluhopisy použity určité investice do nemovitostí, nemovitosti a zařízení a zásoby. Viz poznámka 6, poznámka 7 a poznámka 11. Detail zastavených aktiv je následující:

(mil. Kč)	Poznámka	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Zastavená aktiva			
Investice do nemovitostí použité jako zástava za bankovní úvěry a vydané dluhopisy	6	1 378	1 797
Pozemky, nemovitosti a zařízení použité jako zástava za bankovní úvěry	7	280	257
Zásoby použité jako zástava za bankovní úvěry	11	1 349	1 976
Peněžní prostředky na vázaných účtech použité jako záruka za vydané dluhopisy	3	9	8
Jiné pohledávky držené jako záruka za emitované dluhopisy	3	0	8
Celková výše zastavených aktiv za bankovní úvěry a emitované dluhopisy		3 016	4 046

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

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	Celkem
Závazky z finanční činnosti				
k 1. lednu 2023	2 362	246	225	2 833
<i>Peněžní pohyby:</i>				
Čerpání úvěru	663	0	0	663
Splátka jistiny	- 946	- 11	- 59	- 1 016
Zaplacený úrok	- 110	- 22	0	- 132
Peněžní pohyby celkem	- 393	- 33	- 59	- 485
<i>Nepeněžní pohyby:</i>				
Přírůstky leasingu, modifikace a přehodnocení	0	9	0	9
Naběhlý úrok	128	21	10	159
Kurzový vliv	1	0	0	1
Nepeněžní pohyby celkem:	129	30	10	169
Závazky z finanční činnosti				
k 31. prosinci 2023	2 098	243	176	2 517

(mil. Kč)	Zápůjčky	Leasingové závazky	Závazky vůči akcionářům	Celkem
Závazky z finanční činnosti				
k 1. lednu 2022	1 280	70	281	1 631
<i>Peněžní pohyby:</i>				
Čerpání úvěru	722	0	0	722
Splátka jistiny	- 198	- 13	- 64	- 275
Zaplacený úrok	- 81	- 14	0	- 95
Peněžní pohyby celkem	443	- 27	- 64	352
<i>Nepeněžní pohyby:</i>				
Akvizice dceřiných společností	532	0	0	532
Přírůstky leasingu	0	251	0	251
Odúčtování leasingového závazku (Poznámka 8)	0	- 62	0	- 62
Naběhlý úrok	109	14	8	131
Kurzová ztráta	- 2	0	0	- 2
Nepeněžní pohyby celkem:	639	203	8	850
Závazky z finanční činnosti				
k 31. prosinci 2022	2 362	246	225	2 833

15. Obchodní a jiné závazky

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Obchodní závazky – splatné za více než 12 měsíců	1	6
Ostatní závazky – splatné za více než 12 měsíců	6	0
Dlouhodobé finanční závazky	7	6
Obchodní závazky – splatné do 12 měsíců	286	277
Ostatní závazky – splatné do 12 měsíců	36	21
Krátkodobé finanční závazky	322	298
Závazky k zaměstnancům	25	24
Krátkodobé nefinanční závazky	25	24
Krátkodobé závazky celkem	347	322

16. Závazky vůči akcionářům

Závazky vůči akcionářům (a zároveň klíčovým představitelům managementu) představují závazek Skupiny vůči akcionáři Vladimíru Schwarzovi za nabytí vlastních akcií v roce 2021.

Závazek byl původně zaúčtován v reálné hodnotě s použitím efektivní diskontní sazby 4,5 % a následně je o něm účtováno v naběhlé hodnotě. Zaúčtované finanční náklady k 31. prosinci 2023 činily 10 mil. Kč. (2022: 8 mil. Kč).

Závazek vůči akcionáři je splácen v ročních splátkách do roku 2026. Zbývajících závazek k 31. prosinci 2023 činí 176 mil. Kč. (k 31. prosinci 2022: 225 mil. 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 stejné zdaňované účetní jednotce.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou uvedeny v následující tabulce:

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Odložená daňová pohledávka:		
- Odložená daňová pohledávka, která má být uplatněna v době kratší než 12 měsíců	6	0
- Odložená daňová pohledávka, která má být uplatněna po více než 12 měsících	51	52
Odložená daňová pohledávka	57	52
Odložený daňový závazek:		
- Odložený daňový závazek, který má být uplatněn v době kratší než 12 měsíců	- 3	- 3
- Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících	- 178	- 220
Odložený daňový závazek	- 181	- 223
Odložený daňový závazek (netto)	- 124	- 171

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Pohyb na účtu odložené daně z příjmů je následující:

(mil. Kč)	Odložený daňový závazek				Odložená daňová pohledávka		Celkem
	Zrychlené daňové odepisování	Reálná hodnota investic do nemovitostí	Reálná hodnota zásob	Aktiva z práva k užívání	Zásoby	Závazky z leasingu	
K 1. lednu 2022	- 1	- 102	0	0	0	0	- 103
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 18)	- 1	- 68	0	-51	0	52	- 68
Převod z Investic do nemovitostí do zásob	0	37	- 37	0	0	0	0
K 31. prosinci 2022	- 2	- 133	- 37	-51	0	52	- 171
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 18)	- 1	34	6	3	6	-1	47
K 31. prosinci 2023	- 3	- 99	- 31	-48	6	51	- 124

Kromě výše uvedeného nebyla k 31. prosinci 2023 vykázána odložená daňová pohledávka ve výši 64 mil. Kč (2022: 90 mil. Kč) vyplývající z daňových ztrát, a to z důvodu nejistoty jejího uplatnění v budoucnosti.

(mil. Kč)	2023	2022
Převáděné daňové ztráty jejichž platnost končí:		
31. prosince 2023	0	27
31. prosince 2024	11	11
31. prosince 2025	19	24
31. prosince 2026	7	7
31. prosince 2027	21	21
Po 31. prosinci 2028	6	0
Převáděné daňové ztráty celkem	64	90

18. Daň z příjmu

(mil. Kč)	2023	2022
Splatná daň	196	49
Odložený daňový výnos (-) / náklad (+) (Poznámka 17)	-47	68
Náklad na daň z příjmů celkem	149	117

Daň z příjmů před zdaněním celé Skupiny se liší od teoretické částky, která by vznikla použitím tuzemské daňové sazby Společnosti vztahující se na zisky před zdaněním konsolidovaných společností, a to následujícím způsobem:

(mil. Kč)	2023	2022
Zisk před zdaněním celkem	1 522	1 024
Domácí daňové sazby použitelné na zisky v České republice	19% , 5%	19% , 5%
Domácí daňové sazby použitelné na zisky na Slovensku	21%	21%
Daň vypočtená pomocí domácí daňové sazby Společnosti (19 %)	289	195
Podíl na zisku společných a přidružených společností	- 85	- 40
Vliv daňově neuznatelných nákladů	36	42
Výnosy nepodléhající dani	-1	- 30
Využití dříve nevykázaných daňových ztrát	- 6	- 1
Vliv rozdílných daňových sazeb u dceřiných společností	- 90	- 53
Ostatní	6	4
Daň z příjmů celkem	149	117

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Výnosy, které nepodléhají zdanění v roce končícím 31. prosince 2022 ve výši 159 mil. Kč, souvisely především se ziskem z prodeje společných podniků.

Daňově neuznatelné náklady v letech 2023 a 2022 se týkají především obecných neuznatelných nákladů podle české daňové jurisdikce, např. služby managementu, úrokové náklady, škody, náklady na reprezentaci, tvorby rezerv a daňově neuznatelných opravných položek, rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou vyřazeného majetku a dále v roce 2022 prodejem dceřiných společností a společných podniků. (46 mil. Kč).

Položka ostatní představuje především nevykázanou odloženou daňovou pohledávku z daňových ztrát a dalších položek.

19. Tržby

Skupina vykazuje následující druhy výnosů:

(mil. Kč)	2023	2022
Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků	2 590	719
Tržby z prodeje služeb	676	367
Celkové tržby ze smluv se zákazníky	3 266	1 086
Příjmy z pronájmu	41	45
Tržby celkem	3 307	1 131

Náklady vztahující se k příjmům z pronájmu za rok končící 31. prosince 2023 činily 32 mil. Kč (31. prosince 2022: 25 mil. Kč).

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

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:

2023	Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků					Tržby z prodeje služeb				Výnosy celkem
		Karlín /		Jiné lokality (Prosek, Vysočany, Střížkov)						
(mil. Kč)	Holešovice	Žižkov	Barrandov		Celkem	Manažerské a developerské služby	Design a interiérové služby	Ostatní příjmy ze služeb	Celkový příjem za služby	
<i>Typ zákazníka</i>										
Příjmy ze smluv se zákazníky – třetími stranami	877	812	678	16	2 383	0	158	68	226	2 609
Příjmy ze smluv se zákazníky – spřízněnými stranami	0	0	50	157	207	440	0	10	450	657
Celkové příjmy od externích zákazníků	877	812	728	173	2 590	440	158	78	676	3 266
<i>Načasování vykazání příjmů</i>										
V určitém časovém okamžiku	877	812	728	173	2 590	0	158	0	158	2 748
V průběhu času	0	0	0	0	0	440	0	78	518	518
Celkové příjmy od externích zákazníků	877	812	728	173	2 590	440	158	78	676	3 266
2022	Tržby z prodeje bytových jednotek a pozemků					Tržby z prodeje služeb				Výnosy celkem
				Jiné lokality (Prosek, Holešovice)						
(mil. Kč)	Hloubětín	Barrandov			Celkem	Manažerské a developerské služby	Design a interiérové služby	Ostatní příjmy ze služeb	Celkový příjem za služby	
<i>Typ zákazníka</i>										
Příjmy ze smluv se zákazníky – třetími stranami	451	150		118	719	0	57	56	113	832
Příjmy ze smluv se zákazníky – spřízněnými stranami	0	0		0	0	231	0	23	254	254
Celkové příjmy od externích zákazníků	451	150		118	719	231	57	79	367	1 086
<i>Načasování vykazání příjmů</i>										
V určitém časovém okamžiku	451	150		118	719	0	57	0	57	776
V průběhu času	0	0		0	0	231	0	79	310	310
Celkové příjmy od externích zákazníků	451	150		118	719	231	57	79	367	1 086

Manažerské a developerské služby představují platby za komplexní projektové řízení, což může zahrnovat přípravu a revizi projektu stavby, podporu při tvorbě projektové dokumentace, zajištění financování z banky, průběžné sledování všech fází projektu v průběhu stavebních prací, administraci a kontrolu smluv s dodavateli, stavební dozor, komunikaci s klienty a dále vedení účetnictví, marketingu a inženýrské činnosti.

Designové a interiérové služby jsou poskytovány koncovým zákazníkům a představují výnosy ze služeb spojených s návrhem, interiérem a vybavením bytů.

19.2 Závazky ze smluv se zákazníky

Skupina vykazuje následující závazky týkající se smluv se zákazníky:

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
<i>Smluvní závazky – dlouhodobé</i>		
Smluvní závazky – přijaté zálohy zákazníků na bytové jednotky	1 405	445
Celkové dlouhodobé smluvní závazky	1 405	445
<i>Smluvní závazky – krátkodobé</i>		
Smluvní závazky – přijaté zálohy zákazníků na bytové jednotky	178	866
Smluvní závazky – zálohy zákazníků na služby	2	1
Celkové krátkodobé smluvní závazky	180	867
Celkové smluvní závazky	1 585	1 312

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 2023 zvýšily o 273 mil. Kč v porovnání s 31. prosincem 2022 kvůli většímu objemu nových záloh přijatých od zákazníků za bytové jednotky, než příjmy vykázané v souvislosti s přijatými zálohami k 31. prosinci 2022. Společnost započala realizaci nových dlouhodobých developerských projektů, což vedlo k nárůstu smluvních závazků.

Očekává se, že plnění dlouhodobých smluvních závazků Skupiny se zůstatkem k 31. prosinci 2023 ve výši 1 405 mil. Kč (2022: 445 mil. Kč) bude poskytnuto v roce končícím 31. prosincem 2025 a 31. prosincem 2026 oproti těmto smluvním závazkům (2022: očekáváno, že budou uspokojeny v roce končícím 31. prosince 2024 a 31. prosince 2025).

19.3 Výnosy vykázané v souvislosti se smluvními závazky

(mil. Kč)	2023	2022
<i>Vykázané výnosy, které byly zahrnuty do zůstatku smluvního závazku na počátku účetního období</i>		
Zálohy zákazníků na bytové jednotky	835	192
Zálohy zákazníků na služby	1	3
Celkem	836	195

Část projektů, ze kterých plynuly krátkodobé smluvní závazky k 31. prosinci 2022, nebyla během roku prodána a bude doprodána začátkem roku 2024.

19.4 Nevykázané závazky z dlouhodobých smluv

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

(mil. Kč)	2023	2022
<i>Souhrnná výše transakční ceny na dlouhodobé smlouvy, které jsou k 31. prosinci částečně nebo zcela nesplněné</i>		
Smluvní ceny za nedokončené bytové jednotky	4 608	5 881
Očekávané příjmy ze smluv o poskytování služeb	293	222
Celkem	4 901	6 103
Předpokládané plnění smluvních závazků k 31. prosinci	1 508	1 312
Dosud nesplacené plnění	3 393	4 791
Celkem	4 901	6 103

Vedení očekává, že transakční ceny alokované na nevykázané závazky ze smluv na nedokončené bytové jednotky k 31. prosinci 2023 ve výši 4 608 mil. Kč budou vykázány jako výnosy:

- V průběhu roku končícího 31. prosince 2024 ve výši 1 419 mil. Kč.
- V průběhu roku končícího 31. prosince 2025 ve výši 2 015 mil. Kč.
- V průběhu roku končícího 31. prosince 2026 ve výši 1 174 mil. Kč.

Vedení očekávalo, že transakční ceny alokované na nevykázané závazky ze smluv na nedokončené bytové jednotky k 31. prosinci 2022 ve výši 5 881 mil. Kč budou vykázány jako výnosy:

- V průběhu roku končícího 31. prosince 2023 ve výši 2 430 mil. Kč.
- V průběhu roku končícího 31. prosince 2024 ve výši 1 436 mil. Kč.
- V průběhu roku končícího 31. prosince 2025 ve výši 2 015 mil. Kč.

Očekává se, že výnosy ze smluv o poskytování služeb, které jsou částečně nebo plně nesplněné k 31. prosinci 2023 v částce 293 mil. Kč budou vykázány v roce končícím 31. prosince 2024 (k 31. prosinci 2022 v částce 222 mil. Kč budou vykázány v roce končícím 31. prosince 2023).

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, které je vykázáno v rozvaze v rámci smluvních nákladů.

(mil. Kč)	2023	2022
Aktiva vykázaná z nákladů vynaložených na získání smlouvy k 1. lednu	57	74
Náklady vynaložené za období	42	3
Odpisy vykázané jako náklady na provizi v daném období	- 70	- 20
Aktiva vykázaná z nákladů vynaložených na získání smlouvy k 31. prosinci	29	57

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 100 % výši (náklady na provize jsou zaúčtovány příslušně) v okamžiku, kdy jsou vykázány související výnosy z prodeje bytových prostor.

20. Ostatní výnosy

(mil. Kč)	2023	2022
Zisk z prodeje společných podniků (Poznámka 28)	0	159
Ostatní výnosy	7	16
Ostatní výnosy celkem	7	175

21. Ostatní provozní náklady

(mil. Kč)	2023	2022
Ztráta z prodeje dceřiných společností (Poznámka 28)	0	46
Nakoupené služby	54	30
Odměny třetím stranám za zprostředkování prodejů	13	8
Ztráta z prodeje investic do nemovitostí (Poznámka 6)	1	7
Daně a poplatky	6	5
Opravy a údržba	7	4
Náklady na nájem	3	1
Ostatní náklady	13	16
Ostatní provozní náklady celkem	97	117

22. Mzdové náklady

(mil. Kč)	2023	2022
Mzdy, bonusy a ostatní krátkodobé zaměstnanecké výhody	185	139
Odvody na zdravotní a sociální pojištění (mimo plán definovaných příspěvků)	22	20
Odvody do státního důchodového systému (plán definovaných příspěvků)	37	34
Mzdové náklady celkem	244	193

23. Úrokové a ostatní finanční výnosy

(mil. Kč)	2023	2022
Úrokové výnosy z úvěrů spřízněným stranám	15	9
Úrokové výnosy z úvěrů třetím stranám	9	12
Úrokové výnosy z krátkodobých termínovaných peněžních vkladů	52	0
Celkové úrokové výnosy	76	21
Výnosy z prodeje finančních aktiv	1	0
Kurzové zisky	8	5
Ostatní finanční výnosy	9	5

24. Finanční náklady

(mil. Kč)	2023	2022
Úrokové náklady z půjček	128	109
Úrokové náklady z významného prvku financování zákaznických smluv	77	0
Úrokové náklady z leasingových závazků	22	14
Úrokové náklady ze závazků vůči akcionářům	10	8
Kurzové ztráty	6	10
Ostatní finanční náklady	3	6
Mezisoučet	246	147
Sníženo o: Úroky z půjček a financování aktivované do zásob (Poznámka 11)	158	71
Finanční náklady celkem	88	76

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 díla s dodavateli k 31. prosinci 2023 činily 1 168 mil. Kč (2022: 1 026 mil. Kč).

25.2 Investice do nemovitostí – nemovitosti ve výstavbě

Skupina nemá žádný závazek k dokončení investic do nemovitostí ve výstavbě k rozvahovému dni.

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.

25.4 Závazky z nájmu

Skupina má nájemní závazek vyplývající ze smlouvy o užívání pozemků vykázaný v konsolidovaném výkazu finanční pozice (viz poznámka 4 a poznámka 8). Skupina odhadla celkové platby ve výši 420 mil. Kč (2022: 451 mil. Kč) z důvodu variabilních smluvních podmínek, které zohledňují odhad managementu ohledně načasování rozhodnutí o stavebních povoleních pro jednotlivé části pozemků (Poznámka 4). Zůstatek maximálních leasingových splátek na základě předpokladu, že nebudou získána rozhodnutí orgánů a nebude ukončen nájem pozemků během doby leasingu, činí 677 mil. Kč (2022: 708 mil. Kč). Podmíněný závazek z nájmu tedy představuje rozdíl mezi odhadem celkových plateb a jejich maximální možnou smluvní výší, a to ve výši 257 mil. Kč (2022: 257 mil. Kč)

Skupina má dále podmíněný smluvní závazek odkoupit pozemky aktuálně pronajaté Skupinou, pokud budou splněny určité podmínky (viz poznámka 4). Smluvní závazek vyplývající z této smlouvy je ve výši 1 216 mil. Kč.

Skupina dále uzavřela smlouvy o budoucím prodeji s vlastníky pozemků na dostavbu bytových domů ve výši 1 216 mil. Kč.

26. Transakce se spřízněnými stranami

Skupina je vlastněna šesti fyzickými osobami (viz Poznámka 13).

Se spřízněnými stranami se uskutečnily následující transakce:

26.1 Výnosy a příjmy

(mil. Kč)	2023	2022
Prodej služeb – výnosy z poplatků za správu a zprostředkování – společné podniky	78	102
Prodej služeb – výnosy z poplatků za správu a zprostředkování – přidružené podniky	372	152
Příjmy z prodeje zásob – přidružené podniky	205	0
Úrokové příjmy – společné podniky	8	4
Úrokové příjmy – přidružené podniky	6	5
Úrokové příjmy – ostatní spřízněné strany	1	0
Celkem	670	263

Výnosy z prodeje služeb, pozemků a zásob byly realizovány za tržních podmínek.

26.2 Náklady

(mil. Kč)	2023	2022
Náklady na prodané zásoby – přidružené podniky	242	0
Úrokové náklady – společné podniky a přidružené společnosti	15	1
Celkem	257	1

26.3 Kapitálové transakce

(mil. Kč)	2023	2022
Nákup vlastních akcií od FH Invest k datu fúze (Poznámka 13)	0	283
Celkem	0	283

26.4 Odměňování klíčových pracovníků vedení

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

(mil. Kč)	2023	2022
Mzdy, bonusy a další krátkodobé zaměstnanecké výhody	42	14
Příspěvek do státního penzijního fondu	5	5
Celkem	47	19

Úroky účtované z titulu závazku k akcionářům (zároveň členovi klíčového managementu) činily v roce končícím 31. prosince 2023 7 mil. Kč (2022: 7 mil. Kč).

Závazky z titulu odměňování klíčových pracovníků vedení byly ve výši 2 mil. Kč k 31. prosinci 2023 (2022: 1 mil. Kč).

26.5 Pohledávky a závazky

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
- Společné podniky (obchodní a jiné pohledávky)	11	19
- Přidružené společnosti (obchodní a jiné pohledávky)	79	33
- OÚZ – opravná položka	-6	0
Pohledávky za spřízněnými stranami	84	52
- Společné podniky (obchodní a jiné závazky)	- 20	- 1
- Přidružené společnosti (obchodní a jiné závazky)	0	0
- závazky vůči akcionáři (rovněž členovi klíčového managementu)	- 178	- 225
Závazky za spřízněnými stranami	- 198	- 226

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 2023 a 2022 byla zaúčtována nevýznamná OÚZ v souvislosti s pohledávkami za spřízněnými osobami.

Závazky z titulu odměňování klíčových pracovníků jsou uvedeny v Poznámce 26.4.

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

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Půjčky společným podnikům	298	212
Půjčky přidruženým podnikům	0	18
Půjčky ostatním spřízněným stranám*	17	1
OÚZ – opravná položka	-2	- 1
Půjčky spřízněným stranám – splatné do jednoho roku celkem	313	230
Půjčky společným podnikům	325	491
Půjčky přidruženým podnikům	394	129
Půjčky ostatním spřízněným stranám*	0	17
OÚZ – opravná položka	-2	- 2
Půjčky spřízněným stranám – splatné mezi 1 až 5 roky celkem	717	635
Půjčky spřízněným stranám celkem	1 030	865

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

Většina půjček poskytnutých spřízněným stranám je úročena fixní smluvní sazbou nebo sazbou vycházející z 12měsíčního EURIBORU + marže 0,5 %.

Půjčky jsou splatné po dokončení jednotlivých projektů a nejsou zajištěny.

Půjčky od spřízněných stran

(mil. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Půjčky od společných podniků	104	0
Půjčky od jiných spřízněných stran*	13	0
Půjčky od spřízněných stran – splatné do jednoho roku celkem	117	0
Půjčky od společných podniků	0	25
Půjčky od akcionářů	0	6
Půjčky od jiných spřízněných stran*	19	7
Půjčky od spřízněných stran – splatné po období jednoho roku celkem	19	38
Půjčky od spřízněných stran celkem	136	38

* Ostatní spřízněné strany jsou jednotky pod společnou kontrolou konečných akcionářů Skupiny.

Půjčky od akcionářů jsou klasifikovány jako závazky vzhledem k tomu, že představují smluvní závazek, který bude vypořádán v hotovosti v budoucnu. Tyto půjčky představují zejména dlouhodobé financování získané na podporu realizace developerských projektů Skupiny a nejsou zajištěny.

Úroková sazba ve většině těchto půjček je stanovena smluvní fixní úrokovou sazbou.

27. Pořízení dceřiných společností (pořízení aktiv)

27.1 Pořízení aktiv 2023

Skupina nezískala žádný nový podíl v dceřiné společnosti v roce 2023.

27.2 Pořízení aktiv 2022

Pod Ořechovkou, SE

V roce 2022 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti Pod Ořechovkou, SE. Pořízení této jednotky bylo ve formě pořízení aktiva.

Účetní jednotka vlastní nemovitosti v Kladně. V současné době probíhají přípravné práce pro developerský projekt.

Podrobnosti pořízení Pod Ořechovkou, SE jsou uvedeny následovně:

(mil. Kč)	Pod Ořechovkou, SE 29. června 2022
Investice do nemovitostí	167
Celková reálná hodnota identifikovatelných čistých aktiv	167
Celková kupní cena zaplacená v hotovosti	167
<i>Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté dceřiné společnosti</i>	0
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	167

ELEKTRA PARK, spol. s r.o.

V roce 2022 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti ELEKTRA PARK, spol. s r.o. Pořízení této jednotky bylo ve formě pořízení aktiva.

Jednotka vlastní nemovitosti v oblasti Prahy 9, kde je plánován developerský projekt.

Podrobnosti pořízení ELEKTRA PARK, spol. s r.o. jsou uvedeny následovně:

(mil. Kč)	ELEKTRA PARK, spol. s r.o. 10. listopadu 2022
Peníze a peněžní ekvivalenty	2
Investice do nemovitostí	97
Celková reálná hodnota identifikovatelných čistých aktiv	99
Celková kupní cena zaplacená v hotovosti	99
<i>Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté dceřiné společnosti</i>	- 2
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	97

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Vackov a.s.

V roce 2022 Skupina získala zbývajících 96% podíl na základním kapitálu společnosti Vackov a.s., kde Skupina do roku 2021 držela 4% podíl a investice byla klasifikována jako majetkové účasti oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Pořízení této jednotky bylo ve formě pořízení aktiva.

Jednotka vlastní nemovitosti v oblasti Prahy 3, kde je plánován developerský projekt.

Podrobnosti pořízení VACKOV a.s. jsou uvedeny následovně:

(mil. Kč)	VACKOV a.s. 11. března 2022
Investice do nemovitostí	556
Obchodní a jiné pohledávky	2
Peníze a peněžní ekvivalenty	462
Aktiva celkem	1 020
Obchodní a jiné závazky	1
Dlouhodobé úvěry od třetích stran	493
Jiné dlouhodobé finanční závazky	39
Závazky celkem	533
Celková reálná hodnota identifikovatelných čistých aktiv	487
Celková kupní cena zaplacená v hotovosti	487
<i>Snížené o: Dříve zaplacené protiplnění, 4 % podíl ve společnosti</i>	<i>- 22</i>
<i>Vypořádání v hotovosti</i>	<i>465</i>
<i>Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté dceřiné společnosti</i>	<i>- 462</i>
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	3

Welham a.s.

V roce 2022 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti Welham a.s.

Podrobnosti pořízení Welham a.s. jsou uvedeny následovně:

(mil. Kč)	WELHAM a.s. 13. července 2022
Peníze a peněžní ekvivalenty	2
Pozemky a hmotné movité věci a jejich soubory	1
Obchodní a jiné pohledávky	13
Zásoby	14
Aktiva celkem	30
Obchodní a jiné závazky	1
Dlouhodobé úvěry	30
Závazky celkem	31
Celková reálná hodnota identifikovatelných čistých aktiv	- 1
Celková kupní cena zaplacená v hotovosti	0
<i>Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté dceřiné společnosti</i>	<i>- 2</i>
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	- 2

Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu následujících společností:

- Ralatrade Invest s.r.o., protiplnění ve výši 60 tis. Kč bylo zaplaceno.
- Polemona Trade s.r.o., protiplnění ve výši 60 tis. Kč bylo zaplaceno.
- Caramark Invest s.r.o., protiplnění ve výši 60 tis. Kč bylo zaplaceno.
- MADELON s.r.o., protiplnění ve výši 2 mil. Kč. bylo zaplaceno.
- Dofler Business s.r.o., protiplnění ve výši 60 tis. Kč bylo zaplaceno.
- Anelida Capital s.r.o., protiplnění ve výši 60 tis. Kč bylo zaplaceno.

Tato pořízení byla nevýznamná, proto nejsou zveřejněny žádné další podrobnosti.

28. Vyřazení dceřiných společností a společných podniků

28.1 Vyřazení dceřiných společností

28.1.1 Vyřazení 2023

V roce 2023 Skupina prodala svůj 50% podíl v dceřiné společnosti Finep Kralupy Bytová a.s. (předchozí jméno Eyscha a.s.) třetí straně. Zbývajících 50 % jejího podílu zůstává ve vlastnictví Skupiny a od roku 2023 je společnost klasifikována jako společný podnik. Celková hodnota aktiv společnosti k datu prodeje byla 1,6 mil. Kč a prodejní cena 50 % podílu obdržena jako protiplnění v hotovosti byla 0,8 mil. Kč.

Účetní jednotka neměla žádné aktivity a ani peněžní toky za období od 1. ledna 2023 do 17. května 2023.

28.1.2 Vyřazení 2022

V roce 2022 Skupina prodala svůj 50% podíl v dceřiné společnosti Rezidence Nad Vltavou a.s. třetí straně. Zbývajících 50 % jejího podílu zůstává ve vlastnictví Skupiny a od roku 2022 je společnost klasifikována jako společný podnik.

Podrobnosti prodeje společnosti Rezidence Nad Vltavou a.s. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

	Rezidence and Vltavou a.s
(mil. Kč)	6 února 2022
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1
Obchodní a jiné pohledávky	46
Aktiva celkem	47
Čistá aktiva	47
Protiplnění obdržené v hotovosti	1
Zisk z vyřazení	- 46

Účetní jednotka neměla žádné výsledky týkající se operací a peněžních toků za období od 1. ledna 2022 do 6. února 2022.

28.2 Vyřazení společných podniků

28.2.1 Vyřazení 2023

V roce 2023 skupina nevyřadila žádný svůj podíl ve společných podnicích.

28.2.2 Vyřazení 2022

V roce 2022 Skupina prodala svůj 50% podíl ve společném podniku Office Center F1 a.s.

50% podíl ve společném podniku Office Center F1 a.s. byl prodán 3. října 2022 a byl vykázán v minulém období.

FINEP HOLDING, SE

Příloha ke konsolidované účetní závěrce podle IFRS
za rok končící 31. prosince 2023

Podrobnosti o prodeji Office Center F1 a.s. jsou zveřejněny následovně:

	Office Center F1 a.s.
(mil. Kč)	2022
Protiplnění obdržené v hotovosti	161
Účetní částka investice do společného podniku	2
Zisk z vyřazení	159
(mil. Kč)	3. října 2022
Pozemky a stavby	56
Daňové pohledávky	2
Aktiva celkem	58
Dlouhodobé úvěry	55
Závazky celkem	55
Čistá aktiva	3
Účetní hodnota investice (50 % podíl)	2

V roce 2022 Skupina dále prodala svůj podíl v přidružené společnosti City Gate s.r.o. Skupina vykázala zisk z prodeje ve výši 0 mil. Kč, přičemž tento prodej byl nevýznamný.

29. Události po skončení účetního období

Začátkem roku 2024 Skupina dokončila výstavbu zakázkového developerského projektu Pergamenka C pro společnost Heimstaden Bostad Invest s.r.o. Skupina 31. ledna 2024 prodala tento projekt. Účetní hodnot zásob vztahujících se k tomuto developerskému projektu byla k datu prodeje 1 035 mil. Kč.

Po skončení účetního období nenastaly žádné další významné události, které by vyžadovaly zveřejnění nebo úpravu této konsolidované účetní závěrky.

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 2023 a její konsolidované finanční výkonnosti a jejích konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosince 2023 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Předmět auditu

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny se skládá z:

- konsolidovaného výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2023,
- konsolidovaného výkazu úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2023,
- konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2023,
- konsolidovaného výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2023, a
- přílohy konsolidované účetní závěrky, která obsahuje významné informace o účetních metodách 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.

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 účetními standardy IFRS 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 vznikat 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 nepřetržitého 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.

12. června 2024

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerkou



Ing. Eva Loulová
statutární auditorka, evidenční č. 1981