

FINEP Hloubětín a.s.

Výroční zpráva

31. prosince 2021

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Níže uvedený předseda představenstva a člen představenstva společnosti FINEP Hloubětín a.s. prohlašují, že podle jejich nejlepšího vědomí podává výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

V Praze dne 19. dubna 2022



Ing. Michal Kocián
předseda představenstva



Ing. Tomáš Zaněk
člen představenstva

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

Zpráva představenstva společnosti FINEP Hloubětín a.s. o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku

Společnost FINEP Hloubětín a.s. (dále jen „Společnost“ nebo „Emitent“) byla založena dne 18. února 2002. Společnost je součástí developerské skupiny FINEP HOLDING. Hlavní činností společnosti je správa a provozování administrativně-skladového areálu OFFICE PARK HLOUBĚTÍN (dále jen „Areál“) umístěného podél ulice Poděbradská v Praze 9 a zároveň zajištění budoucí změny územního plánu v rámci realizace investičního záměru Společnosti. V roce 2018 byly emitovány dluhopisy pod ISIN CZ0003519092 na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha. Emitované dluhopisy byly upsány v dostatečné výši, čímž bylo získáno dostatečné množství prostředků a cíle Společnosti pro rozhodné období byly naplněny.

V následujícím období nejsou v plánu další emise dluhopisů ani poskytování nových úvěrů. Společnost se bude soustředit na řízení úvěrového a likvidního rizika.

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Společnost FINEP Hloubětín a.s. má příjem z pronájmu jednotlivých objektů Areálu a zároveň společnost provádí správu Areálu prostřednictvím najatého správce.

STATUTÁRNÍ ORGÁNY SPOLEČNOSTI

- a. Ing. Michal Kocián – předseda představenstva
- b. Ing. Tomáš Zaněk – člen představenstva
- c. Ing. Vladimír Schwarz – člen představenstva
- d. Ing. Pavel Rejchrt – člen představenstva

DOZORČÍ ORGÁNY SPOLEČNOSTI

- e. Ing. Tomáš Pardubický – předseda dozorčí rady
- f. Ing. Hana Landová – člen dozorčí rady
- g. Ing. Štěpán Havlas – člen dozorčí rady

EKONOMIKA, MAJETEK

V roce 2021 dosáhla společnost FINEP Hloubětín a.s. zisku za účetní období ve výši 3 189 tis. Kč.

Společnost vlastní hmotný majetek – skladový a administrativní areál OFFICE PARK HLOUBĚTÍN. Další finanční aktiva Společnosti představují zůstatky na bankovních účtech a ostatní krátkodobá finanční aktiva. Společnost neeviduje žádná znehodnocená finanční aktiva nebo finanční aktiva po splatnosti.

INFORMACE DLE ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÝCH TRZÍCH A OSTATNÍ INFORMACE

INFORMACE O FINANČNÍ SITUACI S UVEDENÍM DŮLEŽITÝCH FAKTORŮ, RIZIK A NEJISTOT

Údaje o finanční situaci Emitenta vč. uvedení důležitých faktorů jsou uvedeny v příloze účetní uzávěrky, která je nedílnou součástí této výroční zprávy. Popis možných rizik a nejistot je popsán v bodu Vnitřní kontroly a přístupy k rizikům.

POPIS PRÁV A POVINNOSTÍ SPOJENÝCH S AKCIEMI SPOLEČNOSTI

Základní kapitál Společnosti je představován 10 kusy kmenových akcií na jméno v listinné podobě se jmenovitou hodnotou 200 tis. Kč, drženou společností FINEP HOLDING a.s. Akcie Společnosti zní na jméno a mají listinnou podobu, ISIN nebyl přidělen. Společnost není oprávněna vydávat různé druhy akcií, ani vydávat akcie jako zaknihované cenné papíry či vydávat kusové akcie. S akcemi Společnosti jsou spojena práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů a stanov. Akcionář má zejména právo účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat a dostat na ní vysvětlení záležitostí týkajících se Společnosti nebo jí ovládaných osob, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon jeho akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinávrhy k záležitostem zařazeným na pořad valné hromady. Akcionář má právo na podíl na zisku Společnosti (dividendu), který valná hromada schválila k rozdělení mezi akcionáře.

INFORMACE O VŠECH PENĚŽITÝCH A NEPENĚŽITÝCH PŘÍJMECH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ SPOLEČNOSTI

Osoby s řídicí pravomocí neobdržely žádná nepeněžitá či peněžitá plnění od Společnosti nebo osob přímo či nepřímo ovládaných Společností.

ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE O POČTU AKCIÍ NEBO OBDOBNÝCH CENNÝCH PAPIRECH PŘEDSTAVUJÍCÍ PODÍL NA SPOLEČNOSTI VE VLASTNICTVÍ OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ SPOLEČNOSTI

Někteří členové statutárních orgánů společnosti FINEP Hloubětín a.s. jsou vlastníky společnosti FINEP HOLDING, SE, která je 100% vlastníkem společnosti FINEP Hloubětín a.s. Níže jsou uvedeny podíly statutárních orgánů na mateřské společnosti FINEP Holding, SE.

Orgán	Období	Procentuální podíl
Členové statutárního orgánu	1.1.2021 – 31.12.2021	96 %
Členové dozorčí rady	1.1.2021 – 31.12.2021	4 %
Ostatní osoby s řídicí pravomocí	1.1.2021 – 31.12.2021	0%

PRINCIPY ODMĚŇOVÁNÍ OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ SPOLEČNOSTI

Předseda a členové představenstva nejsou za výkon funkce odměňováni. Předseda a členové dozorčí nejsou za výkon funkce odměňováni. Výkon činnosti členů představenstva se řídí zákonnými předpisy a stanovami společnosti – viz bod POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A SLOŽENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A DOZORČÍ RADY.

ODMĚNY ÚČTOVANÉ AUDITORY

Odměny auditorům v členění za jednotlivé druhy služeb.

Auditor	Období	Služba	Cena v tis (Kč)
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	1.1.2021 – 31.12.2021	Audit roční účetní závěrky	349
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	1.1.2021 – 31.12.2021	Jiné ověřovací služby	0
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	1.1.2021 – 31.12.2021	Daňové poradenství	0
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	1.1.2021 – 31.12.2021	Jiné neauditorské služby	0

1.1.1

ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU SPOLEČNOSTI K RIZIKU

Za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) odpovídá statutární orgán Společnosti.

Systém vnitřní kontroly je nedílnou součástí běžné a pravidelné činnosti a napomáhá dosažení strategických a obchodních cílů Společnosti. Součástí systému vnitřní kontroly je činnost dozorcí rady prováděná v souladu se zákonem a stanovami.

Systém vnitřní kontroly je tvořen:

- kontrolou prováděnou každým pracovníkem při výkonu pracovní činnosti,
- kontrolou prováděnou představenstvem a řídicími pracovníky při výkonu své řídicí i pracovní činnosti,
- činnostmi prováděnými oddělením controllingu a analytickým oddělením mateřské společnosti.

Systém vnitřní kontroly také obsahuje pravidelné fyzické kontroly dokladů a reporting. Významnou oblastí vnitřní kontroly jsou pravidelné reconciliace emitovaných dluhopisů a plateb klientů poukázaných na účty Společnosti.

Předmětem kontrolní činnosti je dohled nad dodržováním:

- obecně závazných předpisů,
- závazných opatření orgánů dohledu, jejich metodických materiálů, pokynů a stanovisek,
- vnitřních předpisů a metodických pokynů,
- hospodárného a efektivního provádění činností a transakcí, ověřování detailu transakcí, smluvních vztahů.

Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována v rámci přípravy měsíčních kontrolních sestav a reportů. Účetní závěrka je také ověřována externím auditorem.

VNITŘNÍ KONTROLY A PŘÍSTUPY K RIZIKŮM

Faktory finančních rizik

Z činnosti Společnosti vyplývá celá řada finančních rizik: riziko likvidity, úvěrové riziko a tržní riziko (včetně měnového rizika, úrokového rizika a cenového rizika). Tato rizika jsou řízena v rámci řízení rizik skupiny FINEP HOLDING, SE, čímž dochází k minimalizaci nebo eliminaci těchto rizik.

Riziko likvidity

Obezřetné řízení rizika likvidity předpokládá udržování dostatečné úrovně peněžních prostředků, dostupnosti financování z přiměřeného objemu úvěrových linek určených k tomuto účelu. Cílem skupiny FINEP HOLDING, SE, a tedy i Společnosti, je udržet pružnost financování prostřednictvím stále dostupnosti úvěrových linek určených k tomuto účelu.

Vedení dospělo k závěru, že Společnost v dohledné budoucnosti bude schopna provozovat svou činnost v rámci stávajícího a plánovaného financování a plnit veškerá ujednání o podmínkách financování, a je tedy přesvědčeno, že je na místě sestavit účetní závěrku Společnosti za rok 2021 za předpokladu trvání účetní jednotky.

Společnost má nastavenou centrální strategii v oblasti likvidního rizika k řízení krátkodobého, střednědobého a dlouhodobého financování Společnosti. Společnost řídí likvidní riziko průběžným sledováním projekcí peněžních toků a skutečných peněžních toků a vyrovnáváním profilů splatnosti finančních aktiv a závazků.

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko neschopnosti protistrany plnit své finanční závazky vůči Společnosti, v důsledku čehož by Společnost mohla utrpět ztrátu. Úvěrové riziko vzniká v souvislosti s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty, a vklady v bankách a finančních institucích, a rovněž v důsledku úvěrového rizika plynoucího z úvěrové angažovanosti vůči třetím stranám, včetně neuhrazených pohledávek a budoucích dohodnutých transakcí.

Při kvantifikaci úvěrového rizika vychází Společnost z několika základních kritérií, kdy významným měřítkem je především riziko, související s hrozbou selhání protistrany v transakci, které se může negativně promítnout do hospodářského výsledku a cash-flow Společnosti. Proto Společnost 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. Mezi další klíčové principy řízení úvěrového rizika patří:

- záruky a prohlášení o ručení Společnosti jsou poskytovány pouze ve výjimečných případech a jejich poskytnutí musí být schváleno společníky.
- Společnost spolupracuje pouze se stabilními bankami, které jsou členy nadnárodních skupin, aby bylo v maximální možné míře eliminováno úvěrové riziko.

Vedení Společnosti čtvrtletně posuzuje obchodní a jiné pohledávky po splatnosti a poskytnuté úvěry po splatnosti a vyhodnocuje pravděpodobnost úpadku nebo významných finančních potíží dlužníka. Společnost rovněž čtvrtletně posuzuje, zda nedošlo ke snížení hodnoty finančních aktiv nebo skupiny finančních aktiv.

Tržní rizika

Úrokové riziko

Úrokové riziko představuje riziko, že reálná hodnota nebo budoucí peněžní toky finančního nástroje se budou měnit v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Půjčky nebo dluhopisy sjednané s pohyblivou úrokovou sazbou vystavují Společnost úrokovému riziku peněžních toků. V rámci přípravy jednotlivých projektových podnikatelských plánů je testována citlivost Společnosti na působení úrokového rizika ve vztahu k ziskové marži, což je zároveň jedním z kritérií, které Společnost zvažuje při rozhodování o přijetí či zamítnutí projektu.

Jelikož všechny vydané dluhopisy k 31. prosinci 2021 byly sjednané s fixní sazbou, bylo úrokové riziko Společnosti vznikající z vydaných dluhopisů omezené.

Úrokové riziko Společnosti vzniká převážně z půjček.

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

K 31. prosinci 2021 tvořily přijaté půjčky s pohyblivou úrokovou sazbou 31,6 % z celkových přijatých půjček a vydaných dluhopisů (2020: 10,3 %).

Společnost je vystavena riziku vyplývajícimu z pohybů převládajících úrovní tržních úrokových sazeb, které ovlivňují jeho finanční pozici a peněžní toky.

Měnové riziko

Měnové riziko je riziko změny hodnoty finančních nástrojů v důsledku změn směnných kurzů cizích měn. Společnost není vystavena významnému riziku vyplývajícimu z vlivu změn směnných kurzů cizích měn na její finanční pozici a peněžní toky, jelikož všechna finanční aktiva a finanční závazky jsou denominované v české koruně.

Všechny finanční aktiva a všechny finanční závazky byly k 31. prosinci 2021 denominované v české koruně.

POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A SLOŽENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A DOZORČÍ RADY

A) PŘEDSTAVENSTVO SPOLEČNOSTI

Představenstvo, jeho složení a způsob rozhodování

Představenstvo je statutárním orgánem společnosti, kterému náleží obchodní vedení společnosti a který jedná za společnost navenek ve všech jejích záležitostech. Jeho složení, působnost, jednání a podepisování a způsob rozhodování, je vymezen vlastními stanovami a příslušnými právními předpisy. Členy představenstva dle stanov volí a odvolává valná hromada. Představenstvo má čtyři členy. Jeho funkční období je deset let. Členové představenstva jsou povinni alespoň jednou ročně zhodnotit svoji činnost a navrhnout případnou změnu počtu členů představenstva tak, aby vyhovoval provozním potřebám společnosti.

Členové představenstva rozhodují o všech záležitostech společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady.

Představenstvo vykonává svoji působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Představenstvo zajišťuje v rámci své působnosti zejména řádné obchodní vedení společnosti, a řádné vedení účetnictví, předkládá valné hromadě ke schválení účetní závěrku a také v souladu se stanovami návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty. Rozhodnutí přijímá při zachování nezbytné náležitě péče na základě doporučení kompetentních pracovníků.

B) DOZORČÍ RADA SPOLEČNOSTI

Dozorčí rada, její složení a způsob rozhodování

Dozorčí rada společnosti dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost společnosti. Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Působnost dozorčí rady, její složení a způsob rozhodování dozorčí rady je upravena vlastními stanovami a příslušnými právními předpisy. Dozorčí rada má tři členy. Dozorčí rada je povinna alespoň jednou ročně zhodnotit svoji činnost a navrhnout případnou změnu počtu členů dozorčí rady tak, aby počet vyhovoval provozním potřebám společnosti. Funkční období členů dozorčí rady je deset let.

Do působnosti dozorčí rady náleží:

- nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti, kontrolovat účetní zápisy společnosti, kontrolovat, zda je podnikatelská činnost společnosti uskutečňována v

souladu s právními předpisy a stanovami (toto oprávnění mohou členové dozorčí rady využívat jen na základě rozhodnutí dozorčí rady, ledaže dozorčí rada není schopna plnit své funkce),

- přezkoumávat řádnou, mimořádnou, konsolidovanou a mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty, předkládat své vyjádření valné hromadě,
- účastnit se valné hromady,
- ostatní záležitosti, které do působnosti dozorčí rady řadí zákon o obchodních korporacích nebo stanovы společnosti.

Členové dozorčí rady vykonávají svoji působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Jsou povinni zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a všech ostatních skutečnostech, o kterých se dozvěděl v souvislosti s výkonem své funkce a jejichž sdělení třetím osobám by mohlo způsobit společnosti škodu.

O rozhodnutích členů dozorčí rady se pořizují zápisy, které obsahují veškeré zákonem stanovené náležitosti.

C) SLOŽENÍ PŘEDSTAVENSTVA A DOZORČÍ RADY SPOLEČNOSTI

Jméno (vč. titulu)	Orgán	Období
Ing. Michal Kocián	Představenstvo – předseda představenstva	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Tomáš Zaněk	Představenstvo – člen představenstva	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Vladimír Schwarz	Představenstvo – člen představenstva	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Pavel Rejchrt	Představenstvo – člen představenstva	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Tomáš Pardubický	Dozorčí rada – předseda	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Hana Landová	Dozorčí rada – člen	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Štěpán Havlas	Dozorčí rada – člen	1.1.2021 – 31.12.2021

POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A SLOŽENÍ VÝBORU PRO AUDIT

Výbor pro audit je orgánem společnosti, který vykonává, aniž je tím dotčena odpovědnost členů představenstva nebo dozorčí rady společnosti, zejména následující činnosti:

- sleduje postup sestavování účetní závěrky předkládá představenstvu nebo dozorčí radě doporučení
- k zajištění integrity systémů účetnictví,
- sleduje účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, je-li funkce vnitřního auditu zřízena,
- sleduje postup sestavování účetní závěrky,
- doporučuje dozorčí radě statutárního auditora a toto doporučení řádně odůvodní,
- posuzuje nezávislost statutárního auditora,
- sleduje proces povinného auditu,
- informuje dozorčí radu o výsledku povinného auditu,
- vyjadřuje se k výpovědi závazku ze smlouvy o povinném auditu nebo odstoupení od smlouvy o povinném auditu.

Členové výboru pro audit se účastní valné hromady společnosti a jsou povinni seznámit valnou hromadu s výsledky své činnosti.

Výbor pro audit má tři členy, které jmenuje a odvolává valná hromada z nevykonných členů dozorčí rady nebo z třetích osob. Funkční období člena výboru pro audit je tříleté.

Výbor pro audit je schopen se platně usnášet, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina všech členů. K přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny hlasů všech členů, není-li právními předpisy vyžadována pro konkrétní rozhodnutí kvalifikovaná většina. Každý člen výboru má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy.

Členové výboru pro audit Společnosti jsou následující osoby:

- Ing. Helena Vojáčková – předsedkyně výboru pro audit
- Prof. Ing. Hana Vomáčková
- Ing. Lenka Rajnochová

POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A ZÁKLADNÍHO ROZSAHU PŮSOBNOSTI VALNÉ HROMADY SPOLEČNOSTI

Vzhledem k tomu, že Společnost má jednoho akcionáře, vykonává působnost valné hromady jako nejvyššího orgánu tento jediný akcionář, kterým je společnost FINEP HOLDING, SE.

Do rozsahu působnosti valné hromady náleží zejména:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřeným představenstvem nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- rozhodování o změně výše základního kapitálu a o pověření představenstva ke zvýšení základního kapitálu,
- rozhodování o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kurzu,
- rozhodování o vydání vyměnitelných nebo prioritních dluhopisů,
- volba a odvolání členů představenstva a členů dozorčí rady a schvalování smluv o výkonu funkce členů orgánů Společnosti,
- stejně jako schvalování jejich jiného/dalšího odměňování,
- schválení řádné, mimořádné, konsolidované a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky,
- rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů, nebo o úhradě ztráty,
- rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací, jmenování a odvolání likvidátora,
- schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti Společnosti,
- schválení smlouvy o tichém společenství, včetně schválení jejich změn a jejího zrušení,
- určení auditora, který bude ověřovat účetní závěrku Společnosti,
- rozhodování o zřízení, změně nebo zrušení fondů Společnosti včetně stanovení pravidel jejich tvorby a čerpání,
- další rozhodnutí, která zákon nebo stanovy Společnosti zahrnují do působnosti valné hromady.

O rozhodnutí jediného akcionáře v působnosti valné hromady se pořizuje zápis, který obsahuje veškeré zákonem stanovené náležitosti.

INFORMACE O KODEXECH ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI

Společnost nemá definované kodexy vzhledem k povaze své organizační struktury. Společnost se řídí obecně závaznými právními předpisy vycházejícími ze zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, souvisejících a návazných právních norem.

POPIS POLITIKY ROZMANITOSTI

Společnost vzhledem k povaze své organizační struktury neuplatňuje politiku rozmanitosti.

ÚDAJE O EMITENTOVĚ

FINEP Hloubětín a.s.

Emitent je zapsán v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 7556. Identifikační číslo Emitenta je 265 11 771 a LEI kód Emitenta je 315700A05FMJTRHHoC62. Sídlo Emitenta je Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00, Praha 1. Kontaktní údaje jsou tel: 800 500 506, WEB: www.spolecnosti-as.cz/finep-hloubetin-as

Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů. Jeho podnikatelská činnost je pak regulována především zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Emitent je plně ovládán společností **FINEP HOLDING, SE**, IČO: 279 27 822, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1 (celá skupina ovládaná touto společností, včetně Emitenta, dále jen „**Skupina Emitenta**“ nebo „**skupina FINEP HOLDING**“). Konečnými beneficienty je šest fyzických osob, a to: Ing. Michal Kocián, Ing. Pavel Rejchrt, Ing. Tomáš Zaněk, Ing. Vladimír Schwarz, Ing. Tomáš Pardubický a Ing. Štěpán Havlas. Žádná z těchto osob Emitenta samostatně neovládá.

Emitent nepřijal opatření k zamezení zneužití kontroly jediného akcionáře nad Emitentem.

Emitent je závislý na ostatních subjektech ve Skupině, jelikož finančně je řízen v rámci celé skupiny FINEP HOLDING včetně předpokládaného developerského projektu společnosti.

PŘEHLED PODNIKÁNÍ

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, nároky, dluhy nebo události, které by s reálnou pravděpodobností mohly mít podstatný negativní vliv na jeho perspektivu.

Emitent investuje do administrativně-skladového areálu OFFICE PARK HLOUBĚTÍN v Praze 9 („**Areál**“), přičemž vychází dvou alternativních obchodních strategií. Obě shodně vychází z nedostatečného povolovacího procesu nové výstavby v Praze.

V první variantě, kterou v současnosti považuje Emitent za nosnou, je v plánu po roce 2023 areál postupně revitalizovat zcela novou výstavbou bytových a kancelářských objektů s doplňkovou obchodní funkcí.

Rozsah a struktura budoucí zástavby vyplynula ze studie proveditelnosti, kterou Emitent dokončil v roce 2019. Vedle komerčních kritérií tato studie zohledňuje i předpoklady dlouhodobé tržní poptávky a dále soulad s územním plánem hlavního města Prahy (resp. i se zveřejněným návrhem metropolitního plánem hlavního města Prahy). V současné době Emitent předpokládá zahájení realizace developerského projektu v roce 2022 po splnění všech zákonných požadavků.

Druhou variantou je postupná modernizace na business park, tedy kombinaci kancelářských, obchodních, skladových a výrobních prostor. Tuto druhou variantu Emitent prozatím vyhodnotil jako nepreferovanou s ohledem na rozvoj širšího okolí Areálu.

ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA

Emitent nemá vlastní zaměstnance a veškeré podnikatelské činnosti provádí prostřednictvím smluvních dodavatelů a to jak ze skupiny FINEP HOLDING tak i externích. Řízení společnosti vykonávají přímo členové představenstva.

INFORMACE O ČINNOSTECH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ PROVÁDĚNÝCH VNĚ SPOLEČNOST

V období kalendářního roku 2021 působily osoby s řídicí pravomocí Společnosti (členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení) v orgánech následujících společností takto:

- a) v řídicích a dozorčích orgánech jediného akcionáře Finep Holding SE a v řídicích a dozorčích orgánech společností ovládaných Finep Holding SE a ve společných podnicích Finep Holding SE;
- b) v řídicích a dozorčích orgánech mimo skupinu FINEP HOLDING, SE:

Jméno (vě. titulu)	Společnost	Orgán	IČ	Období
Ing. Michal Kocián	FH INVEST SE	člen představenstva	28194306	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Michal Kocián	Dobrá rodina	Předseda správní rady	24286664	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Michal Kocián	Nadace táta máma	Člen dozorčí rady	65996631	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Michal Kocián	Cetrum rodinné péče	Předseda správní rady	01864637	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Michal Kocián	Kollar Invest s.r.o.	Jednatel	06268854	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Michal Kocián	FINEP Osadní s.r.o.	Jednatel	25188453	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Tomáš Zaněk	FH INVEST SE	člen představenstva	28194306	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Tomáš Zaněk	Kollar Invest s.r.o.	Jednatel	06268854	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Tomáš Zaněk	FINEP Osadní s.r.o.	Jednatel	25188453	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Vladimír Schwarz	FH INVEST SE	člen představenstva	28194306	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Vladimír Schwarz	Kollar Invest s.r.o.	Jednatel	06268854	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Vladimír Schwarz	ABP Property s.r.o.	Jednatel	07289324	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Vladimír Schwarz	FINEP Osadní s.r.o.	Jednatel	25188453	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Pavel Rejchrt	FH INVEST SE	člen představenstva	28194306	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Pavel Rejchrt	Kollar Invest s.r.o.	Jednatel	06268854	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Pavel Rejchrt	ROSENTHAL a.s.	Člen představenstva	60192003	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Pavel Rejchrt	FINEP Osadní s.r.o.	Jednatel	25188453	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Pavel Rejchrt	Nadační fond na podporu sportovců - reprezentantů ČR	Člen správní rady	64810917	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Pavel Rejchrt	Nadační fond na podporu mládeže a sportovců, reprezentantů ČR	Člen správní rady	28993209	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Pavel Rejchrt	MLÝN – VÍTKOVICE a.s.	Člen dozorčí rady	27910628	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Pavel Rejchrt	Bytové družstvo HARB	Místopředseda představenstva	24171051	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Pavel Rejchrt	Karfor – Rej s.r.o.	Jednatel	06110851	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Pavel Rejchrt	Terfor – Rej s.r.o.	Jednatel	06111181	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Tomáš Pardubický	Moneta Money Bank a.s.	Člen dozorčí rady	25672720	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Hana Landová	Dobrá rodina	Člen správní rady	24286664	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Hana Landová	FH INVEST SE	Člen dozorčí rady	28194306	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Hana Landová	Cetrum rodinné péče	Člen správní rady	01864637	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Štěpán Havlas	HCARE s.r.o.	Jednatel	02572753	1.1.2021 – 31.12.2021
Ing. Štěpán Havlas	KCK SALVE s.r.o.	Jednatel	61461717	1.1.2021 – 31.12.2021

INFORMACE O MOŽNÝCH STŘETECH ZÁJMŮ

Osoby s řídicí pravomocí Společnosti prohlašují, že u nich v období za rok 2021 nedošlo a ani následně nedochází ke střetu zájmů mezi jejich povinnostmi, coby osob s řídicími pravomocemi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi a že nebyli odsouzeni ani jakkoliv obviněni z deliktů hospodářské povahy.

HLAVNÍ AKCIONÁŘ SPOLEČNOSTI

Společnost je od 2. února 2018 plně vlastněna společností FINEP HOLDING, SE (konečná ovládající osoba) se sídlem Havlíčkova 1030/1, Praha 1, Česká republika a zapsanou v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou H 7 (celá skupina ovládaná touto společností, včetně Společnosti, dále jen „**Skupina Emitenta**“ nebo „**skupina FINEP HOLDING**“). Konečnými beneficienty je šest fyzických osob, a to: Ing. Michal Kocián, Ing. Pavel Rejchrt, Ing. Tomáš Zaněk, Ing. Vladimír Schwarz, Ing. Tomáš Pardubický a Ing. Štěpán Havlas. Skupina FINEP HOLDING sestavuje konsolidovanou účetní uzávěrku, kterou zveřejňuje na webových stránkách www.finep.cz v sekci „Pro Investory“.

ÚDAJE O SOUDNÍCH, SPRÁVNÍCH NEBO ROZHODČÍCH ŘÍZENÍCH

V roce 2021 nebyly proti Společnosti vedeny žádné soudní spory. Rovněž není Společnosti známo, že by bylo proti němu zahájeno jakékoliv řízení tohoto typu v souvislosti s nároky vůči němu, nebo že by takové řízení vůči němu hrozilo.

VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Dne 27. listopadu 2018 byl poskytnut jediným akcionářem Společnosti FINEP HOLDING, SE úvěr ve výši 4 000 tis. Kč se splatností nejdéle do 31. prosince 2022.

Dne 11. dubna 2019 byl poskytnut jediným akcionářem Společnosti FINEP HOLDING, SE úvěr ve výši 8 000 tis. Kč se splatností nejdéle do 31. prosince 2022.

Dne 15. května 2019 byl poskytnut jediným akcionářem Společnosti FINEP HOLDING, SE úvěr ve výši 4 000 tis. Kč se splatností nejdéle do 31. prosince 2022.

Dne 30. dubna 2019 byl poskytnut jediným akcionářem Společnosti FINEP HOLDING, SE úvěr ve výši 750 tis. Kč se splatností nejdéle do 31. prosince 2023.

Dne 19. května 2020 byl poskytnut jediným akcionářem Společnosti FINEP HOLDING, SE úvěr ve výši 8 250 tis. Kč se splatností nejdéle do 31. prosince 2024.

Dne 3. června 2020 byl poskytnut jediným akcionářem Společnosti FINEP HOLDING, SE úvěr ve výši 1 000 tis. Kč se splatností nejdéle do 31. prosince 2024.

Dne 10. prosince 2020 byl poskytnut jediným akcionářem Společnosti FINEP HOLDING, SE úvěr ve výši 10 750 tis. Kč se splatností nejdéle do 31. prosince 2024.

Dne 12. prosince 2021 byl poskytnut jediným akcionářem Společnosti FINEP HOLDING, SE úvěr ve výši 60 500 tis. Kč se splatností nejdéle do 31. prosince 2024.

REGULOVANÉ TRHY, NA KTERÝCH JSOU CENNÉ PAPIRY SPOLEČNOSTI OBCHODOVÁNY

Následující zaknihované cenné papíry Společnosti byly přijaté k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.:

Dluhopis ISIN CZ0003519092 - FINEP Hloubětín a.s., 5,00 %, 2018 – 2023

Práva a povinnosti plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na splacení jmenovité hodnoty a právo na výnos. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. s emisními podmínkami Dluhopisů. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, zajištěné a nepodřízené peněžité dluhy Emitenta, které jsou a vždy budou vzájemně rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i vůči všem dalším současným i budoucím zajištěným a nepodřízeným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž tak stanoví ustanovení právních předpisů, která mají donucovací povahu. S Dluhopisy je spojeno právo na splacení jmenovité hodnoty ke dni jejich konečné splatnosti (tj. ke dni 12. 6. 2023). K předčasné splatnosti může dojít (i) z rozhodnutí Emitenta, a to buď částečně anebo zcela, přičemž den (úplně nebo částečně) předčasné splatnosti nemůže nastat dříve než po uplynutí 12 měsíců od Data emise a vlastníků Dluhopisů náleží (kromě práva na vrácení nesplacené jmenovité hodnoty a alikvotního úrokového výnosu) právo na výplatu mimořádného úrokového výnosu, který bude určen jako jedna šedesátina ročního řádného úrokového výnosu připadajícího na předčasně splácenou část jmenovité hodnoty Dluhopisů násobená počtem celých měsíců, které zbývají do konečné splatnosti dluhopisů; (ii) z důvodu porušení povinností Emitenta (nebo nastání jiných definovaných skutečností) nebo z důvodu, že schůze vlastníků Dluhopisů souhlasila se změnou emisních podmínek, k jejíž změně se její souhlas vyžaduje (a vlastník Dluhopisu nehlasoval pro přijetí), kdy je ve všech případech na volném uvážení vlastníka Dluhopisu, zda bude požadovat předčasné splacení Dluhopisů, (iii) z důvodu, že FINEP HOLDING, SE přestane být ovládající osobou Emitenta, kdy je na volném uvážení vlastníka Dluhopisu, zda bude požadovat předčasné splacení Dluhopisů a vlastníků Dluhopisů náleží (kromě práva na vrácení nesplacené jmenovité hodnoty a alikvotního úrokového výnosu) právo na výplatu mimořádného úrokového výnosu ve výši 1 % z nesplacené jmenovité hodnoty.

Cenným papírům nebyl přidělen rating.

ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

Společnost nevyužívá ve své činnosti žádné další alternativní výkonnostní ukazatele, kromě ukazatelů uvedených v prospektu zajištěných dluhopisů s pevným úrokovým výnosem ze dne 24. května 2018.

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

INFORMACE O VÝVOJI VÝKONNOSTI

Společnost vytvořila za rok 2021 zisk ve výši 3 189 tis. Kč, v roce 2020 byla vytvořena ztráta ve výši 3 038 tis. Kč.

INFORMACE O VÝVOJI ČINNOSTI

Společnost vlastní skladový areál s administrativními budovami v Praze – Hloubětíně, který pronajímá a zároveň připravuje výstavbu rezidenčního několika-etapového projektu na místě stávajícího skladového areálu.

INFORMACE O STÁVAJÍCÍM HOSPODÁŘSKÉM POSTAVENÍ

Hospodářské postavení společnosti je odpovídající počáteční fázi projektů, na kterých se společnost podílí.

UDÁLOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI

Koncem února 2022 pokračující politické napětí mezi Ruskem a Ukrajinou eskalovalo v konflikt s vojenskou invazí Ruska na Ukrajinu. Celosvětovou reakcí na ruské porušení mezinárodního práva a agresí vůči Ukrajině bylo uvalení rozsáhlých sankcí a omezení podnikatelské činnosti. Tyto skutečnosti považujeme za neupravující následné události. Celkový dopad posledního vývoje se projevil zvýšenou volatilitou na finančních a komoditních trzích a dalšími důsledky pro ekonomiku. Podnikatelská rizika zahrnující nepříznivé dopady ekonomických sankcí uvalených na Rusko, přerušování podnikání (včetně dodavatelských řetězců), zvýšený výskyt kybernetických útoků, riziko porušení právních a regulatorních pravidel a mnoho dalších je obtížné posoudit a jejich celkový vliv a možné účinky nejsou v tuto chvíli známy. Společnost přijala opatření, která mají minimalizovat případné dopady vyplývající z výše uvedeného konfliktu, a to zejména v oblasti provádění výstavby developerských projektů a stabilizace jejich cen v rámci smluvních vztahů s generálními dodavateli stavebních prací.

Od rozvahového dne 31. prosince 2021 nedošlo k žádným jiným událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici Společnosti (viz také účetní závěrka 22. Události po skončení účetního období).

INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI

Společnost bude v roce 2022 nadále realizovat výnosy z pronájmu areálu a zároveň bude pokračovat v přípravných pracích na realizaci plánovaného developerského projektu.

AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost v roce 2021 neměla žádné výdaje na výzkum a vývoj.

INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO PODÍLŮ

Společnost v roce 2021 nenabyla vlastní akcie nebo podíly.

AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Činnost společnosti nemá žádný podstatný vliv na životní prostředí, proto nejsou vyvíjeny v této oblasti žádné zvláštní aktivity.

AKTIVITY V OBLASTI PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ

Společnost v roce 2021 neuzavírala pracovněprávní vztahy.

INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ

Společnost nemá zřízenou žádnou organizační složku v zahraničí.

ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY

Předseda dozorčí rady společnosti FINEP Hloubětín a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Praha 1, IČ: 265 11 771, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 7 (dále jen „Společnost“) pan Ing. Tomáš Pardubický, nar. 17. srpna 1974, bytem Na Lhotech 1441/26, Kunratice vyhotovil níže uvedeného dne, měsíce a roku níže uvedenou:

Zprávu o činnosti dozorčí rady za rok 2021

- 1) Zasedání dozorčí rady se uskutečňovala v souladu se stanovami Společnosti.
- 2) Dozorčí rady se ve své činnosti zaměřovala na kontrolu plnění podnikatelských záměrů Společnosti, dodržování stanov a obecně závazných právních předpisů. K tomu měla vytvořeny ze strany Společnosti podmínky tak, aby mohla plnit své zákonem a stanovami stanovené povinnosti a průběžně kontrolovat chod Společnosti a činnosti představenstva Společnosti.
- 3) Dozorčí rada neobdržela, a tedy neprojednávala žádný podnět od akcionáře.
- 4) Dozorčí rada přezkoumala účetní závěrku za období roku 2021. Účetní závěrka za období roku 2021 dle jejího názoru věrně zobrazuje ve všech významných ohledech majetek, závazky a vlastní kapitál Společnosti, stejně jako její hospodářský výsledek a finanční situaci.
- 5) Dozorčí rada přezkoumala zprávu o vztazích, ke které nemá výhrady.

V Praze dne 19. dubna 2022



Ing. Tomáš Pardubický
předseda dozorčí rady



Zpráva nezávislého auditora

akcionáři FINEP Hloubětín a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Náš výrok

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

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

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

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 („nařízení EU“) 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 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, se zákonem o auditorech a nařízením EU jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA, ze zákona o auditorech a nařízení EU.

Přístup k auditu

Přehled



Celková hladina významnosti je stanovena na úrovni 1 % celkových aktiv Společnosti, což představuje 3 400 tis. Kč.

Oceňování investic do nemovitostí

Při plánování auditu jsme stanovili hladinu významnosti a vyhodnotili rizika výskytu významné nesprávnosti v účetní závěrce. Konkrétně jsme určili oblasti, ve kterých vedení uplatnilo svůj úsudek, např. v případě významných účetních odhadů, které zahrnují stanovení předpokladů a posouzení budoucích skutečností, které jsou z podstaty nejisté. Tak jako v případě všech našich auditů jsme se zaměřili také na rizika obcházení vnitřních kontrol vedením, včetně vyhodnocení toho, zda nebyla zjištěna předpojatost, jež by vytvářela riziko výskytu významné nesprávnosti z důvodu podvodu.

Hladina významnosti

Rozsah našeho auditu byl ovlivněn použitou hladinou významnosti. Audit je plánován tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou. Nesprávnosti jsou považovány za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Na základě našeho odborného úsudku jsme stanovili určité kvantitativní hladiny významnosti, včetně celkových hladin významnosti vztahujících se k účetní závěrce jako celku (viz tabulku níže). Na jejich základě jsme, společně s kvalitativním posouzením, určili rozsah našeho auditu, včetně povahy, načasování a rozsahu auditních postupů, a vyhodnotili dopad zjištěných nesprávností individuálně i v souhrnu na účetní závěrku jako celek.

Celková hladina významnosti pro Společnost	3 400 tis. Kč
Jak byla stanovena	Hladina významnosti pro Společnost byla stanovena jako 1 % celkových aktiv.
Zdůvodnění použitého základu pro stanovení významnosti	Domníváme se, že celková aktiva jsou nejvhodnějším měřítkem k určení hladiny významnosti s ohledem na podstatu obchodní činnosti Společnosti jako správce vlastních pozemků v Praze - Hloubětíně, včetně přípravy projektů výstavby nemovitostí. Na základě toho jsme přesvědčeni, že hodnota celkových aktiv je důležitým měřítkem pro hodnocení finanční pozice Společnosti a zároveň i pro uživatele účetní závěrky.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto účetní závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hlavní záležitost auditu

Jak audit pracoval s hlavní záležitostí auditu

Oceňování investic do nemovitostí

Oceňování investic do nemovitostí jsme identifikovali jako klíčovou záležitost auditu vzhledem k charakteru činnosti Společnosti, významnosti této položky v účetní závěrce jako celku a k významné míře úsudku spojeného s určováním jejich reálné hodnoty. Investice do nemovitostí Společnosti se nacházejí v Praze-Hloubětíně, v České republice.

K 31. prosinci 2021 Investice do nemovitostí oceněné reálnou hodnotou ve výši 332 920 tis. Kč představovaly 95 % celkových aktiv Společnosti. Investice do nemovitostí Společnost oceňuje reálnou hodnotou, která závisí na použitých oceňovacích technikách, modelech a předpokladech, které zahrnují významnou míru úsudku ze strany vedení Společnosti. Reálná hodnota byla stanovena za použití zbytkové metody, která představuje rozdíl mezi příjmem z prodeje budoucích bytových jednotek a náklady na jejich výstavbu včetně přiměřeného zisku developera.

Details oceňovacích technik, modelů a předpokladů použitých k ocenění jsou uvedeny v poznámkách 4 a 10 přílohy účetní závěrky Společnosti.

Náš postup ve vztahu k oceňování investic do nemovitostí zahrnoval:

- pochopení celého procesu stanovení reálné hodnoty a postupů využívaných vedením, včetně metody ocenění, abychom mohli posoudit, zda jsou vhodně nastavené a zvolené, zda jsou v souladu s běžně užívanými a akceptovatelnými metodami, a zda použité předpoklady a významné vstupy do výpočtového modelu ocenění odpovídají tržním hodnotám;
- obdržení výpočtu ocenění a diskuse s členy vedení Společnosti, abychom mohli posoudit použité významné předpoklady a spolehlivost významných vstupů použitých vedením;
- ověření hodnot významných vstupů použitých ve výpočtovém modelu porovnáním na veřejně dostupné informace o obdobných srovnatelných projektech a na naše znalosti realitního trhu;
- posouzení metodické správnosti výpočtu ocenění našimi experty na oceňování nemovitostí a ověření matematické správnosti výpočtu provedeného vedením;
- ověření adekvátního zveřejnění v účetní závěrce.

Jak jsme stanovili rozsah auditu?

Rozsah auditu jsme stanovili tak, abychom získali dostatečné informace, které nám umožní vyjádřit výrok k účetní závěrce jako celku. Vzali jsme v úvahu strukturu Společnosti, její účetní procesy a kontroly a specifika odvětví, ve kterém Společnost působí.

Ostatní informace

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Společnosti 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 účetní závěrce, ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace vypracované v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti 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, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti.

Za sledování postupu sestavování účetní závěrky odpovídá výbor pro audit Společnosti.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že 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 účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé 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 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 Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení 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 Společnosti 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 účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a výbor pro audit 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informujeme jej o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a o případných krocích eliminujících hrozby nebo o přijatých opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v této zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo pokud ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

Informace vyžadované nařízením EU

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení EU uvádíme následující informace vyžadované nad rámec Mezinárodních standardů auditu:

Soulad výroku s dodatečnou zprávou výboru pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok auditora je v souladu s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme vyhotovili dnes dle článku 11 nařízení EU.

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti pro rok 2021 nás dne 30. června 2021 jmenovala valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 4 roky.

Poskytnuté neauditorské služby

Prohlašujeme, že síť PwC neposkytla Společnosti neauditorské služby zakázané článkem 5 (1) nařízení EU ve znění upraveném českými předpisy dle článku 5 (3) nařízení EU.

Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné služby.

Partnerem odpovědným za zakázku, jejímž výsledkem je tato zpráva nezávislého auditora, je Ing. Eva Loulová.

19. dubna 2022

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerkou



Ing. Eva Loulová
statutární auditorka, evidenční č. 1981

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

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

FINEP Hloubětín a.s.

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosince 2021

sestavená v souladu s IFRS ve znění přijatém EU

Obsah

Rozvaha	3
Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2021	4
Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2021.....	4
Výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021	5
1. Všeobecné informace	6
2. Přehled významných účetních postupů	6
2.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky	6
2.2 Nové standardy, novely, interpretace a zdokonalení existujících standardů	7
2.3 Výnosy – tržby z pronájmu	9
2.4 Jiné výnosy ¹⁰	
2.5 Úrokové výnosy a náklady	10
2.6 Investice do nemovitostí	10
2.7 Finanční aktiva	11
2.7.1 Klasifikace ¹¹	
2.7.2 Účtování a oceňování	11
2.7.3 Snížení hodnoty finančních aktiv v amortizované hodnotě	12
2.8 Obchodní pohledávky	13
2.9 Započtení finančních nástrojů	13
2.10 Zaplacené zálohy	13
2.11 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	14
2.12 Vlastní kapitál	14
2.13 Obchodní závazky	14
2.14 Úvěry, půjčky a dluhopisy	14
2.15 Výpůjční náklady	15
2.16 Splatná a odložená daň z příjmu	15
2.17 Spřízněné strany	15
2.18 Události po skončení účetního období	15
3. Řízení finančních rizik	16
3.1 Faktory finančních rizik	16
3.1.1 Riziko likvidity	16
3.1.2 Úvěrové riziko	17
3.1.3 Tržní rizika ¹⁹	
3.2 Řízení kapitálu	20
3.3 Odhad reálné hodnoty	20
3.4 Započtení finančních nástrojů	21
4. Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů	21
4.1 Oceňování investic do nemovitostí	21
5. Vykazování segmentů	22
6. Výnosy	22
7. Provozní náklady související s pronájmem	22
8. Finanční náklady	23
9. Daň z příjmu	23
10. Investice do nemovitostí	23
11. Zaplacené zálohy.....	24
12. Peněžní prostředky na vázaných účtech	25
13. Obchodní a jiné pohledávky	25
14. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	25
15. Vlastní kapitál.....	25
16. Vydané dluhopisy.....	26
17. Odsouhlasení závazků z finanční činnosti.....	27
18. Obchodní a jiné závazky.....	27
19. Přijaté zálohy	27
20. Odložená daň z příjmu	27
21. Podmíněné a smluvní závazky	28
22. Transakce se spřízněnými stranami	28
23. Události po skončení účetního období	29

2. Rozvaha

k 31. prosinci 2021 (tis. Kč)	Poz n.	31. prosince 2021	31. prosince 2020
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	49	332 920	263 972
Zaplacené zálohy za pozemek	50	2 389	0
Peněžní prostředky na vázaných účtech	51	8 000	8 000
Dlouhodobá aktiva celkem		343 309	271 972
Krátkodobá aktiva			
Obchodní a jiné pohledávky	51	1 676	2 600
Zaplacené zálohy dodavatelům	50	277	300
Pohledávky z daně z přidané hodnoty		3 361	672
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	51	2 267	6 559
Krátkodobá aktiva celkem		7 581	10 131
Aktiva celkem		350 890	282 103
		31. prosince 2021	31. prosince 2020
VLASTNÍ KAPITÁL			
Kapitál a fondy připadající akcionářům			
Základní kapitál		2 000	2 000
Rezervní fond		200	200
Nerozdělený zisk		79 523	76 334
Vlastní kapitál celkem	51	81 723	78 534
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Vydané dluhopisy	52	159 145	158 264
Půjčky od spřízněných stran	54	81 889	36 808
Přijaté zálohy	53	2 312	2 310
Odložený daňový závazek	53	5 342	4 596
Dlouhodobé závazky celkem		248 688	201 978
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	53	4 479	1 591
Půjčky od spřízněných stran	54	16 000	0
Krátkodobé závazky celkem		20 479	1 591
Závazky celkem		269 167	203 569
Vlastní kapitál a závazky celkem		350 890	282 103

3. Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2021

(tis. Kč)	Pouz	Rok končící 31. prosince 2021	Rok končící 31. prosince 2020
Výnosy	48	22 905	22 607
Čistá ztráta z přecenění investic do nemovitostí	49	-50	-193
Provozní náklady související s pronájmem	48	-8 169	- 8 774
Ostatní provozní náklady		-1 744	- 7 151
Provozní zisk		12 942	6 489
Finanční výnosy		1	0
Finanční náklady	49	-9 008	- 9 065
Čisté finanční náklady		-9 007	- 9 065
Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním		3 935	- 2 576
Daň z příjmů – odložená	53	-746	- 462
Čistý zisk (+) / ztráta (-) za období		3 189	- 3 038
Úplný výsledek za období		3 189	- 3 038

4. Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2021

(tis. Kč)	Poz n.	Základ ní kapitál	Rezerv ní fond	Nerozděle ný zisk	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 2020	15	2 000	200	- 1 207	- 1 207
Čistá ztráta po zdanění		0	0	- 3 038	- 3 038
Úplný výsledek za rok 2020		0	0	- 3 038	- 3 038
Stav k 31. prosinci 2020	15	2 000	200	76 334	78 534
Čistý zisk po zdanění		0	0	3 189	3 189
Úplný výsledek za rok 2021		0	0	3 189	3 189
Stav k 31. prosinci 2021	15	2 000	200	79 523	81 723

5. Výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021

(tis. Kč)	Poz n.	Rok končící 31. prosince 2021	Rok končící 31. prosince 2020
Peněžní toky z provozní činnosti:			
Zisk (-)/ Ztráta (+) před zdaněním		3 935	- 2 576
Úpravy o nepeněžní operace:			
Zisk (-)/Ztráta (+) z přecenění investic do nemovitostí	49	50	193
Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných	49	8 881	8 938
Změny pracovního kapitálu:			
Zvýšení (-) snížení (+) stavu pohledávek a ostatních aktiv		-1 742	377
Snížení (-) zvýšení (+) stavu obchodních a ostatních závazků		-490	- 2 696
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:			
Zaplacené úroky	52	- 8 000	- 8 000
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		2 634	- 3 764
Peněžní toky z investiční činnosti:			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	49	-67 426	• 13 813
Čisté peněžní toky z investiční činnosti		-67 426	- 13 813
Peněžní toky z finanční činnosti:			
Načerpání půjček	52	60 500	20 000
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		60 500	20 000
Čisté snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-4 292	2 423
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	51	6 559	4 136
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období		2 267	6 559

Příloha na stranách 6 až 29 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

• **Všeobecné informace**

FINEP Hloubětín a.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7556 dne 18. února 2002 a její sídlo je v Praze 1, Havlíčkova 1030/1. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Identifikační číslo Společnosti je 265 11 771.

Společnost emitovala dne 12. března 2018 dluhopisy obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze a tím Společnosti vznikla povinnost sestavovat své účetní závěrky v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví přijatými Evropskou unií (dále jen „IFRS“). V souladu se zákonem o účetnictví Společnost za rok končící 31. prosince 2021 a 31. prosince 2020 sestavila účetní závěrku v souladu s IFRS ve znění přijatém Evropskou unií („EU“).

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru způsobující nemoc covid-19, která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit.

V důsledku rozšíření pandemie nedošlo k významnému poklesu tržeb Společnosti. Zároveň také vlivem epidemie vedení Společnosti nepředpokládá zásadní dopad na výsledek hospodaření, finanční a likvidní pozici Společnosti. Důvodem je složení portfolia nájemců a také zájem nových nájemců o pronájem nabízených prostor.

Vedení společnosti bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne v souladu se zákonnou úpravou veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Společnost, její zákazníky, dodavatele a věřitele.

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady covid-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají na Společnost významný vliv a nevedou k existenci významné nejistoty ohledně předpokladu nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. prosinci 2021 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti (viz také poznámka 41).

6. Přehled významných účetních postupů

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

6.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka Společnosti FINEP Hloubětín a.s. je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) a interpretacemi Výboru pro interpretace mezinárodního účetního výkaznictví (IFRS IC), vztahujících se na společnosti vykazující podle IFRS ve znění přijatém EU. Účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen s úpravou o přecenění investic do nemovitostí na reálnou hodnotu. Tato účetní závěrka je sestavena v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Společnosti. Veškeré finanční informace jsou uvedeny v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak. Účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu trvání účetní jednotky.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS si vyžaduje uplatňování určitých zásadních účetních odhadů. Vyžaduje rovněž, aby vedení využívalo svůj úsudek v procesu aplikace účetních pravidel Společnosti. Oblasti kladoucí vyšší nároky na uplatňování úsudku, oblasti s vyšší mírou složitosti nebo oblasti, ve kterých jsou pro účely sestavení účetní závěrky uplatňovány významné předpoklady a odhady, jsou zveřejněny v Poznámce 47.

6.2 *Nové standardy, novely, interpretace a zdokonalení existujících standardů*

(a) *Nové standardy, novely, interpretace a zdokonalení existujících standardů platné pro účetní období počínající 1. ledna 2021*

Následující standardy, interpretace a novely jsou pro účetní závěrku Společnosti povinné od 1. ledna 2021 nebo později:

Reforma referenčních úrokových sazeb – fáze 2 novely k IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16 (vydána 27. srpna 2020 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo později). Změny ve fázi 2 se zabývají problémy, které vyplývají z aplikace reformy, včetně nahrazení jedné referenční hodnoty alternativní. Změny se týkají následujících oblastí:

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

Tato změna nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

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

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

Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – Novela k IAS 1 a novela k odsunutí data účinnosti (vydány 23. ledna 2020 a 15. července 2020, s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později). Tato novela objasňuje, 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. Očekávání managementu, zda následně uplatní právo na odklad vypořádání, nemá vliv na klasifikaci závazku. Právo na odklad existuje jen

tehdy, pokud účetní jednotka na konci vykazovaného období splní všechny příslušné podmínky. Závazek je klasifikován jako krátkodobý, pokud dojde k porušení podmínek k datu účetní závěrky nebo před tím to 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. EU zatím tyto novelizace IAS 1 neschválila. Společnost v současné době posuzuje možný dopad změn na svou účetní závěrku.

Výnosy před zamýšleným použitím, Nevýhodné smlouvy – náklady na plnění smlouvy, odkaz na Koncepční Rámec – pozměňovací návrhy k IAS 16, IAS 37 a IFRS 3 v omezeném rozsahu, a každoroční vylepšení Mezinárodních účetních standardů pro období 2018-2020 – novelizace IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41 (vydána 14. května 2020 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo později).

Novela k IAS 16 zakazuje účetní jednotce odečítat od pořizovací ceny položek dlouhodobého hmotného majetku jakékoliv výnosy získané z prodeje výrobků zhotovených během doby, kdy účetní jednotka připravuje dané aktivum na jeho plánované využití. Výnosy z prodeje těchto položek společně s náklady na jejich výrobu se nově budou vykazovat ve výkazu zisku a ztráty. Účetní jednotka použije pro ocenění nákladů na tyto položky standard IAS 2. Výrobní náklady v sobě nebudou zahrnovat odpisy testovaného majetku, protože ještě není připraven na zamýšlené použití. Novela k IAS 16 rovněž objasňuje, že účetní jednotka má „otestovat, zda položka majetku řádně funguje“ při posouzení technického a fyzického výkonu daného aktiva. Finanční výkonnost aktiva není pro toto posouzení relevantní. Aktivum by proto mohlo fungovat tak, jak plánuje vedení, a podléhat odpisům dříve, než dosáhne úrovně provozní výkonnosti očekávané vedením.

Novela k IAS 37 objasňuje význam „nákladů na splnění smlouvy“. Novela vysvětluje, že přímé náklady na plnění smlouvy zahrnují přírůstkové náklady na plnění smlouvy a alokace dalších nákladů spojených s plněním smlouvy. Novela rovněž objasňuje, že dříve, než je vytvořena rezerva na nevýhodnou smlouvu, účetní jednotka vykáže ztrátu ze snížení hodnoty, která nastala u aktiv použitých při plnění smlouvy, spíše než u aktiv přiřazených k této smlouvě.

IFRS 3 byl novelizován tak, aby odkazoval na koncepční rámec účetního výkaznictví z roku 2018 při určování toho, co tvoří aktivum nebo závazek v podnikové kombinaci. Před touto novelou se IFRS 3 odkazovalo na koncepční rámec účetního výkaznictví z roku 2001. Kromě toho byla do IFRS 3 přidána nová výjimka pro závazky a podmíněné závazky. Tato výjimka specifikuje, že u některých závazků a podmíněných závazků by se měla účetní jednotka aplikující IFRS 3 odkazovat na IAS 37 nebo IFRIC 21 spíše než na koncepční rámec z roku 2018. Bez této nové výjimky by účetní jednotka musela vykázat v podnikové kombinaci některé závazky, které by nevykázala podle IAS 37. Proto by účetní jednotka musela ihned po akvizici takové závazky odúčtovat a vykázat zisk, který nepředstavuje ekonomický zisk. Bylo rovněž objasněno, že nabyvatel by neměl k datu akvizice uznat podmíněná aktiva, jak jsou definována v IAS 37.

Novela IFRS 9 řeší, které poplatky by měly být zahrnuty do 10% testu na odúčtování finančních závazků. Náklady nebo poplatky lze zaplatit třetím stranám nebo věřiteli. Podle této novely nebudou náklady nebo poplatky zaplacené třetím stranám zahrnuty do testu 10%.

Ilustrativní příklad 13 doprovázející IFRS 16 byl změněn, aby se odstranila ilustrace plateb od pronajímatele týkající se vylepšení pronájmu. Důvodem novely je odstranění případných nejasností ohledně zacházení s leasingovými pobídkami.

Společnost v současné době posuzuje dopad změn na svou účetní závěrku.

Novela k IAS 1 a IFRS Prohlášení o praxi 2: Zveřejnění účetních politik (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 materiálně významných účetních politik, nikoli všech významných účetních politik. Novela stanovuje definici materiálně významných účetních pravidel.

Novela objasňuje, že informace o účetních politikách budou považovány za materiálně 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 materiálně 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 politikách. Na podporu této novely bylo také upraveno IFRS Prohlášení o praxi 2, „Posuzování významnosti“, aby poskytl návod, jak aplikovat koncept významnosti na zveřejnění účetních politik. EU zatím tuto novelu neschválila. Společnost v současné době posuzuje dopad změn na svou účetní závěrku.

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. EU zatím tuto novelu neschválila. Společnost v současné době posuzuje dopad změn na svou účetní závěrku.

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 vyazuje 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. EU zatím tuto novelu neschválila. Společnost v současné době posuzuje dopad změn na svou účetní závěrku.

6.3 Výnosy – tržby z pronájmu

Tržby z pronájmu nemovitostí jsou vykazovány v zisku nebo ztrátě rovnoměrně po dobu trvání smlouvy.

Výnosy z operativních nájmu jsou vykazovány rovnoměrně po dobu trvání pronájmu. Výnosy jsou vykázány po odečtení odhadovaných slev, rabatů, daní z přidané hodnoty, obchodních úlev a částek inkasovaných jménem jiných stran.

Variabilní splátky nájmu

Platby splatné na základě nájemních smluv lze počítat na základě podkladových proměnných. Tyto variabilní splátky lze v závislosti na podkladové proměnné rozlišit následovně:

- Variabilní nájemní platby podle úrokové sazby nebo indexování. Tyto platby jsou prvotně oceněny pomocí indexu nebo úrokové sazby k datu zahájení leasingu.
- Variabilní nájemní splátky založené na jiných proměnných (např. na základě specifikovaného procenta tržeb uskutečněných v maloobchodní prodejně). Takové platby jsou zaúčtovány do výkazu zisku nebo ztráty v období, ve kterém nastane událost nebo podmínka, která tyto platby spouští.

Výnosy ze služeb nájemníkům

Smlouvy s nájemníky zahrnují i služby nabízené nájemníkům (tj. zákazníkům), například služeb údržby společných prostor (jako je úklid, ostraha, terénní úpravy a odklizení sněhu společných prostor), jakož i další podpůrné služby (např. služby recepce, stravování a další služby). Platby účtované nájemníkům za tyto služby zahrnují poplatky účtované na základě náhrady určitých vzniklých výdajů. Tyto služby jsou specifikovány v nájemních smlouvách, fakturovány samostatně a nejsou součástí nájemní složky. Společnost alokuje plnění ve smlouvě na jednotlivé nájemní a ne nájemní výnosové položky na základě samostatné prodejní ceny.

Pobídky poskytované nájemníkům

Pobídky poskytované Společností svým nájemníkům zahrnují: platby předem nájemci, období bez plateb nájmu nebo období, kdy nájemník platí snížené nájemné. Pobídky také mohou být ve formě úhrady nákladů nájemníka na vylepšení nájemního prostoru předem. Nájemní pobídky, které jsou vypláceny nebo jsou splatné nájemníkovi, jsou odečteny z nájemních splátek. V souladu s tím jsou pobídky nájemníkům vykázány jako snížení výnosů z nájmu rovnoměrně, a to po dobu trvání pronájmu.

Období bez nájmu poskytnuté nájemníkům

Náklady na pobídku jsou rozloženy po dobu trvání pronájmu jako snížení příjmu z pronájmu. Během období bez nájemného, pokud společnost pokračuje v účtování pohledávek z nájemného (v rámci Obchodních pohledávek) a výnosy z nájmu v běžné výši jsou snížené o náklady na poskytnuté období bez nájemného, je sleva rovnoměrně alokována do období bez nájemného. Po období bez nájemného je pohledávka z pronájmu odepisována rovnoměrně po zbývající dobu pronájmu spolu se snižující se běžnou úrovní výnosů z nájmu.

6.4 Jiné výnosy

Prodej 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 byla podána žádost o převod právního titulu vlastnictví na katastrální úřad. Reálná hodnota je aktualizována každoročně a dojde-li ke změně reálné hodnoty mezi datem posledního ocenění a datem prodeje, je takový zisk nebo ztráta vykázán jako „Čistý zisk / (ztráta) z vyřazení investic do nemovitostí“ v zisku nebo ztrátě.

6.5 Úrokové výnosy a náklady

Úrokové výnosy a náklady se vykazují v zisku nebo ztrátě pomocí metody efektivní úrokové míry, s výjimkou výpůjčních nákladů vztahujících se ke kvalifikovaným aktivům, které jsou aktivovány do pořizovací ceny těchto aktiv. Výpůjční náklady pro kvalifikovaná aktiva oceňovaná reálnou hodnotou jsou vykázána v zisku nebo ztrátě.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku a přiřazení úrokového výnosu nebo úrokového nákladu do příslušného období. Efektivní úroková míra je taková, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po celou dobu očekávané životnosti finančního nástroje nebo kratší období, kde je to vhodné, na čistou účetní hodnotu finančního aktiva nebo finančního závazku. Při výpočtu efektivní úrokové míry Společnost 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.

6.6 Investice do nemovitostí

Majetek, který je držen Společností pro dosažení příjmu z nájemného, nebo kapitálového zhodnocení, nebo obojího a není obsazen Společností, je klasifikován jako investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí se skládá z pozemků, včetně výdajů na zvýšení jejich hodnoty.

Investice do nemovitostí jsou při prvotním vykázání oceněny pořizovací cenou, včetně transakčních nákladů.

Po prvotním vykazání jsou investice do nemovitostí oceněny reálnou hodnotou. Podrobnosti o oceňování investic do nemovitostí na reálnou hodnotu jsou uvedeny v poznámce 47. 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, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s těmito výdaji poplynou Společnosti a mohou být spolehlivě oceněny. Služby poskytnuté v souvislosti s developmentem investic do nemovitostí, pokud se podílí na zvýšení reálné hodnoty investic do nemovitostí, jsou zahrnuty do účetní hodnoty investic do nemovitostí a nejsou vykázány v nákladech za období.

6.7 Finanční aktiva

6.7.1 Klasifikace

Klasifikace závisí na způsobu řízení finančních aktiv ze strany Společnosti a na charakteru smluvních peněžních toků konkrétního finančního aktiva.

Pro dluhová finanční aktiva byly provedeny testy obchodního modelu a test výlučných splátek jistiny a úroků („SPPI test - z anglického Solely payments of principal a interest“). Podnikatelským záměrem Společnosti je držet svá dluhová finanční aktiva do jejich splatnosti a inkasovat smluvní peněžní toky. Společnost nevyužívá žádných služeb faktoringu, nemá historii odprodeje pohledávek nebo úvěrů a všechna její finanční aktiva splňují SPPI test. Výsledná klasifikace všech dluhových finančních aktiv je tedy do kategorie „Finanční aktiva oceňovaná v amortizované hodnotě“.

Zařazení do tříd finančních nástrojů a kategorie oceňování jsou uvedeny v tabulce níže:

Položka rozvahy	Třída finančních nástrojů	Způsob oceňování	Poznámka	Částka k	Částka k
				31. prosinci 2021	31. prosinci 2020
AKTIVA					
Dlouhodobá aktiva					
Peněžní prostředky na vázaných účtech	Vázaný bankovní účet	Amortizovaná hodnota	12	8 000	8 000
Krátkodobá aktiva					
Obchodní a jiné pohledávky	Obchodní a jiné pohledávky	Amortizovaná hodnota	13	609	569
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Bankovní účet	Amortizovaná hodnota	14	2 267	6 559
ZÁVAZKY					
Dlouhodobé závazky					
Dlouhodobé vydané dluhopisy	Vydané dluhopisy	Amortizovaná hodnota	52	159 145	158 284
Půjčky od spřízněných stran	Půjčky od spřízněných stran	Amortizovaná hodnota	21	81 889	36 808

Krátkodobé závazky

Půjčky od spřízněných stran	Půjčky od spřízněných stran	Amortizovaná hodnota	21	16 000	0
Obchodní a jiné závazky	Obchodní a jiné závazky	Amortizovaná hodnota	18	4 479	1 591

6.7.2 Účtování a oceňování

Koupě a prodeje finančních aktiv se vykazují k datu sjednání obchodu, tedy k datu, kdy se Společnost zaváže dané aktivum koupit nebo prodat. Prvotní zaúčtování finančního aktiva je provedeno v reálné hodnotě navýšené o transakční náklady s výjimkou finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě. Prvotní zaúčtování finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě je provedeno v reálné hodnotě a transakční náklady jsou zaúčtovány do nákladů v zisku nebo ztrátě. Finanční aktiva jsou odúčtována z rozvahy, pokud právo obdržet peněžní toky z investic vypršelo nebo bylo převedeno a Společnost převedla v podstatě veškerá rizika a užítky plynoucí z vlastnictví.

Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě jsou následně oceňována reálnou hodnotou. Finanční aktiva oceněná v amortizované hodnotě jsou následně vykazována v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové sazby. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty „finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě“ se účtují do zisku nebo ztráty v období, v němž nastanou.

Testování obchodních pohledávek na snížení hodnoty je popsáno v Poznámce 36.

6.7.3 Snížení hodnoty finančních aktiv v amortizované hodnotě

Finanční aktiva, kromě aktiv v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se posuzují z hlediska očekávané úvěrové ztráty vždy v okamžiku zachycení finančního aktiva v účetnictví.

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

Třífázový model: Finanční aktivum je prvotně vykázano na úrovni 1, u které je vykázano snížení hodnoty při očekávané 12měsíční úvěrové ztrátě. V průběhu životnosti finančního aktiva Společnost určuje, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika. V takovém případě je finanční aktivum reklasifikováno na úroveň 2, u které je vykázana 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, nesplacení a absolutní úvěrové kvality. Finanční aktiva v tomto třífázovém modelu jsou posuzována individuálně.

U poskytnutých úvěrů a pohledávek posuzovaných individuálně Společnost 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 stanovení očekávaných úvěrových ztrát pomocí zjednodušeného přístupu jsou krátkodobé pohledávky klasifikovány podle společných charakteristik z hlediska úvěrového rizika a splatnosti. Na základě toho Společnost posuzuje míru očekávaných úvěrových ztrát stanovených pro obchodní a jiné pohledávky.

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

Společnost považuje potenciální snížení hodnoty u peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů za nevýznamné z důvodu vysoké úvěrové kvality, doložené investičním externím ratingem bankovních domů, se kterými Společnost spolupracuje.

6.8 Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky jsou finanční aktiva oceňovaná v amortizované hodnotě, neboť je Společnost drží výhradně za účelem inkasa budoucích peněžních toků, které zároveň mají charakter pouze jistiny a úroku. Pohledávky Společnost prvotně vykazuje ve výši protihodnoty, na kterou má Společnost nárok na základě svých smluv se zákazníky, pokud neobsahují významné finanční komponenty vykazované v reálné hodnotě.

Obchodní pohledávky jsou nezaplacené částky od zákazníků za prodané zboží nebo služby poskytované v rámci běžného podnikání. Společnost očekává jejich uhrazení do jednoho roku (nebo v normálním cyklu podnikání, pokud je delší) a jsou klasifikovány jako krátkodobá aktiva.

Pohledávky z pronájmu

Pohledávky z pronájmu jsou zaúčtovány v původní fakturované hodnotě s výjimkou případů, kdy je časová hodnota peněz významná. V takovém případě jsou pohledávky z nájemného zaúčtovány v reálné hodnotě a následně oceněny naběhlou hodnotou.

Ztráty ze snížení hodnoty pohledávek z pronájmu a nájemních pobídkových pohledávek Společnost účtuje na základě zjednodušeného modelu podle IFRS 9, který je podrobněji popsán níže v této kapitole.

Pro účely stanovení očekávaných úvěrových ztrát Společnost aplikuje individuální posouzení významných pohledávek nebo zjednodušený přístup dle IFRS 9, který využívá posouzení celoživotní očekávané ztráty u všech krátkodobých obchodních pohledávek. Zjednodušený model je aplikován na krátkodobé obchodní pohledávky, které neobsahují významnou komponentu financování (Pozn. 36).

V případě individuálně posuzovaných pohledávek Společnost zvažuje následující faktory, které mají dopad na schopnost dlužníka dostát svých závazkům:

- plánovaný výhled obchodní činnosti dlužníka
- očekávané významné finanční obtíže dlužníka
- nesplácení nebo delikvence ve splátkách úroků či jistiny
- pravděpodobnost, že dlužník vstoupí do konkurzu, či dojde k jiné jeho finanční reorganizaci
- pravděpodobnost, že dojde k snížení odhadovaných budoucích peněžních toků, v důsledku ekonomických, technologických a legislativních podmínek v prostředí, ve kterém se dlužník pohybuje.

Ztráty ze snížení hodnoty Obchodních a jiných pohledávek jsou vykazovány jako čisté ztráty ze snížení hodnoty v zisku nebo ztrátě.

6.9 Započtení finančních nástrojů

Finanční aktiva a závazky jsou započteny, pokud existuje vymožitelné právo k zápočtu takovýchto pohledávek a závazků a pokud je vyrovnání těchto aktiv a závazků společně nebo v čisté hodnotě záměrem Společnosti. V takovém případě je v rozvaze vykázána pouze čistá hodnota kompenzovaných finančních aktiv a závazků. Právně vymahatelné právo nesmí být závislé na budoucích událostech a musí být vykonatelné v rámci běžné obchodní činnosti v případě nesplácení, platební neschopnosti nebo úpadku společnosti nebo protistrany.

6.10 Zaplacené zálohy

6.11

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

6.12 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty se v rozvaze oceňují v amortizované hodnotě a dle IFRS 9 jsou testovány na snížení hodnoty. Společnost považuje potenciální snížení hodnoty u těchto položek za nevýznamné z důvodu vysoké úvěrové kvality peněžních úložek, které jsou vedené u renomovaných finančních institucí s vysokým investičním úvěrovým ratingem.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ve výkazu peněžních toků zahrnují finanční hotovost, inkasovatelné bankovní vklady, ostatní vysoce likvidní krátkodobé investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně a kontokorentní účty. V rozvaze jsou kontokorentní účty vykázány v rámci výpůjček v položce Krátkodobé závazky.

6.13 Vlastní kapitál

Základní kapitál je tvořen 10 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 200 tis. Kč a je plně splacen. Akcionář má právo na podíl na zisku společnosti, který valná hromada podle hospodářského výsledku schválila k rozdělení. Tento podíl se určuje poměrem akcionářova podílu k základnímu kapitálu společnosti. Akcionář má dále právo hlasovat a právo na likvidačním zůstatku společnosti.

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud přítomní akcionáři mají akcie, jejichž jmenovitá hodnota dosahuje nejméně 70 % základního kapitálu společnosti.

Představenstvo je statutárním orgánem společnosti, má 4 členy. Představenstvu přísluší obchodní vedení společnosti. Schází se nejméně 1krát za 3 měsíce.

Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost společnosti, má 3 členy. Schází se nejméně 4krát ročně.

O způsobu rozdělení zisku a úhradě ztráty rozhoduje valná hromada společnosti v souladu se zákonem a se stanovami společnosti.

6.14 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 amortizovanou hodnotou na základě metody efektivní úrokové sazby.

6.15 Úvěry, půjčky a dluhopisy

Společnost provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů a podřízených závazků ke dni jejich vzniku. Všechny ostatní finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány k datu sjednání obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje.

Půjčky jsou finanční závazky oceňované v amortizované hodnotě. Při prvotním zachycení jsou půjčky včetně dluhopisů vykázány v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou úročené úvěry, půjčky a dluhopisy oceněny v amortizované hodnotě, přičemž se případný rozdíl mezi pořizovací cenou a hodnotou při splacení zachycuje v zisku nebo ztrátě po dobu půjčky s použitím metody efektivní úrokové míry.

Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých úvěrů či dluhopisů, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k rozvahovému dni konsolidované účetní závěrky, jako krátkodobou.

6.16 Výpůjční náklady

Obecné a specifické výpůjční náklady přímo přiřaditelné k pořízení, výstavbě nebo výrobě kvalifikovaných aktiv (zásoby a investice do nemovitostí), která nejsou oceňována v reálné hodnotě a kterým nezbytně trvá podstatnou dobu, aby byla připravená pro zamýšlené použití nebo prodej, se kapitalizují do pořizovací ceny těchto aktiv do té doby, než jsou aktiva připravená pro jejich zamýšlené použití nebo prodej.

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

6.17 Splatná a odložená daň z příjmu

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

Splatná daň zahrnuje odhad daňového závazku nebo daňové pohledávky ze zdanitelných příjmů nebo ztráty běžného roku s použitím daňových sazeb platných nebo uzákoněných k datu účetních výkazů a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň z příjmů je stanovena s použitím závazkové metody z přechodných rozdílů mezi daňovou a účetní hodnotou aktiv a závazků. Odložený daňový závazek se však nevykazuje, pokud vyplývá z prvotního zachycení goodwillu; odložená daň se dále nevykazuje, pokud vzniká z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakcích jiných, než je podniková kombinace, kdy tyto transakce nemají dopad na účetní ani daňový zisk nebo ztrátu. Odložená daň se stanoví za použití daňové sazby (a daňových zákonů), která byla k rozvahovému dni schválena, nebo proces jejího schválení zásadním způsobem pokročil a o které se předpokládá, že bude účinná v období, ve kterém bude příslušná odložená daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek vyrovnán.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou kompenzovány, pokud ze zákona existuje právo kompenzace splatných daňových závazků a pohledávek a tyto se vztahují k daním vybíraným stejným daňovým úřadem za stejnou zdaňovanou jednotku.

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

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v následujících účetních obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému bude moci být tato pohledávka uplatněna. Odložené daňové pohledávky se revidují vždy k datu účetních výkazů a snižují se v rozsahu, v jakém je nepravděpodobné, že bude realizováno související daňové využití.

6.18 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- c) vlastníci, kteří mají podstatný nebo rozhodující vliv ve Společnosti, ať přímý či nepřímý, a ostatní společnosti, ve kterých mají vlastníci podstatný nebo rozhodující vliv,
- d) členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové mají podstatný nebo rozhodující vliv.

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámce 54.

6.19 Události po skončení účetního období

Události po skončení účetního období, které poskytují dodatečné informace o pozici Společnosti k rozvahovému dni (události upravující účetní výkazy) jsou zohledněny v účetních výkazech. Události po rozvahovém dni, které nepatří mezi události upravující účetní výkazy, jsou uvedeny v poznámkách, pokud jsou významné.

7. Řízení finančních rizik

7.1 Faktory finančních rizik

Z činnosti Společnosti vyplývá celá řada finančních rizik: riziko likvidity, úvěrové riziko a tržní riziko (včetně měnového rizika, úrokového rizika a cenového rizika). Tato rizika jsou řízena v rámci řízení rizik skupiny FINEP HOLDING, SE, čímž dochází k minimalizaci nebo eliminaci těchto rizik.

7.1.1 Riziko likvidity

Obezřetné řízení rizika likvidity předpokládá udržování dostatečné úrovně peněžních prostředků, dostupnosti financování z přiměřeného objemu úvěrových linek určených k tomuto účelu. Cílem skupiny FINEP HOLDING, SE, a tedy i Společnosti, je udržet pružnost financování prostřednictvím stále dostupnosti úvěrových linek určených k tomuto účelu.

Společnost má nastavenou centrální strategii v oblasti likvidního rizika k řízení krátkodobého, střednědobého a dlouhodobého financování Společnosti. Společnost řídí likvidní riziko průběžným sledováním projekcí peněžních toků a skutečných peněžních toků a vyrovnáváním profilů splatnosti finančních aktiv a závazků. Jediný akcionář FINEP HOLDING, SE přefinancuje krátkodobé půjčky od spřízněných stran v roce 2022.

Vedení dospělo k závěru, že Společnost v dohledné budoucnosti bude schopna provozovat svou činnost v rámci stávajícího a plánovaného financování a plnit veškerá ujednání o podmínkách financování, a je tedy přesvědčeno, že je na místě sestavit účetní závěrku Společnosti za předpokladu trvání účetní jednotky.

Níže uvedená tabulka analyzuje finanční závazky Společnosti k 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

31. prosince 2021	Méně				Celkem
(tis. Kč)	než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	
Závazky					
Vydané dluhopisy	0	8 000	163 560	0	171 560
Přijaté půjčky od spřízněných stran	0	16 000	750	86 978	103 728
Obchodní a jiné závazky	4 479	0	0	0	4 479
Závazky celkem	4 479	24 000	164 310	86 978	279 768
31. prosince 2020	Méně 3 měsíce				1 až 2 2 až 5 let

(tis. Kč)	než 3 měsíce	až 1 rok	roky		Celkem
Závazky					
Vydané dluhopisy	0	8 000	8 000	163 560	179 560
Přijaté půjčky od spřízněných stran	0	0	16 000	21 571	37 571
Obchodní a jiné závazky	1 591	0	0	0	1 591
Závazky celkem	1 591	8 000	24 000	185 131	218 722

7.1.2 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko neschopnosti protistrany plnit své finanční závazky vůči Společnosti, v důsledku čehož by Společnost mohla utrpět ztrátu. Úvěrové riziko vzniká v souvislosti s peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty, a vklady v bankách a finančních institucích, a rovněž v důsledku úvěrového rizika plynoucího z úvěrové angažovanosti vůči třetím stranám, včetně neuhrazených pohledávek a budoucích dohodnutých transakcí.

Při kvantifikaci úvěrového rizika vychází Společnost z několika základních kritérií, kdy významným měřítkem je především riziko, související s hrozbou selhání protistrany v transakci, které se může negativně promítnout do hospodářského výsledku a cash-flow Společnosti. Proto Společnost 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. Mezi další klíčové principy řízení úvěrového rizika patří:

- 6) Společnost spolupracuje pouze se stabilními bankami, které jsou členy nadnárodních skupin, aby bylo v maximální možné míře eliminováno úvěrové riziko.

Níže uvedená tabulka shrnuje angažovanost Společnosti vůči úvěrovému riziku.

(tis. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Obchodní a jiné pohledávky	609	569
Ostatní finanční aktiva	8 000	8 000
Peníze a peněžní ekvivalenty	2 267	6 559
Celkem	10 876	15 128

K 31. prosinci 2021 Společnost držela finanční aktiva (hotovost) na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu klienta jako zajištění vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz poznámka 51 a poznámka 52) ve výši 8 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 8 000 tis. Kč). Tato finanční aktiva jsou vázána na účtu u společnosti J&T BANKA, a.s. Vedení Společnosti vyhodnotilo úvěrovou kvalitu společnosti J&T BANKA, a.s. jako vysokou, jelikož se jedná o regulovanou bankovní instituci v českém bankovním sektoru. K 31. prosinci 2021 a k 31. prosinci 2020 nebyla vykázána žádná opravná položka na očekávané ztráty.

Analýza splatností obchodních a jiných pohledávek je následující:

(tis. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Do splatnosti	282	0
Po splatnosti 1–90 dní	327	523
Více než 90 dní po splatnosti	0	46
Celkem po splatnosti	609	569

Pro účely stanovení očekávaných úvěrových ztrát Společnost uplatňuje zjednodušený přístup IFRS 9, který používá odhad očekávaných ztrát životního cyklu pro všechny běžné pohledávky z obchodního styku. Krátkodobé pohledávky jsou dále klasifikovány podle společných charakteristik z hlediska úvěrového rizika a splatnosti. Na základě toho Společnost 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 Společnost meziroční změnu hrubého domácího produktu (HDP) v České republice.

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

31. prosince 2021 (mil. Kč)	Celoživotní úvěrová ztráta na základě matice tvorby opravných položek				Celkem
	Před splatností	Po splatnosti méně než 90 dní	Po splatnosti méně než 360 dní	Po splatnosti více než 360 dní	
Očekávaná míra úvěrové ztráty	0,09%	10%	25%	28%	
Hrubá účetní hodnota – obchodní a ostatní pohledávky	282	327	0	0	609
Vypočtená opravná položka	0	-33	0	0	-33
Vypočtená čistá účetní hodnota – obchodní a ostatní pohledávky	282	294	0	0	576

31. prosince 2020 (mil. Kč)	Celoživotní úvěrová ztráta na základě matice tvorby opravných položek				Celkem
	Před splatností	Po splatnosti méně než 90 dní	Po splatnosti méně než 360 dní	Po splatnosti více než 360 dní	
Očekávaná míra úvěrové ztráty	0,06%	10%	25%	25%	
Hrubá účetní hodnota – obchodní a ostatní pohledávky	0	523	46	0	569
Vypočtená opravná položka	0	-52	-12	0	-64
Vypočtená čistá účetní hodnota – obchodní a ostatní pohledávky	0	471	34	0	505

Úvěrové riziko obchodních a jiných pohledávek není významné. Společnost také posoudila vliv dopadu pandemie covid-19 na úvěrové riziko jako nevýznamné. Společnost z těchto důvodů neúčtovala k 31. prosinci 2021 ani k 31. prosinci 2020 žádné opravné položky k pohledávkám.

Úvěrové riziko likvidních finančních prostředků je omezené, jelikož smluvními partnery jsou banky s úvěrovým ratingem na investičním stupni. Z tohoto důvodu jsou očekávané úvěrové ztráty nemateriální. Níže uvedená tabulka zobrazuje rating a zůstatky s hlavní bankou k rozvahovému dni.

(tis. Kč)	Rating	31. prosince 2021
UniCredit Bank a.s.	BBB	2 267
Celkem		
(tis. Kč)	Rating	31. prosince 2020
UniCredit Bank, a.s.	BBB	6 559
Celkem		6 559

Pro bankovní zůstatky, splňující definici vysoké úvěrové kvality, splatné na požádání, nevytváří Společnost žádné opravné položky z důvodu nízké, či prakticky nulové pravděpodobnosti defaultu banky. Vysokou kreditní kvalitu definuje Společnost dle externího ratingu, který je lepší než BBB (S&P), respektive Baa2 (Moody's).

Společnost nevyužívá pro sledování expozice vůči úvěrovému riziku formalizované interní úvěrové ratingy. Vedení Společnosti čtvrtletně posuzuje obchodní a jiné pohledávky po splatnosti a poskytnuté úvěry po splatnosti a vyhodnocuje pravděpodobnost úpadku nebo významných finančních potíží dlužníka. Společnost rovněž čtvrtletně posuzuje, zda nedošlo ke snížení hodnoty finančních aktiv nebo skupiny finančních aktiv.

7.1.3 Tržní rizika

(a) Úrokové riziko

Úrokové riziko představuje riziko, že reálná hodnota nebo budoucí peněžní toky finančního nástroje se budou měnit v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Půjčky nebo dluhopisy sjednané s pohyblivou úrokovou sazbou vystavují Společnost úrokovému riziku peněžních toků. V rámci přípravy jednotlivých projektových podnikatelských plánů je testována citlivost Společnosti na působení úrokového rizika ve vztahu k ziskové marži, což je zároveň jedním z kritérií, které Společnost zvažuje při rozhodování o přijetí či zamítnutí projektu.

Jelikož všechny vydané dluhopisy k 31. prosinci 2021 byly sjednané s fixní sazbou, bylo úrokové riziko Společnosti vznikající z vydaných dluhopisů omezené.

Úrokové riziko Společnosti vzniká převážně z půjček. Půjčky sjednané s pohyblivou úrokovou sazbou vystavují Společnost úrokovému riziku peněžních toků. Jelikož se k 31. prosinci 2021 jedná pouze o půjčky od spřízněných stran, Společnost toto úrokové riziko neřeší.

K 31. prosinci 2021 tvořily přijaté půjčky s pohyblivou úrokovou sazbou 31,6 % z celkových přijatých půjček a vydaných dluhopisů (2020: 10,3 %).

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

31. prosince 2021 (tis. Kč)	Na požádání a méně než 1 měsíc	1 měsíc až 6 měsíců	6 měsíců až 12 měsíců	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Celkem
Bankovní účty	2 267	0	0	0	0	2 267
Pohyblivě úročená finanční aktiva celkem	2 267	0	0	0	0	2 267
Půjčky – variabilní úroková sazba	0	0	0	81 139	0	81 139
Pohyblivě úročené finanční závazky celkem	0	0	0	81 139	0	81 139
Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosince 2021	2 267	0	0	81 139	0	-78 872
31. prosince 2020 (tis. Kč)	Na požádání a méně než 1 měsíc	1 měsíc až 6 měsíců	6 měsíců až 12 měsíců	1 rok až 5 let	Více než 5 let	Celkem
Bankovní účty	6 559	0	0	0	0	6 559
Pohyblivě úročená finanční aktiva celkem	6 559	0	0	0	0	6 559
Půjčky – variabilní úroková sazba	0	0	0	20 058	0	20 058
Pohyblivě úročené finanční závazky celkem	0	0	0	20 058	0	20 058
Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosinci 2020	6 559	0	0	- 20 058	0	- 13 499

Pokud by k 31. prosinci 2021 byla úroková sazba o 50 bazických bodů vyšší / nižší a ostatní proměnné by se nezměnily, by byla ztráta před zdaněním o 394 tis. Kč vyšší / nižší, k 31. prosinci 2020 o 67 tis. Kč vyšší / nižší .

(b) Měnové riziko

Měnové riziko je riziko změny hodnoty finančních nástrojů v důsledku změn směnných kurzů cizích měn. Společnost není vystavena významnému riziku vyplývajícímu z vlivu změn směnných kurzů cizích měn na její finanční pozici a peněžní toky, jelikož všechna finanční aktiva a finanční závazky jsou denominované v české koruně.

Všechna finanční aktiva a závazky byla k 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 denominovaná v české koruně.

7.2 Řízení kapitálu

Struktura kapitálu je řízena Skupinou, která také navrhla formu Společnosti, v níž je úroveň vlastního kapitálu nízká. Společnost považuje za kapitál ty složky vlastního kapitálu, které jsou prezentovány v této účetní závěrce jako vlastní kapitál.

Složky vlastního kapitálu k 31. prosinci 2021 jsou základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 2 000 tis. Kč), rezervní fond ve výši 200 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 200 tis. Kč) a nerozdělený zisk ve výši 79 523 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 76 334 tis. Kč).

Společnost nemá žádná externí omezení týkající se vlastního kapitálu.

7.3 Odhad reálné hodnoty

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.

Společnost 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 Společnosti, 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 zjistitelné na základě pozorovatelných tržních hodnot, je nástroj zařazen do úrovně 2.
- Úroveň 3: Pokud je jeden nebo více významných vstupů, nezbytných pro určení reálné hodnoty finančního nástroje, určený na základě interního odhadu, běžně nezjistitelných tržních dat nebo tržních dat, která nelze považovat za dostatečně kvalitní (nedostatek tržních transakcí, nevěrohodná kotace atp.), je finanční nástroj zařazen do úrovně 3.

Společnost nemá žádné finanční nástroje úrovně 1 hierarchie reálné hodnoty k 31. prosinci 2021 ani k 31. prosinci 2020. Během roku 2021 nedošlo k žádným transferům mezi úrovní 1, 2 a 3.

7.4 Započtení finančních nástrojů

Společnost v roce 2021 nevykázala žádná finanční aktiva ani závazky, která jsou předmětem zápočtu finančních nástrojů.

8. Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů

Vedení Společnosti činí odhady a předpoklady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a závazků v rámci běžného finančního roku. Odhady a úsudky jsou průběžně vyhodnocovány a jsou založeny na historických zkušenostech vedení a jiných faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, ve kterém byl daný odhad opraven (pokud má oprava vliv pouze na příslušné období), nebo v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích (pokud má oprava vliv na běžné i budoucí období). Vedení také provádí určité úsudky, kromě těch, které zahrnují odhady, v procesu uplatňování účetních pravidel. Úsudky, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetních výkazech, a odhady, které mohou být příčinou významných úprav hodnoty aktiv a závazků v rámci běžného finančního roku, zahrnují:

8.1 Oceňování investic do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou vykázané v reálné hodnotě. Reálná hodnota investic do nemovitostí je cena, která by byla obdržena za prodej aktiva v řádné transakci, a to bez odečtení transakčních nákladů. Nejlepším důkazem reálné hodnoty jsou aktuální ceny na nemovitostním trhu s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě a stavu.

Reálná hodnota investic do nemovitostí, tj. zejména pozemků je Společností stanovena k 31. prosinci 2021 zbytkovou (reziduální) metodou, která představuje rozdíl mezi očekávaným příjmem z prodeje budoucích bytových jednotek nad náklady na jejich vytvoření včetně přiměřeného zisku. Zbytková metoda ocenění byla Společností použita k 31. prosinci 2021 vzhledem k blížící se realizaci developerského projektu v lokalitě Praha Hloubětín, na základě čehož vedení Společnosti vyhodnotilo, že zbytková metoda je k 31. prosinci 2021 vhodnější pro účely ocenění všech pozemků zahrnutých v Investicích do nemovitostí.

Výpočet reálné hodnoty pozemků zbytkovou (reziduální) metodou vychází ze stanovení hodnoty celého projektu po jeho dokončení a následného odečtení veškerých nákladů na realizaci projektu a marže developera. Rozdíl je aproximací reálné hodnoty pozemku.

Investice do nemovitostí v účetní hodnotě 332 920 tis. Kč zahrnují pozemky, které Společnost připravuje na konkrétní projekt výstavby rezidenčního bydlení. Společnost používá pro ocenění zbytkovou (reziduální) metodou. Při znalosti ekonomických výsledků již dokončených etap výstavby realizovaných skupinou FINEP HOLDING, SE, Společnost stanovuje reálnou hodnotu těchto pozemků cenou za metr čtvereční hrubé podlažní plochy, kterou lze na každém pozemku v této kategorii podle úsudku Společnosti postavit. Cena za metr čtvereční hrubé podlažní plochy, kterou Společnost dle dostupných informací a také dle vlastních odhadů pro toto ocenění zvažuje, se pohybuje v rozmezí 9 000 až 10 000 Kč za metr čtvereční hrubé podlažní plochy. Investice do nemovitostí zahrnují pozemky v účetní hodnotě 245 400 tis. Kč, které slouží jako zajištění veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz poznámka 52).

Vedení Společnosti si výsledek této zbytkové metody ocenění Investic do nemovitostí také ověřuje s využitím porovnávací metody. Výpočet tržní hodnoty pozemků porovnávací metodou představuje nalezení srovnatelné ceny pomocí cenového porovnávání obdobných pozemků, které jsou na trhu prodávány k datu ocenění na základě řady hledisek, jako je umístění pozemku, druh a účel pozemku, koncepce a technické parametry, koeficienty zastavitelnosti a podobně.

Analýza citlivosti reálné hodnoty investic do nemovitostí na pokles nebo nárůst průměrné ceny m² hrubé podlažní plochy je uvedena v poznámce 49.

K 31. prosinci 2020 byla reálná hodnota investic do nemovitostí Společnosti stanovena na základě ocenění výnosovou metodou, která byla založena na diskontování očekávaných peněžních toků založených na

spolehlivých odhadech zejména budoucích toků z nájemného ve stávajících budovách, podložených stávajícími nájemními smlouvami a další evidencí tržních podmínek, jako byly tržní sazby nájemného pro projekty s obdobnou lokací a v obdobných podmínkách, a s použitím diskontních sazeb, které reflektovaly stávající tržní odhady nejistoty v objemech a načasování peněžních toků.

Základními předpoklady pro stanovení reálné hodnoty byly: příjmy smluvního nájemného, očekávané budoucí tržní nájemné, období, po které byly pronajímány budovy neobsazené, požadavky na údržbu nemovitostí a vhodné diskontní sazby. Výsledek ocenění byl pravidelně srovnáván s daty o tržních výnosech z nájemného, s transakcemi uskutečněnými Společností a dalšími transakcemi uskutečněnými na trhu.

Společnost dále bere v úvahu informace z různých zdrojů, včetně:

- aktuálních cen na trhu s nemovitostmi odlišné povahy, stavu nebo lokality upravených tak, aby zohledňovaly tyto odlišnosti;
- nedávných cen podobných nemovitostí s některými úpravami, aby odrážely veškeré změny v ekonomických podmínkách po datu transakce, které proběhly za tyto ceny; a
- projekcí diskontovaných peněžních toků na základě spolehlivých odhadů budoucích peněžních toků.

Společnost dále zvažuje pro stanovení aktuální ceny nemovitostí i další faktory, jako je například očekávané datum získání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení pro konkrétní dílčí pozemek. Získání takových rozhodnutí a povolení mohou navyšovat tržní cenu daného pozemku. Investice do nemovitostí jsou dále popsány v poznámce 49.

Společnost posoudila vliv dopadu pandemie covid-19 na oceňování investic do nemovitostí jako nevýznamné.

9. Vykazování segmentů

Na základě charakteru činnosti Společnosti Vedení Společnosti v současné době identifikovalo jeden provozní segment. Společnost realizovala nákup pozemků se stávajícími budovami za účelem realizace projektu rezidenční výstavby Nová Elektra v Praze - Hloubětíně. Do doby realizace projektu jsou stávající budovy pronajímány. Jednotlivé etapy projektu budou realizovány jejími sesterskými společnostmi v rámci skupiny FINEP HOLDING, SE. Veškeré aktivity Společnosti jsou realizovány v České republice.

10. Výnosy

(tis. Kč)	2021	2020
Tržby z pronájmu kanceláří	16 429	16 234
Příjem ze služeb spojených s nájmem, ostatní	6 476	6 373
Celkem	22 905	22 607

11. Provozní náklady související s pronájmem

(tis. Kč)	2021	2020
Elekřina, voda a plyn	3 312	3 118
Property management	1 788	1 722
Opravy a údržba	376	1 137
Ostraha	1 120	1 121
Úklid	648	580
Spotřeba materiálu	610	566
Ostatní	32	247
Daň z nemovitosti	283	283
Celkem	8 169	8 774

12. Finanční náklady

(tis. Kč)	2021	2020
Úrokové náklady	8 881	8 938
Ostatní finanční náklady	127	127
Finanční náklady celkem	9 008	9 065

13. Daň z příjmu

(tis. Kč)	2021	2020
Odložený daňový náklad (-) / zisk (+)	746	462
Daň z příjmů celkem	746	462

Daňová sazba pro daň z příjmu Společnosti za rok 2021 a 2020 byla 19 %. Porovnání očekávaného a aktuálního daňového nákladu je uvedeno níže:

(tis. Kč)	2021	2020
Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním celkem	3 935	- 2 576
Teoretický daňový náklad/ (benefit) při daňové sazbě 19 %	746	- 488
Vliv daňově neuznatelných položek:		
Daňově neuznatelné náklady	0	950
Daňový náklad během roku	746	462

K 31. prosinci 2021 má Společnost nevyužitě daňové ztráty ve výši 451 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 4 428 tis. Kč).

14. Investice do nemovitostí

Majetek, který je držen Společností pro dosažení příjmu z nájemného, nebo kapitálového zhodnocení, nebo obojího a není obsazen Společností, je klasifikován jako investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí jsou oceněny reálnou hodnotou. Podrobnější informace ke stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v poznámce 47. Investice do nemovitostí se skládá z pozemků a staveb včetně výdajů na zvýšení hodnot pozemků a nedokončených investičních projektů, a to v lokalitě Praha – Hloubětín v České republice.

(tis. Kč)	2021	2020
Reálná hodnota k 1. lednu	263 972	249 682
Nákup pozemků a staveb	60 924	1 793
Výdaje na zvýšení hodnoty pozemků	8 074	12 870
Přefakturace části výdajů na zvýšení hodnoty pozemků	0	- 180
Čistá ztráta ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	-50	- 193
Reálná hodnota k 31. prosinci	332 920	263 972

Celková účetní hodnota zastavených pozemků k 31. prosinci 2021 činila 245 400 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 245 400 tis. Kč), viz poznámka 52.

Významnými vstupy do výpočtu reálné hodnoty investic do nemovitostí k 31. prosinci 2021 jsou: příjmy z prodeje budoucích bytových jednotek v průměrné výši 85 000 Kč na m² hrubé podlažní plochy (bez DPH), náklady na jejich výstavbu v průměrné výši 66 500 Kč na m² hrubé podlažní plochy a přiměřená marže developera ve výši 9 500 Kč na m² hrubé podlažní plochy („HPP“). Vedení Společnosti stanovuje tyto významné vstupy na základě dlouhodobého sledování tržních dat ohledně prodejních cen nemovitostí a cen stavebních nákladů nových nemovitostních projektů v Praze, včetně využitých vlastních projekčních a developerských zkušeností. Hrubá podlažní plocha je stanovena jako fixní hodnota s využitím koeficientu zastavitelnosti pozemků v dané lokalitě (fixní koeficient 1,8) a rozlohy pozemků.

Informace o ocenění pozemků reálnou hodnotou včetně výdajů na zvýšení hodnoty pozemků a o citlivosti reálné hodnoty na změnu základních předpokladů:

31. prosince 2021 Segment	Ocenění (tis. Kč)	Oceňovací technika	Základní předpoklady pro stanovení reálné hodnoty	Citlivost (tis. Kč)		
Pozemky pro budoucí výstavbu	332 920	Zbytková (reziduální) metoda	Průměrné příjmy z prodeje bytových jednotek 85 000 Kč na m2 HPP	Změna ceny za m2 hrubé podlažní plochy		
				-1 %	0 %	1 %
				-28 192	0	28 192
			Průměrné náklady na výstavbu bytových jednotek 66 500 Kč na m2 HPP	Změna nákladů na m2 hrubé podlažní plochy		
				-1 %	0 %	1 %
				22 056	0	-22 056

31. prosince 2020 Segment	Ocenění (tis. Kč)	Oceňovací technika	Základní předpoklady pro stanovení reálné hodnoty	Citlivost (tis. Kč)		
Pozemky pro budoucí výstavbu	263 972	Výnosová metoda (diskontování očekávaných peněžních toků)	Průměrná tržní cena 16 000 – 17 200 Kč za m2 pozemku	Změna ceny za m2		
				-5 %	0 %	5 %
				-12 200	0	12 200

Dopad možných změn v základních předpokladech ocenění na celkovou reálnou hodnotu investic do nemovitostí k 31. prosinci 2020 byly následující:

1. Budoucí ceny nájemného byly stanoveny na základě znalosti dané lokace v průměrné výši 148 Kč za m² a měsíc. Pokud by se tato cena za m² a měsíc zvýšila nebo snížila o 5 %, reálná hodnota investic do nemovitostí by se zvýšila nebo snížila o 12 200 tis. Kč.
2. Diskontní sazba byla stanovena na úrovni 9 %. Pokud se tato diskontní sazba zvýšila nebo snížila o 90 bazických bodů na 9,90 %, resp. 8,10 %, reálná hodnota investic do nemovitostí by se snížila o 14 100 tis. Kč, resp. zvýšila o 15 200 tis. Kč.

Všechny investice do nemovitostí jsou úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty.

15. Zaplacené zálohy

Zaplacené zálohy k 31. prosinci 2021 představují krátkodobé zálohy poskytnuté dodavatelům médií jako je voda a plyn ve výši 277 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 300 tis. Kč) a dlouhodobou zaplacenou zálohu za pozemek ve výši 2 389 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 0 tis. Kč) jehož koupě byla realizována v lednu 2022.

Uvedená tabulka zobrazuje pohyb na účtu zaplacených záloh v roce 2021 a 2020.

(tis. Kč)	2021	2020
K 1. lednu	300	253
Zaplacené zálohy	2 666	300
Vyúčtované zálohy	-300	- 253
K 31. prosinci	2 666	300

16. Peněžní prostředky na vázaných účtech

K 31. prosinci 2021 a 2020 měla Společnost finanční aktiva ve výši 8 000 tis. Kč (peníze) na vázaném bankovním účtu u společnosti J&T BANKA, a.s., osoby vydávající dluhopisy, bez aktivního přístupu jako zajištění vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz bod 52).

17. Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní a jiné pohledávky zahrnují následující:

(tis. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Finanční aktiva		
Obchodní pohledávky – krátkodobé (do 12 měsíců)	609	569
Příjmy příštích období – krátkodobé (do 12 měsíců)	322	603
Dohadné účty aktivní – krátkodobé (do 12 měsíců)	319	565
Mezisoučet	1 250	1 737
Nefinanční aktiva		
Náklady příštích období – krátkodobé (do 12 měsíců)	426	863
Mezisoučet	426	863
Obchodní a jiné pohledávky	1 676	2 600

Obchodní pohledávky po splatnosti činily k 31. prosinci 2021 327 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 569 tis. Kč). Společnost k 31. prosinci 2021 ani k 31. prosinci 2020 neúčtovala o opravné položce k pohledávkám z důvodu její nevýznamnosti (viz bod 42).

Všechny obchodní a jiné pohledávky byly k 31. prosinci 2021 a 2020 denominované v českých korunách.

18. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

(tis. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Bankovní účty	2 267	6 559
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty *)	2 267	6 559

*) Z hlediska IFRS 9 byly ztráty ze snížení hodnoty peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů Společností vyhodnoceny jako nevýznamné (Poznámka 36).

19. Vlastní kapitál

Společnost je plně vlastněna společností FINEP HOLDING, SE, IČO: 279 27 822, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Společnost FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika je ovládající společností Společnosti a sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejvyšší skupiny účetních závěrek, ke které Společnosti patří. Společnost FINEP HOLDING, SE je zároveň konečnou holdingovou společností skupiny. Konsolidovaná účetní závěrka sestavovaná konečnou holdingovou společností FINEP HOLDING, SE je dostupná na internetových stránkách www.finep.cz v sekci „Pro Investory“.

Vlastníky skupiny k 31. prosinci 2021 byli Ing. Michal Kocián, Ing. Pavel Rejchrt, Ing. Tomáš Zaněk, Ing. Vladimír Schwarz, Ing. Tomáš Pardubický a Ing. Štěpán Havlas, přičemž nikdo neovládá skupinu samostatně.

V průběhu roku 2021 nedošlo ke změnám ve výši základního kapitálu ani jeho struktury. Společnost měla k 31. prosinci 2021 a k 31. prosinci 2020 rezervní fond ve výši 200 tis. Kč.

20. Vydané dluhopisy

Vydané dluhopisy lze rozčlenit takto:

(tis. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Vydané dluhopisy – veřejně obchodovatelné – dlouhodobé	159 145	158 264
Celkem	159 145	158 264

Podrobnější informace o vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisech jsou následující:

Název	ISIN	Kupón (%)	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota (v Kč)	Počet kusů
FINEP Hloubětín a.s.	CZ0003519092	5,00 p.a.	12. června 2023	zaknihovaná	10 000	16 000

Dluhy Společnosti vyplývající z vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů jsou zajišťovány zástavním právem k vybraným položkám majetku – pozemkům, veškerým akciím a finančním aktivům (penězům) na vázaném účtu. Celková účetní hodnota zastavených pozemků k 31. prosinci 2021 činila 245 400 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 245 400 tis. Kč), viz poznámka 52. K 31. prosinci 2021 a 2020 evidovala Společnost finanční aktiva (peníze) na vázaném bankovním účtu bez aktivního přístupu jako zajištění vydaných veřejně obchodovatelných dluhopisů (viz poznámka 51) ve výši 8 000 tis. Kč.

Reálná hodnota veřejně obchodovatelných vydaných dluhopisů byla k 31. prosinci 2021 ve výši 154 624 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 161 020 tis. Kč). Reálná hodnota byla stanovena na základě diskontovaných peněžních toků za použití současných tržních úrokových sazeb. Měření reálné hodnoty veřejně obchodovatelných dluhopisů bylo zařazeno do úrovně 2 hierarchie reálných hodnot.

21. Odsouhlasení závazků z finanční činnosti

Níže uvedená tabulka obsahuje analýzu závazků z finančních činností a pohybů závazků Společnosti z finanční činnosti za každé z prezentovaných období. Pohyby uvedené v tabulce níže se týkají závazků, které jsou vykázány jako financování ve výkazu o peněžních tocích:

(tis. Kč)	Přijaté půjčky	Vydané dluhopisy	Celkem
Závazky z finanční činnosti k 1. lednu 2020	16 750	157 384	174 134

Přijatá půjčka	20 000	0	20 000
Vyúčtovaný úrok	58	8 880	8 938
Zaplacený úrok	0	-8 000	-8 000
Závazky z finanční činnosti k 31. prosinci 2020	36 808	158 264	195 072
Přijatá půjčka	60 500	0	60 500
Vyúčtovaný úrok	581	8 881	9 462
Zaplacený úrok	0	-8 000	-8 000
Závazky z finanční činnosti k 31. prosinci 2021	97 889	159 145	257 034

22. Obchodní a jiné závazky

(tis. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Obchodní závazky – splatné do 12 měsíců	457	734
Ostatní závazky – splatné do 12 měsíců	4 022	857
Krátkodobé finanční závazky	4 479	1 591
Obchodní a jiné závazky celkem	4 479	1 591

Ostatní závazky k 31. prosinci 2021 představují především dohadnou položku pasivní ve výši 3 000 tis. Kč z titulu smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 6. prosince 2021.

23. Přijaté zálohy

Dlouhodobé přijaté zálohy k 31. prosinci 2021 ve výši 2 312 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 ve výši 2 310 tis. Kč) představují především přijaté kauce od nájemců.

24. Odložená daň z příjmu

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou uvedeny v následující tabulce:

(tis. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Odložený daňový závazek:		
– Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících	5 342	4 596
Odložený daňový závazek	5 342	4 596
Odložený daňový závazek (netto)	5 342	4 596

Pohyb na účtu odložené daně z příjmu vykázány v zisku nebo ztrátě je následující:

2021	Dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	Dopad daňové ztráty použitelné v budoucím období	Celkem
(tis. Kč)			
K 1. lednu	- 5 437	841	- 4 596
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 9)	10	-756	-746
K 31. prosinci	-5 427	85	-5 342

2020	Dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	Dopad daňové ztráty použitelné v budoucím období	Celkem
(tis. Kč)			
K 1. lednu	- 5 473	1 339	- 4 134
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 9)	36	- 498	- 462
K 31. prosinci	- 5 437	841	- 4 596

25. Podmíněné a smluvní závazky

Společnost neeviduje žádné další závazky ani žádné věcné záruky, které by nebyly vykázány v rozvaze. Vedení Společnosti si není vědomo žádných podmíněných závazků Společnosti k 31. prosinci 2021 ani k 31. prosinci 2020.

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

26.

27. Transakce se spřízněnými stranami

V této poznámce jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami. Jediný akcionář Společnosti FINEP HOLDING, SE poskytl Společnosti následující zápůjčky:

(tis. Kč)			31. prosince 2021	31. prosince 2020
Poskytnuto dne	Úročení	Splatnost dne		
27. listopadu 2018	bezúročně	31. prosince 2022	4 000	4 000
11. dubna 2019	bezúročně	31. prosince 2022	8 000	8 000
15. května 2019	bezúročně	31. prosince 2022	4 000	4 000
30. dubna 2019	bezúročně	31. prosince 2023	750	750
19. května 2020	PRIBOR, marže 0,50 %	31. prosince 2024	8 250	8 250
	vyúčtovaný úrok	31. prosince 2024	128	47
3. června 2020	PRIBOR, marže 0,50 %	31. prosince 2024	1 000	1 000
	vyúčtovaný úrok	31. prosince 2024	15	5
10. prosince 2020	PRIBOR, marže 0,50 %	31. prosince 2024	10 750	10 750
	vyúčtovaný úrok	31. prosince 2024	113	6
12. října 2021	PRIBOR, marže 0,50 %	31. prosince 2024	60 500	0
	vyúčtovaný úrok	31. prosince 2024	383	0

Členům řídicích, kontrolních, správních orgánů nebyly k 31. prosinci 2021 ani k 31. prosinci 2020 poskytnuty žádné zápůjčky, závdavky, zálohy nebo úvěry, žádná zajištění ani ostatní plnění.

Členové představenstva a dozorčí rady zastávají podobné pozice také v ostatních společnostech v rámci skupiny FINEP HOLDING, SE a jsou za tyto služby odměňováni na úrovni skupiny FINEP HOLDING, SE, proto není praktické tyto náklady alokovat na jednotlivé společnosti v rámci skupiny.

28. Události po skončení účetního období

Koncem února 2022 pokračující politické napětí mezi Ruskem a Ukrajinou eskalovalo v konflikt s vojenskou invazí Ruska na Ukrajinu. Celosvětovou reakcí na ruské porušení mezinárodního práva a agresi vůči Ukrajině bylo uvalení rozsáhlých sankcí a omezení podnikatelské činnosti. Tyto skutečnosti považujeme za neupravující následné události. Celkový dopad posledního vývoje se projevil zvýšenou volatilitou na finančních a komoditních trzích a dalšími důsledky pro ekonomiku. Skupina FINEP HOLDING, SE přijala opatření, která mají minimalizovat případné dopady vyplývající z výše uvedeného konfliktu a to zejména v oblasti provádění výstavby developerských projektů a stabilizace jejich cen v rámci smluvních vztahů s generálními dodavateli stavebních prací. Tato opatření slouží k zajištění ochrany Společnosti před potenciálními ztrátami při budoucím prodeji investic do nemovitostí sesterským společnostem v dalších fázích developerského projektu.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným jiným událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a hospodaření Společnosti za rok končící 31. prosince 2021.

19. dubna 2022

Ing. Michal Kocián
Předseda představenstva
FINEP Hloubětín a.s.

Ing. Vladimír Schwarz
Člen představenstva
FINEP Hloubětín a.s.

31.3.2022

Zpráva o vztazích

společnosti

FINEP Hloubětín a.s.

podle § 82 zákona o obchodních korporacích

za účetní období od 1.1.2021 do 31.12.2021

Představenstvo společnosti FINEP Hloubětín a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26511771, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7556 (v této zprávě též jen „**FINEP Hloubětín**“ nebo „**Společnost**“), zpracovalo následující zprávu o vztazích ve smyslu § 82 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích (dále jen „**Zákon o korporacích**“), za účetní období od 1.1.2021 do 31.12.2021 (dále jen „**Rozhodné období**“).

1. Struktura vztahů

Podle informací dostupných představenstvu společnosti jednatelům s péčí řádného hospodáře byla Společnost po celé Rozhodné období součástí Skupiny, ve které je konečnou ovládající osobou společnost FINEP HOLDING, SE, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 110 00, IČ: 279 27 822, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 7 (dále jen „**Skupina**“). Konečnými beneficienty je šest fyzických osob, a to: Ing. Michal Kocián, Ing. Pavel Rejchrt, Ing. Tomáš Zaněk, Ing. Vladimír Schwarz, Ing. Tomáš Pardubický a Ing. Štěpán Havlas.

1. 1. Do skupiny ovládané společností FINEP HOLDING, SE, dále patří následující společnosti.

FINEP CZ a.s., a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26503387
FINEP spol. s r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 62916718 (do 13.8.2021)
NATURE CITY a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 03304914
FINEP Int a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27915328
FINEP Hostivař a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27590020
FINEP Hloubětín 61 a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27922120
ERDEX a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 11000, Praha 1, IČ: 271 82 533
Office Center Vltava a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00, Praha 1, IČ: 27911594
FINEP Real a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 06622500
TPK Real a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 06622381
FINEP Poštovní a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26429748
FINEP Troja a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26185938
FINEP Holešovice a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27907929
KASKÁDY APARTMENTS a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 08053081
FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 28436776
FINEP KOMERČNÍ a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27904946
FINEP INTERIÉRY s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04472926

B+3 REAL a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 11000, Praha 1, IČ: 27364640
Invenit a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 264 37 635
F.R.C. a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 272 07 943
KALOS spol. s r.o., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 26744309
Cocktail Media s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27166589
Pensum a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27906604
Real 2 a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27897206
PROSEK Development, a.s. se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 24202061
TROJMEZÍ GATE a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27913147
FLams a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27907899
Nová Invalidovna, a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 03658767
Střížkov Park a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 11000, Praha 1, IČ: 06395279

FINEP BARRANDOV bytová k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 05547776
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., se sídlem Praha, Havlíčkova 1030/1, PSČ 11000, IČ: 27918041
FINEP Prosek k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26762382
FINEP Prosek bytová k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 24716847
FINEP Prosek bytová 2, k.s., se sídlem Praha, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 24308773
FINEP Prosek bytová 5 k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 02574527
FINEP Prosek bytová 10 k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 29016347
FINEP Prosek bytová 12 k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 29016380

VERANO REAL k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04663276
FINEP Elektra k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 62065271
FINEP Harfa k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, PSČ 11000, IČ: 27100626

Moderní prádelny s.r.o., se sídlem Nademlejnská 600/1, 198 00 Praha 9, IČ: 09066977
CALEPO Media s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 03933393
SHELIA s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04629221
DDX CZECH a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 05401275
FLAMS a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27907899
INGRAS a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 271 81 910
EYSCHA a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04655052
GORIS s.r.o., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 25725882
Orpazchom s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 06378862
REZIDENCE NAD VLTAVOU a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 11000, Praha 1, IČ: 05130620
Rav PropCo U Sluncove s.r.o., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 11000, Praha 1, IČ: 09674331
Duero Group, s.r.o., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 01716671

Bytové družstvo NAD KROCÍNKOU I, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 09924787

PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, se sídlem 475 TRIQ IL-KBIRA SAN GUZEPP, Santa Venera, SVR 1011, Malta, reg č. SV 113
FINEP HARFA FUND, se sídlem 475 TRIQ IL-KBIRA SAN GUZEPP, Santa Venera, SVR 1011, Malta
FINEP PROSEK FUND, se sídlem 475 TRIQ IL-KBIRA SAN GUZEPP, Santa Venera, SVR 1011, Malta
FINEP BARRANDOV FUND, se sídlem 475 TRIQ IL-KBIRA SAN GUZEPP, Santa Venera, SVR 1011, Malta

FINEP SK a.s., se sídlem Laurinská 4, Bratislava, 811 01, SVK, IČ: 35931914
FINBA a.s., se sídlem Račianská 22A, Bratislava, 831 02, SVK, IČ: 35970430

Údaje o osobách náležejících do Skupiny se uvádí k 31.12.2021, a to dle informací dostupných komplementáři společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře.

1. 1.1 Ovládající osoba

Společnost FINEP HOLDING, SE, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 110 00, IČ: 279 27 822, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 7, byla v rozhodném období jediným akcionářem Společnosti.

2. Úloha Společnosti ve Skupině

Společnost je developerskou společností.

3. Způsob a prostředky ovládní

Ovládající osoba ovládá Společnost, neboť v Rozhodném období byla jediným akcionářem Společnosti. K ovládní Společnosti dochází zejména prostřednictvím rozhodování na valné hromadě Společnosti.

4. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

4.1 Smlouvy uzavřené mezi Společností a Ovládající osobou, které byly v Rozhodném období platné:

Dne 27. listopadu 2018 byl poskytnut jediným akcionářem Společnosti FINEP HOLDING, SE úvěr ve výši 4 000 tis. Kč se splatností nejdéle do 31. prosince 2022.

Dne 11. dubna 2019 byl poskytnut jediným akcionářem Společnosti FINEP HOLDING, SE úvěr ve výši 8 000 tis. Kč se splatností nejdéle do 31. prosince 2022.

Dne 15. května 2019 byl poskytnut jediným akcionářem Společnosti FINEP HOLDING, SE úvěr ve výši 4 000 tis. Kč se splatností nejdéle do 31. prosince 2022.

Dne 30. dubna 2019 byl poskytnut jediným akcionářem Společnosti FINEP HOLDING, SE úvěr ve výši 750 tis. Kč se splatností nejdéle do 31. prosince 2023.

Dne 19. května 2020 byl poskytnut jediným akcionářem Společnosti FINEP HOLDING, SE úvěr ve výši 8 250 tis. Kč se splatností nejdéle do 31. prosince 2024.

Dne 3. června 2020 byl poskytnut jediným akcionářem Společnosti FINEP HOLDING, SE úvěr ve výši 1 000 tis. Kč se splatností nejdéle do 31. prosince 2024.

Dne 10. prosince 2020 byl poskytnut jediným akcionářem Společnosti FINEP HOLDING, SE úvěr ve výši 10 750 tis. Kč se splatností nejdéle do 31. prosince 2024.

Dne 12. prosince 2021 byl poskytnut jediným akcionářem Společnosti FINEP HOLDING, SE úvěr ve výši 60 500 tis. Kč se splatností nejdéle do 31. prosince 2024.

4. 2 Smlouvy uzavřené mezi Společností a jinými osobami ve Skupině:

Smlouva o poskytování ekonomických a administrativních služeb ze dne 1.1.2019 uzavřená se společností FINEP CZ a.s.

Nájemní smlouva ze dne 1.11.2019 uzavřená se společností FINEP CZ a.s.

Smlouva o spolupráci ze dne 5.12.2018 uzavřená se společností FINEP Elektra s.r.o.

5. **Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob**

Během rozhodného období učinila Společnost na popud ovládající osoby nebo jí ovládaných osob následující právní úkony a ostatní opatření, která se týkala majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle poslední účetní uzávěrky:

Čerpání půjček na základě smluv uvedených v bodě 4.1.

6. **Posouzení újmy a jejího vyrovnání**

Na základě smluv uzavřených v Rozhodném období mezi Společností a ostatními osobami ze Skupiny, jiných jednání ani opatření, která byla v zájmu nebo na popud těchto osob uskutečněna Společností v Rozhodném období, Společnosti nevznikla žádná újma.

7. **Hodnocení vztahů a rizik v rámci Skupiny**

7.1 Hodnocení výhod a nevýhod vztahů ve Skupině.

Společnosti vyplývají z účasti ve Skupině zejména výhody. Skupina je tvořena společnostmi se silným finančním zázemím a s výhodnějším přístupem k financování, z čehož těží Společnost zejména při uzavírání obchodů se svými dodavateli, dále při vyjednávání s bankami a jinými poskytovateli úvěrů.

Společnosti nevyplývají z účasti ve Skupině žádné nevýhody.

7.2 Ze vztahů v rámci Skupiny neplynou pro Společnost žádná rizika.

Datum 31.března 2022

Datum 31. března 2022

FINEP Hloubětín a.s.



Ing. Michal Kocián
předseda představenstva



Ing. Tomáš Zaněk
člen představenstva

