

# **FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

## **Výroční zpráva 2017**

Tato výroční zpráva společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 (dále jen rok 2017) je zpracována v souladu s úst. § 21 zákona číslo 563/1991 Sb., o účetnictví a obsahuje tak ucelené, vyvážené a komplexní informace, stejně jako přehled o veškeré činnosti a její zhodnocení. Společnost vykazuje výsledky hospodaření a uvede účetnictví dle Mezinárodních účetních standardů (IFRS), jelikož je emitentem veřejně obchodovatelných dluhopisů a podléhá doзору ze strany ČNB.

V Praze dne 15. února 2018

O b s a h:

## **I. Informační část**

1. Informace o vývoji výkonnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)
2. Informace o vývoji činnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)
3. Informace o stávajícím hospodářském postavení (§ 21, odst. 1 ZÚ)
4. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21, odst. 2, písm. c) ZÚ)
5. Informace o nabytí vlastních akcí nebo vlastních podílů (§ 21, odst. 2, písm. d) ZÚ)
6. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí (§ 21, odst. 2, písm. e) ZÚ)
7. Informace o aktivitách v oblasti pracovně-právních vztahů (§ 21, odst. 2, písm. e) ZÚ)
8. Informace o existenci organizační složky v zahraničí (§ 21, odst. 2, písm. f) ZÚ)
9. Ostatní informace (§ 21, odst. 2, písm. g) ZÚ)
10. Ostatní informace (§ 21, odst. 4 ZÚ)

## **II. Finanční část**

1. Účetní závěrka (§ 21, odst. 5 ZÚ)
2. Zpráva nezávislého auditora (§ 21, odst. 5 ZÚ)

## **III. Doplňující část**

1. Informace o významných skutečnostech po dni účetní závěrky (§ 21, odst. 2., písm. a) ZÚ)
2. Informace o předpokládaném vývoji (§ 21, odst. 2, písm. b) ZÚ)
3. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou za rok 2017 (§ 82, zákona o obchodních korporacích)

## **I. Informační část**

### 1. Informace o vývoji výkonnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)

*Společnost vytvořila za rok 2017 zisk ve výši 230 tis. Kč, za rok 2016 byla vytvořena ztráta ve výši 39 tis. Kč.*

### 2. Informace o vývoji činnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)

*Společnost v roce 2017 nakupovala pozemky na základě uzavřených smluv o smlouvách budoucích. Tyto pozemky jsou určeny k realizaci další výstavby bytových domů v následujících letech. V průběhu roku 2017 byla část pozemků prodána na sesterské společnosti v rámci koncernu FINEP HOLDING, SE za účelem realizace nové etapy projektu bytových domů. Společnost 19. prosince 2016 vydala emisi dluhopisů přijatých k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze ve výši 201 milionů Kč. Celá emise dluhopisů byla obratem úspěšně prodána. Za celou emisi dluhopisů se zaručil koncern FINEP HOLDING, SE. V průběhu roku 2017 Společnost vydala další dvě neveřejné emise dluhopisů v celkové výši 370 milionů Kč, které byly nakoupeny komplementářem Společnosti.*

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

*Hospodářské postavení Společnosti odpovídá fázi projektu, kdy se Společnost bude nadále soustředit na nákup pozemků pro realizaci dalších etap projektu a správu vydaných dluhopisů.*

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

*Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2017 v oblasti výzkumu a vývoje žádné aktivity.*

### 5. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů (§ 21, odst. 2, písm. d) ZÚ)

*Společnost v průběhu roku 2017 nenabyla žádné vlastní akcie ani podíly.*

### 6. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí (§ 21, odst. 2, písm. e) ZÚ)

*Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2017 v oblasti ochrany životního prostředí žádné zvláštní aktivity.*

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

*Společnost nemá zaměstnance a ani nevyplácí odměny členům statutárních orgánů.*

*Chod Společnosti a její řízení je zajištěno v rámci koncernu FINEP HOLDING, SE, jak je uvedeno níže ve zprávě o vztazích.*

### 8. Informace o existenci organizační složky v zahraničí (§ 21, odst. 2, písm. f) ZÚ)

*Společnost neměla v průběhu roku 2017 v zahraničí žádnou organizační složku.*

9. Ostatní informace (§ 21, odst. 2, písm. g) ZÚ)

*Společnost nezveřejňuje informace podle § 118 zákona o podnikání na kapitálovém trhu 256/2004 Sb., jelikož splňuje výjimku dle § 119c, odst. (1), písm b) tohoto zákona.*

10. Ostatní informace (§ 21, odst. 4 ZÚ)

*Rizika Společnosti jsou řízena v rámci řízení rizik koncernu FINEP HOLDING, SE, čímž dochází k minimalizaci nebo eliminaci úvěrových, likviditních a tržních rizik.*

**II. Finanční část**

1. Účetní závěrka (§ 21, odst. 5 ZÚ)

2. Zpráva nezávislého auditora (§ 21, odst. 5 ZÚ)



***FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.***

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosince 2017

sestavená v souladu s IFRS ve znění přijatém EU

# Obsah

1 Všeobecné informace	5
2 Přehled významných účetních postupů	5
2.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky	5
2.2 Přejít na IFRS	5
2.3 Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů	7
2.4 Vykazování tržeb	9
2.5 Úrokové výnosy a náklady	9
2.6 Převod podílu na výsledku hospodaření komplementáři	9
2.7 Přepočty cizích měn	10
2.8 Rezervy	10
2.9 Investice do nemovitostí	10
2.10 Dlouhodobý hmotný majetek	11
2.11 Finanční aktiva	11
2.11.1 Klasifikace	11
2.11.2 Účtování a oceňování	12
2.11.3 Snížení hodnoty finančních aktiv	12
2.12 Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry	12
2.13 Započtení finančních nástrojů	13
2.14 Zásoby	13
2.15 Zaplacené zálohy	14
2.16 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	14
2.17 Základní kapitál a fondy	14
2.18 Ostatní fondy a kapitálové účty	14
2.19 Obchodní závazky	14
2.20 Úvěry, půjčky a dluhopisy	14
2.21 Výpůjční náklady	15
2.22 Splatná a odložená daň z příjmu	15
2.23 Spřízněné strany	15
2.24 Události po skončení účetního období	16
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	18
3.2 Řízení kapitálu	19
3.3 Odhad reálné hodnoty	19
3.4 Započtení finančních nástrojů	20
4 Významné účetní odhady a úsudky při aplikaci účetních postupů	20
5 Vykazování segmentů	21
6 Tržby	21
7 Finanční náklady	21
8 Daň z příjmu	21
9 Investice do nemovitostí	22
10 Zaplacené zálohy	23
11 Ostatní dlouhodobá finanční aktiva	23
12 Obchodní a jiné pohledávky	23
13 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	23
14 Základní kapitál	23
15 Úvěry a půjčky	24
16 Vydané dluhopisy	24
17 Obchodní a jiné závazky	25
18 Odložená daň z příjmu	26
19 Podmíněné a smluvní závazky	26
20 Transakce se spřízněnými stranami	26
21 Události po skončení účetního období	27

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Účetní závěrka  
za rok končící 31. prosince 2017**Rozvaha**  
**k 31. prosinci 2017**

(tis. Kč)	Pozn.	31. prosince 2017	31. prosince 2016	1. ledna 2016
<b>AKTIVA</b>				
<b>Dlouhodobá aktiva</b>				
Investice do nemovitostí	9	558 359	442 395	385 586
Dlouhodobý hmotný majetek		844	875	907
Zaplacené zálohy	10	5 433	16 092	24 219
Ostatní finanční aktiva	11	15 000	0	0
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>579 635</b>	<b>459 362</b>	<b>410 712</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>				
Zásoby		378	264	328
Obchodní a jiné pohledávky	12	449	482	10 855
Zaplacené zálohy		2 899	88	33
Pohledávky z daně z přidané hodnoty		137	0	298
Pohledávky z daní z příjmu		23	21	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	13	22 078	35 647	21 621
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>25 963</b>	<b>36 502</b>	<b>33 135</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>605 598</b>	<b>495 864</b>	<b>443 847</b>
	Pozn.	31. prosince 2017	31. prosince 2016	1. ledna 2016
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>				
<b>Kapitál a fondy připadající společníkům</b>				
Základní kapitál		2 000	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy		1 110	1 110	1 110
Nerozdělený zisk – komanditista		4 240	4 279	1 999
Nerozdělený zisk – komplementář		0	277 217	278 735
Zisk / (ztráta) za období		230	-39	2 280
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	14	<b>7 580</b>	<b>284 567</b>	<b>286 124</b>
<b>ZÁVAZKY</b>				
<b>Dlouhodobé závazky</b>				
Vydané dluhopisy	16	567 967	196 403	0
Půjčky od spřízněných stran	15	15 010	0	90 201
Přijaté zálohy		52	382	160
Odložený daňový závazek	18	601	532	532
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>583 630</b>	<b>197 317</b>	<b>90 893</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>				
Vydané dluhopisy	16	592	251	0
Půjčky od spřízněných stran	15	0	0	51 889
Závazky vůči komplementáři		6 740	559	6 636
Obchodní a jiné závazky	17	7 057	9 399	8 258
Závazky z daní z příjmu		0	0	44
Závazky z daně z přidané hodnoty		0	3 771	0
Odložený daňový závazek	18	0	0	3
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>14 388</b>	<b>13 980</b>	<b>66 830</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>598 018</b>	<b>211 297</b>	<b>157 723</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>605 598</b>	<b>495 864</b>	<b>443 847</b>

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosince 2017

**Výkaz úplného výsledku  
za rok končící 31. prosince 2017**

(tis. Kč)	Pozn.	Rok končící	Rok končící
		31. prosince 2017	31. prosince 2016
Tržby	6	20 257	57 474
Ostatní provozní výnosy		0	100
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	9	42 121	24 152
Náklady vynaložené na prodej bytů a pozemků		-21 386	-63 699
Spotřeba materiálu a energie		-9	-4
Marketingové náklady		-4	-2 357
Zprostředkování spojené s prodejem		-271	-3 542
Organizace a řízení spojená s budoucími projekty		-1 920	-3 300
Ostatní provozní náklady		-717	-800
Odpisy		-32	-32
<b>Provozní zisk</b>		<b>38 039</b>	<b>7 992</b>
Finanční náklady	7	-8 217	-8 961
<b>Zisk (+) / ztráta (-) před daní z příjmů</b>		<b>29 822</b>	<b>-969</b>
Převod výsledku hospodaření na komplementáře		-29 523	-959
Převod nerozděleného zisku na komplementáře		-277 217	0
Daň z příjmů – splatná	8	0	-32
Daň z příjmů – odložená	18	-69	3
<b>Čistý zisk (+) / ztráta (-) po zdanění</b>		<b>230</b>	<b>-39</b>

**Výkaz změn vlastního kapitálu  
za rok končící 31. prosince 2017**

(tis. Kč)	Pozn.	Základní kapitál	Ostatní	Nerozdělený	Nerozdělený	Vlastní kapitál celkem
			kapitálové fondy	zisk - komanditista	zisk - komplementář	
<b>Stav k 1. lednu 2016</b>	15	<b>2 000</b>	<b>1 110</b>	<b>4 279</b>	<b>278 735</b>	<b>286 124</b>
Čistá ztráta po zdanění - komanditista		0	0	-39	0	-39
Převod podílu na výsledku hospodaření do nerozděleného zisku - komplementář*		0	0	0	-959	-959
Převod podílu na výsledku hospodaření - komplementář **		0	0	0	-559	-559
<b>Úplný výsledek za rok</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-39</b>	<b>-1 518</b>	<b>-1 557</b>
<b>Stav k 31. prosinci 2016</b>	15	<b>2 000</b>	<b>1 110</b>	<b>4 240</b>	<b>277 217</b>	<b>284 567</b>
Čistý zisk po zdanění - komanditista		0	0	230	0	230
Převod nerozděleného zisku - komplementář		0	0	0	-277 217	-277 217
<b>Úplný výsledek za rok</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>230</b>	<b>-277 217</b>	<b>-276 987</b>
<b>Stav k 31. prosinci 2017</b>	15	<b>2 000</b>	<b>1 110</b>	<b>4 470</b>	<b>0</b>	<b>7 580</b>

\* IFRS výsledek hospodaření připadající komplementáři

\*\* CZ GAAP výsledek, který byl rozdělen komplementáři

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Účetní závěrka  
za rok končící 31. prosince 2017**Výkaz peněžních toků  
za rok končící 31. prosince 2017**

(tis. Kč)	Pozn.	Rok končící 31. prosince 2017	Rok končící 31. prosince 2016
<b>Peněžní toky z provozní činnosti:</b>			
<b>Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním</b>		<b>29 822</b>	<b>-969</b>
<b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>			
Odpisy hmotného majetku		32	32
Ztráta z prodeje investic do nemovitostí		1 130	6 215
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	9	-42 121	-24 152
Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných	7	8 217	8 923
Ostatní nepeněžní operace		69	0
<b>Změny pracovního kapitálu:</b>			
Snížení (+) / zvýšení (-) stavu pohledávek a ostatních aktiv		-7 256	18 743
Snížení (+) / zvýšení (-) stavu zásob		-114	64
Snížení stavu obchodních a ostatních závazků		-264	-983
<b>Peněžní prostředky vytvořené provozní činností:</b>			
Zaplacená daň z příjmů		0	-32
Zaplacené úroky		-7 952	-9 569
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>		<b>-18 437</b>	<b>4 551</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti:</b>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí		-94 960	-96 232
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí		19 652	57 425
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		<b>-75 308</b>	<b>-38 807</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti:</b>			
Emise dluhopisů	16	371 905	196 651
Splátky půjček	15	0	-142 090
Načerpání půjček		15 010	0
Převod nerozděleného zisku a podílu na výsledku hospodaření na komplementáře	14	-306 740	0
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>		<b>80 176</b>	<b>54 561</b>
<b>Zvýšení (+) / snížení (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>			
		<b>-13 569</b>	<b>14 026</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku	13	35 647	21 621
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku</b>	<b>13</b>	<b>22 078</b>	<b>35 647</b>

Příloha na stranách 5 až 27 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

## **1 Všeobecné informace**

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 76651, dne 19. června 2007 a její sídlo je v Praze 1, Havlíčkova 1030/1. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je především realitní činnost a inženýrská činnost v investiční výstavbě. Identifikační číslo Společnosti je 279 18 041.

Společnost neeviduje žádné operace, které nejsou k 31. prosinci 2017 ani k 31. prosinci 2016 zahrnuty v rozvaze.

Společnost se změnou své společenské smlouvy podřídila zákonu o obchodních korporacích jako celku. Tato skutečnost nabyla účinnosti 31. července 2014.

Společnost emitovala dne 19. prosince 2016 dluhopisy obchodované na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze a k 1. lednu 2017 přešla v souladu se zákonem na IFRS ve znění přijatém Evropskou unií („EU“).

## **2 Přehled významných účetních postupů**

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

### **2.1 Základní zásady sestavení účetní závěrky**

Účetní závěrka Společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.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, realizovatelných finančních aktiv a závazků v reálné hodnotě přeceňovaných do zisku nebo ztráty. 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 4.

### **2.2 Přechod na IFRS**

Tato účetní závěrka je první účetní závěrkou v souladu s IFRS. Kromě některých výjimek, IFRS 1 vyžaduje retrospektivní aplikaci verze standardů a interpretací platné pro rozvahový den. Tato verze IFRS byla použita při přípravě zahajovací IFRS rozvahy k 1. lednu 2016 a následujících období až do konce prvního IFRS účetního období dne 31. prosince 2017. Při přípravě této zahajovací rozvahy a této účetní závěrky Společnost použila následující výjimky z retrospektivní aplikace, které jsou povinné podle IFRS 1 a relevantní pro Společnost:

*Výjimka z odhadů.* Odhady podle IFRS 1 k 1. lednu 2016 a k 31. prosinci 2016 by měly být konzistentní s odhady provedenými ke stejnému datu podle předchozího standardu vykazování, pokud zde není důkaz, že tyto odhady byly chybné.

*Výjimka z odúčtování finančních aktiv a závazků.* Finanční aktiva a závazky odúčtované před přechodem na IFRS nejsou znovu uznány podle IFRS. Management ne zvolil aplikaci kritéria odúčtování z dřívějšího data podle IAS 39.

Společnost použila následující výjimky z retrospektivní aplikace, které jsou volitelné podle IFRS 1 a relevantní pro Společnost:

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2017

*Výjimka z přecenění na reální hodnotu, dříve vykazované v zůstatkové nebo reprodukční hodnotě.* Podle českých účetních předpisů Společnost vykazuje majetek v zůstatkové hodnotě; podle IFRS se majetek oceňuje reálnou hodnotou v souladu se standardem IAS 40. Společnost retrospektivně aplikovala výjimku.

*Výjimka z úrokových nákladů.* Úrokové náklady kapitalizované před přechodem na IFRS nejsou zpětně kapitalizované podle IAS 23. Vedení Společnosti se rozhodlo neaplikovat kritéria kapitalizace úrokových nákladů vzniklých z dřívějšího data podle IAS 23.

Poslední účetní závěrka Společnosti sestavená podle Českých účetních předpisů („CAS“) byla připravena za rok končící 31. prosince 2016.

Sesouhlasení:

	31. prosince 2016			1. ledna 2016		
	CAS	Úprava	IFRS	CAS	Úprava	IFRS
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	179 346	280 016	459 362	137 834	272 878	410 712
<b>Krátkodobá aktiva</b>	41 100	-4 598	36 502	33 135	0	33 135
<b>Aktiva celkem</b>	<b>220 446</b>	<b>275 418</b>	<b>495 864</b>	<b>170 969</b>	<b>280 363</b>	<b>451 332</b>
<b>Vlastní kapitál</b>	5 084	279 483	284 567	5 110	281 015	286 125
<b>Dlouhodobé závazky</b>	201 382	-4 065	197 317	97 615	-6 723	90 892
<b>Krátkodobé závazky</b>	13 980	0	13 980	68 244	-1 414	66 830
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>220 446</b>	<b>275 418</b>	<b>495 864</b>	<b>170 969</b>	<b>272 878</b>	<b>443 847</b>

Poznámka: Úpravy týkající se Úplného výsledku za období nejsou z důvodu jejich nevýznamnosti uvedeny.

Úpravy mezi CAS a IFRS jsou k 1. lednu 2016 způsobeny následujícími rozdíly:

- Dlouhodobý majetek: Podle českých účetních standardů Společnost vykazovala pozemky v pořizovací hodnotě; podle IFRS se pozemky vykazují v reálné hodnotě v souladu s IAS 40. Retrospektivní aplikací tohoto přístupu Společností došlo k úpravě mezi hodnotou pozemků podle CAS a IFRS.
- Dlouhodobé a krátkodobé závazky: Úprava představuje:
  - rozdíl ve vykázání půjček při jejich prvotním zachycení Společností v reálné hodnotě v souladu s IFRS, která je nižší než jejich hodnota vykázaná podle českých účetních standardů.
  - rozdíl z uznání odloženého daňového závazku náležití komplementáři, který vznikl z výše popsaného vykázání půjček při jejich prvotním zachycení, a také z přecenění dlouhodobého majetku reálnou hodnotou.
- Vlastní kapitál: Úpravy vznikly hlavně z důvodu retrospektivní aplikace IAS 40, uznání půjček při jejich prvotním vykázání a s tím související vykázání odložené daně.

Úpravy mezi CAS a IFRS jsou k 31. prosinci 2016 způsobeny následujícími rozdíly:

- Dlouhodobý majetek: Podle českých účetních standardů Společnost vykazovala pozemky v pořizovací hodnotě; podle IFRS se pozemky vykazují v reálné hodnotě v souladu s IAS 40. Retrospektivní aplikací tohoto přístupu Společností došlo k úpravě mezi hodnotou pozemků podle CAS a IFRS.
- Krátkodobá aktiva: Podle českých účetních standardů Společnost vykazovala náklady související s emisí dluhopisů jako náklady příštích období v rámci aktiv, které jsou rovnoměrně rozeznávány v zisku nebo ztrátě až do doby splatnosti dluhopisů. Podle IFRS tyto náklady vstupují do amortizované hodnoty vydaných dluhopisů v souladu IAS 39.
- Dlouhodobé a krátkodobé závazky: Úprava představuje:
  - rozdíl ve vykázání půjček při jejich prvotním zachycení Společností v reálné hodnotě v souladu s IFRS, která je nižší než jejich hodnota vykázaná podle českých účetních standardů.
  - rozdíl z uznání odloženého daňového závazku náležitího komplementáři, který vznikl z výše popsaného vykázání půjček při jejich prvotním zachycení a také z přecenění dlouhodobého majetku reálnou hodnotou.



- rozdíl z vykázání vydaných dluhopisů a jejich souvisejících nákladů. Podle CAS jsou tyto náklady vykázány jako náklady příštích období v rámci aktiv a budou rovnoměrně vykázány v zisku nebo ztrátě až do data splatnosti dluhopisu. Podle IFRS, tyto náklady jsou součástí amortizované hodnoty emitovaných dluhopisů v souladu s IAS 39.
- Vlastní kapitál: Úpravy vznikly hlavně z důvodu retrospektivní aplikace IAS 40, uznání půjček při jejich prvotním vykázání a s tím související vykázání odložené daně.

Dne 3. dubna 2017 Společnost připravila Finanční informaci pro zvláštní účely k 31. prosinci 2016 jako přípravu pro sestavení první účetní závěrky v souladu s IFRS. V této Finanční informaci pro zvláštní účely byl k 31. prosinci 2016 nesprávně vykázán odložený daňový závazek ve výši 53 203 tis. Kč (1. ledna 2016: 53 495 tis. Kč). Vzhledem k tomu, že zisk připadající na komplementáře nepodléhá zdanění v rámci Společnosti, měly být přechodné rozdíly z přecenění investic do nemovitostí odpovídajícím způsobem před výpočtem odložené daně poníženy. Po této úpravě je správný zůstatek odloženého daňového závazku vykázán v této účetní závěrce k 31. prosinci 2016 601 tis. Kč (1. ledna 2016: 535 tis. Kč).

### **2.3 Standardy, interpretace a novely publikovaných standardů**

Následující standardy, interpretace a novely byly publikovány a jsou pro účetní výkazy Společnosti povinné od 1. ledna 2018 nebo později:

**IFRS 9, Finanční nástroje: Klasifikace a oceňování** (vydaná v červenci 2014 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později). Základní charakteristiky standardu jsou:

- Finanční aktiva je třeba pro účely oceňování klasifikovat do třech kategorií: na aktiva následně oceněná naběhlou hodnotou, aktiva následně oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku („FVOCI“) a aktiva následně oceněná reálnou hodnotou do výsledku hospodaření („FVPL“).
- Klasifikace dluhových nástrojů je dána podnikatelským modelem pro řízení finančních aktiv, a dále tím, zda smluvní peněžní toky představují výhradně úhrady jistin a úroků („VÚJÚ“). Jestliže je dluhový nástroj držen do splatnosti, může být oceněn v naběhlé hodnotě za předpokladu, že splňuje požadavek VÚJÚ. Dluhové nástroje, které splňují VÚJÚ požadavek a jsou drženy v portfoliu, kde účetní jednotka drží jak peněžní toky shromažďovaných aktiv, tak aktiva prodává, mohou být klasifikovány jako FVOCI. Finanční aktiva, která neobsahují peněžní toky splňující požadavek VÚJÚ, musí být oceňovány na FVPL (jako například deriváty). Vložené deriváty již nejsou oddělovány od finančních aktiv, ale jsou zahrnuty do posouzení splnění VÚJÚ podmínky.
- Investice do investičních nástrojů jsou vždy oceňovány reálnou hodnotou. Vedení účetní jednotky může nicméně učinit nezvratné rozhodnutí o změně reálné hodnoty v ostatním úplném výsledku za předpokladu, že nástroj není určený k obchodování. Jestliže je investiční nástroj určený k obchodování, změny reálné hodnoty jsou uvedeny ve výkazu zisku nebo ztráty.
- Většina požadavků standardu IAS 39 na klasifikaci a oceňování finančních závazků byla přenesena beze změny do standardu IFRS 9. Hlavní změnou bude povinnost účetní jednotky vykázat účinky změn vlastního úvěrového rizika finančních závazků oceněných v reálné hodnotě, jejíž změna je vykázána jako součást zisků a ztrát, v ostatním úplném výsledku.
- IFRS 9 obsahuje nový model uznávání ztrát ze snížení hodnoty - model očekávané úvěrové ztráty („OÚZ“). K dispozici je "třístupňový" přístup, který je založen na změně úvěrové kvality finančních aktiv od prvotního zaúčtování. V praxi nová pravidla znamenají povinnost subjektů při prvotním uznání finančních aktiv, u kterých není úvěrově snižována hodnota (nebo životnosti očekávané úvěrové ztráty obchodních pohledávek), zaúčtovat okamžitou ztrátu ve výši dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty. Tam, kde došlo k výraznému nárůstu úvěrového rizika, se snížení hodnoty měří spíše pomocí životnosti očekávané úvěrové ztráty, než dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty. Model zahrnuje provozní zjednodušení pro leasing a obchodní pohledávky.
- Požadavky zajišťovacího způsobu účtování byly upraveny tak, aby zajistily lepší propojení s řízením rizik. Standard poskytuje účetním jednotkám možnost výběru mezi aplikováním požadavků zajišťovacího způsobu účtování dle IFRS 9 a pokračováním v uplatňování IAS 39 na všechny zajišťovací vztahy, protože v současné podobě standardu není řešeno účtování makro zajišťování.

**IFRS 15, Výnosy ze smluv se zákazníky** (vydaný 28. května 2014 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později) zavádí zásady vykazování výnosů v transakční ceně v době, kdy zboží



## **FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2017

nebo služby jsou převedeny na zákazníka. Jakékoliv společně poskytované výrobky nebo služby, které jsou vzájemně odlišitelné, se musí vykazovat samostatně. Podobně slevy nebo vratky z prodejní ceny musí být alokovány na jednotlivé položky výnosů. Pokud je cena z jakéhokoliv důvodu variabilní, je jako výnos vykázána minimální hodnota, u které je vysoce pravděpodobné, že nebude následně odepsána. Náklady na pořízení smlouvy se zákazníky se musí kapitalizovat a odpisují se během doby, po kterou společností plynou ekonomické benefity ze smlouvy se zákazníkem. Vedení Společnosti v současnosti posuzuje dopad standardu na účetní výkazy Společnosti.

**Novela k IFRS 15, Výnosy ze smluv se zákazníky** (vydáno 12. dubna 2016, standard zatím nebyl schválen Evropskou unií).

**Převod Investic do nemovitostí – Dodatky k IAS 40** (vydány 8. prosince 2016 a účinné pro roční účtovací období začínající od 1. ledna 2018 nebo později). Dodatky objasňují požadavky na převody do, nebo z Investic do nemovitostí s ohledem na Investice do nemovitostí ve výstavbě. Dosud neexistoval v IAS 40 žádný přesně stanovený postup při převodech do nebo z Investic do nemovitostí ve výstavbě. Tento dodatek objasňuje, že absence tohoto postupu neměla za účel zamezit převod Investic do nemovitostí ve výstavbě nebo vývoji, který byl dříve klasifikovaný jako zásoby, do Investic do nemovitostí, když byla zřejmá změna v užívání. Novela IAS 40 má za úkol zdůraznit princip převodů do, nebo z Investic do nemovitostí a upřesnit, že převod do, nebo z Investic do nemovitostí by měl nastat pouze tehdy, došlo-li ke změně užívání majetku; takováto změna by měla zahrnovat posouzení, jestli se majetek kvalifikuje jako Investice do nemovitostí, a měla by být podpořena důkazy. Vedení Společnosti v současnosti posuzuje dopad standardu na účetní výkazy Společnosti.

**(Předčasné splacení s negativní kompenzací – Novela IFRS 9** (vydána 12. října 2017 a účinná pro účetní období začínající od 1. ledna 2019 nebo později). Změny umožňují oceňovat v naběhlé hodnotě některé půjčky a dluhové cenné papíry, které mohou být předplaceny v částce pod naběhlou hodnotou, například v reálné hodnotě nebo v částce, která zahrnuje přiměřený závazek ke kompenzaci dlužníkovi rovnající se současné hodnotě dopadu růstu tržní úrokové míry během zbývajících životnosti nástroje. Mimo to text doplněný do důvodové zprávy ke standardu znovu potvrzuje stávající pokyny v IFRS 9, že změny nebo výměny některých finančních závazků oceněných v naběhlé hodnotě, které nevedou k odúčtování, povedou k zisku nebo ztrátě v zisku nebo ztrátě. Vykazující účetní jednotky proto nebudou ve většině případů moci zrevidovat efektivní úrokovou míru pro zbývajících dobu životnosti půjčky, aby přešly dopadu do zisku nebo ztráty při modifikaci půjčky.

U následujících nových zveřejnění se neočekává, že budou mít významný dopad na Společnost:

- Přeprodej aktiv mezi Investorem a Přidruženým podnikem nebo Společným podnikem – Dodatek k IFRS 10 a IAS 28 (vydaná 11. září 2014, standard zatím nebyl schválen Evropskou unií).
- IFRS 16 „Leasing“ (vydané v lednu 2016 a účinné pro roční účtovací období začínající 1. ledna 2019 nebo později).
- Dodatky s IFRS 2, Platby akciemi (vydány 20. června 2016 a účinné pro roční účtovací období začínající 1. ledna 2018).
- Aplikace IFRS 9 Finanční instrumenty s IFRS 4 Pojistné smlouvy – Dodatky k IFRS 4 (vydány 12. září 2016 a účinné, v závislosti na přístupu, pro roční účtovací období začínající 1. ledna 2018 nebo později pro účetní jednotky, které si zvolí možnost využití dočasné výjimky, nebo od momentu, kdy účetní jednotka poprvé aplikuje IFRS 9, pro účetní jednotky, které si zvolí postup překrývání).
- IFRIC 22 – Transakce v cizích měnách a předem hrazená protihodnota (vydáno 8. prosince 2016 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později).
- Roční vylepšení IFRS za roky 2014-2016 – Novela ke IFRS 1 a IAS 28 (vydané 8. prosince 2016 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2018 nebo později),
- IFRIC 23 "Účtování o nejistotě u daní z příjmů" (vydána 7. června 2017 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později).
- IFRS 17 "Pojistné smlouvy" (vydán 18. května 2017 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo později).
- Dlouhodobé účasti v přidružených a společných podnicích - Novela IAS 28 (vydána 12. října 2017 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později).

## **2.4 Účtování výnosů**

Výnosy zahrnují výnosy z prodeje bytových jednotek a investic do nemovitostí.

Výnosy představují reálnou hodnotu plnění získaného nebo nárokovaného za prodej zboží a poskytnutí služeb v rámci běžných činností Společnosti. Výnosy se vykazují po odečtení daně z přidané hodnoty, vrácených výrobků, slev a skont.

Společnost vykazuje výnosy, pokud částka výnosu může být spolehlivě měřena; pokud je pravděpodobné, že účetní jednotce poplynou budoucí ekonomické přínosy; a pokud byla splněna specifická kritéria pro každou aktivitu Společnosti, jak je popsáno níže.

### **(a) Tržby z prodejů bytových jednotek**

Tržby z prodejů bytových jednotek jsou vykázány v momentě přechodu podstatné části rizik a užiteků plynoucích z vlastnictví nemovitosti na kupujícího. Za tento moment je považován okamžik, kdy byla uzavřena nepodmíněná kupní smlouva s kupujícím a zároveň byla předložena žádost o převod právního titulu vlastnictví na katastrální úřad. Před vykázáním výnosu je rovněž nutné, aby stavba nemovitosti byla dokončena a připravena k prodeji, včetně potřebných příslušných povolení.

### **(b) Tržby z prodeje investic do nemovitostí**

Tržby z prodeje investic do nemovitostí představují tržby z prodeje pozemků a jsou vykázány v momentě přechodu rizik a užiteků plynoucích z vlastnictví nemovitosti na kupujícího. Za tento moment je považován okamžik, kdy byla uzavřena nepodmíněná kupní smlouva s kupujícím a zároveň byla předložena žádost o převod právního titulu vlastnictví na katastrální úřad.

## **2.5 Úrokové výnosy a náklady**

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

Metoda efektivní úrokové sazby je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku a přiřazení úrokového výnosu nebo úrokového nákladu do příslušného období. Efektivní úroková sazba je sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po celou dobu očekávané životnosti finančního nástroje nebo kratší období, 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.

Pokud je úvěr nebo pohledávka znehodnocena, Společnost sníží účetní hodnotu na její realizovatelnou hodnotu, která představuje odhadovaný budoucí peněžní tok diskontovaný pomocí původní efektivní úrokové sazby nástroje, a dále odvíjí diskont jako úrokový výnos. Úrokový výnos ze znehodnoceného úvěru a pohledávek je vykázán s použitím původní efektivní úrokové sazby.

## **2.6 Převod podílu na výsledku hospodaření komplementáři**

Převod podílu na výsledku hospodaření komplementáři je v účetní závěrce Společnosti vykazován jako závazek nebo pohledávka v účetním období, kdy došlo k jeho uznání. Tento převod představuje náklad nebo výnos pro Společnost v daném účetním období.

## **2.7 Přepočty cizích měn**

Přepočet transakcí vyjádřených v cizí měně je proveden směnným kurzem platným v den transakce. Peněžní aktiva a závazky vedené v cizí měně jsou přepočteny směnným kurzem platným k rozvahovému dni. Nepeněžní aktiva a závazky vedené v cizí měně jsou přepočteny odpovídajícím historickým kurzem ke dni pořízení. Položky ve výkazu zisku a ztráty jsou přepočteny historickým kurzem platným ke dni transakce.

## **2.8 Rezervy**

Rezerva se vykáže, pokud má Společnost v důsledku minulé události současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, jehož výši lze spolehlivě odhadnout, a je pravděpodobné, že k vypořádání závazku bude nezbytné vynaložení prostředků. Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem plnění nezbytného k vypořádání současného závazku k datu individuální účetní závěrky, a to s přihlédnutím k rizikům a nejistotám spojeným s daným závazkem. Pokud je rezerva oceněna pomocí odhadovaných peněžních toků nezbytných k vypořádání současného závazku, bude se její účetní hodnota rovnat současné hodnotě těchto peněžních toků.

## **2.9 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 jejich následné zdokonalení.

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

Po prvotním vykázání jsou investice do nemovitostí oceněny reálnou hodnotou. Podrobnosti o oceňování investic do nemovitostí na reálnou hodnotu jsou uvedeny v poznámce 4. Veškeré zisky nebo ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou účtovány do zisku nebo ztráty.

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

Změny v reálné hodnotě jsou vykázány do zisku nebo ztráty. Investice do nemovitostí se přestávají vykazovat, když jsou prodány anebo se změní jejich užívání.

Když se Společnost zbaví majetku v reálné hodnotě za standardních tržních podmínek, tak je hodnota tohoto majetku v okamžiku bezprostředně předcházejícím prodeji upravena o náklady na transakci a tato změna je vykázána v zisku nebo ztrátě v čistém zisku z přecenění investic do nemovitostí.

Pokud je investice do nemovitostí užívána Společností, je překlasifikována do dlouhodobého hmotného majetku a její účetní hodnota se k datu převedení stává pořizovací cenou, která je následně odpisována.

Stane-li se součástí vlastněného majetku investic do nemovitostí z důvodu změny v užívání, je s jakýmkoli rozdílem v ocenění mezi účetní a reálnou hodnotou k datu převodu nakládáno stejně, jako při změně oceňování dle IAS 16. Jakýkoli nárůst v účetní hodnotě majetku je vykázán v ostatním úplném výsledku a promítá se přímo do vlastního kapitálu přes zisk z přecenění. Jakýkoli pokles v účetní hodnotě je nejprve promítnut v ostatním úplném výsledku proti případným předchozím ziskům z přecenění, zbývající pokles je promítnut do zisku nebo ztráty.

Změní-li se způsob užívání investice do nemovitostí směrem k prodeji majetku, je majetek přeřazen do zásob. Ocenění majetku pro následné účetní zachycení je reálnou hodnotou ke dni změny v užívání.

## **2.10 Dlouhodobý hmotný majetek**

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

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

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

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

- Stavby 30 let

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

V případě, že je účetní hodnota aktiva vyšší než jeho odhadovaná realizovatelná hodnota, je účetní hodnota tohoto aktiva okamžitě snížena na jeho realizovatelnou hodnotu.

Zisky a ztráty plynoucí z prodeje majetku se určí jako rozdíl mezi přijatým plněním a jeho účetní hodnotou a vykazují se v zisku nebo ztrátě jako „Obecné a správní náklady“.

## **2.11 Finanční aktiva**

### **2.11.1 Klasifikace**

Společnost klasifikuje svá finanční aktiva při prvotním zaúčtování do následujících kategorií: půjčky a pohledávky, realizovatelná finanční aktiva a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě. Klasifikace záleží na druhu aktiva a na účelu, pro který byla finanční aktiva pořízena. Vedení určuje klasifikaci finančních aktiv při jejich prvotním vykázání. V průběhu roku 2017 měla Společnost pohledávky z obchodních vztahů, ostatní pohledávky a peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.

#### **(a) Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky**

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky jsou nederivátová finanční aktiva s pevnými nebo definovatelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Jsou zahrnuty do krátkodobých aktiv, s výjimkou položek s dobou splatnosti delší než 12 měsíců po konci účetního období, které jsou klasifikovány jako dlouhodobá aktiva. Společnosti tyto položky vyazuje v rozvaze v položce „Obchodní a jiné pohledávky“, „Ostatní finanční aktiva“ a „Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty“ (Poznámky 2.12 a 2.16).



### **2.11.2 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 investice je provedeno v reálné hodnotě navýšené o transakční náklady v případě všech finančních aktiv, 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 užitky plynoucí z vlastnictví. Realizovatelná finanční aktiva a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti zisku nebo ztrátě jsou následně oceňována reálnou hodnotou. Půjčky a pohledávky jsou následně vykazovány v naběhlé 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 položky „Finanční náklady“ v období, v němž nastanou.

Společnost ke každému rozvahovému dni posuzuje, zda neexistují objektivní důkazy snížení hodnoty finančního aktiva nebo skupiny aktiv. Testování obchodních pohledávek na snížení hodnoty je popsáno v Poznámce 2.12.

### **2.11.3 Snížení hodnoty finančních aktiv**

#### **(a) Aktiva vedená v zůstatkové hodnotě**

Společnost posuzuje na konci každého účetního období, zda existují objektivní důkazy, že hodnota finančních aktiv nebo skupiny finančních aktiv je snížena. Hodnota finančních aktiv nebo skupiny finančních aktiv je snížena a ke ztrátám ze snížení hodnoty dochází pouze tehdy, když existuje objektivní důkaz snížení hodnoty v důsledku jedné nebo více událostí, které se vyskytly po prvotním vykazání aktiva („ztrátová událost“) a kdy ztrátová událost (nebo události) má dopad na odhadované budoucí peněžní toky finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv, které lze spolehlivě odhadnout.

Důkaz snížení hodnoty může zahrnovat náznaky, že dlužníci nebo skupina dlužníků zažívají významné finanční obtíže, nesplácení nebo delikvence ve splátkách úroků či jistiny, pravděpodobnost, že vstoupí do konkurzu či dojde k jiné finanční reorganizaci, a kde zjistitelné údaje ukazují, že existuje měřitelné snížení odhadovaných budoucích peněžních toků, jako jsou změny nedoplatků nebo ekonomických podmínek, které korelují s neplacením.

Pro kategorii úvěrů a pohledávek se výše ztráty měří jako rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků (kromě budoucích úvěrových ztrát, které ještě nevznikly) diskontovaných původní efektivní úrokovou sazbou finančního aktiva. Účetní hodnota aktiva je snížena a výše ztráty je vykázána v zisku nebo ztrátě. Jestliže má úvěr nebo finanční aktivum držené do splatnosti proměnnou úrokovou sazbu, je jako diskontní sazba pro ocenění ztráty ze snížení hodnoty použita stávající efektivní úroková sazba stanovená podle smlouvy.

Pokud v následujícím období výše ztráty ze snížení hodnoty poklesne a tento pokles je možné objektivně vztáhnout k události, která nastala poté, co bylo snížení hodnoty aktiva vykázáno (jako je zlepšení v úvěrovém ratingu dlužníka), zrušení dříve vykázané ztráty ze snížení hodnoty je vykázáno v zisku nebo ztrátě.

### **2.12 Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry**

Obchodní pohledávky jsou nezaplacené částky od zákazníků za prodané zboží nebo služby poskytované v rámci běžného podnikání. Pokud se očekává uhrazení do jednoho roku (nebo v normálním cyklu podnikání, pokud je delší) jsou klasifikovány jako krátkodobá aktiva. V opačném případě se vykazují jako dlouhodobá aktiva.

Obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě včetně transakčních nákladů a následně jsou oceňovány naběhlou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové sazby a sníženy o opravné položky.

## **FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2017

Opravná položka k obchodním pohledávkám se vytváří tehdy, jestliže existují objektivní důkazy o tom, že Společnost nebude schopna inkasovat celou dlužnou částku podle původně sjednaných podmínek. Hodnota opravné položky je stanovena jako rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou budoucích peněžních toků diskontovaných efektivní úrokovou sazbou. Tvorba opravné položky je zaúčtována do zisku nebo ztráty. Primární faktory, které vedení Společnosti zvažuje při posuzování toho, zda došlo ke snížení hodnoty pohledávky, jsou počet dní po splatnosti a schopnost uplatnit zajištění, pokud existuje. Společnost dále používá rovněž následující kritéria k posouzení existence objektivních důkazů o tom, že došlo ke snížení hodnoty:

- jakákoliv část pohledávky je po splatnosti,
- protistrana prochází vážnými finančními obtížemi,
- protistrana zvažuje vyhlášení úpadku nebo finanční restrukturalizaci,
- nastala nepříznivá změna v platební situaci protistrany jako důsledek změn v národních či místních ekonomických podmínkách, které protistranu přímo ovlivňují,
- hodnota zajištění, pokud existuje, výrazně klesá v důsledku zhoršujících se tržních podmínek.

Pokud jsou obchodní pohledávky a poskytnuté úvěry nedobytné, jsou odepsány proti opravné položce na obchodní pohledávky. Následně obdržené platby za již odepsané pohledávky jsou účtovány do položky „Ostatní provozní výnosy“ v zisku nebo ztrátě.

### **2.13 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 nesplacení, platební neschopnosti nebo úpadku společnosti nebo protistrany.

### **2.14 Zásoby**

Nemovitosti ve výstavbě představují náklady na výstavbu nemovitostí za účelem prodeje v běžném podnikání. Nemovitosti ve výstavbě jsou vykázány v pořizovacích cenách nebo čisté realizovatelné hodnotě, je-li nižší. Pořizovací cena nemovitostí ve výstavbě zahrnuje stavební náklady, ostatní přímé náklady spojené s výstavbou, výrobní režii a výpůjční náklady. Čistá realizovatelná hodnota se rovná odhadnuté prodejní ceně v běžném podnikání, snížené o odhadované náklady na dokončení a odhadované náklady nutné k realizaci prodeje. Pozemky jsou vykázány v zásobách, pokud byla na Společnost převedena významná rizika a užítky vyplývající z vlastnictví a Společnost na příslušném pozemku plánuje výstavbu nemovitosti na prodej.

Stavební náklady a ostatní přímé náklady, včetně výpůjčních nákladů a výrobní režie jsou v průběhu výstavby klasifikovány jako nedokončená výroba.

Developerský projekt je překlasifikován z nedokončené výroby do hotové po vydání kolaudačního rozhodnutí. Nemovitost je vyřazena ze zásob v momentě podání žádosti na převod vlastnického práva k nemovitosti katastrálnímu úřadu. Pozemky jsou klasifikovány jako hotové výrobky v rámci zásob.

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

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

### **2.15 Zaplacené zálohy**

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

### **2.16 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

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.

### **2.17 Základní kapitál a fondy**

Vklady společníků určené ve společenské smlouvě se klasifikují jako vlastní kapitál Společnosti.

### **2.18 Ostatní fondy a kapitálové účty**

Ostatní fondy a kapitálové účty jsou založeny na základě rozhodnutí společníků Společnosti. Rozdělení zisku na část připadající Společnosti a část připadající komplementáři se určí poměrem stanoveným ve společenské smlouvě. Část zisku před zdaněním připadající Společnosti ve výši 1% případně komanditistovi společnosti FINEP HOLDING, SE. Část zisku před zdaněním ve výši 99 % případně komplementáři, společnosti PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, za FINEP BARRANDOV FUND. Podíl na zisku je splatný ve lhůtě určené schůzi společníků, nejpozději však do konce roku, ve kterém bylo přijato rozhodnutí schůze společníků o schválení účetní závěrky, na jejímž základě byl zisk stanoven, respektive bylo o rozdělení zisku rozhodnuto.

Vykáže-li Společnost v účetní závěrce ztrátu, připadá na komplementáře i Společnost část ztráty vypočítaná obdobně jako v případě rozdělení zisku, viz výše. Komanditista není povinen se na úhradě ztráty podílet. Část ztráty připadající na komplementáře je komplementář povinen uhradit ve lhůtě určené schůzi společníků.

### **2.19 Obchodní závazky**

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

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

### **2.20 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 obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje.

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 zůstatkové hodnotě, přičemž se případný rozdíl mezi pořizovací cenou a hodnotou při splacení zachycuje ve výsledku hospodaření po dobu půjčky s použitím metody efektivní úrokové míry.

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

## **2.21 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.

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

## **2.22 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 vykázanými v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu. V tom případě je daň také vykázána v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu.

Splatná daň 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.

## **2.23 Spřízněné strany**

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- vlastníci, kteří mají podstatný nebo rozhodující vliv v Společnosti, ať přímý či nepřímý, a ostatní společnosti, ve kterých mají vlastníci podstatný nebo rozhodující vliv,
- 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 20.



**2.24 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.

**3 Řízení finančních rizik****3.1 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.

**3.1.1 Riziko likvidity**

Obezřetné řízení rizika likvidity předpokládá udržování dostatečné úrovně peněžních prostředků, dostupnosti financování z přiměřeného objemu úvěrových linek určených k tomuto účelu a možnosti uzavřít tržní pozice. Cílem koncernu FINEP HOLDING, SE, a tedy i Společnosti, je udržet pružnost financování prostřednictvím stálé 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 (tzv. covenants), a je tedy přesvědčeno, že je na místě sestavit účetní závěrku Společnosti 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.

Níže uvedená tabulka analyzuje finanční závazky Společnosti k 31. prosinci 2017, 2016 a k 1. lednu 2016 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

<b>31. prosince 2017</b>	<b>Méně</b>				<b>Celkem</b>
<b>(tis. Kč)</b>	<b>než 3 měsíce</b>	<b>3 měsíce až 1 rok</b>	<b>1 až 2 roky</b>	<b>2 až 5 let</b>	
<b>Závazky</b>					
Vydané dluhopisy a půjčky	0	22 338	22 338	601 569	<b>646 245</b>
Obchodní a jiné závazky	7 056	0	0	15 882	<b>22 938</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>7 056</b>	<b>22 338</b>	<b>22 338</b>	<b>617 451</b>	<b>669 183</b>

<b>31. prosince 2016</b>	<b>Méně</b>				<b>Celkem</b>
<b>(tis. Kč)</b>	<b>než 3 měsíce</b>	<b>3 měsíce až 1 rok</b>	<b>1 až 2 roky</b>	<b>2 až 5 let</b>	
<b>Závazky</b>					
Vydané dluhopisy a půjčky	0	7 538	7 538	212 306	<b>227 382</b>
Obchodní a jiné závazky	10 209	0	0	0	<b>10 209</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>10 209</b>	<b>7 538</b>	<b>7 538</b>	<b>212 306</b>	<b>237 591</b>

<b>1. ledna 2016</b>	<b>Méně</b>				<b>Celkem</b>
<b>(tis. Kč)</b>	<b>než 3 měsíce</b>	<b>3 měsíce až 1 rok</b>	<b>1 až 2 roky</b>	<b>2 až 5 let</b>	
<b>Závazky</b>					
Vydané dluhopisy a půjčky	189	53 230	0	97 456	<b>150 875</b>
Obchodní a jiné závazky	14 894	0	0	0	<b>14 894</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>15 083</b>	<b>53 230</b>	<b>0</b>	<b>97 456</b>	<b>165 769</b>

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2017**3.1.2 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.

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.

Níže uvedená tabulka shrnuje angažovanost Společnosti vůči úvěrovému riziku.

<b>(tis. Kč)</b>	<b>31. prosince 2017</b>	<b>31. prosince 2016</b>	<b>1. ledna 2016</b>
Obchodní a jiné pohledávky	449	482	10 855
Peníze a peněžní ekvivalenty	22 078	35 647	21 621
<b>Celkem</b>	<b>22 527</b>	<b>36 129</b>	<b>32 476</b>

Analýza úvěrové kvality finančních aktiv je následující:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>31. prosince 2017</b>	<b>31. prosince 2016</b>	<b>1. ledna 2016</b>
<i>Obchodní a jiné pohledávky</i>			
Obchodní a jiné pohledávky – velké společnosti	0	19	18
Obchodní a jiné pohledávky – střední a malé společnosti	288	389	3 126
Obchodní a jiné pohledávky – spřízněné strany	161	0	7 560
<b>Celkem před splatnosti</b>	<b>449</b>	<b>408</b>	<b>10 704</b>

<b>(tis. Kč)</b>	<b>31. prosince 2017</b>	<b>31. prosince 2016</b>	<b>1. ledna 2016</b>
Po splatnosti méně než 30 dní	0	0	151
Po splatnosti více než 30 a méně než 90 dní	0	74	0
<b>Celkem po splatnosti</b>	<b>0</b>	<b>74</b>	<b>151</b>

Pro potřeby analýzy úvěrové kvality finančních aktiv, Společnost definuje velké společnosti jako společnosti, jejichž roční obrat přesáhl 100 000 tis. Kč.

Níže uvedená tabulka zobrazuje rating a zůstatky s hlavními bankami k rozvahovému dni.

<b>(tis. Kč)</b>	<b>Rating</b>	<b>31. prosince 2017</b>
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	BBB	6 519
Komerční banka, a.s.	A	15 555
<b>Celkem</b>		<b>22 074</b>

<b>(tis. Kč)</b>	<b>Rating</b>	<b>31. prosince 2016</b>
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	Baa1	7
Komerční banka, a.s.	A2	35 637
<b>Celkem</b>		<b>35 644</b>

<b>(tis. Kč)</b>	<b>Rating</b>	<b>1. ledna 2016</b>
Komerční banka, a.s.	A2	21 616
<b>Celkem</b>		<b>21 616</b>

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2017

Společnost nepřijala k finančním aktivům do splatnosti žádné zajištění snižující úvěrové riziko.

Společnost k 31. prosinci 2017 neevidovala žádné pohledávky po splatnosti (k 31. prosinci 2016: 74 tis. Kč). Opravná položka k pohledávkám k 31. prosinci 2017, 2016 ani k 1. lednu 2016 nebyla Společností tvořena.

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.

**3.1.3 Tržní rizika**

Společnost se zaměřuje především na developerské aktivity, přičemž největší část jejího projektového portfolia představují rezidenční projekty v Praze. S ohledem na své aktivity je Společnost vystavena především obchodním rizikům vyplývajícím ze změn cen na těchto trzích (viz poznámka 9).

**(a) Úrokové riziko**

Úrokové riziko představuje riziko, že reálná hodnota nebo budoucí peněžní toky finančního instrumentu se budou měnit v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Půjčky nebo dluhopisy sjednané s pohyblivou úrokovou sazbou vystavují Společnost úrokovému riziku peněžních toků.

Jelikož všechny vydané dluhopisy k 31. prosinci 2017 byly sjednané s fixní sazbou, bylo úrokové riziko Společnosti omezené. K 31. prosinci 2017 byly všechny půjčky sjednané s pohyblivou sazbou 1R Pribor + dohodnutá marže, viz poznámka 15.

Níže uvedená tabulka shrnuje angažovanost Společnosti vůči úrokovému riziku. Tabulka uvádí souhrnné částky úročených finančních aktiv a závazků v účetních hodnotách, uspořádaných podle dřívějšího z dat smluvní změny úrokové sazby nebo splatnosti.

<b>31. prosince 2017</b> <b>(tis. Kč)</b>	<b>Na požádání</b> <b>a méně než 1 měsíc</b>	<b>1 měsíc</b> <b>až 6 měsíců</b>	<b>6 měsíců</b> <b>až 12 měsíců</b>	<b>1 rok</b> <b>až 5 let</b>	<b>Více</b> <b>než 5 let</b>	<b>Celkem</b>
Bankovní účty	22 074	0	0	0	0	22 074
<b>Úročená finanční aktiva celkem</b>	<b>22 074</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 074</b>
Půjčky	0	0	0	15 010	0	15 010
<b>Úročené finanční závazky celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 010</b>	<b>0</b>	<b>15 010</b>
<b>Čistá otevřená úroková pozice</b> <b>k 31. prosinci 2017</b>	<b>22 074</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-15 010</b>	<b>0</b>	<b>7 064</b>
<b>31. prosince 2016</b> <b>(tis. Kč)</b>	<b>Na požádání</b> <b>a méně než 1 měsíc</b>	<b>1 měsíc</b> <b>až 6 měsíců</b>	<b>6 měsíců</b> <b>až 12 měsíců</b>	<b>1 rok</b> <b>až 5 let</b>	<b>Více</b> <b>než 5 let</b>	<b>Celkem</b>
Bankovní účty	35 644	0	0	0	0	35 644
<b>Úročená finanční aktiva celkem</b>	<b>35 644</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35 644</b>
<b>Čistá otevřená úroková pozice</b> <b>k 31. prosinci 2016</b>	<b>35 644</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35 644</b>
<b>1. ledna 2016</b> <b>(tis. Kč)</b>	<b>Na požádání</b> <b>a méně než 1 měsíc</b>	<b>1 měsíc</b> <b>až 6 měsíců</b>	<b>6 měsíců</b> <b>až 12 měsíců</b>	<b>1 rok</b> <b>až 5 let</b>	<b>Více</b> <b>než 5 let</b>	<b>Celkem</b>
Bankovní účty	21 616	0	0	0	0	21 616
<b>Úročená finanční aktiva celkem</b>	<b>21 616</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21 616</b>
Půjčky	187	0	0	11 785	0	11 972
<b>Úročené finanční závazky celkem</b>	<b>187</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 785</b>	<b>0</b>	<b>11 972</b>
<b>Čistá otevřená úroková pozice</b> <b>k 1. lednu 2016</b>	<b>21 429</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-11 785</b>	<b>0</b>	<b>9 644</b>

## **FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2017

Pokud by k 31. prosinci 2017 byla úroková sazba o 50 bazických bodů vyšší / nižší a ostatní proměnné by se nezměnily, by byl hospodářský výsledek o 4 tis. Kč vyšší / nižší, k 31. prosinci 2016 o 18 tis. vyšší / nižší a k 31. prosinci 2015 by byl o 5 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 denominována v české koruně.

Všechny finanční aktiva a všechny finanční závazky byly k 31. prosinci 2017, 2016 a k 1. lednu 2016 denominované v české koruně.

### **3.2 Řízení kapitálu**

Cílem Společnosti při řízení kapitálu je zaručit schopnost trvání Společnosti s cílem zajistit návratnost kapitálu pro společníky a přínosy pro ostatní zainteresované strany a udržet optimální strukturu kapitálu s cílem snížit náklady na kapitál.

Společnost se, obdobně jako jiné společnosti v daném sektoru, snaží dosáhnout maximální návratnosti kapitálu společníkům. Proto se Společnost snaží investovat do projektů s vyšší návratností než je úroková sazba účtovaná bankami na poskytnutých úvěrech nebo emisi dluhopisů, a minimalizovat tak kapitál potřebný pro takovéto projekty. Řízení kapitálu je propojeno s řízením likvidity.

Společnost měla v průběhu roku 2017 externě předepsaný kapitálový požadavek – dodržení nezáporného vlastního kapitálu.

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

## ***FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.***

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2017

Společnost nemá žádné finanční nástroje úrovně 1 nebo úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty k 31. prosinci 2017 a 2016 a ani k 1. lednu 2016. Během roku 2017 nedošlo k žádným transferům mezi úrovní 1, 2 a 3.

### ***3.4 Započtení finančních nástrojů***

#### ***(a) Finanční aktiva***

Společnost v roce 2017 nevykázala žádná finanční aktiva, která jsou předmětem zápočtu finančních nástrojů.

#### ***(b) Finanční závazky***

Společnost v roce 2017 nevykázala žádné finanční závazky, které jsou předmětem zápočtu finančních nástrojů.

## ***4 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 zkušenostech vedení a jiných faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené. 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:

### ***Oceňování investic do nemovitostí***

Investice do nemovitostí jsou vykázané v reálné hodnotě. Reálná hodnota investic do nemovitostí, tj. pozemků je stanovena na základě porovnávací metody, která je v případě nutnosti upravena o rozdíly v druhu, lokalitě nebo stavu konkrétní nemovitosti. Reálná hodnota kapitalizovaných výdajů na následné zdokonalení pozemků je stanovena na základě jejich předpokládané výstupní ceny.

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 aktivním trhu s obdobnými nemovitostmi ve stejné lokalitě a stavu.

Výpočet reálné hodnoty pozemků porovnávací metodou představuje nalezení srovnatelné ceny pomocí cenového porovnávání obdobných pozemků, které jsou na trhu volně prodávané k datu ocenění na základě řady hledisek, jako je umístění pozemku, druh a účel pozemku, koncepce a technické parametry, koeficienty zastavitelnosti a podobně. V případě, že na trhu nemovitostí v Praze není realizováno dostatečné množství srovnatelných transakcí s pozemky, odhad tržní ceny je v těchto případech nutné upravit na předpokládanou prodejní cenu.

Tržní hodnota vybraných investic do nemovitostí Společnosti je stanovena na základě zpráv nezávislých znalců, kteří jsou držiteli odpovídající a uznávané odborné kvalifikace a kteří mají nedávnou zkušenost s oceňováním majetku ve stejné lokalitě a kategorii.

Při absenci aktuálních cen na aktivním trhu bere Společnost v úvahu informace z různých zdrojů, včetně:

- aktuálních cen na aktivním trhu s nemovitostmi odlišné povahy, stavu nebo lokality upravených tak, aby zohledňovaly tyto odlišnosti;
- nedávných cen podobných nemovitostí na méně aktivních trzích 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.

## **FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2017

### **5 Vykazování segmentů**

Na základě charakteru činnosti Společnosti Vedení Společnosti v současné době nerozděluje svojí činnosti do segmentů. Společnost momentálně neprovádí vlastní podnikatelskou činnost, ale realizuje nákup pozemků v rámci předkupních práv za účelem realizace projektů rezidenční výstavby Kaskády Barrandov. Jednotlivé etapy projektu budou realizované jejími sesterskými společnostmi v rámci koncernu FINEP HOLDING, SE.

### **6 Tržby**

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Tržby z prodeje investic do nemovitostí	19 477	57 267
Tržby z prodeje bytových jednotek	175	158
Nájem	605	49
<b>Celkem</b>	<b>20 257</b>	<b>57 474</b>

### **7 Finanční náklady**

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Úrokové náklady	7 952	8 914
Ostatní finanční náklady	265	47
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>8 217</b>	<b>8 961</b>

### **8 Daň z příjmu**

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Splatná daň ze zisku za období	0	-32
Odložený daňový náklad (+) / zisk (-)	-69	3
<b>Náklad na daň z příjmů celkem</b>	<b>-69</b>	<b>-29</b>

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním celkem</b>	<b>29 822</b>	<b>-969</b>
Domácí daňové sazby aplikované na zisky v České republice	19 %	19 %
Vliv daňově neuznatelných nákladů	4	1 802
Zisky nepodléhající dani	-36 424	-18
<b>Daňový základ před rozdělením</b>	<b>-6 598</b>	<b>815</b>
Daňový základ připadající na komplementáře	-6 532	807
Daňový základ připadající na komanditistu	-66	8
Úpravy daně z předchozích období připadající na komanditistu	0	175
<b>Daňový základ celkem</b>	<b>-66</b>	<b>183</b>
<b>Daň z příjmů celkem</b>	<b>0</b>	<b>32</b>

Úpravu daňového nákladu předchozího období představuje výše daně odvedená Společností za komplementáře se sídlem v zahraničí na základě prohlášení o transparentnosti k dani z příjmu právnických osob a jednotném zdanění výsledku hospodaření Společnosti v České republice.



**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2017**9 Investice do nemovitostí**

Investice do nemovitostí jsou oceněny reálnou hodnotou. Podrobnější informace ke stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v poznámce 4. Společnost má jeden druh investic do nemovitostí, a to pozemky.

(tis. Kč)	2017	2016
<b>Reálná hodnota k 1. lednu</b>	<b>442 395</b>	<b>385 586</b>
Nákup pozemků	89 846	85 506
Výdaje na následné zdokonalení pozemků	5 367	5 597
Prodej pozemků	-21 370	-58 446
Čistý zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	42 121	24 152
<b>Reálná hodnota k 31. prosinci</b>	<b>558 359</b>	<b>442 395</b>

Informace o ocenění pozemků reálnou hodnotou za použití porovnávací metody mimo výdajů na následné zdokonalení:

31. prosince 2017 Segment	Ocenění (tis. Kč)	Oceňovací technika	Cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)		
Česká republika – pozemky	542 891	Porovnávací metoda	Průměrná cena pozemku	<b>Změna tržní ceny pozemku</b>		
				-5%	0%	5%
				-27 060	0	27 060

31. prosince 2016 Segment	Ocenění (tis. Kč)	Oceňovací technika	Cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)		
Česká republika – pozemky	442 395	Porovnávací metoda	Průměrná cena pozemku	<b>Změna tržní ceny pozemku</b>		
				-5%	0%	5%
				-22 120	0	22 120

1. ledna 2016 Segment	Ocenění (tis. Kč)	Oceňovací technika	Cena pozemků	Citlivost (tis. Kč)		
Česká republika – pozemky	385 586	Porovnávací metoda	Průměrná cena pozemku	<b>Změna tržní ceny pozemku</b>		
				-5%	0%	5%
				-19 279	0	19 279

Reálná hodnota výdajů na následné zdokonalení pozemků vychází z jejich výstupní ceny na úrovni pořizovací hodnoty, u níž Společnost očekává, že bude součástí peněžních toků plynoucích v budoucnu z prodeje pozemků

Všechny investice do nemovitostí jsou úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty (viz poznámka 3.3 Odhad reálné hodnoty).

Celková účetní hodnota zastavených pozemků k 31. prosinci 2017 činila 310 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2016: 272 300 tis. Kč), viz poznámka 16.

## **FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2017

### **10 Zaplacené zálohy**

Zaplacené zálohy představují zálohy na nákup pozemků vycházející z podepsaných smluv o smlouvách budoucích na nákup pozemků. Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb na účtu zaplacených záloh v roce 2017 a 2016.

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>K 1. lednu</b>	<b>16 092</b>	<b>24 219</b>
Zaplacené zálohy na nákup pozemků	79 187	82 564
Nákup pozemků do vlastnictví	-87 023	-90 691
<b>K 31. prosinci</b>	<b>8 256</b>	<b>16 092</b>

### **11 Ostatní dlouhodobá finanční aktiva**

V průběhu roku 2017 Společnost zaplatila třetím stranám jako záruku 15 000 tis. Kč. Zaplacené peněžní prostředky představují vázané peníze, které budou Společnosti vrácené po splnění určitých podmínek. Tyto vázané peníze byly vykázány jako ostatní dlouhodobá finanční aktiva, jelikož Vedení Společnosti plánuje podmínky dodržet.

### **12 Obchodní a jiné pohledávky**

Obchodní a jiné pohledávky zahrnují následující:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>31. prosince 2017</b>	<b>31. prosince 2016</b>	<b>1. ledna 2016</b>
<b>Finanční aktiva</b>			
Obchodní pohledávky – krátkodobé (do 12 měsíců)	238	74	3 295
<b>Mezisoučet</b>	<b>238</b>	<b>74</b>	<b>3 295</b>
<b>Nefinanční aktiva</b>			
Náklady příštích období – krátkodobé (do 12 měsíců)	211	408	7 560
<b>Mezisoučet</b>	<b>211</b>	<b>408</b>	<b>7 560</b>
<b>Obchodní a jiné pohledávky</b>	<b>449</b>	<b>482</b>	<b>10 855</b>

Obchodní pohledávky po splatnosti činily k 31. prosinci 2017 o tis. Kč (k 31. prosinci 2016: 74 tis. Kč). K 31. prosinci 2017 ani 2016 nebyla Společností tvořena opravná položka k pohledávkám.

Všechny obchodní a jiné pohledávky byly k 31. prosinci 2017 a 2016 denominované v českých korunách.

### **13 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

<b>(tis. Kč)</b>	<b>31. prosince 2017</b>	<b>31. prosince 2016</b>	<b>1. ledna 2016</b>
Bankovní účty	22 074	35 644	21 616
Drobná hotovost	4	3	5
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b>	<b>22 078</b>	<b>35 647</b>	<b>21 621</b>

K 31. prosinci 2017 byly peněžní prostředky na rezervním účtu bez aktivního přístupu klienta ve výši 6 519 tis. Kč (k 31. prosinci 2016: 7 tis. Kč, k 1. lednu 2016: 0 Kč).

### **14 Základní kapitál**

K 31. prosinci 2017 byla Společnost vlastněna komplementářem s 99% hlasovacím právem, společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC jménem FINEP BARRANDOV FUND se sídlem Birkirkara, TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Maltská republika, Registrační číslo: Sv 113 a komanditistou s hlasovacím právem 1%, společností FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika.



## **FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2017

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

V průběhu roku 2017 nedošlo ke změnám ve výši základního kapitálu ani jeho struktury. Společenská struktura Společnosti určená společenskou smlouvou byla následující:

(v %)	31. prosince	31. prosince	1. ledna 2016
	2017	2016	
PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC – komplementář	99	99	0
KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP – komplementář	0	0	98
FINEP HOLDING, SE – komanditista	1	1	2
<b>Celkem</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Dne 23. února 2017 schůze společníků schválila účetní závěrku Společnosti sestavenou podle českých účetních standardů za rok 2016 a rozhodla o vypořádání zisku za rok 2016 ve výši 559 tis. Kč.

Z důvodu přechodu na IFRS (viz poznámka 2.1) od 1. ledna 2017, budou za rok 2017 subjektem rozdělení hospodářského výsledku mezi společníky také výnosy a náklady, které byly podle IFRS vykázány již v předchozích obdobích. Tyto výnosy a náklady nemohly být rozděleny v předcházejících obdobích, jelikož rozdělení hospodářského výsledku bylo provedeno na základě statutární účetní závěrky, která byla k 31. prosinci 2016 sestavena v souladu s českými účetními předpisy.

Z výše uvedeného důvodu byl v roce 2017 mezi komplementáře a komanditistu, podle výše uvedené vlastnické struktury, rozdělen celkový zisk ve výši 309 838 tis. CZK.

## **15 Úvěry a půjčky**

Nominální úroková sazba půjček od ovládající osoby byla stanovena na bázi 1 roční PRIBORu, respektive 12 měsíčního PRIBORu + dohodnuté marže nebo tyto půjčky nebyly úročeny. Všechny půjčky Společnosti byly k 31. prosinci 2017 a k 1. lednu 2016 denominovány v českých korunách.

Společnost má následující načerpané půjčky:

(tis. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016	1. ledna 2016
<b>Pohyblivá sazba:</b>			
S platností do jednoho roku	0	0	187
S platností déle než jeden rok	15 010	0	11 785
<b>Pevná sazba:</b>			
S platností do jednoho roku	0	0	51 702
S platností déle než jeden rok	0	0	78 416
<b>Celkem</b>	<b>15 010</b>	<b>0</b>	<b>142 090</b>

## **16 Vydané dluhopisy**

Vydané dluhopisy lze rozčlenit takto:

(tis. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Vydané dluhopisy – nekonvertibilní - dlouhodobé	197 967	196 403	0
Vydané dluhopisy – konvertibilní - dlouhodobé	370 000	0	0
Alikvótní úrokový náklad - krátkodobé	592	251	0
<b>Celkem</b>	<b>568 559</b>	<b>196 654</b>	<b>0</b>

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2017

Podrobnější informace o vydaných nekonvertibilních dluhopisech jsou následující:

Název	ISIN	Kupón (%)	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota	Počet kusů
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., 3,75%, 2016 - 2020	CZ0003515496	3,75 p.a.	19. července 2020	zaknihovaná	3 000 000	67

Dluhy Společnosti vyplývající z vydaných dluhopisů jsou zajišťovány finanční zárukou, ve smyslu § 2029 občanského zákoníku, v platném znění, poskytovanou společností FINEP HOLDING, SE a zástavním právem k vybraným položkám majetku – pozemkům. Celková účetní hodnota zastavených pozemků k 31. prosinci 2017 činila 310 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2016: 272 300 tis. Kč). K 1. lednu 2016 nebyly tyto pozemky předmětem zajištění.

Reálna hodnota vydaných dluhopisů byla k 31. prosinci 2017 ve výši 201 358 tis. Kč (k 31. prosinci 2016: 201 199 tis. Kč).

Podrobnější informace o vydaných konvertibilních, veřejně neobchodovaných dluhopisech, jsou následující:

Název	Kupón (%)	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota	Počet kusů
FBZ/A/2020	4 p.a.	31. prosince 2020	listinná	1 000 000	70
FBZ/B/2021	4 p.a.	31. prosince 2021	listinná	1 000 000	300

Reálna hodnota vydaných dluhopisů byla k 31. prosinci 2017 ve výši 372 170 tis. Kč (k 31. prosinci 2016: 0 Kč).

Dluhopisy nabyla společnost PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, za FINEP BARRANDOV FUND, která je ovládající společností Společnosti.

Smluvní strany se v souladu se smlouvou o úpisu dluhopisů FBZ/B/2021 dohodly na zápočtu pohledávky emitenta ve výši 300 000 tis. Kč vůči závazku upisovatele, který vznikl z převodu nerozděleného zisku a podílu na výsledku hospodaření náležitěmu komplementáři ve výši 306 740 tis. Kč. Rozdíl mezi jmenovitou hodnotou emise a závazkem z titulu převodu nerozděleného zisku a výsledku hospodaření připadající na komplementáře je vykázán jako krátkodobý závazek – ovládající nebo ovládaná osoba ve výši 6 740 tis. Kč.

**17 Obchodní a jiné závazky**

(tis. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Obchodní závazky – splatné do 12 měsíců	6 916	9 238	8 149
Ostatní závazky – splatné do 12 měsíců	140	161	109
<b>Krátkodobé finanční závazky</b>	<b>7 056</b>	<b>9 399</b>	<b>8 258</b>
Závazky z DPH	0	3 771	0
<b>Krátkodobé nefinanční závazky</b>	<b>0</b>	<b>3 771</b>	<b>0</b>
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>7 056</b>	<b>13 170</b>	<b>8 258</b>

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2017**18 Odložená daň z příjmu**

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou uvedeny v následující tabulce:

(tis. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016	1. ledna 2016
Odložený daňový závazek:			
– Odložený daňový závazek, který má být uplatněn po více než 12 měsících	601	532	532
– Odložený daňový závazek, který má být uplatněn do 12 měsíců	0	0	3
<b>Odložený daňový závazek</b>	<b>601</b>	<b>532</b>	<b>535</b>
<b>Odložený daňový závazek (netto)</b>	<b>601</b>	<b>532</b>	<b>535</b>

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

2017 (tis. Kč)	Dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	Celkem
<b>K 1. lednu</b>	<b>532</b>	<b>532</b>
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 8)	69	69
<b>K 31. prosinci</b>	<b>601</b>	<b>601</b>

2016 (tis. Kč)	Dopad změny při prvotním zachycení přijatých půjček v reálné hodnotě	Dopad změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	Celkem
<b>K 1. lednu</b>	<b>17</b>	<b>518</b>	<b>535</b>
Zúčtování do zisku nebo ztráty (Poznámka 8)	-17	14	-3
<b>K 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>532</b>	<b>532</b>

**19 Podmíněné a smluvní závazky**

Společnost nemá žádný závazek k prodeji pozemků, k dokončení investic do nemovitostí ve výstavbě nebo k uzavření smlouvy o budoucím prodeji investic do nemovitostí k rozvahovému dni.

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.

**20 Transakce se spřízněnými stranami**

V této poznámce jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami. U transakcí, které nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek a jejichž pochopení je nutné k porozumění celkové finanční situaci Společnosti, jsou uvedeny doplňující informace o podmínkách uskutečnění těchto transakcí.

(tis. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016	1. ledna 2016
<b>Závazky</b>			
Závazky vůči společnostem v konsolidačním celku, z toho:			
Dlouhodobé a krátkodobé půjčky - ovládající osoba	15 010	0	142 090
Vydané dluhopisy – ovládající osoba	370 341	0	0
Závazky vůči komplementáři	6 740	559	6 636
<b>Celkem</b>	<b>392 091</b>	<b>559</b>	<b>148 726</b>

Výše uvedené transakce se spřízněnými stranami byly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2017

Společníkům, komanditistovi a komplementáři nebyly k 31. prosinci 2017, k 31. prosinci 2016 a ani k 1. lednu 2016 poskytnuty žádné zápůjčky, žádná zajištění ani ostatní plnění.

V roce 2017 Společnost realizovala zisky z prodeje investic do nemovitostí ve výši 19 652 tis. Kč, které byly prodány společnosti v rámci konsolidačního celku FINEP HOLDING, SE (za rok končící 31. prosince 2016: 57 627 Kč). Prodejní cena prodávaných pozemků byla stanovena na základě znaleckého posudku, prodejní cena výdajů na následné zdokonalení pozemků byla stanovena ve výši jejich pořizovacích cen.

## **21 Události po skončení účetního období**

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a hospodaření Společnosti za rok končící 31. prosince 2017.

15. února 2018

PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND

\_\_\_\_\_  
Ing. Michal Kocián  
ředitel

\_\_\_\_\_  
Ing. Štěpán Havlas  
ředitel





## **Zpráva nezávislého auditora**

**společníkům společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

### **Zpráva o auditu účetní závěrky**

#### **Výrok auditora**

Podle našeho názoru:

příložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, Praha 1 („Společnost“) k 31. prosinci 2017, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2017 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií („EU“).

Potvrzujeme, že tento výrok auditora je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dnešního dne vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 („nařízení EU“).

#### **Předmět auditu**

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2017,
- výkazu úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2017,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2017,
- výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2017,
- 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 EU a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. 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 se zákonem o auditorech, s nařízením EU a s Etickým kodexem pro auditory a účetní znalce, vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních (IESBA) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Společnosti nezávislí, neposkytlí jsme žádné zakázané neauditorské služby uvedené v článku 5 nařízení EU a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů.

## Přístup k auditu

### Přehled



#### Hladina významnosti

Celková hladina významnosti je stanovena na úrovni 1 % celkových aktiv Společnosti, což představuje 6 000 tis. Kč.

#### Rozsah auditu

Rozsah našeho statutárního auditu jsme stanovili pro Společnost jako celek

#### Hlavní záležitosti auditu

- Ocenění investic do nemovitostí

Při plánování auditu jsme si 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. Zaměřili jsme se také na rizika obcházení vnitřních kontrol vedením, a to 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 jejich základě přijmou.

Na základě našeho odborného úsudku jsme stanovili určité kvantitativní hladiny významnosti, včetně celkové hladiny významnosti vztahující 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 nepravostí individuálně i v souhrnu na účetní závěrku.

<b>Celková hladina významnosti</b>	6 000 tis. Kč (pro období končící 31. prosince 2016: 2 190 tis. Kč)
<b>Jak byla stanovena</b>	1 % celkových aktiv
<b>Zdůvodnění použitého základu pro stanovení významnosti</b>	Domníváme se, že celková aktiva jsou nejvhodnějším měřítkem k určení hladiny významnosti s ohledem na podstatu činnosti Společnosti jako správce pozemků v Praze na Barrandově, včetně organizace a přípravy projektů v oblasti výstavby nemovitostí. Na základě toho jsme přesvědčeni, že hodnota celkových aktiv jako základ pro určení hladiny významnosti je důležitým měřítkem pro hodnocení finanční výkonnosti 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 závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

#### Hlavní záležitost auditu

##### Oceňování investic do nemovitostí

Oceňování investic do nemovitostí jsme identifikovali jako klíčovou problematiku auditu vzhledem k významnosti této položky v účetní závěrce jako celku a vzhledem k významné míře úsudku spojeného s určováním jejich reálné hodnoty.

Investice do nemovitostí této Společnosti se nacházejí na Barrandově v Praze, v České republice. K 31. prosinci 2017 byly Investice do nemovitostí oceněny reálnou hodnotou ve výši 558 431 tis. Kč a představovaly 92% celkových aktiv Společnosti.

Všechny investice do nemovitostí Společnosti se vykazují v reálné hodnotě, jejíž posouzení provádějí nezávislí kvalifikovaní odhadci nebo je jejich reálná hodnota vypočtena porovnávací metodou, která vyžaduje nalezení srovnatelné ceny pomocí cenového porovnání obdobných pozemků, které jsou na trhu volně prodávané k datu ocenění na základě řady hledisek, jako je umístění pozemku, druh a účel pozemku, koncepce a technické parametry, koeficienty zastavitelnosti a podobně. Ocenění závisí na použitých oceňovacích technikách, modelech a předpokladech, které zahrnují významnou míru úsudku ze strany managementu. Detaily oceňovacích technik, modelů a předpokladů použitých k ocenění jsou uvedeny v poznámce 10 přílohy k účetní závěrky.

#### Jak audit pracoval s hlavní záležitostí auditu

Náš postup ve vztahu k oceňování investic do nemovitostí zahrnoval:

- posouzení kompetentnosti, nezávislosti a dovedností odhadců;
- pochopení celého procesu oceňování a technik využívaných odhadci a managementem, abychom mohli posoudit, zda jsou zvolené postupy v souladu s běžně užívanými a akceptovanými metodami na trhu a zda použité předpoklady rovněž odpovídají trhu;
- obdržení oceňovacích posudků a diskuse s jejich tvůrci, abychom mohli posoudit racionálnost významných užitých předpokladů a přesnost zdrojových dat aplikovaných managementem a odhadci, jejichž vzorek byl srovnán s veřejně dostupnými informacemi u obdobných srovnatelných nemovitostí, a také s našimi znalostmi trhu s realitami;
- 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 účetní procesy a kontroly Společnosti a odvětví, ve kterém Společnost podniká.

### Ostatní informace

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrky či s našimi znalostmi o Společnosti získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, 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 a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

**Společníkům společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.  
Zpráva nezávislého auditora**

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

***Odpovědnost komplementáře Společnosti za účetní závěrku***

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

***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 výše uvedenými 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 jednotlivé nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné 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 vnitřními kontrolními systémy Společnosti relevantními pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejich vnitřních kontrolních systémů.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti komplementář Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky komplementářem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z události 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 závěra 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 komplementáře 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 vnitřních kontrolních systémech.





**Společníkům společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.  
Zpráva nezávislého auditora**

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

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali komplementáře a 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 naší 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**

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

*Určení auditora a délka provádění auditu*

Auditorem Společnosti nás dne 23. února 2017 jmenoval komplementář Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 5 let.

*Poskytnuté neauditorské služby*

Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné další služby.

15. února 2018

  
zastoupená

  
Ing. Tomáš Bašta  
statutární auditor, ev. č. 1966

### III. Doplnující část

1. Informace o významných skutečnostech po dni účetní závěrky (§ 21, odst. 2., písm. a) ZÚ)

*Společnost nezaznamenala v období ode dne účetní závěrky k dnešnímu dni žádné významné skutečnosti.*

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

*V roce 2018 a následujících se Společnost bude nadále soustředit na akviziční činnost v oblasti nákupu pozemků v zájmovém území. Realizace dalších etap projektů bude svěřena sesterským společností v rámci koncernu FINEP HOLDING, SE. Významnou činností bude také správa vydaných dluhopisů.*

3. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou za rok 2017  
(§ 82, zákona o obchodních korporacích)

- viz následující strany

Datum 15. února 2018

Ing. Michal Kocián  
ředitel, PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC za FINEP BARRANDOV FUND

Ing. Štěpán Havlas  
ředitel, PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC za FINEP BARRANDOV FUND

**15. února 2018**

## **Zpráva o vztazích**

**společnosti**

**FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

podle § 82 zákona o obchodních korporacích

za účetní období od 1.1.2017 do 31.12.2017

Komplementář společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, PSČ 11000, IČ: 27918041, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 76651 (v této zprávě též jen „FINEP BARRANDOV ZÁPAD“ nebo „Společnost“), společnost PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND, se sídlem Birkirkara, TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Maltská republika, Registrační číslo: Sv 113, zpracovala 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 1.1.2017 do 31.12.2017 (dále jen „Rozhodné období“).

## 1. Struktura vztahů

- 1.1 Podle informací dostupných komplementáři Společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře byla společnost po celé Rozhodné období součástí koncernu dle § 79 zákona č. 90/2012 Sb., ve kterém je řídicí 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 „Koncern“). Do koncernu řízeného společností FINEP HOLDING, SE, dále patří následující společnosti.

FINEP CZ a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26503387  
FINEP Vysočany a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27913147  
FINEP Zlíchov a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26770067  
FINEP spol. s r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 62916718  
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 Hostivař OMEGA a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27922120  
FINEP Modřany a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, 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

PROBYDLENÍ FINANČNÍ SLUŽBY a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 28436776  
PROBYDLENÍ a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27904946  
PROBYDLENÍ INTERIÉRY s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 04472926

Welham, a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27079601  
Invenit a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 26437635  
F.R.C. a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27207943  
KALOS spol. s r.o., se sídlem Praha 6, Badeniho 290/1, 16000, IČ: 26744309  
Cocktail Media s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27166589  
MAXIMA REALITY s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 25149610  
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  
ERDEX a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27182533

FINEP BARRANDOV bytová k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 05547776  
FINEP Harfa k.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27100626  
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 1, 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

WASIA a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 27907929  
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  
U Pilotů a.s., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 027922081  
GORIS s.r.o., se sídlem Praha 7, Osadní 324/12a, Holešovice, 17000, IČ: 25725882  
EUROGIRO FINANCE CZ, s.r.o., se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 62065271  
PROSEK Development a.s., Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 24202061

Bytové družstvo KASKÁDY VII, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 11000, IČ: 05647631

PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Birkirkara, BKR 3000, Malta, Registrační číslo: SV 113  
FINEP HARFA FUND, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Birkirkara, BKR 3000, Malta  
FINEP PROSEK FUND, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Birkirkara, BKR 3000, Malta  
FINEP BARRANDOV FUND, se sídlem TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Birkirkara, BKR 3000, Malta  
FINEP PROSEK LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Nicosia, Lampousas 1, 1095, Kyperská republika, Registrační číslo: 12223  
PROSEK BYTOVA LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem 1095 Nicosia, Lampousas street 1, 1095, Kyperská republika, Registrační číslo: S 12109  
PROSEK PARK II LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Nicosia, Lampousas 1, 1095, Kyperská republika, Registrační číslo: S 12268  
PROSEK PARK V LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Nicosia, Lampousas 1, 1095, Kyperská republika, Registrační číslo: S 12225  
KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP, se sídlem Nicosia, Lampousas 1, 1095, Kyperská republika, Registrační číslo: S 12296  
FHSI s.á.r.l., reg. č. B121712, se sídlem Rue de la Poste 20, 2346, Luxembourg

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

Home Institute s.r.o. (*v likvidaci*), se sídlem Praha 7, Osadní 324/12a, 170 00, IČ: 02049872

Údaje o osobách náležejících do Koncernu se uvádí k 31.12.2017, a to dle informací dostupných komplementáři společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře.

### **1.1.1 Ovládající osoba**

Ovládající osoba s 99% hlasovacím právem je společnost PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND, se sídlem Birkirkara, TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Maltská republika, Registrační číslo: Sv 113. Tato společnost je dle informací dostupných komplementáři Společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře ovládána společností FINEP HOLDING, SE, se sídlem Praha 1, Havlíčkova 1030/1, 110 00, IČ: 27927822, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 7.

## **2. Úloha Společnosti v Koncernu**

Společnost je projektovou společností založenou za účelem realizace developerského projektu.

## **3. Způsob a prostředky ovládnání**

Ovládající osoba ovládá Společnost, neboť v Rozhodném období byla komplementářem (neomezeně ručícím společníkem) s 99% hlasovacím právem. K ovládnání Společnosti dochází zejména prostřednictvím rozhodování na schůzi společníků Společnosti. Konečnou ovládající osobou Společnosti i komplementáře je komanditista FINEP HOLDING, SE.

#### **4. Přehled vzájemných smluv v rámci Koncernu**

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

Smlouva o úpisu dluhopisů ze dne 30.10.2017 uzavřená se společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC jménem FINEP BARRANDOV FUND, na základě emisních podmínek dluhopisů ze dne 2.10.2017

Smlouva o úpisu dluhopisů ze dne 27.12.2017 uzavřená se společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC jménem FINEP BARRANDOV FUND, na základě emisních podmínek dluhopisů ze dne 27.12.2017

##### **4.2 Smlouvy uzavřené mezi Společností a jinými osobami v Koncernu, které byly v Rozhodném období platné:**

Úvěrová smlouva č. 2017014401 ze dne 14.12.2017 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Úvěrová smlouva č. 2017006601 ze dne 23.5.2017 uzavřená se společností FINEP HOLDING, SE

Smlouva o převodu aktiv developerského projektu "KASKÁDY BARRANDOV VII" ze dne 5.1.2017 uzavřená se společností Bytové družstvo KASKÁDY VII

Smlouva o koupi pozemku ze dne 4.1.2017 uzavřená se společností Bytové družstvo KASKÁDY VII

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

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

Emise neveřejných, volně směnitelných dluhopisů dle smluv o úpisu dluhopisů uvedených výše, viz. bod 4.1

Prodej pozemků a developerských aktiv projektu "KASKÁDY BARRANDOV VII" na základě smlouvy ze dne 4.1.2017, resp. 5.1.2017 uzavřená se společností Bytové družstvo KASKÁDY VII

Načerpání úvěru na základě úvěrových smluv uvedených výše, viz bod 4.2

#### **6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání**

Na základě smluv uzavřených v Rozhodném období mezi Společností a ostatními osobami v Koncernu, 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 Koncernu**

**7.1** Hodnocení výhod a nevýhod vztahů v Koncernu.

Společnosti vyplývají z účasti v Koncernu zejména výhody. Součástí Koncernu jsou společnosti 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 v Koncernu nevýhody.

**7.2** Ze vztahů v rámci Koncernu neplynou pro Společnost žádná rizika.

15. února 2018

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Michal Kocián

ředitel, PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC  
za FINEP BARRANDOV FUND

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Štěpán Havlas

ředitel, PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC  
za FINEP BARRANDOV FUND