ČMN

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2023

ČMN

OBSAH

ÚVODNÍ SLOVO	5
PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	8
VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI	10
HLAVNÍ PARTNEŘI	13
PŘEDSTAVENSTVO SPOLEČNOSTI	14
LIDÉ VE FIRMĚ	15
POSÍLENÍ TÝMU	16
FINANČNÍ VÝSLEDKY ZA ROK 2023	18
OHLÉDNUTÍ ZA ROKEM 2023	20
UDRŽITELNOST A SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST	22
VÝVOJ NA TRHU	24
EKONOMICKÉ ASPEKTY	26
PORTFOLIO NEMOVITOSTÍ	30
VÝROČNÍ ZPRÁVA 2023	51
KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SKUPINY	55
PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	67
INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	93
PŘÍLOHA K INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	105
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	125

ÚVODNÍ SLOVO

Vážení přátelé,

velmi mě těší, že i s ročním odstupem se s Vámi mohu podělit o dobré zprávy z dění v naší společnosti. Ale ještě než se podíváme do zpětného zrcátka na uplynulý rok, rád bych Vám srdečně poděkoval. Bez Vaší podpory bychom rozhodně nebyli tam, kde jsme teď. Důvěru, kterou do nás vkládáte, přijímáme se vší vážností a je pro nás velkým závazkem i motivací, jak se posouvat dál a být ještě lepší. Naše práce a její výsledky jsou každý den viditelné, hmatatelné a performující.

Dovolím si tvrdit, že Českomoravská Nemovitostní se neustále vyvíjí a zraje. Posouváme se v oblasti zkušeností, rozhodnutí, ale i personálně. Jedním ze symbolů naší rostoucí seniority je příchod nové finanční ředitelky Alice Augustové. Tato expertka na slovo vzatá má za sebou téměř třicetiletou praxi v oblasti financí a nemovitostí a sehraje klíčovou roli při zajišťování finančního řízení celé skupiny. Velmi mě těší, že na rizikový management pohlíží stejnou optikou jako já. Mohu Vám přislíbit, že v roce 2024 plánujeme náš tým obohatit ještě větší mírou erudovanosti a seniority.

Pokud se podíváte do našeho portfolia, zjistíte, že jsme ho v roce 2023 nerozšířili o žádnou „novou“ nemovitost. Naše požadavky mají laťku hodně vysoko, a i když jsme měli vytipovaných a rozpracovaných několik akvizic, žádná z nich nesplnila naše nadstandardní očekávání pro exekuci. Slevit z našich hodnot a jít do kompromisu je pro nás i kvůli Vám, našim investorům a partnerům, v těchto ohledech absolutně nepřípustné.

V našem nemovitostním portfoliu došlo v roce 2023 ke dvěma plánovaným změnám. Ke konci roku jsme se stali většinovým vlastníkem komplexu Churchill Square, kde jsme náš dosavadní 50% podíl navýšili v rámci transakce za miliardu korun na 75 %. V roce 2024 plánujeme odkoupit i zbývající část a stát se 100% majiteli tohoto výjimečného komplexu.

Druhou změnou byla strategická divestice karlínské budovy Zirkon, kterou jsme koupili v balíku budov koncem roku 2021 spolu s Apeironem a Corsem. Na rozdíl od posledně dvou jmenovaných, což jsou plně obsazené budovy v dobré kondici, byla budova Zirkon určena ke kompletní rekonstrukci. Kupujícím se stala společnost Upvest vlastněná Komerční bankou a americká realitní společnost Lincoln Property Company. I díky tomu jsme v komfortní finanční pozici, co se týče možného brzkého nákupu dalších aktiv.

A jaké jsou naše cíle v blízké budoucnosti?
V uplynulých letech jsme se dostali mezi pět největších pronajímatelů kancelářských prostor v Praze. Proto jsme se z logiky věci ocitli před otázkou, jak chceme dál pokračovat: být největší, nebo nejlepší? Zvolili jsme tu správnou, druhou variantu. Proto pro mě bude největším cílem pro rok 2024 konzervativně pokračovat v naší strategii, nakupovat prémiové nemovitosti a neslevovat z našich požadavků.

Součástí naší robustní strategie je i kritické sebehodnocení a zpětná vazba. Nestačí se těšit z dobrých výsledků a udržovat představu, že děláme vše perfektně. Je zcela nezbytné umět se ohlédnout a zanalyzovat každý náš krok, jestli něco nešlo udělat lépe. Věřím, že vždy je prostor pro zlepšení. A to je dle mého i něco, co nás odlišuje od konkurence.

Úspěch ČMN nestaví na jednotlivcích, ale na celém, perfektně fungujícím týmu. Proto bych rád ještě jednou poděkoval našim zaměstnancům, stejně jako Vám, našim obchodním partnerům a spoluinvestorům. Pomáháte nám být těmi nejlepšími.

Už teď se těším, jaké výzvy a úkoly nám rok 2024 přinese.

Ing. et Ing. Radek Stacha
PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA

CORSO

FEG
FORTUNA
Deloitte.

ERICSSON
CENTROPOL
SWIETELSKY
LEMS
KRKA
AVAYA
SAAB
APELIGN

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Českomoravská Nemovitostní (ČMN) je investiční skupina založená v roce 2016. Zaměřuje se na nákup a správu komerčních nemovitostí a spravuje portfolio za více než 13 miliard korun.

Naše úspěchy stojí na pevných základech dlouhodobě budovaných obchodních vztahů a vzájemné důvěře. Díky tomu jsme schopni nalézat a realizovat exkluzivní investiční příležitosti, jež jsou často mimo dosah většiny lokálních společností. Jeden z našich klíčových přístupů je ten, že se vždy snažíme zasadit aktuální tržní situaci do kontextu dlouhodobých globálních trendů. Proto dokážeme nejen reagovat na současné výzvy, ale také aktivně předjímat budoucí směřování trhu.

V rámci naší investiční strategie směřujeme k akvizici výjimečných kancelářských budov. Každou nemovitost do našeho portfolia vybíráme s maximální pečlivostí. A jaká jsou naše klíčová kritéria? Například jedinečná lokalita, udržitelnost, silní nájemci a dlouhodobé nájemní smlouvy.

Nemalý kus našeho úsilí směřuje k dlouhodobé péči o vztahy s našimi nájemci, což vnímáme jako základní kámen našeho dlouhodobého úspěchu a stabilního růstu. Tato filozofie nám umožňuje posilovat hodnotu našeho portfolia, a také přináší hmatatelné výsledky jak pro naše investory, tak pro komunity, v nichž působíme.

V našem přístupu chceme pokračovat s vytrvalostí nám vlastní, abychom naše hodnoty ještě více upevnili, rozšířili portfolio nemovitostí a poskytli našim klientům ten nejlepší servis, který si rozhodně zaslouží.

„Každému metru věnujeme maximální péči.“

VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2023

Přikoupení 25% podílu
v projektu Churchill Square

Ziskový prodej
budovy Zirkon

Nová finanční ředitelka
Alice Augustová

Historicky nejvyšší
obsazenost nemovitostí 97,5 %

Přejednání
12 nájemních smluv

Zahájení rekonstrukce
Václavského náměstí 62

„Naše úspěchy stojí na pevných základech, dlouhodobě budovaných vztazích a vzájemné důvěře.“

NAŠI HLAVNÍ PARTNEŘI

Raiffeisen BANK
KPMG
CBRE
pwc
GRINITY
Wilsons
I·O
Helaba
savills
WHITE STAR REAL ESTATE
ČSOB
CUSHMAN & WAKEFIELD
ifm
Deloitte.
BANK FRICK
tpa Face to Face Business
BDO
Knight Frank

PŘEDSTAVENSTVO SPOLEČNOSTI

Ing. et Ing. Radek Stacha

PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA

Radek Stacha zodpovídá za strategické plánování, business development a risk management. Během své kariéry pracoval jako portfolio manažer významných fondů a zastával řadu výkonných pozic v oblasti investic do nemovitostí. Při analýze trhu nemovitostí a kapitálových trhů těží z jedinečné synergie svého ekonomického a technického vzdělání. Vystudoval obor finance na Masarykově univerzitě v Brně a procesní inženýrství na brněnském VUT.

Ing. Mgr. Josef Eim

MÍSTOPŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA

Josef Eim zodpovídá za rozvoj nemovitostního podnikání, strategii skupiny ČMN na finančních trzích a hledání investičních příležitostí. Dříve působil v několika zahraničních i českých investičních fondech. Vystudoval magisterský obor právo a právní věda na právnické fakultě a obor finance na Ekonomicko-správní fakultě Masarykovy univerzity v Brně. Dále studoval v zahraničí na London School of Economics and Political Science.

Richard Britten-Long

PŘEDSEDA DOZORČÍ RADY

Richard Britten-Long strávil většinu své 50leté kariéry v investičním bankovnictví se specializací na financování nemovitostí a správu fondů. Byl zakladatelem a generálním ředitelem společnosti Wichford Property Management, společného podniku jeho společnosti Laird Finance Group a JO Hambro Capital Management s portfoliem komerčních nemovitostí v hodnotě více než 1 miliardy liber, jež byly pronajímány výhradně státním institucím ve Velké Británii a kontinentální Evropě.

LIDÉ VE FIRMĚ

Lidé, kteří pracují v naší společnosti, představují základní stavební kameny našeho podnikání. Vzájemnou a dlouhodobou loajalitu chápeme jako klíčový faktor pro stabilní a úspěšnou spolupráci.

Sestavili jsme tým, který kombinuje zkušené profesionály s bohatými zkušenostmi v oblastech financí, investic, správy nemovitostí a stavebního developmentu s ambiciózními mladými talentovanými jedinci, kteří jsou otevřeni příležitostem k učení a profesnímu růstu.

V rámci našeho týmu věnujeme významnou pozornost několika zásadním hodnotám. Odbornost a zkušenosti považujeme za nezbytné prvky, které formují naši kvalifikaci a schopnost dosahovat vynikajících výsledků. Dále si ceníme odvahy, s níž neseme odpovědnost za svá jednání a rozhodnutí.

Kromě toho klade naše organizace velký důraz na otevřenou a upřímnou komunikaci, která posiluje naše vztahy a podporuje efektivní spolupráci v rámci týmu.

Věříme, že vytváření kultury odbornosti, vzájemného respektu a podpory je klíčové pro naši společnost a její dlouhodobý úspěch.

POSÍLENÍ TÝMU

„MOJE ZKUŠENOSTI A ODBORNÉ ZNALOSTI MOHOU PŘINÉST NOVOU PERSPEKTIVU.“

Naší novou finanční ředitelkou se stala Alice Augustová, která bude mít klíčovou roli při zajišťování finančního zdraví celé skupiny a podpoře jejího budoucího růstu. Alice je profesionálka s téměř třiceti lety praxe v oblasti financí a nemovitostí. Probrali jsme s ní její profesní příběh, zhodnotili uplynulý rok a zaměřili se i na věci budoucí.

JAK JSTE SE DOSTALA K POZICI FINANČNÍ ŘEDITELKY V NAŠÍ SPOLEČNOSTI?

Moje profesní cesta finanční ředitelky začala před 17 lety v mezinárodní realitní společnosti Atrium, kde jsem pracovala jako finanční ředitelka zodpovědná za Českou a Slovenskou republiku. Během té doby jsem získala rozsáhlé zkušenosti v oblasti finančního řízení a strategického plánování. Když se objevila možnost připojit se k Českomoravské Nemovitostní, vnímala jsem to jako skvělou příležitost pro osobní a profesní růst.

MŮŽETE BÝT TROCHU KONKRÉTNÍ? CO VÁS NAKONEC PŘIMĚLO, ABYSTE SE PŘIPOJILA K NAŠÍ SKUPINĚ?

Asi nejvíc mě lákala vaše firemní kultura a inovativní přístup k trhu nemovitostí. Cítím, že moje zkušenosti a odborné znalosti mohou přinést novou perspektivu a pomoci skupině dosáhnout svých cílů.

A JAKÉ JSOU ZATÍM VAŠE PRVNÍ DOJMY ZE SPOLEČNOSTI?

Velmi pozitivní. Českomoravská Nemovitostní je dynamická společnost s jasnou vizí a strategií.

Jak Alici vidí předseda představenstva ČMN Radek Stacha?

„Alice Augustová je osobnost s vynikajícími manažerskými dovednostmi a talentem pro vybudování inspirativního a efektivního týmu. Její hluboké znalosti v oblasti financí a schopnost přijímat strategická rozhodnutí, z ní činí neocenitelnou součást naší společnosti. Proto se velmi těším na vzájemnou spolupráci."

Má tým plný nadšených a odborně zdatných lidí, což je klíčem k úspěchu v jakémkoli podnikání. Těším se na to, že společně dosáhneme vysokých cílů, které jsme si stanovili.

POJĎME SE V KRÁTKOSTI OHLÉDNOUT. JAK BYSTE ZHODNOTILA FINANČNÍ VÝKONNOST SPOLEČNOSTI ZA UPLYNULÝ ROK?

Řekla bych, že finanční výkonnost v roce 2023 byla silná, což odráží pevné základy společnosti a její efektivní řízení. Jedním z mých cílů bude tento trend udržet a zároveň najít nové cesty k dalšímu růstu.

MOHLA BYSTE SVÉ CÍLE PRO FINANČNÍ ODDĚLENÍ JEŠTĚ TROCHU ROZVINOUT?

Jedním z mých hlavních cílů je zajistit, abychom finanční oddělení ještě více integrovali do strategických rozhodnutí společnosti. Dále chci klást důraz na digitalizaci a automatizaci finančních procesů. Věřím, že tato strategie přinese větší efektivitu a přesnost. Prioritou je také posílení vztahů s investory a finančními partnery, abychom zajistili stabilní budoucnost pro Českomoravskou Nemovitostní.

A V ČEM VIDÍTE NEJVĚTŠÍ PŘÍLEŽITOSTI A VÝZVY V OBLASTI FINANCÍ PRO NAŠI SPOLEČNOST V LETOŠNÍM ROCE?

Obrovský potenciál vidím ve využívání nových technologií pro efektivnější řízení financí a analýzu dat. Co se týče výzev, bude nesmírně důležité adaptovat se na globální ekonomické podmínky, které se neustále mění, a současně zajistit finanční stabilitu v období možných tržních výkyvů. Naší prioritou by vždy mělo být udržení silného finančního zdraví společnosti a hledání nových cest růstu.

FINANČNÍ VÝSLEDKY ZA ROK 2023

Už od samého počátku naší společnosti jsme si nastavili, že budeme primárně cílit na prémiové komerční nemovitosti ve velkých městech a nájemce s vysokou platební morálkou. Tato strategie nabízí atraktivní profil výnosu a rizika. A i v nejistých časech nám tato aktiva poskytují tolik potřebnou stabilitu. I proto se tento přístup stal základním pilířem našeho fungování a směřování.

Konsolidovaný výsledek hospodaření Skupiny ČMN za rok 2023 činil 58 milionů Kč. Skupina ČMN vlastní podílové listy zahraničního fondu CORE. Nemovitosti v tomto fondu generují nájemné ve výši 474 milionů Kč.

S PŘESAHEM DO ZAHRANIČÍ

Už od roku 2019 zůstává základní struktura naší společnosti beze změny. Využíváme zahraniční fond CORE, abychom získali přístup k zajímavým možnostem financování v západní Evropě a také právní a regulatorní stabilitu. I tyto klíčové aspekty přispívají k tomu, že můžeme dlouhodobě generovat zisk. V Praze je zvykem u prémiových administrativních nemovitostí platit nájemné v eurech. I proto tyto projekty oceňujeme a financujeme ve stejné měně.

Dlouhodobě se domníváme, že úrokové sazby Evropské centrální banky budou nižší než sazby ČNB. Správnost našeho úsudku rok 2023 jen potvrdil (základní sazba ČNB: 7,0 %, ECB: až 4,5 %). Naši poptávku na financování pravidelně diverzifikujeme mezi největší banky na místním trhu, za všechny jmenujme například ČSOB, UniCredit Bank, českou pobočku Raiffeisenbank, ale i ty zahraniční, mezi které například řadíme rakouskou Raiffeisenbank nebo třeba německý bankovní gigant Helaba.

PŘED NEUSTÁLOU EXPANZÍ VOLÍME DLOUHODOBÝ ZISK

Naší základní strategií je dlouhodobá ziskovost, nikoliv však pouhé cílení na neustálý růst. I díky tomu jsme v roce 2023 nemuseli být aktivní na poli akvizic. Ovšem neznamená to, že bychom seděli se založenýma rukama. Ročně prověříme značné množství akvizičních příležitostí. Ale jen hrstka z nich splní naše přísná kritéria ohledně kvality, kvantity i cenové politiky. Období v letech 2018 – 2021 bylo bohaté na akvizice, které z pohledu zisku, marže a udržitelnosti dávaly značný smysl. Ale tím, jak se mění obchodní prostředí, musíme i my poupravit naši obchodní taktiku, aniž bychom tím jakkoliv ovlivnili naši celkovou strategii.

VLASTNÍ KAPITÁL

Za náš nejdůležitější ukazatel dlouhodobě považujeme vlastní kapitál, který aktuálně dosahuje 978 milionů Kč.

Nejlépe reflektuje stav hospodaření, naši dlouhodobou profitabilitu a z účetního hlediska také funguje jako bezpečnostní pojistka pro naše věřitele.

„Českomoravská Nemovitostní je dynamická společnost s jasnou vizí a strategií.“

OHLÉDNUTÍ ZA ROKEM 2023 A VÝHLED DO ROKU 2024

V roce 2022 čelila česká ekonomika vysoké inflaci dosahující 15,1 %. O rok později, v roce 2023, průměrná míra inflace klesla na 10,7 %, což mělo významný vliv na růst nájemného po celý rok. Tento trend bude pokračovat i v roce 2024. Navzdory tomu, že inflace v eurozóně dosáhla v roce 2023 pouze 5,4 %, česká inflace zůstává výrazně vyšší. S ohledem na restriktivní měnovou politiku České národní banky se předpokládá, že inflace v roce 2024 klesne na úroveň mezi 3,2 % a 2,5 %.

Klesající inflace by měla vést k úpravě úrokových sazeb, které pravděpodobně již dosáhly svého maxima. Očekávané snižování úrokových sazeb v roce 2024 by mělo podpořit investice na trhu a přispět k růstu hodnoty nemovitostí.

V roce 2023 se Česko blížilo recesi. HDP se ročně propadlo o 0,4 %. Naopak v roce 2024 očekáváme oživení české ekonomiky s předpokládaným růstem HDP o 1,2 %, což vnímáme jako pozitivní indikátor pro nájemní trh.

Tržní nájemné se pravděpodobně bude i nadále zvyšovat, zejména v důsledku omezeného počtu nových stavebních projektů, kterým stojí v cestě vysoké náklady na výstavbu, komplikované financování, nedostatek půdy i drahá pracovní síla. V roce 2024 se očekává pouze 84 000 m² nových kancelářských ploch a ani pro rok 2025 nejsou vyhlídky lepší. Toto číslo je výrazně nižší než desetiletý průměr, který činí 125 000 m².

Výraznou roli sehrají ekologické certifikáty udržitelnosti budov. Pro nájemce jsou čím dál tím víc důležitější. Tento tlak zvyšuje i samotná EU svou obsáhlou směrnicí o nefinančním reportingu (CSRD), která ukládá podnikům povinnost pravidelně uvádět nefinanční informace o své činnosti. My už teď vnímáme rostoucí rozdíly v hodnotách mezi kancelářskými budovami, které zohledňují ESG normy, a těmi, které je zatím neadresují nebo adresovat nedokážou.

Investoři na trhu projevují opatrnost při hledání kvalitních produktů. Zdrženlivost západního kapitálu nabízí příležitosti lokálním hráčům s dobrou znalostí místního trhu.

JAK TO VIDÍME V ČMN?

S našimi klienty uzavíráme dlouhodobé nájemní smlouvy, které vždy obsahují indexační doložku, což znamená, že se nájmy zvyšují o inflaci. Naše aktiva tak byla schopna inflaci v téměř plné míře promítnout do výnosů. Nemovitosti totiž obvykle dosahují nejlepší výkonnosti v období střední až vysoké inflace, což se nám nyní potvrdilo. A ujistilo nás to v tom, že nemovitosti jsou správnou volbou i pro nejisté časy.

Dlouhodobé nájemní smlouvy nám zároveň dávají jistotu, že krátkodobé zpomalení ekonomiky na nás nebude mít přímý dopad.

Růst tržního nájemného je pro současné vlastníky budov, jako jsme my, vždy pozitivní. Pomůže nám při renegociaci nájemních smluv a pozitivně ovlivní ocenění budov.

Naše bankovní smlouvy mají dlouhodobě fixované úrokové sazby, tudíž nás jejich růst přímo nezasáhl. Podle aktuálních vyhlídek se dá očekávat, že než začneme úvěrové smlouvy přejednávat, budou sazby už výrazně nižší. Toto období tedy překleneme.

A jak si stojíme, co se týče udržitelnosti? Naše portfolio je z velké části tvořeno budovami s dobrými zelenými certifikacemi. Oblasti ESG se navíc aktivně věnujeme, proto věříme, že zde máme skvělou výchozí pozici.

UDRŽITELNOST A SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST JAKO KLÍČOVÉ HODNOTY

Při provozování a správě budov bereme vždy v potaz dopady našeho podnikání na životní prostředí. Už při samotném výběru budov do našeho portfolia se zaměřujeme na vysoce kvalitní budovy, které splňují moderní standardy výstavby a disponují mezinárodními certifikacemi BREEAM nebo LEED, případně mají šanci je při náležitém řízení získat. Těmito osvědčeními momentálně disponuje více než 66 % všech našich spravovaných projektů. A celkově vzato, podle vymezení taxonomie EU tvoří naše portfolio z 93 % energeticky efektivní budovy.

JAK DOSAHUJEME UDRŽITELNOSTI V NAŠICH BUDOVÁCH?

Spolu s našimi nájemci usilujeme o dlouhodobé snížení spotřeby energií a vody. Nejen proto mají naši nájemci možnost uzavření tzv. green lease smlouvy. Tento typ nájemních smluv přímo zavazuje pronajímatele i nájemce k optimalizaci dopadů jejich podnikání na životní prostředí. Na kancelářském trhu v Praze dokáže takovou nájemní smlouvu nabídnout jen málo budov. Jedná se proto o naši významnou konkurenční výhodu, kterou oceňují zejména banky a nadnárodní korporace.

V roce 2023 jsme na našich budovách provedli energetické audity. Jejich výsledky pečlivě zkoumáme a zohledňujeme při tvorbě dlouhodobého investičního plánu do dalších let. Velmi aktivně se zajímáme o instalaci obnovitelných zdrojů energie a tím zhodnocujeme naše portfolio.

Na našich budovách měříme a sledujeme uhlíkovou stopu v souladu s GHG protokolem Scope 1 a Scope 2. V roce 2024 si dáváme za cíl dopočítat Scope 3 uhlíkové stopy a pokračovat se sběrem dat pro výpočet dekarbonizační křivky.

Podporujeme biodiverzitu pečlivou správou okolí budov a zeleně, která je neoddělitelnou součástí atraktivního pracovního prostředí a přispívá k lepší pohodě všech zaměstnanců. Například v komplexu Churchill Square jsme instalovali hmyzí hotely a včelíny. V roce 2023 jsme dokonce stočili náš první „městský“ med.

JAK PŘISPÍVÁME KE SPOLEČENSKÉ ODPOVĚDNOSTI?

Dlouhodobě podporujeme několik neziskových organizací i jednotlivců, na jejichž výběru se podílí sami zaměstnanci.

Už od svého začátku dbáme o wellbeing našich zaměstnanců. Podporujeme možnost zkrácených úvazků a zajímáme se o jejich aktuální životní situaci. Jedním z hlavních benefitů je podpora vzdělávání a osobnostního rozvoje, který považujeme za nesmírně důležitý. Staráme se také o příjemné pracovní prostředí. Naše kanceláře mají kvalitní zázemí pro individuální i společnou relaxaci, zkrášlují je květiny i umění. Samotné kanceláře se nachází ve velmi dobrých lokalitách s dostatkem služeb v okolí i pestrou nabídkou popracovních aktivit.

Jsme v úzkém kontaktu s našimi nájemci. Společně se snažíme nacházet nová řešení, která by přispěla k zefektivnění chodu budov v souladu s pravidly udržitelnosti.

V neposlední řadě musíme zmínit náš aktivní zájem o široké okolí všech projektů. Je pro nás klíčové, aby každá budova v portfoliu zapadla do okolí nejen vzhledem, ale i svou propojeností s děním a životem v městské části. Proto podporujeme aktivity, které naše prostory otevírají veřejnosti, a navazujeme partnerství, která napomáhají rozvoji města, městských částí a komunit.

JAK SE STAVÍME KE KODIFIKACI TĚCHTO HODNOT?

Plně respektujeme mezinárodní standardy OECD (Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj), ILO (Mezinárodní organizace práce) a OSN.

Podporujeme udržitelnost i v celém dodavatelském řetězci, mimo jiné směrnicemi, které v oblasti kritérií výběru obsahují i otázku udržitelnosti u daného dodavatele.

Máme zavedenou ESG politiku, která myslí i na náležitou péči. Sestavili jsme matici, která identifikuje skutečné a potenciálně nepříznivé dopady, vyhodnotí je a následně navrhne opatření, která povedou k prevenci nebo zmírnění nepříznivých dopadů. Také jsme zavedli postup pro tzv. whistleblowing.

VÝVOJ NA TRHU KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ V ROCE 2023

V roce 2023 se trh s komerčními nemovitostmi v České republice vyznačoval několika klíčovými trendy. Nálada na trhu se nesla v duchu ekonomické nejistoty, opatrnosti investorů a hledání nové cenové rovnováhy mezi prodávajícími a kupujícími.

V tomto roce také došlo k přeceňování kancelářských budov a po růstu výnosů u komerčních budov v nejžádanějších lokalitách (tzv. „prime yield“) v roce 2022 došlo k významnému růstu i v letošním roce. Očekávání prodávajících a kupujících o cenách se velmi lišila, a proto bylo mnoho transakcí zrušeno, odloženo nebo pozastaveno, což následně vedlo k menší investiční aktivitě.

Celkový objem investic v roce 2023 činil 1,35 miliard EUR, což je zhruba o 16 % méně ve srovnání s předchozím rokem. Největší zájem investorů byl tentokrát o retailové prostory, které tvořily 45 % investiční aktivity, následované kancelářskými prostory s 26 % a logistikou s 11 %.

Opět se projevilo, že Česká republika má silnou základnu českých institucionálních fondů, jež v roce 2023 stála za 79 % objemu investic. Nárůst prime yieldů u komerčních nemovitostí napříč všemi sektory pokračoval i v roce 2023. Výnosové míry kancelářských prostor vzrostly na 5,25-5,50 %, což je meziročně nárůst o 50-75 bazických bodů. U industriálních nemovitostí jsme viděli nárůst výnosové míry na 5,25 %, což zmírnilo dříve neobvyklý rozdíl mezi výnosností logistických a výrobních hal a kancelářských prostor. Výnosové míry obchodních center se udržely stabilní na úrovni 6,5 %.

Pro nadcházející rok 2024 očekáváme zvýšení celkové transakční aktivity díky předpokládané stabilizaci inflace, úrokových sazeb a obecně větší důvěře v ekonomiku. Avšak nečekáme žádné rychlé snížení úrokových sazeb v první polovině roku, což znamená stále vyšší náklady na financování, a zůstává otázkou, jak se to projeví na výnosových mírách nemovitostí.

SITUACE V KANCELÁŘSKÉM SEKTORU

Kancelářský trh, stejně jako celý trh komerčních nemovitostí, se nesl v duchu nižší investiční aktivity, kdy investoři a majitelé kancelářských budov hledali novou cenovou rovnováhu. Na klíčovém pražském kancelářském trhu, který čítá celkem 3,91 milionů metrů čtverečních kancelářských prostor, bylo v roce 2023 dokončeno pouze 98 400 m² kancelářských prostor, což je pod pětiletým průměrem, a zároveň nebyl zahájen žádný nový stavební projekt.

Jedná se sice o nárůst 30 % v objemu nově dodaných prostor na trh, ale pořád je to výrazně pod dlouhodobým průměrem, který se pohybuje kolem 125 000 m². Aktuálně je ve výstavbě 84 000 m² kancelářských prostor, jejichž dodání na trh se očekává v roce 2024. Vzhledem k dlouhodobému nedostatku nových kancelářských prostor a také k tomu, že nebyla zahájena žádná nová výstavba již déle než rok, se očekává, že pražský kancelářský trh bude v roce 2025 trpět nedostatkem nabídky.

S omezenou dostupností nových prostor lze také očekávat nárůst nájemného. Již nyní vidíme, že nájemné v nových kancelářských budovách je výrazně vyšší než v těch starších, a s rostoucím důrazem na ESG se očekává, že tento rozdíl se bude nadále zvětšovat. Nájem v těch nejprestižnějších lokalitách a u nejlukrativnějších prostor (tzv. „prime rent“) se ke konci roku dostal na úroveň 27,50 EUR/m² za měsíc.

V Praze v roce 2023 došlo k poklesu leasingové aktivity. Celkový objem nově pronajatých prostor, označovaných jako „net take-up“, dosáhl v tomto roce 240 000 m², což představuje meziroční pokles o 20 %. Míra neobsazenosti kancelářských prostor v roce 2023 byla 7,2 %, což představuje meziroční snížení o 50 bazických bodů. Očekává se, že i přes snižování prostor některými nájemci bude trh schopen tyto prostory absorbovat. Omezená výstavba nových prostor by měla udržet míru neobsazenosti kolem 8 %.

EKONOMICKÉ ASPEKTY A JEJICH DOPAD NA PODNIKÁNÍ

Rok 2023 se nesl v duchu pokračujícího turbulentního ekonomického klimatu a byl silně ovlivněn dozvuky globálních krizí, specifickými faktory působícími v České republice a probíhajícím válečným konfliktem na Ukrajině. Tato situace udržuje investory v ostražité pozici vůči trhům střední a východní Evropy.

Ceny energií prudce vzrostly po zahájení konfliktu na Ukrajině v únoru 2022. Ke konci roku 2023 začaly ceny energií dosahovat úrovní podobných těm před válkou, což představuje pozitivní vývoj. Tento návrat k předválečným úrovním cen energií je částečně způsoben snahou evropských vlád o diverzifikaci zdrojů energie a zavedení cenových stropů. I přes stabilizaci cen energií zůstává trh s energiemi nadále nejistý a v budoucnu může dojít k dalším změnám cen.

Ačkoli se očekává, že inflace na začátku roku 2024 zůstane nadále vysoká, prognózy ČNB a ČSÚ naznačují její výrazný pokles v průběhu celého roku. Očekávání ohledně inflace pro rok 2024 směřují ke stabilnějšímu prostředí, s možným dosažením 2,6 % do konce roku dle prognóz ČNB. Tato stabilizace by mohla s postupem roku podpořit obnovení investiční aktivity.

Na konci roku 2022 byla hlavní refinanční sazba ECB (MRO) na úrovni 2,5 %, avšak během roku 2023 došlo v boji proti inflaci k jejímu zvýšení na 4,5 %. Tento krok přispěl ke snížení inflace v Evropské unii, která z 9,6 % na konci roku 2022 klesla na 3,4 % v prosinci 2023. Ještě výraznějšího poklesu inflace dosáhla celá eurozóna, kdy v prosinci 2023 činila pouze 2,9 %.

Zvýšení úrokových sazeb ECB tak sice přineslo kýžený efekt, ale zároveň může v budoucnu zpomalit ekonomický růst

v eurozóně. V České republice, kde byly úrokové sazby ještě vyšší, může být tento efekt ještě výraznější.

Jistou nepříznivou zprávou pro českou ekonomiku je fakt, že zatímco celosvětová ekonomika v roce 2023 zaznamenala růst o 3,2 % dle MMF, hrubý domácí produkt České republiky naopak poklesl o 0,4 %. Tento pokles lze částečně přičíst vysokým úrokovým sazbám, které Česká národní banka nastavila v boji proti inflaci. Na konci prosince 2023 dosáhla základní úroková sazba v České republice 6,75 %, což utlumilo investice a spotřebitelskou aktivitu, a tím pádem i celkový ekonomický růst.

Zpomalení tempa inflace a případný pokles úrokových sazeb může přinést oživení investičních aktivit. Investoři hledající výnosy v kontextu vysoké inflace mohou považovat investice do nemovitostí za atraktivní, zvláště pokud se nájemné propojuje s indexací inflace.

Ekonomické klima roku 2023 vyžaduje, aby aktéři na trhu komerčních nemovitostí pečlivě sledovali vývoj klíčových ukazatelů a pružně reagovali na měnící se tržní podmínky. Opatření, jako je důkladná analýza jednotlivých projektů, citlivost vůči potřebám nájemců a prozíravé investiční strategie, budou klíčem k úspěchu v tomto náročném, avšak potenciálně slibném období.

„Jsme jedni z mála, kteří na kancelářském trhu v Praze dokážou svým nájemcům nabídnout green lease.“

Portfolio nemovitostí ve správě Českomoravské Nemovitostní

PORTFOLIO NEMOVITOSTÍ VE SPRÁVĚ ČMN

ROZDĚLENÍ BUDOV DLE LOKALITY

35 % PRAHA 1, 2

25 % PRAHA 5

17 % PRAHA 8

17 % PRAHA 6

6 % PRAHA 4

ROZDĚLENÍ NÁJEMCŮ DLE ODVĚTVÍ

21 % FINANČNÍ SEKTOR

16 % INFORMAČNÍ A KOMUNIKAČNÍ SLUŽBY A PRŮMYSL

14 % ZDRAVOTNICTVÍ A SOCIÁLNÍ PÉČE

12 % OBCHOD A ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

12 % OSTATNÍ

9 % VÝVOJ SOFTWARU

6 % POTRAVINÁŘSTVÍ

5% NEMOVITOSTI A INFRASTRUKTURA

CHURCHILL SQUARE VINOHRADY

OBSAZENOST BUDOVY

98 %

PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA

30 000 m²

POČET PRACOVNÍCH MÍST

3 000

PRŮMĚRNÁ DÉLKA NÁJMU

3,8 roku

JEN KROK OD VŠEHO, CO POTŘEBUJETE

Na místě bývalých skladů Českých drah, na dohled od pražského hlavního nádraží, se nachází budovy Churchill I a Churchill II. Tento komplex o celkové rozloze 30 000 m² pojme až 3 000 zaměstnanců. V současné chvíli patří mezi jeho nejvýznamnější nájemce nadnárodní poradenská společnost Deloitte a mezinárodní skupina FEG – Fortuna Entertainment Group. Důležitou součástí budovy jsou i retailové prostory, kde najdete drogerii Rossmann nebo supermarket Lidl, který v roce 2023 prodloužil svou nájemní smlouvu. Rok 2023 byl významným mezníkem i pro nás jako realitní skupinu ČMN, stali jsme se totiž novým většinovým vlastníkem obou budov.

Výjimečný design obou budov jde ruku v ruce s použitím šetrných technologií, které výrazně šetří náklady na provoz. Oba objekty proto získaly zelené certifikáty na úrovni LEED Gold. Ale tím náš zájem o udržitelnost nekončí. V roce 2023 jsme před budovy nainstalovali hmyzí hotel a také jsme stočili náš první „městský“ med od včel, které chováme na střeše.

VYBRANÍ NÁJEMCI

FEG Deloitte.

BLOX
DEJVICE

OBSAZENOST BUDOVY

99 %

PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA

22 200 m²

POČET PRACOVNÍCH MÍST

1 400

PRŮMĚRNÁ DÉLKA NÁJMU

2,5 roku

NADČASOVÉ KANCELÁŘE PRO VÁŠ BYZNYS

Dominantní osmipatrová budova BLOX se nachází v Dejvicích, kde to žije podnikáním. I proto v našich prostorech našly své sídlo jak významné nadnárodní společnosti jako Amazon nebo CertiCon, tak i tuzemské firmy jako například Košík. Kromě kanceláří najdete v přízemí retailové prostory, které má v pronájmu supermarket Billa či drogerie Rossmann, a dále také kantýnu nebo kavárnu. Tyto firmy poskytují skvělé zázemí zaměstnancům v kancelářích i obyvatelům této čtvrti. Atrium budovy často měníme ve veřejně přístupnou galerii, kde dáváme prostor k prezentaci lokálním umělcům, třeba ze střední umělecké školy na Praze 6.

BLOX je moderní budova, která splňuje mezinárodní standardy nejvyššího stupně BREEAM - OUTSTANDING, které se týkají kvality a efektivity kancelářských prostor. Je výborně dostupná hromadnou dopravou (metro linky A, zastávky tramvaje i autobusů) a nachází se kousek od letiště Václava Havla.

VYBRANÍ NÁJEMCI

amazon

CERTICON

CITY WEST C1 A C2 STODŮLKY

OBSAZENOST BUDOVY

96 %

PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA

26 000 m²

POČET PRACOVNÍCH MÍST

2 100

PRŮMĚRNÁ DÉLKA NÁJMU

1,6 roku

MÍSTO PRO PRÁCI I RELAX

Moderní kancelářský komplex se skvělou dostupností se nachází ve Stodůlkách na Praze 5. Vyniká svým nadčasovým designem, vysokou funkčností a energetickou úsporností. Budovy CITY WEST C1 a C2 se staly dokonce jedněmi z prvních administrativních budov v České republice, které obdržely certifikát udržitelnosti budov LEED Gold. V režimu udržitelnosti jsme pokračovali i v roce 2023.

V areálu jsme instalovali 17 elektronabíječek a investovali jsme do venkovních žaluzií, které pomohou s regulací teploty v interiéru, a tím sníží spotřebu vytápění v zimním období nebo klimatizace v létě. Obě budovy se mohou pochlubit 96% obsazeností. Mezi významné nájemce patří Vodafone a CEMEX.

VYBRANÍ NÁJEMCI

CEMEX CGI

CRYSTAL
VINOHRADY

OBSAZENOST BUDOVY

95 %

PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA

15 000 m²

POČET PRACOVNÍCH MÍST

1 550

PRŮMĚRNÁ DÉLKA NÁJMU

4,6 roku

ČTRNÁCTIPATROVÁ DOMINANTA VINOHRAD

Už od roku 2015 přitahuje budova Crystal pozornost svými 14 nadzemními patry, originální architekturou, která připomíná malý a velký krystal, a šachovnicovou fasádou. Jedná se o moderní kancelářskou budovu s certifikací BREEAM - EXCELLENT, jež splňuje veškeré požadavky současné doby a potřeby nájemců. Mezi ty největší patří Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky a Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky.

V roce 2023 jsme uzavřeli novou nájemní smlouvu se společností EGIT, která je jedničkou v prodeji herních a dárkových poukazů. I díky tomu se Crystal může pochlubit 95% obsazeností a vysokou průměrnou délkou nájemních smluv 4,6 roku. V loňském roce jsme dále investovali do systému garáží se čtečkou SPZ a v rámci úspor životního prostředí jsme vyměnili svítidla ve společných prostorách za LED žárovky.

VYBRANÍ NÁJEMCI

ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA MINISTERSTVA VNITRA ČR 211

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY

VÁCLAVSKÉ NÁMĚSTÍ 62
NOVÉ MĚSTO

BUTIKOVÉ KANCELÁŘE U KONĚ

Budova na Václavském náměstí 62 byla postavena v roce 1998 jako jedna z nejmodernějších budov v Praze. Od září 2023 prochází rekonstrukcí, po jejímž dokončení nabídne od prosince 2024 svým klientům široké možnosti využití: od retailu v přízemí, přes čtyři patra moderních kancelářských prostor s dechberoucím výhledem. Rekonstrukce je navržena tak, aby budova mohla usilovat o získání certifikace BREEAM – OUTSTANDING.

Václavské náměstí je považováno za jednu z nejprestižnějších adres v samotném srdci Prahy. Kromě lukrativní lokality je další velkou výhodou této budovy snadná dopravní dostupnost.

CORSO KARLÍN

OBSAZENOST BUDOVY

100 %

PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA

9 500 m²

POČET PRACOVNÍCH MÍST

600

PRŮMĚRNÁ DÉLKA NÁJMU

3,2 roku

INDUSTRIÁLNÍ DESIGNOVÁ BUDOVA V ATRAKTIVNÍ LOKALITĚ

Karlín je místem zaslíbeným pro všechny pracující. Inspirativní atmosféra, výborná dopravní dostupnost a skvělá občanská vybavenost. To vše přispívá k tomu, že se CORSO Karlín může pochlubit 100% obsazeností. Poslední chybějící nájemce přibyl právě v roce 2023 a stala se jím společnost ALAX, která nabízí designový nábytek. K dalším významným nájemcům patří ERV Evropská pojišťovna nebo ICON Communication Centres.

Protože je Karlín napojený na hustou síť cyklostezek a doprava na kole je mezi zaměstnanci čím dál tím populárnější, rozhodli jsme se investovat do vybudování kolárny. Od roku 2023 tak sportovci a nadšenci do ekologické přepravy najdou v budově své zázemí.

VYBRANÍ NÁJEMCI

ERV Evropská pojišťovna

ICON A yoummday Company

MEZI VODAMI
MODŘANY

OBSAZENOST BUDOVY

99 %

PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA

8 500 m²

POČET PRACOVNÍCH MÍST

350

PRŮMĚRNÁ DÉLKA NÁJMU

5,4 roku

KANCELÁŘE JEN KROK OD PŘÍRODY

Moderní administrativní budova se nachází na okraji kancelářské lokality Prahy 4 s idylickým výhledem na břeh Vltavy a protější stráně Chuchelského háje. Prosklená budova ve tvaru písmene U s pěti nadzemními a dvěma podzemními podlažími čítá kolem 8 500 m² pronajímatelné plochy. Byla postavena v roce 2006 v bývalém průmyslovém areálu modřanské čokoládovny Orion.

Tento kancelářský objekt je plně pronajatý společnostmi Nestlé a Siemens s průměrnou délkou nájemní smlouvy 5,4 roku. Největšími událostmi roku 2023 byla oprava výtahů, jež proběhla ve dvou fázích, a vybudování Nestlé Coffee House ve spolupráci s majoritním nájemcem Nestlé. Kavárnu najdete v atriu budovy a zaměstnanci si tam v krásném prostředí mohou vychutnat šálek kávy, odpočinout si nebo zajít na schůzku.

VYBRANÍ NÁJEMCI

Nestlé

SIEMENS

APEIRON
KARLÍN

OBSAZENOST BUDOVY

98 %

PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA

12 200 m²

POČET PRACOVNÍCH MÍST

770

PRŮMĚRNÁ DÉLKA NÁJMU

2,2 roku

KLIDNÉ KANCELÁŘE JEN KOUSEK OD CENTRA

Budova Apeiron byla postavena v roce 2000 a o 19 let později prošla rozsáhlou rekonstrukcí, aby vyhovovala moderním požadavkům na kancelářské prostory. V roce 2023 jsme navíc rozšířili kamerový systém vjezdové/výjezdové kamery na SPZ a instalovali včelí úly na střechu. Atraktivitu této budovy potvrzuje její unikátní obsazenost z 98,3 %. Mezi největší nájemce patří OTE, SWIETELSKY a EUC PLS.

Obrovskou výhodou lokality pražského Karlína je výborná dopravní dostupnost všemi typy dopravy - autem, MHD, nebo dokonce na kole. V těsné blízkosti objektu se nachází stanice metra B Křižíkova a stejnojmenná tramvajová zastávka. K autobusovému nádraží a stanici metra Florenc je možné dojít pěšky za 10 minut. Díky napojení Karlína na síť pražských cyklostezek se do kanceláře snadno dopravíte i na kole.

VYBRANÍ NÁJEMCI

ARAGONIT
JINONICE

OBSAZENOST BUDOVY

92 %

PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA

6 500 m²

POČET PRACOVNÍCH MÍST

400

PRŮMĚRNÁ DÉLKA NÁJMU

4,3 roku

KDYŽ HLEDÁTE KLID A RODINNOU ATMOSFÉRU

Rok 2023 se pro Aragonit zapíše do historie jako čas, kdy se single tenant budova proměnila na multi tenant. Stávající nájemce STOCK Plzeň-Božkov výrazně rozšířil své prostory a nově k němu přibyli další nájemci, například reprodukční klinika GENNET nebo Fitness Clinic. I díky tomu je teď budova pronajata z 92 %.

Čtyřpatrová budova Aragonit se nachází v pražských Jinonicích na Praze 5. Je ideálním místem pro ty, kteří před moderními administrativními komplexy upřednostní útulné prostory s rodinnou atmosférou a výhledy do zeleně.

VYBRANÍ NÁJEMCI

STOCK PLZEŇ-BOŽKOV

GENNET

„Budujeme kvalitní portfolio prémiových nemovitostí bez kompromisů.“

Konsolidovaná výroční zpráva skupiny Českomoravská Nemovitostní

ZÁKLADNÍ INFORMACE

Skupina Českomoravská Nemovitostní (dále jen „Skupina ČMN“ nebo „Skupina“) je skupina spřízněných osob přímo nebo nepřímo ovládaných společností Českomoravská Nemovitostní a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 806/62, 110 00, IČ 051 42 202 (dále jen „Společnost“) jako holdingovou společností. Základní údaje Společnosti ke dni 31. 12. 2023 byly následující:

Firma	Českomoravská Nemovitostní a.s.
Sídlo	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo	051 42 202
Zápis do obchodního rejstříku	7. června 2016
Základní kapitál	2 000 000 Kč
Statutární orgán	Ing. et Ing. Radek Stacha předseda představenstva Dat. nar. 28. listopadu 1987 Karolinská 708/13, Karlín, 186 00 Praha 8 Ing. Mgr. Josef Eim místopředseda představenstva Dat. nar. 5. dubna 1984 Tučkova 418/21, Veveří, 602 00 Brno
Kontrolní orgán	Richard Britten-Long člen dozorčí rady dat. nar. 22. února 1953 WR66YY Wichenford, Worcester, The Hill Farm, Spojené království Velké Británie a Severního Irska

INFORMACE PŘEDSTAVENSTVA O VÝKONNOSTI, ČINNOSTI A HOSPODÁŘSKÉM POSTAVENÍ SKUPINY

Níže uvedené informace jsou v souladu s § 436 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb. Zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) ve znění pozdějších předpisů.

Skupina ČMN je investiční skupinou zaměřující se zejména na nákup, dlouhodobou držbu a správu komerčních budov v České republice. Primárním předmětem obchodu jsou prémiové nemovitosti v prestižních lokalitách, které mají se svými nájemníky uzavřené dlouhodobé nájemní smlouvy, a tedy stabilní a předvídatelné peněžní toky. Skupina ČMN je také významným emitentem korporátních dluhopisů.

Portfolio nemovitostí spravovaných Skupinou ČMN ke konci roku 2023 zahrnovalo nemovitosti v celkové hodnotě přibližně 13 miliard Kč. Bližší informace o současném portfoliu naleznete na www.cm-n.cz/projekty.

Konsolidovaný výsledek hospodaření Skupiny ČMN za rok 2023 dosáhl 58 208 tis. Kč.

PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ ČINNOSTI SKUPINY ČMN

V nadcházejících letech plánujeme pokračovat v našem zaměření na segment prémiových nemovitostí. Naše úsilí bude nadále směřováno k upevňování naší pozice na trhu, zkvalitňování poskytovaných služeb a zvyšování naší konkurence-schopnosti. Zároveň se zavazujeme k neustálému zdokonalování našich interních procesů a k dodržování nejvyšších standardů v oblasti interních kontrol a obezřetného investování.

INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Skupina v roce 2023 nevynaložila žádné prostředky v oblasti výzkumu a vývoje. Žádné investice na výzkum a vývoj nejsou plánovány ani v roce 2024.

INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO PODÍLŮ

Žádná ze společností Skupiny ČMN nenabývala vlastní akcie nebo podíly.

INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Ochrana životního prostředí je zajištována v souladu s platnými právními předpisy o ochraně životního prostředí. V roce 2023 nedošlo k podstatným změnám v oblasti pracovněprávních vztahů.

INFORMACE O POBOČKÁCH V ZAHRANIČÍ

Skupina ČMN nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

Předseda představenstva společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s. prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Skupiny ČMN.

V Praze dne 6. 5. 2024
za Českomoravská Nemovitostní a.s.

Ing. et Ing. Radek Stacha
Předseda představenstva

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny Českomoravská Nemovitostní k 31. 12. 2023

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

ke dni 31. 12. 2023
(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název položky	Řádek	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	8 563 862	-15 585	8 548 277	8 060 582
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	6 822 533	-13 497	6 809 036	6 701 446
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	332	-332		
B. I. 1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
B. I. 2.	Ocenitelná práva	006	332	-332		
B. I. 2. 1.	Software	007	332	-332		
B. I. 2. 2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B. I. 3.	Goodwill	009				
B. I. 4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B. I. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
B. I. 5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B. I. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	650 573	-13 165	637 408	521 204
B. II. 1.	Pozemky a stavby	015	570 070	-9 944	560 126	476 781
B. II. 1. 1.	Pozemky	016	41 515		41 515	77 508
B. II. 1. 2.	Stavby	017	528 555	-9 944	518 611	399 272
B. II. 2.	Hmotné movité věci a soubory movitých věcí	018	40 775	-3 221	37 553	3 078
B. II. 3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B. II. 4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B. II. 4. 1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
B. II. 4. 2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B. II. 4. 3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B. II. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	39 729		39 729	41 346
B. II. 5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B. II. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	39 729		39 729	41 346
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	6 153 709		6 153 709	6 156 342
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
B. III. 2.	Zápůjčka a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B. III. 3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B. III. 4.	Zápůjčka a úvěry - podstatný vliv	031				
B. III. 5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	3 160 537		3 160 537	3 997 178
B. III. 6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	2 993 172		2 993 172	2 159 165
B. III. 7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B. III. 7. 1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B. III. 7. 2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
B. IV. 1.	Kladný konsolidační rozdíl	037	17 918		17 918	23 899

ke dni 31. 12. 2023
(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název položky	Řádek	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva	038	1 307 377	-2 087	1 305 290	962 837
C. I.	Zásoby	039	28 711		28 711	
C. I. 1.	Materiál	040				
C. I. 2.	Nedokončená výroba a polotovary	041				
C. I. 3.	Výrobky a zboží	042				
C. I. 3. 1.	Výrobky	043				
C. I. 3. 2.	Zboží	044				
C. I. 4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	045				
C. I. 5	Poskytnuté zálohy na zásoby	046	28 711		28 711	
C. II.	Pohledávky	047	430 542	-2 087	428 455	297 528
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	048	93 807		93 807	
C. II. 1. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049				
C. II. 1. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050				
C. II. 1. 3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
C. II. 1. 4.	Odložená daňová pohledávka	052				
C. II. 1. 5.	Pohledávky - ostatní	053	93 807		93 807	
C. II. 1. 5. 1.	Pohledávky za společníky	054				
C. II. 1. 5. 2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	055				
C. II. 1. 5. 3.	Dohadné účty aktivní	056				
C. II. 1. 5. 4.	Jiné pohledávky	057	93 807		93 807	
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	058	336 735	-2 087	334 648	297 528
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	059	73 883	-2 087	71 796	138 832
C. II. 2. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	060				
C. II. 2. 3.	Pohledávky - podstatný vliv	061				
C. II. 2. 4.	Pohledávky - ostatní	062	262 852		262 852	158 696
C. II. 2. 4. 1.	Pohledávky za společníky	063				
C. II. 2. 4. 2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	064				
C. II. 2. 4. 3.	Stát - daňové pohledávky	065	17 217		17 217	633
C. II. 2. 4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	066	6 406		6 406	7 666
C. II. 2. 4. 5.	Dohadné účty aktivní	067	1 612		1 612	3 679
C. II. 2. 4. 6.	Jiné pohledávky	068	237 617		237 617	146 719

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

ke dni 31. 12. 2023
(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název položky	Řádek	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	069				
C. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	070				
C. III. 2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	071				
C. IV.	Peněžní prostředky	072	848 124		848 124	665 309
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	073	100		100	150
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	074	848 024		848 024	665 159
D.	Časové rozlišení	075	433 951		433 951	396 299
D. 1.	Náklady příštích období	076	433 951		433 951	393 984
D. 2.	Komplexní náklady příštích období	077				
D. 3.	Příjmy příštích období	078				2 315

ke dni 31. 12. 2023
(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název položky	Řádek	Běžné účetní období	Minulé účetní období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	079	8 548 277	8 060 582
A.	Vlastní kapitál	080	978 263	1 165 180
A.I.	Základní kapitál	081	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	082	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	083		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	084		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	085	343 522	515 813
A.II.1.	Ážio	086		
A.II.2.	Kapitálové fondy	087	343 522	515 813
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	088	35 433	
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	089	308 089	508 658
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	090		7 155
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	091		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	092		
A.III.	Fondy ze zisku	093		
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	094		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	095		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	096	574 532	561 833
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	097	573 374	629 309
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	098	1 159	-67 476
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	099	58 208	85 534
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100		
B.+C.	Cizí zdroje	101	7 569 883	6 892 540
B.	Rezervy	102	5 795	27 247
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	104	5 777	27 247
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105		
B.4.	Ostatní rezervy	106	18	

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

ke dni 31. 12. 2023
(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název položky	Řádek	Běžné účetní období	Minulé účetní období
			Netto	Netto
C.	Závazky	107	7 564 088	6 865 293
C.I.	Dlouhodobé závazky	108	6 361 285	5 523 417
C.I.1.	Vydané dluhopisy	109	5 731 931	4 826 287
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	111	5 731 931	4 826 287
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	112	519 225	585 584
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	185	9 942
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	114		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	117		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	118	107 614	99 430
C.I.9.	Závazky - ostatní	119	2 330	2 174
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	120		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	121		
C.I.9.3.	Jiné závazky	122	2 330	2 174

ke dni 31. 12. 2023
(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název položky	Řádek	Běžné účetní období	Minulé účetní období
			Netto	Netto
C.II.	Krátkodobé závazky	123	1 202 803	1 341 876
C.II.1.	Vydané dluhopisy	124	1 075 836	1 233 190
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	125		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	126	1 075 836	1 233 190
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	127		13 360
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	8 358	5 467
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	64 498	41 485
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	132		
C.II.8.	Závazky ostatní	133	54 111	48 374
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	134		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	4 022	3 279
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	1 947	1 684
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	7 170	12 278
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139	3 086	3 683
C.II.8.7.	Jiné závazky	140	37 887	27 451
D.	Časové rozlišení	141	131	2 862
D.1.	Výdaje příštích období	142		
D.2.	Výnosy příštích období	143	131	2 862

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31. 12. 2023
(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název položky	Řádek	Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	166 956	170 896
II.	Tržby za prodej zboží	002		
A.	Výkonová spotřeba	003	258 717	172 069
A.1	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A.2	Spotřeba materiálu a energie	005	13 500	7 890
A.3	Služby	006	245 217	164 180
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007		
C.	Aktivace (-)	008		
D.	Osobní náklady	009	83 013	65 838
D.1	Mzdové náklady	010	62 431	49 329
D.2	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	20 582	16 508
D.2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	20 074	15 994
D.2.2	Ostatní náklady	013	507	515
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	014	16 639	32 988
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	15 545	32 731
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	14 824	32 731
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	017	721	
E.2	Úpravy hodnot zásob	018		
E.3	Úpravy hodnot pohledávek	019	1 094	257
III.	Ostatní provozní výnosy	020	316 292	1 320 807
III.1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	021	8 843	55 344
III.2	Tržby z prodeje materiálu	022		
III.3	Jiné provozní výnosy	023	307 450	1 265 463
F.	Ostatní provozní náklady	024	9 756	754 171
F.1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	1 167	36 103
F.2	Prodaný materiál	026		
F.3	Daně a poplatky	027	578	642
F.4	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028		7 408
F.5	Jiné provozní náklady	029	8 011	710 019
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	030	1 648	374 490
	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	031		-4 242
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	032	113 476	96 388

ke dni 31. 12. 2023
(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název položky	Řádek	Běžné účetní období	Minulé účetní období
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	033	938 349	399 564
IV.1	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	034		
IV.2	Ostatní výnosy z cenných papírů a podílů	035	938 349	399 564
G.	Náklady vynaložené na prodané cenné papíry a podíly	036	827 367	318 459
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037	1 498	173 291
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	038		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	039	1 498	173 291
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	040		173 291
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	041	272 080	194 720
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	042		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	043	272 080	194 720
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	044		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	045	371 456	311 497
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	046		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	047	371 456	311 497
VII.	Ostatní finanční výnosy	048	39 899	197 668
K.	Ostatní finanční náklady	049	146 814	159 265
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	050	-93 811	2 732
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	051	19 665	99 120
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	052	-38 543	13 586
L.1.	Daň z příjmů splatná	053	8 467	35 553
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	054	-47 010	-21 968
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	055	58 208	85 534
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	056		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	057	58 208	85 534
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	058	1 735 074	2 456 947

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

ke dni 31. 12. 2023
(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název položky	Běžné účetní období	Minulé účetní období
P	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na počátku účetního období	665 309	342 435
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	58 208	85 534
A1	Úpravy o nepeněžní operace (A1.1 až A1.6)	87 423	521 506
A1.1.1	Odpisy stálých aktiv - zničení, fyzická likvidace, poškození, dary	15 545	32 731
A1.1.2	Odpis konsolidačního rozdílu	1 648	370 248
A1.2	Změna stavu opravných položek a rezerv	-21 470	20 991
A1.3	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-7 676	-19 241
A1.4	Výnosy z dividend a podílů na zisku (s výjimkou invest. společ.)		
A1.5	Vyúčtované nákladové a výnosové úroky (mimo kapitalizovaných)	99 376	116 777
A1.6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z+A1)	145 631	607 040
A2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu (A2.1 až A2.4)	-344 193	592 294
A2.1	Změna stavu pohledávek z prov. činnosti, akt. účtů čas. rozlišení a doh. účtů aktivních	-168 579	143 988
A2.2	Změna stavu krátk. závazků z prov. činnosti, pas. účtů čas. rozlišení a doh. účtů pas.	-146 903	448 306
A2.3	Změna stavu zásob	-28 711	
A2.4	Změna stavu krátk. finančního majetku nespadajícího do pen. prostředků a ekvivalentů		
A**	Čistý peněžní tok provozní činnosti před zdaněním a mimoř. pol. (A*+A2)	-198 562	1 199 334
A3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-371 456	-311 497
A4	Přijaté úroky	272 080	194 720
A5	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně min. obd.	10 651	32 650
A6	Příjmy a výdaje tvořící mimoř. HV, vč. daně z příjmu z mim. činnosti		
A7	Přijaté dividendy a podíly na zisku		
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** +A3 až A7)	-287 287	1 115 207

ke dni 31. 12. 2023
(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název položky	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Peněžní toky z investiční činnosti			
B1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-126 040	-317 035
B2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	8 843	55 344
B3	Půjčky a úvěry spřízněným osobám		
B*	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B1 až B3)	-117 197	-261 691
Peněžní toky z finančních činností			
C1	Dopady změn dlouhodobých (příp. krátk.) závazků spadajících do fin. činnosti	837 868	-433 044
C2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky (C2.1 až C2.6)	-250 569	-97 598
C2.1	Zvýšení peněžních prostředků z titulu zvýšení základního kapitálu nebo rez. fondu		
C2.2	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům		
C2.3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů		
C2.4	Úhrada ztráty společníky		
C2.5	Přímé platby na vrub fondů	-250 569	-97 598
C2.6	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku vč. srážkové daně a vypořádání se společníky VOS a komplementáři u komanditních společností		
C*	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C1 až C2)	587 299	-530 642
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	182 815	322 874
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	848 124	665 309

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni 31. 12. 2023
(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název položky	Počáteční stav	Zvýšení	Snížení	Konečný stav
A.	Vlastní kapitál	1 165 180	413 893	-600 810	978 263
A.I	Základní kapitál	2 000			2 000
A.I.1	Základní kapitál	2 000			2 000
A.I.2	Vlastní podíly (-)				
A.I.3	Změny základního kapitálu				
A.II	Ážio a kapitálové fondy	515 813	91 289	-263 580	343 522
A.II.1	Ážio				
A.II.2	Kapitálové fondy	515 813	91 289	-263 580	343 522
A.II.2.1	Ostatní kapitálové fondy		91 289	-55 856	35 433
A.II.2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	508 658		-200 569	308 089
A.II.2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	7 155		-7 155	
A.II.2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)				
A.II.2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)				
A.III	Fondy ze zisku				
A.III.1	Ostatní rezervní fondy				
A.III.2	Statutární a ostatní fondy				
A.IV	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	561 833	264 396	-251 696	574 533
A.IV.1	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	629 309	195 761	-251 696	573 374
A.IV.2	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-67 476	68 635		1 159
A.V	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	85 534	58 208	-85 534	58 208

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny Českomoravská Nemovitostní k 31. 12. 2023

1. PŘEDSTAVENÍ SKUPINY

Mateřskou společností skupiny Českomoravská Nemovitostní (dále jen „Skupina“) je Českomoravská Nemovitostní a.s. (dále jen „Mateřská společnost”), která je akciovou společností sídlící v Praze, Václavské náměstí 806/62, Česká republika, identifikační číslo 051 42 202. Mateřská společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu Praze v pod spisovou značkou B 24261.

Hlavním předmětem činnosti Skupiny je správa vlastního majetku, nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Hlavním předmětem podnikání Skupiny je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence.

Za Mateřskou společnost jedná ve všech věcech každý člen představenstva samostatně.

Žádná ze společností Skupiny nemá organizační složku v zahraničí.

Kontrolní a řídící orgány Mateřské společnosti byly k 31. prosinci 2023 následující:

PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA:
Ing. et Ing. Radek Stacha,
dat. nar. 28. listopadu 1987
Karolinská 708/13, Karlín, 186 00 Praha 8
Den vzniku funkce: 25. února 2020
Den vzniku členství: 25. února 2020

MÍSTOPŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA:
Ing. Mgr. Josef Eim,
dat. nar. 5. dubna 1984
Tučkova 418/21, Veveří, 602 00 Brno
Den vzniku funkce: 25. února 2020
Den vzniku členství: 25. února 2020

ČLEN DOZORČÍ RADY:
Richard Britten-Long,
dat. nar. 22. února 1953
WR66YY Wichenford, Worcester, The Hill Farm,
Spojené království Velké Británie a Severního Irska
Den vzniku členství: 12. října 2021
Zapsáno: 19. října 2021

SKUPINA ČESKOMORAVSKÁ NEMOVITOSTNÍ JE TVOŘENA NÁSLEDUJÍCÍMI SPOLEČNOSTMI:

Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Základní kapitál (tis. Kč)	Výše podílu
Českomoravská Nemovitostní a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %
Anilit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
Blixit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
CMN International Assets a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %
Czech-Moravian Properties a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %
Českomoravská Poradenská s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
Českomoravská Projektová a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %
Českomoravská Projektová II a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %
Českomoravská Projektová III a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %
Českomoravská Projektová IV a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %
Českomoravská Projektová V a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %
Českomoravská Projektová VI a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %
ČMN Alpha s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
ČMN Gama s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
ČMN Husova s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
ČMN I s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
ČMN II s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
ČMN Financing s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	20	100 %
ČMN RE I a. s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %
ČMN RE II a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %
ČMN RE III a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
ČMN RE Management a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %

Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Základní kapitál (tis. Kč)	Výše podílu
ČMN Servis s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
Dixenit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
Fangit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
Gyrolit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
High End Living s.r.o.	Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno	20	100 %
Holtit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
Chenit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %
Langit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	20	100 %
Maldonit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	10	100 %
Natanit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	20	100 %
Odinit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	10	100 %
Pavonit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	10	100 %
Quandilit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	10	100 %
RE Slovakia I s.r.o.	Laurinská 18, Staré Město, 811 01 Bratislava	5000 EUR	100 %
REZIDENCE KRÁLOVSKÁ TŘÍDA, s.r.o. v likvidaci	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	1	100 %
Sokolovská 967 s. r. o. v likvidaci	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	100	100 %
ČMN Beta s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %

Výše uvedené společnosti jsou přímo či nepřímo vlastněny mateřskou společností Českomoravská Nemovitostní a.s. Všechny dceřiné společnosti sestavily účetní závěrku k 31. 12. 2023. Pro konsolidaci byla použita plná metoda.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Přiložená konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon účetnictví") a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími soustavě podvojného účetnictví, v platném znění Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti Skupiny pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka Skupiny je sestavena k rozvahovému dni 31. 12. 2023 za kalendářní rok 2023.

Skupina je zařazena dle §1b zákona č. 563/1991 Sb. do kategorie velké skupiny účetních jednotek.

Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč), není-li dále uvedeno jinak.

3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Způsoby oceňování, které Společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2023 jsou následující:

A) STÁLÁ AKTIVA
Stála aktiva obecně obsahují následující položky:

Dlouhodobý nehmotný majetek
Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí zejména nehmotné výsledky vývoje, ocenitelná práva a software, jejichž doba použitelnosti je delší než jeden rok. Nakoupený dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávky a zaúčtovanou ztrátu ze snížení hodnoty. Výdaje související s výzkumem jsou účtovány do nákladů v roce, kdy vznikají. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením dlouhodobého nehmotného majetku se nezahrnují do jeho ocenění.

Goodwill vzniká jako rozdíl mezi oceněním obchodního závodu (nebo jeho části) nabytého převodem nebo přechodem za úplatu či vkladem nebo oceněním majetku a závazků v rámci přeměn obchodní korporace, a souhrnem individuálně přeceněných složek majetku snížených o převzaté dluhy. Odpisy goodwillu jsou prováděny v případě kladné hodnoty na vrub nákladů.

Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti.

Dlouhodobý hmotný majetek
Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí pozemky, stavby a hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 80 tis. Kč v jednotlivém případě. Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovací cenou, která zahrnuje cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku vytvořeného vlastní činností zahrnuje přímé náklady, nepřímé náklady příčinně související s vytvořením majetku vlastní činností (výrobní režie) a vztahující se k období činnosti. Nezahrnují se náklady na prodej.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti. Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, tvoří Společnost opravnou položku jako rozdíl mezi účetní zůstatkovou cenou a cenou dle znaleckého posudku.

Zisky či ztráty z prodeje nebo vyřazení majetku jsou určeny jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní zůstatkovou hodnotou majetku k datu prodeje a jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

Dlouhodobý finanční majetek
Dlouhodobým finančním majetkem se rozumí zápůjčky s dobou splatnosti delší než jeden rok, majetkové účasti v podnicích s rozhodujícím nebo podstatným vlivem, realizovatelné cenné papíry a dlužné cenné papíry se splatností nad 1 rok držené do splatnosti.

Cenné papíry a majetkové účasti se při nákupu oceňují pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny cenného papíru jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

K datu pořízení cenných papírů a majetkových účastí je tento dlouhodobý finanční majetek Společností klasifikován dle povahy jako Podíly - ovládaná osoba a Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem nebo dlužné cenné papíry držené do splatnosti nebo realizovatelné cenné papíry a podíly.

Podíly ve společnostech, jejichž finanční toky a provozní procesy může Společnost řídit s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly - ovládaná osoba.

Podíly ve společnostech, jejichž finanční toky a provozní procesy může Společnost významně ovlivňovat s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem.

K datu účetní závěrky jsou:
- majetkové účasti oceněny v pořizovacích cenách snížených o opravné položky.
- majetkové cenné papíry k obchodování oceněny reálnou hodnotou. Změna reálné hodnoty majetkových cenných papírů k obchodování je účtována do výsledku běžného období.
- dlužné cenné papíry držené do splatnosti oceněny v pořizovací ceně zvýšené o úrokové výnosy (včetně amortizace případné prémie nebo diskontu).
- realizovatelné cenné papíry a podíly oceněny reálnou hodnotou, pokud je tuto možné stanovit. Změna reálné hodnoty realizovatelných cenných papírů je účtována oproti oceňovacím rozdílům z přecenění majetku a závazků v rámci vlastního kapitálu.
- poskytnuté půjčky nepřeceňovány
- úroky poskytnutých zápůjček a úvěrů kapitalizovány

Reálná hodnota představuje tržní hodnotu, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze nebo vyhlášena depozitářem, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří:
- ostatní dlouhodobé cenné papíry,
- poskytnuté úvěry.

B) OBĚŽNÁ AKTIVA
Oběžná aktiva obecně obsahují následující položky:

Krátkodobý finanční majetek a peněžní prostředky
Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, dlužné cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, vlastní akcie, vlastní dluhopisy a ostatní realizovatelné cenné papíry.

Krátkodobý finanční majetek se při nákupu ocení pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

K datu pořízení krátkodobého finančního majetku je tento krátkodobý finanční majetek Společností klasifikován dle povahy jako krátkodobý finanční majetek k obchodování nebo realizovatelný krátkodobý finanční majetek. Krátkodobým finančním majetkem k obchodování se rozumí cenný papír, který je držen za účelem provádění transakcí na veřejném trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém horizontu, maximálně však ročním.

K datu účetní závěrky Společnost oceňuje krátkodobý finanční majetek s výjimkou cenných papírů držených do splatnosti reálnou hodnotou, pokud je možné tuto zjistit. Změna reálné hodnoty je v daném účetním období zachycena ve výsledku běžného období s výjimkou realizovatelných cenných papírů, u kterých se přecenění účtuje do vlastního kapitálu.

Ke krátkodobému finančnímu majetku, jenž nebyl oceněn reálnou hodnotou, jsou v případě jeho znehodnocení vytvořeny opravné položky.

Dlužné a majetkové cenné papíry, které nejsou klasifikovány jako cenné papíry držené do splatnosti nebo cenné papíry k obchodování, jsou klasifikovány jako realizovatelné cenné papíry a jsou vykazovány v reálné hodnotě.

Reálná hodnota krátkodobého finančního majetku je tržní hodnota, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici.

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

Pohledávky
Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Pohledávky nabyté za úplatu nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

C) VLASTNÍ KAPITÁL
Základní kapitál Společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio.

D) REZERVY
Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

E) ZÁVAZKY
Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů a rozdělují se na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

F) TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI
Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídících orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

G) DEVIZOVÉ OPERACE

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a pasiva přepočtena kurzem ČNB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

H) POUŽITÍ ODHADŮ

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení Společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

I) ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

J) REZERVA NA DAŇ Z PŘÍJMU PRÁVNICKÝCH OSOB

Vedení jednotlivých společností zaúčtovalo rezervu na daň z příjmu právnických osob na základě kalkulace daně, která vychází z jejich porozumění interpretace daňových zákonů platných v České republice k datu sestavení účetní závěrky a je přesvědčeno o správnosti výše daně v souladu s platnými daňovými předpisy České republiky. S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob, včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů vykázaný v účetní závěrce Společnosti se může změnit podle konečného stanoviska finančního úřadu.

Rezerva na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

K) NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

L) ZMĚNY ZPŮSOBU OCEŇOVÁNÍ, POSTUPŮ ODPISOVÁNÍ A POSTUPŮ ÚČTOVÁNÍ OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ

V účetním období nedošlo k žádným významným změnám způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období.

4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉ ROZVAZE

V konsolidované účetní závěrce skupiny jsou zahrnuty následující údaje vyplývající z plné konsolidace Skupiny:

tis. Kč	2023	2022
Aktiva netto	8 548 277	8 060 582
Vlastní kapitál	978 263	1 165 180
Cizí zdroje	7 569 883	6 892 540
Časové rozlišení pasiv	131	2 862

Nejvýznamnější položkou aktiv jsou Ostatní dlouhodobé cenné papíry v hodnotě 3 160 537 tis. Kč (2022: 3 997 178 tis. Kč). Tato položka zahrnuje zejména podílové listy CORE Fund vlastněné Skupinou ČMN. CORE Fund, reg. č. FL-0002.624.683-5, právní forma: podílový fond (Unit trust), řídící se právem Lichtenštejnského knížectví, za nějž jedná správce fondu IFM INDEPENDENT FUND MANAGEMENT AKTIENGESELLSCHAFT (dále jen „CORE Fund“) vlastní hlavní investiční projekty Skupiny. Pokles těchto aktiv ve srovnání s hodnotou k 31.12.2022 byl způsoben prodejem podílových listů NEMO Fund v celkové výši 721 994 tis. Kč.

Druhou nejvýznamnější položkou jsou Zápůjčky a úvěry - ostatní ve výši 2 993 172 tis. Kč (2022: 2 159 165 tis. Kč). Majoritní část této kategorie tvoří úvěr společnosti ČMN RE Core a.s. Jedná se tedy o dluhový způsob financování hlavních investičních projektů Skupiny.

Prostředky na bankovních účtech k rozvahovému dni dosahovaly výše 848 024 tis. Kč (2022: 665 159 tis. Kč). Nejvýznamnějšími položkami pasiv jsou Dlouhodobé vydané dluhopisy ve výši 5 731 931 tis. Kč (2022: 4 826 287 tis. Kč) a vlastní kapitál Skupiny, který dosáhl hodnoty 978 263 tis. Kč (2022: 1 165 180 tis. Kč).

Skupina ČMN má obchodní vztahy s celou řadou nájemců, bank, držitelů dluhopisů, dodavatelů a dalších obchodních partnerů. Z toho důvodu se v rámci zachování svého cíle transparentnosti rozhodla zveřejnit konsolidovanou účetní závěrku v plném rozsahu zahrnující rozdělení položek do jednotlivých tříd.

A) DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek ve své čisté hodnotě zahrnuje Ostatní ocenitelná práva, Goodwill a Software, který je spojen s Informačním systémem Skupiny. Ten je využíván především pro evidenci držitelů dluhopisů kupónových plateb.

Přehled dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2022:

tis. Kč	1. 1. 2022	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2022
Hodnota brutto					
Ostatní ocenitelná práva	263		-263		
Goodwill	99 120		-99 120		
Software	332				332
Celkem	99 715		-99 383		332
Oprávky					
Ostatní ocenitelná práva	-197		197		
Goodwill	-99 120		99 120		
Software	-283	-49			-332
Celkem	-99 600	-49	99 317		-332
Opravné položky					
Ostatní ocenitelná práva					
Goodwill					
Software					
Celkem					
Hodnota netto	115	-49	-66		

Vyřazení goodwillu v roce 2022 bylo způsobeno zejména prodejem společnosti CORSO Karlín, s.r.o.

Přehled dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2023:

tis. Kč	1. 1. 2023	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2023
Hodnota brutto					
Ostatní ocenitelná práva					
Goodwill					
Software	332				332
Celkem	332				332
Oprávky					
Ostatní ocenitelná práva					
Goodwill					
Software	-332				-332
Celkem	-332				-332
Opravné položky					
Ostatní ocenitelná práva					
Goodwill					
Software					
Celkem					
Hodnota netto					

B) DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek ve výši netto 637 408 tis. Kč (2022: 521 204 tis. Kč) tvoří nemovitostní projekty, které jsou vlastněny Skupinou přímo. Nemovitostní projekty ve vlastnictví CORE Fund jsou v rozvaze zahrnuty ve formě podílových listů v položce Ostatní dlouhodobé cenné papíry. Nákup a držba nemovitostních projektů je standardně financovaná mimo jiné prostřednictvím bankovních úvěrů. Při jejich využití je bankovní instituci standardně poskytnuto zástavní právo k nemovitosti a typicky i další zástavní práva (k pohledávkám z nájmů, pojištění, bankovních účtů apod.).

Přehled dlouhodobého hmotného majetku v roce 2022:

tis. Kč	1. 1. 2022	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2022
Hodnota brutto					
Pozemky	120 389	5 587	-48 468		77 508
Stavby	1 167 806	512	-741 191		427 127
Hmotné movité věci a jejich soubory	19 801		-16 420	2 798	6 179
Jiný dlouhodobý hmotný majetek					
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek					
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	48 910	21 837	-29 401		41 346
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku					
Celkem	1 356 906	27 936	-835 480	2 798	552 160
Oprávky					
Stavby	-10 571	-26 159	8 875		-27 855
Hmotné movité věci a jejich soubory	-18 090	-1 004	15 993		-3 101
Jiný dlouhodobý hmotný majetek					
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku					
Celkem	-28 661	-27 164	24 868		-30 956
Opravné položky					
Pozemky					
Stavby					
Hmotné movité věci a jejich soubory					
Jiný dlouhodobý hmotný majetek					
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek					
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek					
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku					
Celkem					
Hodnota netto	1 328 245	773	-810 612	2 798	521 204

Přehled dlouhodobého hmotného majetku v roce 2023:

tis. Kč	1. 1. 2023	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2023
Hodnota brutto					
Pozemky	77 508	21 684	-57 677		41 515
Stavby	427 127	489 322	-387 895		528 555
Hmotné movité věci a jejich soubory	6 179	35 072	-2 149	1 672	40 775
Jiný dlouhodobý hmotný majetek					
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek					
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	41 346	40 319	-40 264	-1 672	39 729
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku					
Celkem	552 160	586 398	-487 985		650 573
Oprávky					
Stavby	-27 855	-22 931	40 842		-9 944
Hmotné movité věci a jejich soubory	-3 101	-1 729	1 610		-3 221
Jiný dlouhodobý hmotný majetek					
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku					
Celkem	-30 956	-24 660	42 452		-13 165
Opravné položky					
Pozemky					
Stavby					
Hmotné movité věci a jejich soubory					
Jiný dlouhodobý hmotný majetek					
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek					
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek					
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku					
Celkem					
Hodnota netto	521 204	561 737	-445 533		637 408

C) DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Dlouhodobý finanční majetek je hlavní složkou aktiv Skupiny a je tvořen primárně Ostatními dlouhodobými cennými papíry ve výši 3 160 537 tis. Kč (2022: 3 997 178 tis. Kč). Skupina k datu účetní závěrky drží všechny podílové listy CORE Fund, jež je vlastníkem hlavních investičních projektů Skupiny. Podílové listy CORE Fund vstupují do účetnictví v tržní hodnotě k 31. prosinci 2023, jejich přecenění je účtováno proti vlastnímu kapitálu.

Zápůjčky a úvěry - ostatní ve výši 2 993 172 tis. Kč (2022: 2 159 165 tis. Kč) zobrazují převážně úvěr společnosti ČMN RE Core a.s. Splatnost tohoto úvěru je více než 5 let a je poskytnut za standardních tržních podmínek. ČMN RE Core a.s., IČO: 080 95 574 se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1 je holdingovou společností vlastnící projekty Crystal, Blox, City West C1 & C2, Churchill Square a Belvoir. Jediným vlastníkem společnosti ČMN RE Core a.s. je CORE Fund.

Přehled dlouhodobého finančního majetku v roce 2022:

tis. Kč	1. 1. 2022	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2022
Hodnota brutto					
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	2 758 035	1 880 606	-641 463		3 997 178
Zápůjčky a úvěry - ostatní	1 771 941	904 897	-517 673		2 159 165
Jiný dlouhodobý finanční majetek					
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek					
Celkem	4 529 977	2 785 503	-1 159 137		6 156 342
Opravné položky					
Ostatní dlouhodobé cenné papíry					
Zápůjčky a úvěry - ostatní					
Jiný dlouhodobý finanční majetek					
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek					
Celkem					
Hodnota netto	4 529 977	2 785 503	-1 159 137		6 156 342

Přehled dlouhodobého finančního majetku v roce 2023:

tis. Kč	1. 1. 2023	Přírůstky	Vyřazení	Přecenění	31. 12. 2023
Hodnota brutto					
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	3 997 178	191 295	-827 367	-200 568	3 160 537
Zápůjčky a úvěry - ostatní	2 159 165	1 242 190	-408 183		2 993 172
Jiný dlouhodobý finanční majetek					
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek					
Celkem	6 156 342	1 433 485	-1 235 550	-200 568	6 153 709
Opravné položky					
Ostatní dlouhodobé cenné papíry					
Zápůjčky a úvěry - ostatní					
Jiný dlouhodobý finanční majetek					
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek					
Celkem					
Hodnota netto	6 156 342	1 433 485	-1 235 550	-200 568	6 153 709

4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉ ROZVAZE

D) ZÁSOBY
V roce 2023 byla zaplacena jednorázová záloha na nákup zásob zboží ve výši 28 711 tis. Kč (2022: 0 Kč). Prodej zboží či výrobků není zásadním předmětem činnosti či podnikání Skupiny.

E) POHLEDÁVKY
Skupina ČMN k rozvahovému dni vykazovala dlouhodobé pohledávky ve výši 93 807 tis. Kč (2022: 0 Kč).

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 71 796 tis. Kč (2022: 138 832 tis. Kč) zahrnují pohledávky z nájemného a pohledávky za další poskytnuté služby. Další podstatnou část této položky tvoří pohledávka ČMN RE I a.s. za nevypořádaný prodej podílových listů CORE Fund. K úhradě pohledávky dojde poté, co bude zveřejněna hodnota podílového listu k 31.12.2023.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 6 406 tis. Kč (2022: 7 666 tis. Kč) také souvisejí s běžným provozem Skupiny.

Jiné pohledávky ve výši 237 617 tis. Kč (2022: 146 719 tis. Kč) jsou složeny z jednotlivých jiných pohledávek z termínových operací na finančním trhu, které Skupina využívá v rámci mitigace měnového a úrokového rizika. Instrumenty, které jsou využívány, zahrnují měnové forwardy, úrokové swapy a další standardní derivátové produkty.

Přehled pohledávek k datu účetní závěrky:

tis. Kč	2023	2022	2021
Dlouhodobé pohledávky	93 807		
Krátkodobé pohledávky	334 648	297 528	442 587
Celkem	428 455	297 528	442 587

F) KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK
Krátkodobý finanční majetek byl k datu účetní závěrky tvořen finančními prostředky v pokladně, ceninami a převážně prostředky na bankovních účtech. Tyto zdroje byly Skupině k dispozici pro činnost provozního charakteru, tak pro budoucí akvizice. Zůstatek na bankovních účtech představoval ke konci roku 2023 částku 848 024 tis. Kč (2022: 665 159 tis. Kč)

G) PŘECHODNÉ ÚČTY AKTIV
Přechodné účty aktiv tvoří především Náklady příštích období ve výši 433 951 tis. Kč (2022: 393 984 tis. Kč) zahrnující časové rozlišení nákladů spojených se zprostředkováním prodeje dluhopisů a další náklady, které jsou časově rozlišeny dle časové a věcné správnosti.

H) VLASTNÍ KAPITÁL
Základní kapitál Skupiny činí 2 000 tis. Kč (2022: 2 000 tis. Kč) a byl plně splacen. Mateřská společnost za celou historii svého fungování nevyplatila dividendu akcionářům. Veškeré zisky jsou reinvestovány a zvyšují tak vlastní kapitál Skupiny, který dosáhl v roce 2023 výše 978 263 tis. Kč (2022: 1 165 180 tis. Kč. Vlastní kapitál Skupiny je z převážné většiny tvořen kumulovaným historickým ziskem a oceňovacími rozdíly z titulu ocenění podílových listů CORE Fund. Hodnota podílového listu zahrnuje jak kapitálové zhodnocení nemovitostí, tak nájemní výnos. Mírný pokles vlastního kapitálu byl způsoben poklesem tržních hodnot podílových listů CORE Fund (z toho největší vliv na pokles vlastního kapitálu mělo přecenění podílových listů CORE ve výši 97 577 tis. Kč a prodej části podílových listů CORE Fund ve výši 73 366 tis. Kč).

V rámci prodeje dceřiné společnosti ZIRKON Real Invest s.r.o. došlo během konsolidace roku 2023 k reklasifikaci těchto položek vlastního kapitálu do položky Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let: Ostatní kapitálové fondy ve výši 55 856 tis. Kč, Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací ve výši 7 155 tis. Kč.

I) REZERVY
Celková výše rezerv k datu účetní závěrky dosáhla hodnoty 5 795 tis. Kč (2022: 27 247 tis. Kč). Rezervy vykazované k datu účetní závěrky byly tvořeny převážně rezervami na daň z příjmu, které byly tvořeny z důvodu data sestavení účetní závěrky předcházejícímu datu podání přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2023.

J) DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY
Dlouhodobé závazky jsou tvořeny primárně Vydanými dluhopisy ve výši 5 731 931 tis. Kč (2022: 4 826 287 tis. Kč) a Závazky k úvěrovým institucím, které dosáhly hodnoty 519 225 tis. Kč (2022: 585 584 tis. Kč). Tempo růstu vydaných dluhopisů dosáhlo v roce 2023 svého vrcholu.

Skupina ČMN spolupracuje s většinou bankovních domů na českém trhu. Mezi nejvýznamnější bankovní partnery patří Československá obchodní banka, UniCredit Bank, česká i rakouská Raiffeisenbank, německý bankovní gigant Helaba a další.

K) ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK
Skupina ČMN vykázala odložený daňový závazek ve výši 107 614 tis. Kč (2022: 99 430 tis. Kč). Odložený daňový závazek je tvořen rozdílnou účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou aktiv (pasiv) a vychází z rozvahového přístupu.

L) KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY
Krátkodobé závazky jsou tvořeny zejména Vydanými dluhopisy splatnými v roce 2023 ve výši 1 075 836 tis. Kč (2022: 1 233 190 tis. Kč) a závazky z obchodních vztahů ve výši 64 498 tis. Kč (2022: 41 485 tis. Kč), které vychází ze standardního obchodního styku spojeného s provozem nemovitostních projektů a Skupiny. Žádné významné závazky nejsou po lhůtě splatnosti.

M) KONSOLIDAČNÍ ROZDÍL
Skupina ČMN v roce 2023 vykázala kladný konsolidační rozdíl v netto hodnotě 17 918 tis. Kč (2022: 23 899 tis. Kč). Kladný konsolidační rozdíl je tvořen účetním zachycením akvizice společnosti ČMN Beta s.r.o. Ke snížení kladného konsolidačního rozdílu došlo díky odpisu zbývajících konsolidačních rozdílů v rámci Skupiny. Odpis kladného konsolidačního rozdílu je účetně zachycen proti výsledku hospodaření běžného účetního období.

5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉMU VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

V konsolidované účetní závěrce skupiny jsou zahrnuty následující údaje vyplývající z plné konsolidace Skupiny:

tis. Kč	2023	2022	2021
Čistý obrat za účetní období	1 735 074	2 456 947	2 054 781
Náklady vč. daně z příjmu	1 676 866	2 371 413	1 992 564
Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	58 208	85 534	62 217

A) VÝNOSY

Výnosy z dlouhodobého finančního majetku ve výši 938 349 tis. Kč (2022: 399 564 tis. Kč) jsou tvořeny zejména výnosy z prodeje podílových listů NEMO Fund a CORE Fund. Tyto výnosy jsou spojeny s Náklady vynaloženými na prodané cenné papíry a podíly v hodnotě 827 367 tis. Kč (2022: 318 459 tis. Kč). Čistý dopad této položky do hospodářského výsledku dosahuje hodnoty 110 982 tis. Kč (2022: 81 105 tis. Kč).

Významnou položkou výnosů Skupiny jsou Jiné provozní výnosy 307 450 tis. Kč (2022: 1 265 463 tis. Kč), které v rámci konsolidačních pravidel odrážejí prodej konsolidovaných nemovitostních společností.

Vzhledem ke zvýšení úrokových sazeb jsou významnou položkou i úrokové výnosy, které dosáhly výše 272 197 tis. Kč (2022: 194 720 tis. Kč). Tyto výnosy plynou mimo jiné z držby úročené hotovosti na běžných bankovních účtech.

Další významnou výnosovou položkou jsou Tržby z prodeje výrobků a služeb 166 956 tis. Kč (2022: 170 896 tis. Kč). Nejvýznamnější položkou jsou poplatky z manažerských služeb poskytovaných Skupinou a nájemní výnosy, jež Skupina získala z pronájmu svých nemovitostí. Nájemní výnosy projektů držených CORE Fund nejsou zahrnuty v konsolidovaných tržbách Skupiny, ale projevují se skrze vyšší hodnotu držených podílových listů.

Přehled výnosů Společnosti:

tis. Kč	2023	2022	2021
Tržby z prodeje výrobků a služeb	166 956	170 896	126 164
Tržby z prodeje zboží			
Ostatní provozní výnosy	316 292	1 320 807	925 200
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	938 349	399 564	524 251
Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	1 498	173 291	214 668
Výnosové úroky	272 080	194 720	86 738
Ostatní finanční výnosy	39 899	197 668	177 760
Celkem	1 735 074	2 456 947	2 054 781

B) VÝKONOVÁ SPOTŘEBA
Celkové náklady na výkonovou spotřebu dosáhly výše 258 717 tis. Kč. (2022: 172 069 tis. Kč).

Náklady na spotřebu materiálu a energie byly ve výši 13 500 tis. Kč (2022: 7 890 tis. Kč). Hlavní položku této kategorie tvořily marketingové potřeby a kancelářské vybavení včetně hardwarového IT zařízení, které není zařazeno do dlouhodobého hmotného majetku kvůli své nízké jednotkové ceně. Tyto náklady vznikly zejména v důsledku rozvoje Skupiny a zvýšení počtu zaměstnanců.

Náklady na služby ve výši 245 217 tis. Kč (2022: 164 180 tis. Kč) zahrnují především náklady na právní, účetní, daňové, ekonomické, technické a IT poradenství spojeného s nemovitostními projekty, akvizicemi a fungováním Skupiny. Dále je v této kategorii zařazeno nájemné hrazené Skupinou.

C) OSOBNÍ NÁKLADY
Osobní náklady dosáhly v roce 2023 celkové výše 83 013 tis. Kč (2022: 65 838 tis. Kč). Významný růst osobních nákladů byl spojen s růstem Skupiny, přičemž personálního posílení se dostalo bezmála všem oddělením. V minulosti Skupina zároveň učinila strategické rozhodnutí budování většiny klíčových funkcí v rámci Skupiny bez toho, aniž by se dlouhodobě využívaly poradenské společnosti (in-sourcing). To se týká zejména oddělení financí a asset a property managementu a wealth managementu. Hlavním důvodem je zachování kritického know-how v interním prostředí, budování vztahů s nájemci na osobní úrovni a snížení nákladů.

Skupina měla k datu účetní závěrky 47 zaměstnanců. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců na plný úvazek za účetní období byl 47.

Výše odměny kontrolních či správních orgánů byla nastavena dle tržního standardu. Zároveň za rok 2023 nebyly vyplaceny těmto orgánům žádné mimořádné odměny.

D) OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY
Ostatní provozní náklady ve výši 9 756 tis. Kč (2022: 754 171 tis. Kč) jsou tvořeny zejména Jinými provozními náklady, které dosáhly hodnoty 8 011 tis. Kč (2022: 710 019 tis. Kč).

E) FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ
Finanční výsledek hospodaření je rozdělen do několika částí. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku popsány výše jsou spojeny s Náklady vynaloženými na prodané cenné papíry a podíly. Obě tyto položky vznikly zejména z titulu prodeje podílových listů CORE Fund a NEMO Fund.

Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy Skupiny se skládají ze dvou základních zdrojů. Prvním zdrojem jsou bankovní úroky, které Skupina inkasovala za hotovost drženou na bankovních účtech. Vzhledem k délce nemovitostních transakcí, Skupina není schopna investovat finanční prostředky okamžitě a v průběhu roku držela na bankovních účtech materiální hotovost, která přinášela úrokové výnosy. Průměrná 2T repo sazba České národní banky dosáhla v roce 2023 hodnoty 7 %, oproti průměru za rok 2022 ve výši 5,95 %. V této kategorii jsou také zahrnuty veškeré úrokové výnosy z úvěrů a půjček stranám mimo Skupinu ČMN.

Ostatní nákladové úroky a podobné náklady ve výši 371 456 tis. Kč (2022: 311 497 tis. Kč) představují jednu z nejdůležitějších nákladových položek Skupiny a je v nich zahrnuta cena financování – bankovních úroků i kupónů z dluhopisů. Skupina ČMN v průběhu roku 2023 i 2022 vydávala dluhopisy s dobou splatnosti mezi 2 a 7 lety.

Ostatní finanční výnosy a Ostatní finanční náklady jsou tvořeny z majoritní části kurzovými zisky a ztrátami a přeceněním derivátových transakcí na tržní hodnotu.

Jednotlivé účetní jednotky kompenzovaly ve svých individuálních účetních závěrkách kurzové náklady a kurzové výnosy.

6. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

V období mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádným mimořádným událostem, které by měly významný vliv na činnost skupiny účetních jednotek.

Vedení Skupiny pečlivě monitoruje situaci týkající se vojenského konfliktu na Ukrajině a s tím související sankce vůči Rusku. Na případné důsledky plynoucí ze situace reaguje Skupina tak, aby minimalizovala negativní dopady na své aktivity a podnikání. Díky včasné implementaci podniknutých kroků vedení Skupiny došlo k závěru, že situace nemá významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání Skupiny. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2023 zpracována za předpokladu, že Skupina bude schopna pokračovat ve své činnosti bez závažných komplikací způsobených výše zmíněnou situací.

7. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ

Skupina vykázala v roce 2023 výsledek hospodaření po zdanění ve výši 58 208 tis. Kč. Vlastní kapitál Skupiny zároveň k datu účetní závěrky dosahuje výše 978 263 tis. Kč.

Vzhledem k výše uvedenému i strategickým plánům Skupiny byla účetní závěrka k 31. 12. 2023 zpracována za předpokladu nepřetržitého trvání Skupiny.

V Praze dne 6. 5. 2024
za Českomoravská Nemovitostní a.s.

Ing. et Ing. Radek Stacha
Předseda představenstva

Tel: +420 241 046 111
www.bdo.cz

BDO Audit s.r.o.
V parku 2316/12
Praha 4
148 00

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Praha 1 – Nové Město, identifikační číslo 051 42 202 a jejích dceřiných společností (dále také Skupina) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31.12.2023, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v příloze této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.12.2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1.1.2023 do 31.12.2023, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Skupině získanými během provádění 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

BDO Audit s.r.o., česká společnost s ručením omezeným (IČO 453 14 381, DIČ CZ45314381, registrovaná u Městského soudu Praha, oddíl C, vložka 7279, auditorské oprávnění Komory auditorů ČR č. 018), je členem BDO International Limited (společnosti s ručením omezeným registrované ve Velké Británii) a je součástí mezinárodní sítě nezávislých členských firem BDO.

uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, 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 představenstva a dozorčí rady společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s. za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s. odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

Při provádění auditu v souladu s 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 konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato

rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok.

Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s. mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných

zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Brně dne 8. 5. 2024

Auditorská společnost:

BDO Audit s.r.o.

BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:

Ing. Jiří Kadlec

evidenční číslo 1246

Individuální účetní závěrka společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s. k 31. 12. 2023

ROZVAHA ke dni 31. 12. 2023 (v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název položky	Řádek	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	1 182 503	-465 122	717 381	667 175
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	1 042 893	-465 122	577 771	539 651
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	332	-332		
B. I. 1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
B. I. 2.	Ocenitelná práva	006	332	-332		
B. I. 2. 1.	Software	007	332	-332		
B. I. 2. 2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B. I. 3.	Goodwill	009				
B. I. 4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B. I. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
B. I. 5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B. I. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	36 888	-4 677	32 211	25 801
B. II. 1.	Pozemky a stavby	015	27 846	-1 456	26 390	21 460
B. II. 1. 1.	Pozemky	016				
B. II. 1. 2.	Stavby	017	27 846	-1 456	26 390	21 460
B. II. 2.	Hmotné movité věci a soubory movitých věcí	018	9 042	-3 221	5 821	2 669
B. II. 3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B. II. 4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B. II. 4. 1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
B. II. 4. 2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B. II. 4. 3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B. II. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024				1 672
B. II. 5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B. II. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				1 672
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	1 005 673	-460 113	545 560	513 850
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	979 095	-460 113	518 982	489 050
B. III. 2.	Zápůjčka a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B. III. 3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B. III. 4.	Zápůjčka a úvěry - podstatný vliv	031				
B. III. 5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B. III. 6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	26 578		26 578	24 800
B. III. 7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B. III. 7. 1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B. III. 7. 2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				

ke dni 31. 12. 2023
(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název položky	Řádek	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva	037	124 322		124 322	108 398
C. I.	Zásoby	038				
C. I. 1.	Materiál	039				
C. I. 2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C. I. 3.	Výrobky a zboží	041				
C. I. 3. 1.	Výrobky	042				
C. I. 3. 2.	Zboží	043				
C. I. 4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C. I. 5	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C. II.	Pohledávky	046	101 958		101 958	91 050
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	047	3 993		3 993	
C. II. 1. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C. II. 1. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C. II. 1. 3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C. II. 1. 4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C. II. 1. 5.	Pohledávky - ostatní	052	3 993		3 993	
C. II. 1. 5. 1.	Pohledávky za společníky	053				
C. II. 1. 5. 2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	3 993		3 993	
C. II. 1. 5. 3.	Dohadné účty aktivní	055				
C. II. 1. 5. 4.	Jiné pohledávky	056				
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	97 965		97 965	91 050
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	94 205		94 205	82 601
C. II. 2. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C. II. 2. 3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C. II. 2. 4.	Pohledávky - ostatní	061	3 760		3 760	8 449
C. II. 2. 4. 1.	Pohledávky za společníky	062				
C. II. 2. 4. 2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C. II. 2. 4. 3.	Stát - daňové pohledávky	064	3		3	194
C. II. 2. 4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	916		916	6 172
C. II. 2. 4. 5.	Dohadné účty aktivní	066				
C. II. 2. 4. 6.	Jiné pohledávky	067	2 841		2 841	2 083

ROZVAHA ke dni 31. 12. 2023 (v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název položky	Řádek	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	068				
C. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
C. III. 2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
C. IV.	Peněžní prostředky	071	22 364		22 364	17 348
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	86		86	138
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	073	22 278		22 278	17 210
D.	Časové rozlišení	074	15 288		15 288	19 126
D. 1.	Náklady příštích období	075	15 288		15 288	19 126
D. 2.	Komplexní náklady příštích období	076				
D. 3.	Příjmy příštích období	077				

ke dni 31. 12. 2023
(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název položky	Řádek	Běžné účetní období	Minulé účetní období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	078	717 381	667 175
A.	Vlastní kapitál	079	93 475	-26 029
A.I.	Základní kapitál	080	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	081	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	082		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	083		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	084	30 000	
A.II.1.	Ážio	085		
A.II.2.	Kapitálové fondy	086	30 000	
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	30 000	
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	089		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091		
A.III.	Fondy ze zisku	092		
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	093		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	094		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	095	-28 029	272 254
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	096	-28 029	272 254
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	097		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	098	89 504	-300 283
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	099		
B.+C.	Cizí zdroje	100	623 906	693 204
B.	Rezervy	101	808	
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	102		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	103		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	104		
B.4.	Ostatní rezervy	105	808	

ROZVAHA ke dni 31. 12. 2023 (v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název položky	Řádek	Běžné účetní období	Minulé účetní období
			Netto	Netto
C.	Závazky	106	623 098	693 204
C.I.	Dlouhodobé závazky	107	574 119	669 058
C.I.1.	Vydané dluhopisy	108		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	109		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	110		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	111		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	112		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	113		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	114		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	115	574 119	669 058
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	116		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	117		
C.I.9.	Závazky - ostatní	118		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	119		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	120		
C.I.9.3.	Jiné závazky	121		

ke dni 31. 12. 2023
(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název položky	Řádek	Běžné účetní období	Minulé účetní období
			Netto	Netto
C.II.	Krátkodobé závazky	122	48 979	24 146
C.II.1.	Vydané dluhopisy	123		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	124		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	125		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	126		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	127		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	128	17 178	16 258
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	129		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	130		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	131		
C.II.8.	Závazky ostatní	132	31 801	7 888
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	133		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	134		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	135	3 941	3 224
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	136	1 914	1 655
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	137	625	469
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	138	1 151	445
C.II.8.7.	Jiné závazky	139	24 170	2 095
D.	Časové rozlišení	140		
D.1.	Výdaje příštích období	141		
D.2.	Výnosy příštích období	142		

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31. 12. 2023
(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název položky	Řádek	Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	133 624	137 793
II.	Tržby za prodej zboží	002		
A.	Výkonová spotřeba	003	187 647	141 713
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	005	8 498	7 025
A. 3.	Služby	006	179 149	134 688
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007		
C.	Aktivace (-)	008		
D.	Osobní náklady	009	81 384	62 920
D. 1.	Mzdové náklady	010	61 165	47 115
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	20 219	15 805
D. 2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	19 723	15 300
D. 2. 2.	Ostatní náklady	013	496	505
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	014	1 047	1 377
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	1 047	1 377
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	1 047	1 377
E. 1. 2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	017		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	019		
III.	Ostatní provozní výnosy	020	1 679	509
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	021	1 241	
III. 2.	Tržby z prodeje materiálu	022		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	023	438	509
F.	Ostatní provozní náklady	024	5 587	918
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	1 167	
F. 2.	Prodaný materiál	026		
F. 3.	Daně a poplatky	027	224	112
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	808	
F. 5.	Jiné provozní náklady	029	3 388	806
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	-140 362	-68 626

ke dni 31. 12. 2023
(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název položky	Řádek	Běžné účetní období	Minulé účetní období
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	031	293 006	200 000
IV. 1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	293 006	200 000
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů	033		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	035		
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	036		
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	038		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	2 456	1 403
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	701	17
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	1 755	1 386
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042	2 568	387 545
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	65 639	46 952
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	65 639	46 204
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045		748
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	3 990	2 077
K.	Ostatní finanční náklady	047	1 379	640
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	229 866	-231 657
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	89 504	-300 283
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	050		
L. 1.	Daň z příjmů splatná	051		
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	89 504	-300 283
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	89 504	-300 283
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	434 755	341 782

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

ke dni 31. 12. 2023
(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název položky	Běžné účetní období	Minulé účetní období
P	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na počátku účetního období	17 348	4 834
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)		
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	89 504	-300 283
A1	Úpravy o nepeněžní operace (A1.1 až A1.6)	-228 042	234 471
A1.1.1	Odpisy stálých aktiv - zničení, fyzická likvidace, poškození, dary	1 047	1 377
A1.1.2	Odpis konsolidačního rozdílu	808	387 545
A1.2	Změna stavu opravných položek a rezerv	-74	
A1.3	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-293 006	-200 000
A1.4	Výnosy z dividend a podílů na zisku (s výjimkou invest. společ.)	63 183	45 549
A1.5	Vyúčtované nákladové a výnosové úroky (mimo kapitalizovaných)		
A1.6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z+A1)	-138 538	-65 812
A2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu (A2.1 až A2.4)	-77 176	146 003
A2.1	Změna stavu pohledávek z prov. činnosti, akt. účtů čas. rozlišení a doh. účtů aktivních	-7 070	-74 121
A2.2	Změna stavu krátk. závazků z prov. činnosti, pas. účtů čas. rozlišení a doh. účtů pas.	-70 106	220 124
A2.3	Změna stavu zásob		
A2.4	Změna stavu krátk. finančního majetku nespadajícího do pen. prostředků a ekvivalentů		
A**	Čistý peněžní tok provozní činnosti před zdaněním a mimoř. pol. (A*+A2)	-215 714	80 191
A3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-65 639	-46 952
A4	Přijaté úroky	2 456	1 403
A5	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně min. obd.		
A6	Příjmy a výdaje tvořící mimoř. HV, vč. daně z příjmu z mim. činnosti		
A7	Přijaté dividendy a podíly na zisku	293 006	200 000
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** +A3 až A7)	14 109	234 642

ke dni 31. 12. 2023
(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název položky	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	Peněžní toky z investiční činnosti		
B1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-13 756	-197 328
B2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	1 241	
B3	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-26 578	-24 800
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B1 až B3)	-39 093	-222 128
	Peněžní toky z finančních činností		
C1	Dopady změn dlouhodobých (příp. krátk.) závazků spadajících do fin. činnosti		
C2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky (C2.1 až C2.6)	30 000	
C2.1	Zvýšení peněžních prostředků z titulu zvýšení základního kapitálu nebo rez. fondu		
C2.2	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům		
C2.3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů		
C2.4	Úhrada ztráty společníky		
C2.5	Přímé platby na vrub fondů	30 000	
C2.6	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně srážkové daně a vypořádání se společníky VOS a komplementáři u komanditních společností		
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C1 až C2)	30 000	
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	5 016	12 514
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	22 364	17 348

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni 31. 12. 2023
(v plném rozsahu, v tisících Kč)

Označení	Název položky	Počáteční stav	Zvýšení	Snížení	Konečný stav
A.	Vlastní kapitál	-26 029	419 787	-300 283	93 475
A.I.	Základní kapitál	2 000			2 000
A.I.1.	Základní kapitál	2 000			2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)				
A.I.3.	Změny základního kapitálu				
A.II.	Ážio a kapitálové fondy		30 000		30 000
A.II.1.	Ážio		30 000		30 000
A.II.2.	Kapitálové fondy				
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy				
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)				
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)				
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)				
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)				
A.III.	Fondy ze zisku				
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy				
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy				
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	272 254		-300 283	-28 029
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	272 254		-300 283	-28 029
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)				
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-300 283	389 787		89 504
A.VI.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci				
A.VII.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)				

Příloha k individuální účetní závěrce společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s. k 31. 12. 2023

1. PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Českomoravská Nemovitostní a.s. (dále jen „Společnost") je akciová společnost sídlící v Praze, Václavské nám. 806/62, Česká republika, identifikační číslo 051 42 202. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 24261.

Hlavním předmětem její činnosti je správa vlastního majetku a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Předmětem podnikání Společnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence. Dne 1. ledna 2022 se Společnost stala skupinovým plátcem daně z přidané hodnoty. Daňové identifikační číslo skupiny je CZ699006350.

Společnost je nejvyšší konsolidující jednotkou.

Za Společnost jedná ve všech věcech každý člen představenstva samostatně.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Kontrolní a řídící orgány Společnosti byly k 31. prosinci 2023 následující:

PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA:
Ing. et Ing. Radek Stacha,
dat. nar. 28. listopadu 1987
Karolinská 708/13, Karlín, 186 00 Praha 8
Den vzniku funkce: 25. února 2020

MÍSTOPŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA:
Ing. Mgr. Josef Eim,
dat. nar. 5. dubna 1984
Tučkova 418/21, Veveří, 602 00 Brno
Den vzniku členství: 25. února 2020

ČLEN DOZORČÍ RADY:
Richard Britten-Long,
dat. nar. 22. února 1953
WR66YY Wichenford, Worcester, The Hill Farm,
Spojené království Velké Británie a Severního Irska
Den vzniku členství: 12. října 2021

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Přiložená individuální účetní závěrka (nekonsolidovaná) byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka Společnosti je sestavena k rozvahovému dni 31. 12. 2023 za kalendářní rok 2023.

Společnost je zařazena dle §1b zákona č. 563/1991 Sb. do kategorie malé účetní jednotky.

Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li dále uvedeno jinak.

3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Způsoby oceňování, které Společnost používala při sestavení účetní závěrky jsou následující:

A) DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK
Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí zejména nehmotné výsledky vývoje, ocenitelná práva a software, jejichž doba použitelnosti je delší než jeden rok. Nakoupený dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávky a zaúčtovanou ztrátu ze snížení hodnoty. Výdaje související s výzkumem jsou účtovány do nákladů v roce, kdy vznikají. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením dlouhodobého nehmotného majetku se nezahrnují do jeho ocenění.

Goodwill vzniká jako rozdíl mezi oceněním obchodního závodu (nebo jeho části) nabytého převodem nebo přechodem za úplatu či vkladem nebo oceněním majetku a závazků v rámci přeměn obchodní korporace, a souhrnem individuálně přeceněných složek majetku snížených o převzaté dluhy. Odpisy goodwillu jsou prováděny v případě kladné hodnoty na vrub nákladů.

Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti.

B) DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK
Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí pozemky, stavby a hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 80 tis. Kč v jednotlivém případě. Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovací cenou, která zahrnuje cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se nezahrnují do jeho ocenění, sníženou o oprávky a zaúčtovanou ztrátu ze snížení hodnoty.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku vytvořeného vlastní činností zahrnuje přímé náklady, nepřímé náklady příčinně související s vytvořením majetku vlastní činností (výrobní režie) a vztahující se období činnosti. Nezahrnují se náklady na prodej.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti. Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, tvoří Společnost opravnou položku jako rozdíl mezi účetní zůstatkovou cenou a cenou dle znaleckého posudku.

Zisky či ztráty z prodeje nebo vyřazení majetku jsou určeny jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní zůstatkovou hodnotou majetku k datu prodeje a jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

C) DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK
Dlouhodobým finančním majetkem se rozumí zápůjčky s dobou splatnosti delší než jeden rok, majetkové účasti v podnicích s rozhodujícím nebo podstatným vlivem, realizovatelné cenné papíry a dlužné cenné papíry se splatností nad 1 rok držené do splatnosti.

Cenné papíry a majetkové účasti se při nákupu oceňují pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny cenného papíru jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

K datu pořízení cenných papírů a majetkových účastí je tento dlouhodobý finanční majetek Společností klasifikován dle povahy jako Podíly - ovládaná osoba a Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem nebo dlužné cenné papíry držené do splatnosti nebo realizovatelné cenné papíry a podíly.

Podíly ve společnostech, jejichž finanční toky a provozní procesy může Společnost řídit s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly - ovládaná osoba.

Podíly ve společnostech, jejichž finanční toky a provozní procesy může Společnost významně ovlivňovat s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem.

K datu účetní závěrky jsou:
- majetkové účasti oceněny v pořizovacích cenách snížených o opravné položky,
- majetkové cenné papíry k obchodování oceněny reálnou hodnotou. Změna reálné hodnoty majetkových cenných papírů k obchodování je účtována do výsledku běžného období,
- dlužné cenné papíry držené do splatnosti oceněny v pořizovací ceně zvýšené o úrokové výnosy (včetně amortizace případné prémie nebo diskontu),
- realizovatelné cenné papíry a podíly oceněny reálnou hodnotou, pokud je tuto možné stanovit.

Změna reálné hodnoty realizovatelných cenných papírů je účtována oproti oceňovacím rozdílům z přecenění majetku a závazků v rámci vlastního kapitálu,
- poskytnuté půjčky nepřeceňovány.

Reálná hodnota představuje tržní hodnotu, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici.

D) KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK
Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, dlužné cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, vlastní akcie, vlastní dluhopisy a ostatní realizovatelné cenné papíry.

Krátkodobý finanční majetek se při nákupu ocení pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

K datu pořízení krátkodobého finančního majetku je tento krátkodobý finanční majetek Společností klasifikován dle povahy jako krátkodobý finanční majetek k obchodování nebo realizovatelný krátkodobý finanční majetek. Krátkodobým finančním majetkem k obchodování se rozumí cenný papír, který je držen za účelem provádění transakcí na veřejném trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém horizontu, maximálně však ročním.

K datu účetní závěrky Společnost oceňuje krátkodobý finanční majetek s výjimkou cenných papírů držených do splatnosti reálnou hodnotou, pokud je možné tuto zjistit. Změna reálné hodnoty je v daném účetním období zachycena ve výsledku běžného období s výjimkou realizovatelných cenných papírů, u kterých se přecenění účtuje do vlastního kapitálu.

Ke krátkodobému finančnímu majetku, jenž nebyl oceněn reálnou hodnotou, jsou v případě jeho znehodnocení vytvořeny opravné položky.

Dlužné a majetkové cenné papíry, které nejsou klasifikovány jako cenné papíry držené do splatnosti nebo cenné papíry k obchodování, jsou klasifikovány jako realizovatelné cenné papíry a jsou vykazovány v reálné hodnotě.

Reálná hodnota krátkodobého finančního majetku je tržní hodnota, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici.

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

E) POHLEDÁVKY
Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Pohledávky nabyté za úplatu nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

F) VLASTNÍ KAPITÁL
Základní kapitál Společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio.

G) ZÁVAZKY
Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů a rozdělují se na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

H) TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI
Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídících orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

I) REZERVY
Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

J) LEASING
Finančním leasingem se rozumí pořízení dlouhodobého hmotného majetku způsobem, při kterém se po uplynutí nebo v průběhu sjednané doby úplatného užívání majetku uživatelem převádí vlastnictví majetku z vlastníka na uživatele a uživatel do převodu vlastnictví hradí platby za nabytí v rámci nákladů.

Splátky finančního leasingu jsou účtovány do nákladů. Navýšená první splátka finančního leasingu je časově rozlišena a rozpouštěna po dobu pronájmu do nákladů.

K) DEVIZOVÉ OPERACE
Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a pasiva přepočtena kurzem ČNB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

L) POUŽITÍ ODHADŮ
Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení Společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

M) ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ
Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

N) REZERVA NA DAŇ Z PŘÍJMŮ
Vedení Společnosti zaúčtuje rezervu na daň z příjmů právnických osob na základě kalkulace daně, která vychází z jeho porozumění interpretace daňových zákonů platných v České republice k datu sestavení účetní závěrky a je přesvědčeno o správnosti výše daně v souladu s platnými daňovými předpisy České republiky.

S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů vykázaný v účetní závěrce Společnosti se může změnit podle konečného stanoviska finančního úřadu.

Rezerva na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

O) ODLOŽENÁ DAŇ Z PŘÍJMU
Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je k datu účetní závěrky posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit.

Odložená daň je zaúčtována do výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a kdy je také související odložená daň zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

P) NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI
Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

Q) ZMĚNY ZPŮSOBU OCEŇOVÁNÍ, POSTUPŮ ODPISOVÁNÍ A POSTUPŮ ÚČTOVÁNÍ OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ
V účetním období nedošlo k žádným změnám způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období.

4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAHOVÝM POLOŽKÁM

A) DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek ve své čisté hodnotě zahrnuje Software, který je spojen s Informačním systémem Společnosti. Ten je využíván především pro evidenci držitelů dluhopisů a kupónových plateb.

Přehled dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2022 v tis. Kč:

	1. 1. 2022	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2022
Hodnota brutto					
Software	332				332
Celkem	332				332
Oprávky					
Software	-283	-49			-332
Celkem	-283	-49			-332
Opravné položky					
Software					
Celkem					
Hodnota netto	49	-49			

Přehled dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2023 v tis. Kč:

	1. 1. 2023	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2023
Hodnota brutto					
Software	332				332
Celkem	332				332
Oprávky					
Software	-332				-332
Celkem	-332				-332
Opravné položky					
Software					
Celkem					
Hodnota netto					

B) DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Přehled dlouhodobého hmotného majetku v roce 2022 v tis. Kč:

	1. 1. 2022	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2022
Hodnota brutto					
Stavby	22 451				22 451
Hmotné movité věci a jejich soubory	2 842	2 798			5 640
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		1 672			1 672
Celkem	25 293	4 470			29 763
Oprávky					
Stavby	-537	-454			-991
Hmotné movité věci a jejich soubory	-2 097	-874			-2 971
Celkem	-2 634	-1 328			-3 962
Opravné položky celkem					
Hodnota netto	22 659	3 142			25 801

Přehled dlouhodobého hmotného majetku v roce 2023 v tis. Kč:

	1. 1. 2023	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2023
Hodnota brutto					
Stavby	22 451	5 395			27 846
Hmotné movité věci a jejich soubory	5 640	4 900	-1 498		9 042
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1672		-1 672		
Celkem	29 763	10 294	-3 170		36 888
Oprávky					
Stavby	-991	-465			-1 456
Hmotné movité věci a jejich soubory	-2 971	-1 748	1 498		-3 221
Celkem	-3 962	-2 213	1 498		-4 677
Opravné položky celkem					
Hodnota netto	25 801	8 081	-1 672		32 211

C) DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Společnost vykazuje dlouhodobý finanční majetek ve výši 545 560 tis. Kč (2022: 513 850 tis. Kč), který je tvořen zejména podíly v dceřiných společnostech.

Přehled dlouhodobého finančního majetku v roce 2022 v tis. Kč:

	1. 1. 2022	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2022
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	734 845	211 750			946 595
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba					
Zápůjčky a úvěry - ostatní	18 891	5 909			24 800
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek					
Celkem	753 736	217 659			971 395
Opravné položky					
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	-70 000	-387 545			-457 545
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba					
Zápůjčky a úvěry - ostatní					
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek					
Celkem	-70 000	-387 545			-457 545
Hodnota netto	683 736	-169 886			513 850

Přehled dlouhodobého finančního majetku v roce 2023 v tis. Kč:

	1. 1. 2023	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2023
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	946 595	32 500			979 095
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba					
Zápůjčky a úvěry - ostatní	24 800	1 778			26 578
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek					
Celkem	971 395				1 005 673
Opravné položky					
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	-457 545	-2 568			-460 113
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba					
Zápůjčky a úvěry - ostatní					
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek					
Celkem	-457 545				-460 113
Hodnota netto	513 850				545 560

ČESKOMORAVSKÁ NEMOVITOSTNÍ A.S. JE MATEŘSKOU SPOLEČNOSTÍ TĚCHTO PRÁVNICKÝCH SUBJEKTŮ:

Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Základní kapitál (tis. Kč)	Výše podílu	Aktiva (tis. Kč)
CMN International Assets a. s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	2 210
Czech-Moravian Properties a. s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	23 501
Českomoravská Poradenská s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %	7 263
Českomoravská Projektová a. s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	909 415
Českomoravská Projektová II a. s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	883 372
Českomoravská Projektová III a. s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	1 371 661
Českomoravská Projektová IV a. s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	1 503 629
ČMN I s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %	99 410
ČMN II s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %	529
ČMN Financing s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	20	100 %	5 869 582
ČMN RE I a. s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	3 441 878
ČMN RE II a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	52 009
ČMN RE III a. s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %	223 237
ČMN RE Management a. s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	93 201
ČMN Servis s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	200	100 %	665
High End Living s. r. o.	Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno	20	100 %	123
Českomoravská Projektová V a. s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	1 505 442
Českomoravská Projektová VI a. s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000	100 %	756 290

4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAHOVÝM POLOŽKÁM

Společnost vytvořila opravné položky k hodnotě podílů tak, aby jejich netto hodnota věrně a poctivě odrážela tržní hodnotu těchto podílů. Společnost nevytvořila opravné položky k hodnotě podílů u následujících společností, protože očekává v budoucích letech kladný výsledek hospodaření.

Společnost Českomoravská Poradenská s.r.o. plánuje v následujícím období realizovat výnosy i z dalších finančních produktů než doposud což by mělo mít vliv na vyšší finanční výnosy.

V případě, že by ČMN RE II a.s. prodala obchodní podíly společnosti ČMN Husova s.r.o. za tržní ocenění tak zrealizuje významný výnos.

Českomoravská Projektová V a.s. a Českomoravská Projektová VI a.s. plánují v budoucím období poskytovat zápůjčky ve vyšší míře což bude mít za následek navýšení finančních výnosů obou společností.

STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ K DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY BYLA NÁSLEDUJÍCÍ:

Obchodní jméno společnosti	Vlastní kapitál (tis. Kč)	Základní kapitál a kapitálové fondy (tis. Kč)	Zálohová výplata podílu na zisku (tis. Kč)	Nerozdělený zisk/ztráta minulých let (tis. Kč)	Zisk/ztráta běžného období (tis. Kč)
CMN International Assets a. s.	2 171	2 000		-56	115
Czech-Moravian Properties a. s.	22 930	2 000		16 094	4 837
Českomoravská Poradenská s. r. o.	3 531	10 300		-1 248	-5 521
Českomoravská Projektová a. s.	19 355	2 000		11 824	5 531
Českomoravská Projektová II a. s.	7 615	2 000		7 055	-1 440
Českomoravská Projektová III a. s.	10 750	2 000		8 035	715
Českomoravská Projektová IV a. s.	16 083	2 000		6 125	7 958
ČMN I s. r. o.	99 162	28 150		39 512	31 500
ČMN II s. r. o.	354	3 000		-2 573	-73
ČMN Financing s. r. o.	6 541	4 970		-5 818	-7 389
ČMN RE I a. s.	1 131 877	710 104		458 483	-36 710
ČMN RE II a. s.	807	20 500		-15 051	-4 642
ČMN RE III a. s.	115 011	25 189	-145 800		235 622
ČMN RE Management a. s.	3 141	2 000		2 031	-890
ČMN Servis s. r. o.	588	700		-390	278
High End Living s. r. o.	113	1 320		-1 169	-38
Českomoravská Projektová V a. s.	52	18 500		-1 508	-16 940
Českomoravská Projektová VI a. s.	106	4 300			-4 194

4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAHOVÝM POLOŽKÁM

D) POHLEDÁVKY
Pohledávky Společnosti jsou mimo jiné tvořeny pohledávkami za ovládanými osobami, které vycházejí z titulu uzavřených smluv o poskytování služeb.

Společnost nemá pohledávky po splatnosti delších než 5 let.

Společnost během účetního období neúčtovala o opravných položkách k pohledávkám.

E) KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK
Krátkodobý finanční majetek byl tvořen finančními prostředky v pokladně a na bankovních účtech.

F) NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ
Náklady příštích období zahrnují především časové rozlišení nákladů z právních služeb a dalších dle časové a věcné správnosti. V oblasti pasiv neeviduje Společnost k datu účetní závěrky účty časového rozlišení.

G) VLASTNÍ KAPITÁL
Základní kapitál Společnosti činí 2 000 000 Kč a byl plně splacen.

Na základě rozhodnutí valné hromady Společnosti konané dne 30. 6. 2023 bylo schváleno převedení ztráty roku 2022 ve výši 300 283 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

H) REZERVY
Společnost v roce 2023 účtovala o rezervě na nevyčerpanou dovolenou.

I) ZÁVAZKY
Dlouhodobé závazky Společnosti jsou tvořeny zejména úvěrem od společnosti ČMN Financing s.r.o. ve výši 574 119 tis. Kč, jejichž splatnost je delší než 5 let.

Krátkodobé závazky jsou tvořeny zejména závazky z obchodních vztahů, které vychází ze standardního obchodního styku. K datu účetní závěrky neměla Společnost krátkodobé závazky kryté zástavním právem.

Společnost neeviduje k datu účetní závěrky v krátkodobých závazcích dluhopisy.

J) LEASING
Společnost má uzavřenou smlouvu o leasingu, jejímž předmětem je leasing osobního automobilu.

K) DOTACE/INVESTIČNÍ POBÍDKY
Účetní jednotka neobdržela v průběhu roku 2023 ani 2022 žádné dotace či investiční pobídky.

5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K POLOŽKÁM VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

A) VÝNOSY

Výnosy Společnosti jsou tvořeny zejména tržbami z prodeje výrobků a služeb a dividendami.

Přehled výnosů společnosti:

(v tis. Kč)	2023	2022
Tržby z prodeje výrobků a služeb	133 624	137 793
Ostatní provozní výnosy	1 679	509
Tržby z prodeje cenných papírů a podílů		
Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	293 006	200 000
Výnosové úroky	2 456	1 403
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku		
Ostatní finanční výnosy	3 990	2 077
Celkem	434 755	341 782

B) VÝKONOVÁ SPOTŘEBA

Celkové náklady na výkonovou spotřeba dosáhly výše 187 647 tis. Kč.

Náklady na spotřebu materiálu a energie ve výši 8 498 tis. Kč obsahují zejména náklady na marketingové potřeby a kancelářské vybavení včetně IT hardwarového zařízení, které není zařazeno do dlouhodobého hmotného majetku díky své nízké jednotkové ceně.

Náklady na služby ve výši 179 149 tis. Kč zahrnují především náklady na právní, účetní, daňové, ekonomické, technické a IT poradenství.

C) OSOBNÍ NÁKLADY

Osobní náklady dosáhly v roce 2023 celkové výše 81 384 tis. Kč. Společnost měla k datu účetní závěrky 59 zaměstnanců. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období dosáhl hodnoty 46.

D) INFORMACE O TRANSAKCÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Společnost poskytuje služby ovládaným osobám týkající se poradenství ve finanční a komerční oblasti, asset a property managementu apod. Za tyto služby si Společnost účtuje odměnu dle tržního standardu.

Veškeré transakce se spřízněnými stranami byly sjednány na tržním principu za běžných obchodních podmínek.

E) VÝZKUM A VÝVOJ

Společnost nevynaložila žádné výdaje na výzkum a vývoj.

6. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

Vedení Společnosti pečlivě monitoruje situaci týkající se vojenského konfliktu na Ukrajině, s tím související sankce vůči Rusku. Na případné důsledky plynoucí ze situace reaguje Společnost tak, aby minimalizovala negativní dopady na své aktivity a podnikání. Díky včasné implementaci podniknutých kroků vedení Společnosti došlo k závěru, že situace nemá významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2023 zpracována za předpokladu, že Společnost bude schopna pokračovat ve své činnosti bez závažných komplikací způsobených výše zmíněnou situací.

7. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ

Společnost vykázala v roce 2023 výsledek hospodaření po zdanění ve výši 89 504 tis. Kč. Vlastní kapitál Společnosti zároveň k datu účetní závěrky dosahuje výše 93 475 tis. Kč. Vzhledem k výše uvedenému i strategickým plánům Společnosti byla účetní závěrka k 31. 12. 2023 zpracována za předpokladu nepřetržitého trvání Společnosti.

V Praze dne 6. 5. 2024
Za Českomoravská Nemovitostní a.s.

Ing. et Ing. Radek Stacha
Předseda představenstva

Tel: +420 241 046 111
www.bdo.cz

BDO Audit s.r.o.
V Parku 2316/12
Praha 4
148 00

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Českomoravská Nemovitostní a. s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **Českomoravská Nemovitostní a. s.**, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, identifikační číslo 051 42 202 (dále jen „Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2023, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán 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 závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění 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.

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 statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Brně 7. 5. 2024

Auditorská společnost:	Statutární auditor:
BDO Audit s.r.o.	
BDO Audit s. r. o.	Ing. Jiří Kadlec
evidenční číslo 018	evidenční číslo 1246

Zpráva o vztazích

ORGANIZAČNÍ SCHÉMA SKUPINY

ke dni 31. 12. 2023

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Zpráva statutárního orgánu společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 051 42 202, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24261 (dále jen „Společnost"), o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou, tj. Společností, a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou zpracovaná v souladu s ustanovením § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK").

Oddíl I.
Struktura vztahů mezi ovládanou a ovládající osobou

Ovládající osoba:
Ing. et Ing. Radek Stacha,
dat. nar. 28. listopadu 1987,
bytem Karolinská 708/13, Karlín, 186 00 Praha 8

Ing. Mgr. Josef Eim,
dat. nar. 5. dubna 1984,
bytem Tučkova 418/21, Veveří, 602 00 Brno

Osoby ovládané Společností
Statutární orgán Společnosti měl ke dni 31. 12. 2023 povědomí o těchto společnostech ovládaných Společností:

Českomoravská Projektová a.s.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 073 75 115, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24251;

Českomoravská Projektová II a.s.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 081 69 926, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24412;

Českomoravská Projektová III a.s.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 090 48 189, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 25198;

Českomoravská Projektová IV a.s.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 109 23 705, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 26362;

Českomoravská Projektová VI a.s.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 191 96 750, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 28042;

Českomoravská Projektová V a.s.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 143 75 737, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 27177;

Českomoravská Poradenská s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 055 59 812, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 311985;

ČMN RE I a.s.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 065 94 191, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24177;

ČMN RE II a.s.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 065 94 484, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24176;

ČMN RE III s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 096 39 110, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 339462;

ČMN I s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 049 38 453, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 309183;

ČMN II s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 053 72 321, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 310795;

High End Living s.r.o.
se sídlem se sídlem Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno, IČO: 038 85 216, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 87242;

ČMN Alpha s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 062 22 960, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 311004;

ČMN Gama s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 , Praha 1, IČO: 063 33 311, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 311993;

ČMN RE Management a.s.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 079 49 898, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24244;

ČMN Servis s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 085 99 181, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 321738;

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Sokolovská 967 s.r.o.
v likvidaci, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 060 36 163, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 311987;

ČMN Husova s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 064 37 885, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 311990;

Anilit RE s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 332, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312191;

Blixit RE s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 359, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312194;

Dixenit RE s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 421, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312197;

Fangit RE s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 499, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312201;

Gyrolit RE s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 511, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312202;

Holtit RE s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 537, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312203;

Chenit RE s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 553, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312204;

Czech-Moravian Properties a.s.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 063 58 764, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 25711;

REZIDENCE KRÁLOVSKÁ TŘÍDA, s.r.o.
v likvidaci, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 067 67 591, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 288518;

RE Slovakia I s.r.o.
založená a existující podle slovenského práva, se sídlem Laurinská 18, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 01 Slovenská republika, IČO: 53 405 226, zapsaná v slovenském obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem Bratislava I, oddíl Sro, vložka č. 148427/B;

Langit RE s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 099 48 121, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 344725;

Natanit RE s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 099 24 035, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 344726;

Pavonit RE s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 141 55 753, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 361263;

Quandilit RE s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 141 55 648, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 361262;

Maldonit RE s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 141 55 885, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 361269;

Odinit RE s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 141 55 818, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 361268;

ČMN Financing s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 099 24 019, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 344727;

CMN International Assets a.s.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 098 85 404, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 26061;

ČMN Beta s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 062 23 079, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 311001 (dále jen „Ovládané osoby“).

Statutární orgán Společnosti prohlašuje, že vynaložil péči řádného hospodáře ke zjištění okruhu dalších propojených osob pro účely zpracování této zprávy.

Oddíl II.
ÚLOHA SPOLEČNOSTI
V rámci skupiny se v případě Společnosti jedná o nezávislou společnost, která zamýšlí rozvíjet svoji obchodní činnost v rámci trhu s nemovitostmi, tj. pronájmu nemovitostí, zejména nebytových prostor (kanceláří a logistických ploch), případně bytů a v rámci správy vlastního majetku.

Oddíl III.
ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ
Společnost je holdingovou společností ovládající přímo/nepřímo Ovládané osoby skrz přímý/nepřímý výkon hlasovacích práv v Ovládaných osobách.

Oddíl IV.
ROZHODNÉ OBDOBÍ
Tato zpráva je zpracována za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023.

Oddíl V.
Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládajících osob nebo jimi ovládaných osob, pokud se takové jednání týkalo majetku, jehož hodnota přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti.

Společnosti nejsou známa žádná jednání, učiněná na popud nebo v zájmu ovládajících osob ani jimi ovládaných osob.

Oddíl VI.
Smlouvy uzavřené mezi Společností a Ovládanými osobami nebo osobami jimi ovládanými

Osoba	Název smlouvy	Datum uzavření	Plnění poskytnuté od společnosti	Plnění poskytnuté pro společnost	Újma
ČMN Financing s.r.o.	Smlouva o úvěru, na základě dohody o postoupení z 30. 4. 2021	1.1. 2019	Úroky	Zápůjčka	žádná
Sokolovská 967 s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb, ve znění pozdějších dodatků	20.11. 2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN Alpha s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8. 2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN Gama s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8. 2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN I s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	10.12. 2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN II s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8. 2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN RE I a.s.	Smlouva o poskytování služeb	26.8. 2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN RE II a.s.	Smlouva o poskytování služeb	10.12. 2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN Husova s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	10.12. 2019	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Poradenská s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	1.3. 2020	Služby	Odměna	žádná
ČMN Servis s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	29.1. 2020	Služby	Odměna	žádná
Czech-Moravian Properties a.s.	Smlouva o poskytování služeb, ve znění pozdějších dodatků	26.8. 2019	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Projektová a.s.	Smlouva o poskytování služeb	26.8. 2019	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Projektová II a.s.	Smlouva o poskytování služeb, ve znění pozdějších dodatků	26.8. 2019	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Projektová III a.s.	Smlouva o poskytování služeb, ve znění pozdějších dodatků	20.4. 2020	Služby	Odměna	žádná
ČMN RE Management a.s.	Smlouva o poskytování služeb, ve znění pozdějších dodatků	10.6. 2019	Služby	Odměna	žádná
Anilit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8. 2019	Služby	Odměna	žádná
Blixit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8. 2019	Služby	Odměna	žádná
Dixenit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8. 2019	Služby	Odměna	žádná
Fangit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8. 2019	Služby	Odměna	žádná
Gyrolit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8. 2019	Služby	Odměna	žádná
Holtit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8. 2019	Služby	Odměna	žádná
Chenit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8. 2019	Služby	Odměna	žádná
CMN International Assets a.s.	Smlouva o poskytování služeb	22.2. 2021	Služby	Odměna	žádná
ČMN RE III s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	22. 2. 2021	Služby	Odměna	žádná
High End Living s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	22. 2. 2021	Služby	Odměna	žádná
ČMN Financing s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	12. 3. 2021	Služby	Odměna	žádná
Langit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	12. 3. 2021	Služby	Odměna	žádná
Natanit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	12. 3. 2021	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Projektová IV a.s.	Smlouva o poskytování služeb	30. 7. 2021	Služby	Odměna	žádná

Oddíl VI.
Smlouvy uzavřené mezi Společností a Ovládanými osobami nebo osobami jimi ovládanými

Osoba	Název smlouvy	Datum uzavření	Plnění poskytnuté od společnosti	Plnění poskytnuté pro společnost	Újma
Českomoravská Projektová V a.s.	Smlouva o poskytování služeb	29.8. 2022	Služby	Odměna	žádná
Maldonit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	29.8. 2022	Služby	Odměna	žádná
Pavonit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	29.8. 2022	Služby	Odměna	žádná
Odinit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	29.8. 2022	Služby	Odměna	žádná
Quandilit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	29.8. 2022	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Poradenská s.r.o.	Smlouva o poskytnutí podpory	1.11. 2019	Pobídka	Služby	žádná
ČMN RE I a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	6.10. 2022	Příplatek		žádná
ČMN Financing s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	30.12. 2022	Příplatek		žádná
Českomoravská Poradenská s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	22.8. 2022	Příplatek		žádná
ČMN II s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	2.8. 2023	Příplatek		žádná
Českomoravská Projektová V a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	31.12. 2023	Příplatek		žádná
Českomoravská Projektová VI a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	30.12. 2022	Příplatek		žádná
ČMN RE II s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	15.12. 2023	Příplatek		žádná
ČMN RE II s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	31.12. 2023	Příplatek		žádná
Českomoravská projektová VI a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	28.9. 2023	Služby	Odměna	žádná

Statutární orgán Společnosti dále prohlašuje, že podle jeho názoru byla veškerá peněžitá plnění, resp. protiplnění, která byla poskytnuta na základě vztahů uvedených v oddílech V. - VI. této zprávy, v obvyklé výši, a že Společnosti nevznikla na základě plnění uvedených v oddílech V. - VI. této zprávy žádná újma. Důsledkem je, že ze vztahu Společnosti a ovládaných osob nevyplývají žádné nevýhody či případná rizika pro Společnost, která by svou povahou či rozsahem přesahovala rizika z podobných smluv s nepropojenými osobami.

V Praze dne 6. 5. 2024
Za Českomoravská Nemovitostní a.s.

Ing. et Ing. Radek Stacha
Předseda představenstva

ČMN

Českomoravská Nemovitostní a. s.

Sídlo

Václavské náměstí 806/62
110 00 Praha 1

Kanceláře

Forum Karlín
Pernerova 51
186 00 Praha 8

Campus Science Park
budova D
Palachovo náměstí 799/5
625 00 Brno

cm-n.cz