

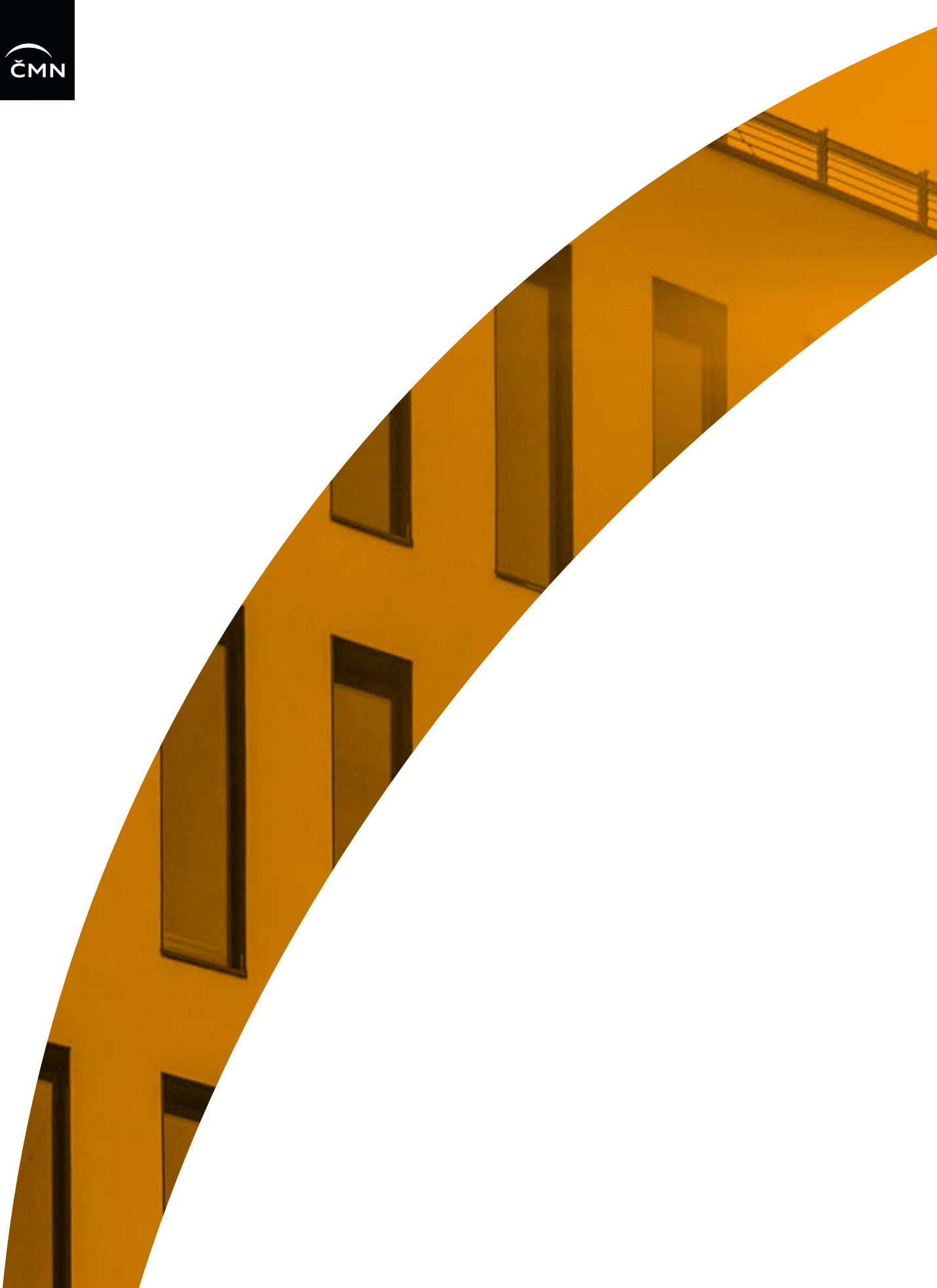
VÝROČNÍ ZPRÁVA
2022





realitní skupina





Obsah

- 6 Úvodní slovo
- 8 Vybrané ekonomické ukazatele
- 10 O skupině
- 12 Představenstvo
- 16 Lidé ve firmě
- 18 Významné milníky
- 20 Ekonomické aspekty a jejich dopad na podnikání
- 22 Finanční výsledky
- 24 Vývoj na trhu komerčních nemovitostí v roce 2022
- 28 Trendem se stal hybridní model
- 30 Portfolio nemovitostí spravovaných skupinou ČMN
- 70 ESG - životní prostředí, sociální informace
- 72 Informace o řízení
- 74 Konsolidovaná účetní závěrka skupiny Českomoravská Nemovitostní k 31.12.2022
- 92 Příloha Konsolidované účetní závěrky skupiny Českomoravská Nemovitostní
- 126 Individuální účetní závěrka Českomoravská Nemovitostní a.s.
- 136 Příloha k individuální účetní závěrce k 31.12.2022
- 156 Zpráva o vztazích



Vážení obchodní partneři,

máme za sebou další rok a je mi ctí vás tradičně oslovit a s radostí se s vámi podělit o naše zkušenosti a úspěchy z roku 2022. Při této příležitosti bych také rád shrnul, jak jsme se vypořádali s výzvami, kterým jsme v minulém roce čelili.

Rok 2022 začal pro velkou část populace optimisticky. Pomalu docházelo k rozvolňování protipandemických opatření a lidé mohli po dvou letech vyrazit za zimními sporty bez omezení. Tato nálada netrvala dlouho a již v únoru nás čekaly zprávy o válečném konfliktu na evropském kontinentu, který naše společnost nepamatuje desítky let. I tato událost přispěla k další výzvě, která nás provázela celým kalendářním rokem, a to vysoké inflaci.

Nejen v rámci těchto událostí, ale i v rámci pandemického šoku jsme si ověřili, že investiční strategie a averzní přístup k riziku, na kterých stavíme naše podnikání, ob stojí nejen v letech ekonomického růstu, ale i v současných náročných podmínkách ekonomického cyklu. Přestože v uplynulém roce došlo ke snížení hodnoty komerčních nemovitostí napříč západní Evropou, prokázalo naše pražské prémiové nemovitostní portfolio stabilitu a nemovitosti alokované v portfoliu si plně udržely svoji hodnotu.

Naše společnost spravuje přibližně 150 000 metrů čtverečních a pečuje o téměř 150 nájemců, společně s našimi nájemci jsme čelili vysokým cenám energie, zvyšující se inflaci a následkům pandemie. S cílem snížení energetické náročnosti budov jsme přijali rozličná opatření, kterým předcházela energetický audit budov. Účel těchto opatření cílil na úsporu nákladů nájemců, abychom jim pomohli překlenout tyto náročné časy. I díky těmto opatřením a komunikaci s našimi klienty můžeme s hrdostí říci, že jsme toto období společně zvládli a obsazenost námi spravovaného portfolia ke konci roku 2022 dosahovala 96 %.

Dalším aspektem, jak nejen našim nájemcům zpřijemňujeme jejich práci, ale také přispíváme k ekologické udržitelnosti naší společnosti, bylo zahájení implementace ESG opatření. Jedním z kroků, které jsme v této oblasti podnikli, bylo umístění včelích úlů na naší budově Churchill Square u hlavního nádraží v Praze, která je jednou z nejmodernějších staveb v celé střední Evropě.

Dále v našich budovách postupně podporujeme na přání našich zákazníků elektromobilitu instalací nabíjecích stanic a splněním podmínek pro parkování motorových vozidel na elektrický pohon, dodávky energie z obnovitelných zdrojů a další produkty, které přispějí ke spokojenosti našich nájemců a udržitelnosti prémiových budov. K tomuto by nám měl mimo jiné pomoci i green lease, který bychom

v následujících letech rádi našim nájemníkům nabídli. Dalším důležitým písmenkem ve zkratce ESG je „S“, tedy sociální faktor. Domníváme se, že rok 2022 byl náročný jak pro podnikatele, tak pro občanskou společnost, která také čelila výše zmíněným výzvám.

Naše společnost se hrdě hlásí k demokratickým principům a pomoci potřebným. Zároveň nám není lhostejné dění okolo nás, a proto jsme od prvních dní válečného konfliktu poskytli zasaženým pomoc, včetně finanční. Také jsme bezplatně poskytli prostory v našem sídle na Václavském náměstí pro vytvoření koordinačního centra, které zajišťovalo další potřebnou pomoc lidem, kteří byli válečným konfliktem postiženi.

Také podporujeme řadu charitativních organizací a snažíme se vrátit občanské společnosti důvěru, kterou v nás vkládá prostřednictvím více než 20 000 českých domácností, jež s námi investují.

Tím samozřejmě naše společenská odpovědnost nekončí a myslíme také na naše spolupracovníky. Inteligentní a pracovití kolegové jsou pilířem naší společnosti a pro mě osobně inspirací a jedním z důvodů, proč každý den vstávám do práce. Pro naše zaměstnance jsme v minulém roce zorganizovali několik akcí zaměřených na zdraví a uvolnění zaměstnanců, zahájili jsme program individuálního vzdělávání zaměstnanců a dále jsme přistoupili k navyšování mezd, neboť jsme vnímali obavy našich zaměstnanců o své úspory a rodiny způsobené inflací.

Byť rok 2022 nebyl lehký pro občanskou společnost ani pro ekonomiku, troufám si říci, že jsme obstáli nejen po stránce odborné jako stabilní investor, ale i po stránce lidské v rámci pomoci blízkým a potřebným. Závěrem bych chtěl říci, že úspěch ČMN je úspěchem kolektivním, a to našich zaměstnanců, obchodních partnerů, klientů a spoluinvestorů.

Všem vám tímto děkuji za důvěru, kterou jste v naši společnost vložili, a těším se na spolupráci v dalších letech.



Ing. et Ing. Radek Stacha
předseda představenstva Českomoravská Nemovitostní a.s.

Vybrané ekonomické ukazatele skupiny ČMN

1,2
mld. Kč

vlastní kapitál
k 31.12.2022





2,4 %

růst HDP ČR
v roce 2022

423
mil. Kč

hrubé nájemné
k 31.12.2022

O skupině

Investiční společnost Českomoravská Nemovitostní a.s. (ČMN) byla založena v roce 2016 s cílem se zaměřit na nákup a správu vysoce kvalitních administrativních nemovitostí v prestižních pražských lokalitách.

Naším hlavním zájmem je investovat do nemovitostí s dlouhodobým a udržitelným potenciálem, které jsou strategicky umístěné (s dobrým dopravním spojením, dostupností služeb a potenciálem dalšího rozvoje).

Klíčovým faktorem pro nás je najít nemovitosti, které jsou obsazeny solidními nájemci, kteří jsou méně ovlivněni ekonomickými výkyvy. Zároveň si uvědomujeme vliv komerčních staveb na okolí, a proto se snažíme prostřednictvím komunitního managementu zlepšovat nejen kvalitu života našich nájemců, ale i ostatních obyvatel oblastí, kde působíme.

Navíc jsme hrdí na to, že díky správným investicím dokážeme významně snižovat negativní dopad našich staveb na životní prostředí.

Jsme pevně odhodláni pokračovat ve své strategii a rozvíjet naše portfolio nemovitostí s důrazem na udržitelnost, kvalitu a dlouhodobou hodnotu.



Organizační schéma

ke dni 31. 12. 2022



„Náš přístup k rizikům
byl i v roce 2022 odměněn
atraktivním ziskem.“


Ing. et Ing. Radek Stacha





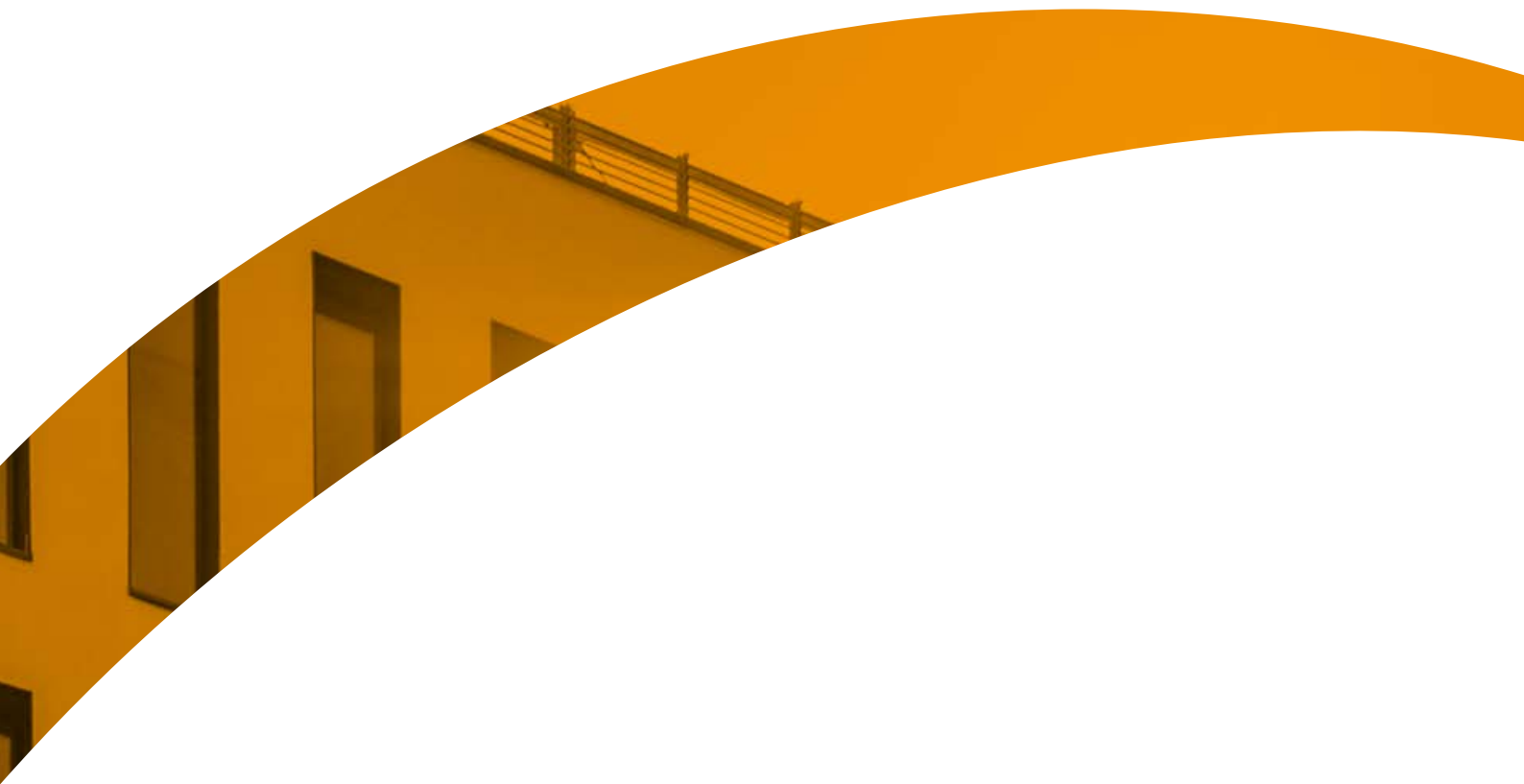
„Rok 2022 pro nás
znamenal jednoznačně
úspěch a přípravu
na nadcházející
investiční příležitosti.“

Ing. Mgr. Josef Eim

A portrait of Richard Britten-Long, an older man with grey hair and glasses, wearing a grey double-breasted suit, a white shirt, and a blue patterned tie. He is standing with his hands clasped in front of him. The background is dark and out of focus.

„I v roce 2022 jsme čelili náročným výzvám v podobě války na Ukrajině, rostoucích cen energií nebo vysoké inflace a konzervativní nastavení nám opět umožnilo dosáhnout vynikajících výsledků.“

Richard Britten-Long



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 zaměstnanců věnujeme významnou pozornost několika zásadním hodnotám. Považujeme odbornost a zkušenosti za nezbytné prvky, které formují naši kvalifikaci a schopnost dosahovat vynikajících výsledků. Dále si ceníme odvahy, s níž neseme odpovědnost za své 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.

Naše přesvědčení o síle a významu našich lidí nás motivuje k poskytování prostředí, které podporuje jejich růst, rozvoj a profesionální aspirace.

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



Odbornost,
zkušenosti,
odvaha nést
odpovědnost
a otevřená
a upřímná
komunikace.

Významné milníky

6/2016

ZALOŽENÍ SPOLEČNOSTI ČMN

ČMN vstoupila na trh s propracovaným obchodním modelem. Její obchodní strategie je nastavena na nákup a pronájem prémiových kancelářských budov v České republice.

6/2019

ČMN ZALOŽILA NEMOVITOSTNÍ FOND NEMO

Skupina ČMN založila nemovitostní fond NEMO zaměřený na nákup kvalitních administrativních nemovitostí. Svým investorům fond generuje konzistentní výnosy cílené na dosažení dlouhodobého výnosu 1-2% nad inflaci dosáhla 1,5 miliardy korun.

7/2020

REALITNÍ SKUPINA ČMN NABÍDLA INVESTORŮM ZAJIŠTĚNÉ DLUHOPISY

Dluhopisy vydávané v rámci programu společnosti Českomoravská Projektová III jsou zajištěné ručením holdingové společnosti, jejíž konsolidovaná hodnota aktiv ke konci roku 2019 přesahovala 4,8 miliardy korun.

12/2018

HODNOTA NEMOVITOSTÍ ČMN PŘESAHUJE 1,5 MILIARDY

Koncem roku ČMN koupila kancelářskou budovu v horní části Václavského náměstí. Hodnota nemovitostí holdingu ČMN tak krátce před koncem roku 2018 dosáhla 1,5 miliardy korun.

12/2019

NEJVĚTŠÍM ČESKÝM INVESTOREM V ROCE 2019 BYLA SKUPINA ČMN

Skupina Českomoravská Nemovitostní díky akvizicím budov Crystal a BLOX patřila v roce 2019 mezi největší lokální hráče z hlediska uskutečněných transakcí v komerčních nemovitostech.

10/2021

ČMN STOJÍ ZA JEDNOU
Z NEJVĚTŠÍCH TRANSAKČÍ V ČR

Českomoravská Nemovitostní rozšířila své portfolio o tři nemovitosti v pražském Karlíně. Koupila kancelářské budovy Zirkon, Apeiron (Rubín) a Corso Karlín.

06/2022

FOND NEMO SLAVÍ 3 ROKY
ÚSPĚŠNÉHO PROVOZU

Fond NEMO připsal za první tři roky své existence 15,3 % s velmi nízkou kolísavostí a žádným záporným měsícem.

12/2020

CHURCHILL SQUARE
VE SPOLEČNÉM PODNIKU
ČMN A CFH

Churchill Square byla největším obchodem na trhu s kancelářskými nemovitostmi v České republice. Hodnota spravovaného portfolia nemovitostí ČMN překonala hranici 10 miliard korun.

12/2022

ČMN SE ROZROSTLA
NA 50 ZAMĚSTNANCŮ

V rámci implementace své strategie se ČMN rozrostla na 50 zaměstnanců s čistě interním asset a property management všech projektů.

II/2021

RICHARD BRITTEN-LONG
NOVÝ PŘEDSEDA
DOZORČÍ RADY

Čerstvá posila v dozorčí radě přináší hluboké mezinárodní zkušenosti jak v oblasti strukturování a umístování dluhových cenných papírů včetně sekuritizace a prodeje, tak v oblasti akvizic a správy nemovitostí.

Ekonomické aspekty a jejich dopad na podnikání

Rok 2022 byl již od svého počátku v mnoha ohledech přelomový. Na globální úrovni se většina světa stále ještě vypořádávala s dozvuky pandemie COVID-19.

Zatímco Čína až do masivních protestů ke konci roku striktně uplatňovala politiku nulové tolerance vůči nemoci a tím si významně ochromila ekonomiku, Evropa upřela celou svou pozornost na Ruskem zahájené válečné tažení proti Ukrajině.

Obě události měly významný vliv na pomalé tempo obnovy efektivity dodavatelsko-odběratelských vztahů i na nedostatek mnoha materiálů a výrobků.

I tato situace přispěla k významnému růstu inflace. Meziroční inflace v Evropské unii dosáhla v červnu 2022 hodnoty 9,6%, na což s velkým zpožděním zareagovala Evropská centrální banka zvýšením své základní sazby o 50 bazických bodů a odpoutala se tak od dlouho držené nulové hranice. Inflace se pro ekonomiku stala tak velkým problémem, že se ECB ještě do konce roku 2022 dostala se základní sazbou na 2,50% s předpokladem dalšího zvyšování.

15,1 %

inflace v ČR

423

milionů Kč hrubé nájemné

Vzhledem k velmi uvolněné měnové politice, která byla základní strategií většiny centrálních bank od roku 2008, se v ekonomice nacházelo obrovské množství likvidity. K dramatickému zvyšování cen všech výrobků a služeb došlo sice spolu s rostoucími cenami energií až po ruské invazi na Ukrajinu, inflace však byla mnoha ekonomy i analytiky na straně ČMN dlouho očekávána. Vyšší úrovně růstu cenové hladiny byly s největší pravděpodobností nevyhnutelné.

Centrální bankéři po celé zeměkouli přistoupili ke svému základnímu úkolu udržení cenové stability povětšinou zodpovědně a ve snaze snížit tempo růstu cen i s rizikem možné ekonomické recese rozhodli o dramatickém zvyšování úrokových sazeb. Platí to také o České národní bance, která zvýšila sazby během pouhého roku z 0,25% na 7%.

Cílem těchto opatření bylo snížení poptávky a zpomalení růstu cenové hladiny. I přes takto drastické zvýšení ceny financování vzrostlo v ČR v roce 2022 HDP o 2,4%. Na celém světě došlo k růstu o 2,9%.

Dopad inflace na podnikání ČMN je veskrze pozitivní. Naprostá většina nájemních smluv v portfoliu obsahuje inflační doložky, díky nimž dochází k automatickému každoročnímu zvyšování nájemného o inflaci. Příliš vysoká inflace narušuje stabilitu ekonomického prostředí a rezultuje ve zvyšování úrokových sazeb ze strany centrálních bank. Výhodou skupiny zůstává skutečnost, že všechny uzavřené úvěry měly v roce 2022 formu úrokového zajištění, takže nedošlo

k navýšení úrokových nákladů i přes rostoucí cenu financování. Vzhledem k délce tohoto zajištění nedojde ke zvýšení úrokových nákladů z bankovních úvěrů typicky ještě několik následujících let.

Hodnoty nemovitostí v portfoliu ČMN jsou z velké míry ovlivňovány makroekonomickými faktory, o kterých byla řeč výše. Vždy je však nutné tyto faktory analyzovat dohromady a nesoustředit se pouze na vliv jednoho z nich. Období vyšších úrokových sazeb, které v současné době prožíváme, je vynuceno vysokou inflací. Vzhledem k vysokému zadlužení mnoha států eurozóny by současné úrovně úrokových sazeb nebyly udržitelné bez vysokého tempa růstu cenové hladiny. Z toho důvodu je nutno sledovat nejen vývoj nominálních makroekonomických veličin, ale i reálné úrokové sazby, které se na konci roku 2022 stále pohybovaly v negativním teritoriu. Reálná cena financování zůstává atraktivní, což má v dlouhodobém horizontu na nemovitosti pozitivní vliv.

V základním scénáři ČMN nepracuje s předpokladem dlouhodobě vysoké inflace nad 8% ročně. Ta byla způsobena mnoha faktory, které nejsou dlouhodobě udržitelné. Míra inflace totiž nevyjadřuje cenovou hladinu, ale její růst. To znamená, že kdyby ceny zůstaly stejně vysoké, byla by v daném roce nulová inflace.

Není pravděpodobné, že nás čeká významné snížení cenové hladiny, ale již inflace v rozmezí mezi 2 a 6% je sociálně přijatelná, což otevře centrálním bankám cestu k normalizaci sazeb na nižší úrovni. Taková situace by byla pro business model skupiny ČMN ideální.

Jednociferná inflace by podporovala stabilní růst nájmu bez přílišných negativních zásahů do ekonomiky a stabilní úrokové sazby by zajistily předvídatelnou cenu financování. V horizontu několika dalších let jde o atraktivní vyhlídky jak pro v současnosti vlastněné portfolio, tak pro jeho expanzi.

7,0 %

T2 repo sazba

Finanční výsledky

Realitní skupina Českomoravská Nemovitostní od svého založení konzistentně cílí na prémiové komerční nemovitosti ve velkých městech a na nájemce s vysokou platební morálkou. Tato strategie je díky atraktivnímu profilu výnosu a rizika základním pilířem skupiny.

Stabilita, kterou tato aktiva poskytují, se prokázala i ve výsledcích společnosti, kdy čistý zisk skupiny vzrostl z 62 milionů Kč v roce 2021 na 86 milionů Kč v roce 2022.

Důvodem růstu zisku je především stabilita nemovitostního portfolia a úspěšnost inkasování nájemného. Hrubé inkasované nájemné portfolia nemovitostí vlastněných skupinou vzrostlo na 423 milionů Kč v roce 2022 a bylo zásadní pro dosažený zisk i úspěšnost celého obchodního modelu.

Každoroční provozní náklady skupiny zůstaly na podobné úrovni jako v roce 2021. To je výsledkem stabilizace skupiny a zefektivnění procesů, což byly trendy avizované ve výroční zprávě za rok 2021. Růst zaznamenaly zejména osobní náklady, které reflektují expanzi týmu a strategii insourcingu. Trénink specialistů v rámci firmy je zaměřen na dlouhodobě udržitelný profitabilní růst skupiny.

Významné změny dosáhly úrokové výnosy, které se za rok 2022 zvýšily o 108 milionů korun na bezmála 200 milionů korun. Přímoú příčinou výnamného nárůstu bylo zejména zvýšení úrokových sazeb ze strany ČNB až na 7% již v červnu 2022. To významným způsobem kompenzovalo úrokové náklady skupiny plynoucí ze seniorních úvěrů a emitovaných dluhopisů.

Základní struktura skupiny s využitím zahraničního fondu CORE zůstává již od roku 2019 stejná. Důvodem zahraničního strukturování je především získání přístupu k atraktivnímu financování v západní Evropě a právní i regulatorní stabilita. Na obou výhodách skupina dlouhodobě profituje.

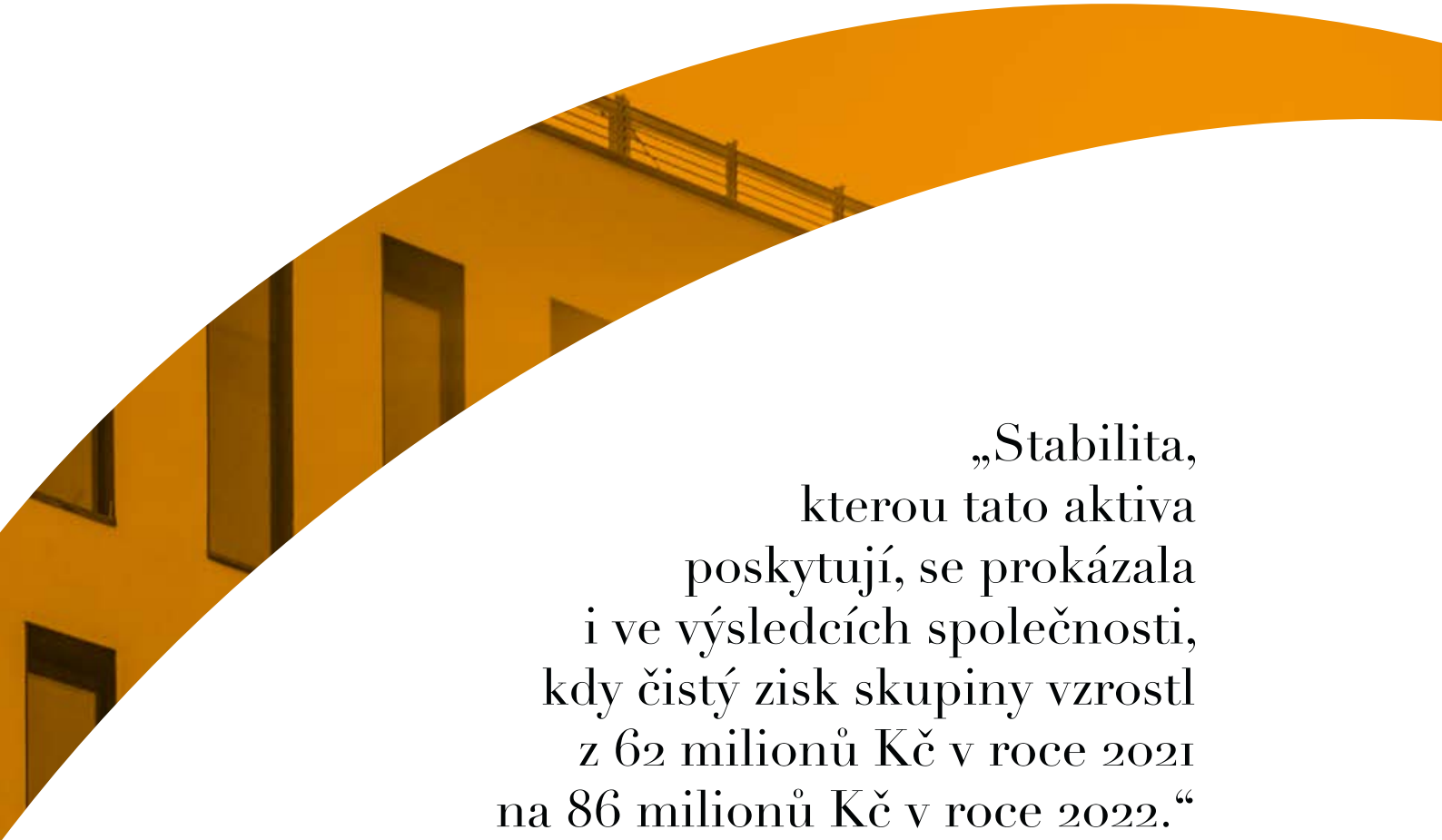
V Praze se u prémiových kancelářských nemovitostí standardně platí nájemné v eurech, proto jsou tyto projekty oceňovány a financovány v této měně. ČMN ve své strategii dlouhodobě zastává názor, že úrokové sazby Evropské centrální banky budou nižší než sazby ČNB.

Rok 2022 potvrdil správnost tohoto konceptu (základní sazba ČNB: 7,0%, ECB: 2,5%) a přinesl tak velké ziskové příležitosti. Zdroje bankovního financování skupiny jsou diverzifikovány mezi nejvýznamnější hráče na lokálním trhu, kam patří ČSOB, UniCredit, česká i rakouská pobočka Raiffeisenbank nebo například německý bankovní gigant Helaba.

Výroční zpráva z roku 2021 se ve výhledu do dalšího roku podrobně věnovala stabilizaci a zvyšování efektivity. Tento klíčový cíl byl splněn. Rok 2022 byl přelomovým obdobím, kdy nebyl trh kancelářských nemovitostí příliš aktivní a zároveň ceny transakcí dosahovaly lokálního maxima. To jednoduše není prostředí, kdy je vhodné příliš expandovat. Fundamentálním principem v rámci investic ČMN je dlouhodobá ziskovost každého obchodu, nikoliv růst sám o sobě.

Transakční tým ČMN ročně prověří ve větším či menším detailu stovky akvizičních příležitostí. Pouhé jednotky projektů však splní přísná kvalitativní a kvantitativní kritéria včetně cenových očekávání. Období let 2018–2021 bylo v rámci akvizic velmi atraktivní a rychlá expanze dávala z pohledu zisku, marže a udržitelnosti smysl. S proměnou obchodního prostředí i ČMN mění taktiku v rámci svých dlouhodobých cílů, i když strategie zůstává stále stejná.

Za nejdůležitější ukazatel úspěchu skupiny je dlouhodobě považován vlastní kapitál. Ten nejlépe zobrazuje stav hospodaření a dlouhodobou profitabilitu skupiny a aktuálně činí 1,2 miliardy korun. Vlastní kapitál jako účetní vyjádření hodnoty společnosti mimo jiné zobrazuje bezpečnostní polštář pro věřitele skupiny.



„Stabilita,
kterou tato aktiva
poskytují, se prokázala
i ve výsledcích společnosti,
kdy čistý zisk skupiny vzrostl
z 62 milionů Kč v roce 2021
na 86 milionů Kč v roce 2022.“

Vývoj na trhu komerčních nemovitostí v roce 2022

Trh komerčních nemovitostí v České republice byl v roce 2022 především ovlivněn postupným zvyšováním úrokových sazeb kvůli boji centrální banky s vysokou inflací. Nesl se v duchu nižší investiční aktivity a hledání nové cenové hladiny, jež bude reflektovat vyšší úrokové sazby. Celkový objem investic v roce 2022 činil 1,576 miliardy eur, což je o 18 % méně než v předchozím roce.

Největší podíl na transakční aktivitě měly jako již tradičně kancelářské prostory (36 %) následované průmyslovými nemovitostmi (22 %), které dominovaly především ve čtvrtém kvartálu, kdy došlo ke třem velkým transakcím.

Struktura domicilu investorů se a posledních několik let změnila a čeští investoři zastoupení nejčastěji nemovitostními fondy stáli v roce 2022 za téměř 60 % objemu transakcí. Další v pořadí se umístili investoři ze Slovenska, Spojeného království, Německa a Spojených států amerických.

Výnosy nemovitostí v uplynulém roce rostly napříč všemi sektory a od začátku roku došlo k růstu výnosové míry o 25–75 bazických bodů. Výnosové míry maloobchodních center, které již během pandemie zažily růst,

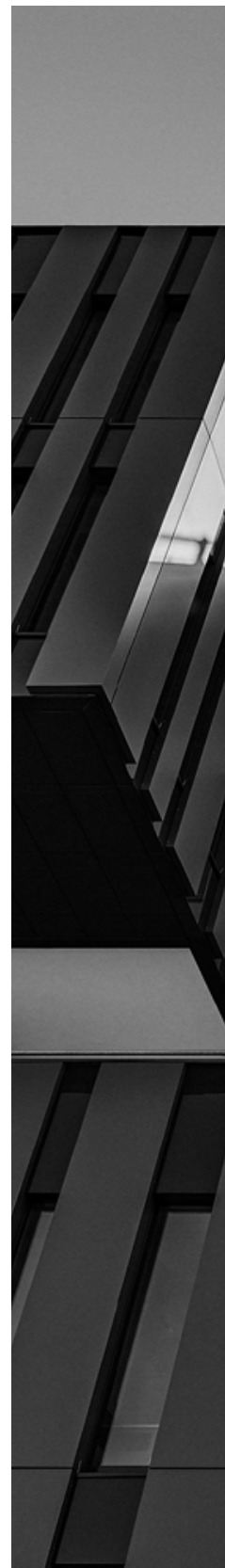
zaznamenaly menší pohyb ve srovnání s kancelářemi a průmyslovými nemovitostmi. Ve čtvrtém čtvrtletí činily výnosové míry obchodních center 6,25 %, industriálních nemovitostí a high streetu 4,75 % a kancelářů 4,8 %.

V minulých letech jsme pozorovali historicky nestandardní situaci, kdy výnosová míra logistických a výrobních hal byla na nižší úrovni než kancelářské prostory, jinými slovy investoři považovali za hodnotnější industriální nemovitosti než prémiové kanceláře.

Průmyslové haly byly vždy ze své podstaty investory vnímány oproti kancelářským budovám jako rizikovější s typickou rizikovou přírůzkou vyšší o 0,50–0,75 procentního bodu.

V roce 2022 došlo také k nárůstu výnosové míry průmyslových nemovitostí, ty se však stále drží pod úrovní kancelářů.

zdroj dat: CBRE MARKET OUTLOOK REPORT





4,8 %

byl výnos prvotřídních
kancelářských budov
v ČR ke konci roku 2022

Situace v kancelářském sektoru

Kancelářský trh, stejně jako celý trh komerčních nemovitostí se v roce 2022 nesl v duchu nižší investiční aktivity, především kvůli zvyšujícím se nákladům financování a nejistým vyhlídkám. Zároveň docházelo kvůli inflačním doložkám k vysokému nárůstu nájmu.

V roce 2022 bylo dokončeno 7 nových projektů, jejichž celková plocha dosáhl pouhých 75 400 m². Přestože jde o meziroční růst 34 %, je stále celkový objem nové plochy pod dlouhodobým průměrem.

Desetiletý průměr výstavby je totiž 125 tisíc m² ročně. Developeři jsou opatrnější kvůli rostoucím stavebním nákladům a nákladům na financování, což vedlo k tomu, že v druhé polovině roku 2022 nebyla naplánována žádná nová výstavba.

Touto mezerou bude nová výstavba následující roky silně ovlivněna. V následujících dvou letech je očekávaný přírůstek 184 tisíc m², což je opět výrazně méně než dlouhodobý průměr.

Přestože se hybridní způsob práce stal již téměř standardem, dosáhla čistá poptávka po kancelářských prostorech v Praze 297 000 m², což je meziroční nárůst o 43 %.

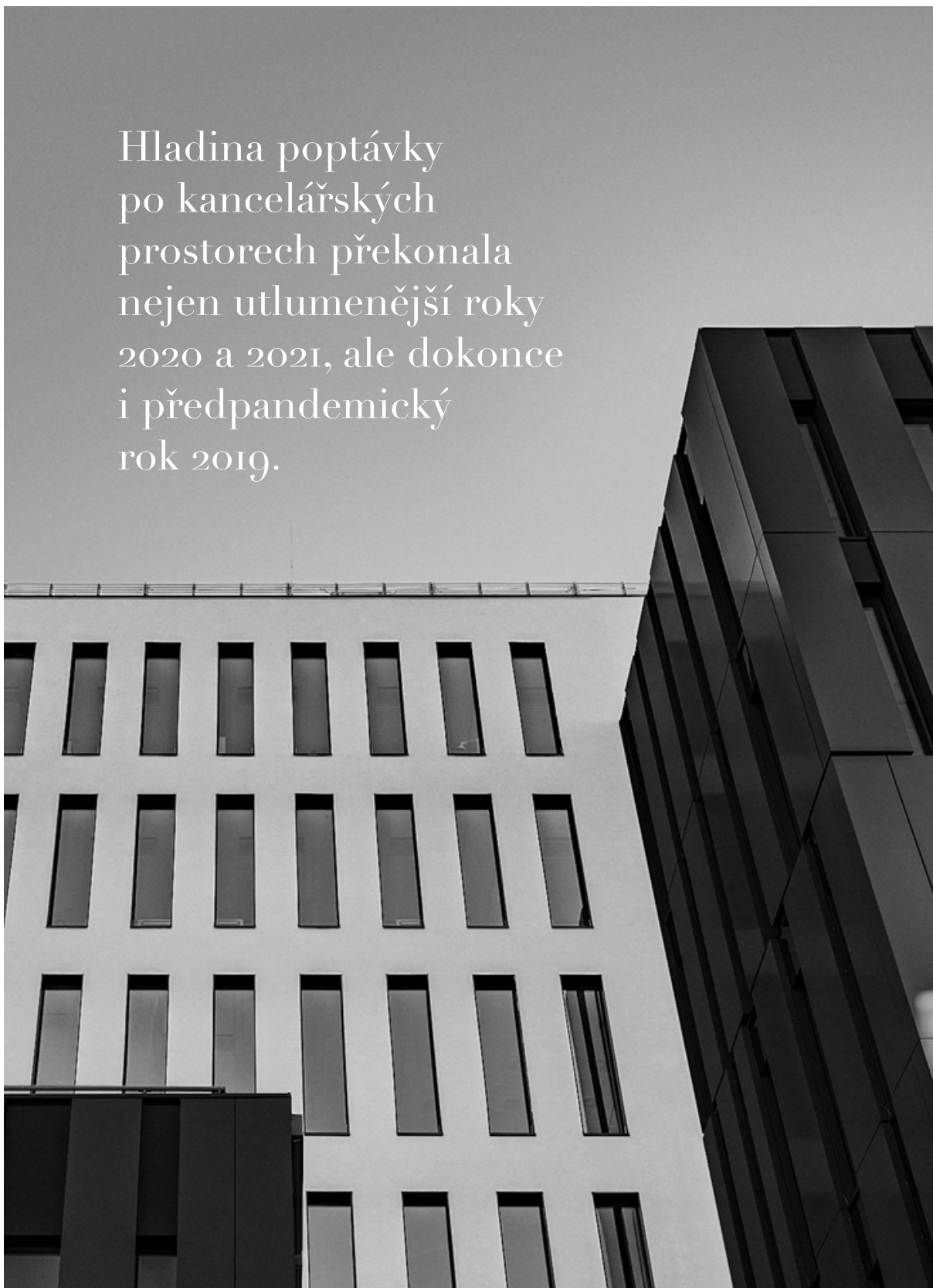
Hladina poptávky tak překonala nejen utlumenější roky 2020 a 2021, ale dokonce i předpandemický rok 2019. Míra neobsazenosti v roce 2022 mírně klesla na hodnotu 7,7 % a na trhu prémiových kanceláří byla na úrovni 6,7 %.

Lze také sledovat významnou divergenci v obsazenosti na základě lokality. Za jednu z nejžádanějších lokalit je považována Praha 8, kde míra neobsazenosti v roce 2022 byla 4,8 %.

Za snižováním míry neobsazenosti stojí především omezená nabídka nově dokončených nemovitostí a silná poptávka způsobená z části omezením během pandemie.

Obecně je však neobsazenost v Praze velmi nízká v porovnání s historickými úrovněmi, například v roce 2014 byla míra neobsazenosti přibližně trojnásobná.

Hladina poptávky po kancelářských prostorech překonala nejen utlumenější roky 2020 a 2021, ale dokonce i předpandemický rok 2019.



Trendem se stal hybridní model

Hybridní model práce se díky pandemii COVID-19 stal jedním z důležitých trendů ve fungování mnoha z našich nájemců. Zejména nadnárodní koncerny, jako jsou společnosti Nestlé, Vodafone nebo Deloitte, přijaly tento trend a významně jej zapojily do svých provozů

Mnohé společnosti tak podle průzkumů, ale i osobních preferencí nabízejí svým zaměstnancům model založený na rozložení práce z domova a v kanceláři v poměru 2:3. Hybridní model fungování může v některých případech vést k menší potřebě kancelářských ploch, ale není to pravidlem.

Hybridní model klade velký důraz na kvalitu kanceláří a jejich vybavení. Kanceláře se mnohem častěji stávají místem setkávání a spolupráce na úkor individuální práce.

Tyto faktory přinášejí mimo jiné i tlak na významné úpravy vnitřních dispozic a vybavení kanceláří.

Díky vysoké zaměstnanosti a poptávce po kvalifikované pracovní síle roste poptávka po flexibilitě a variabilitě prostorů, namísto klasických nebo otevřených prostorů se tvoří různé pracovní zóny, které umožňují jak týmovou spolupráci, tak samostatnou práci.

Velký posun v kvalitě uvedeného modelu umožňuje rychlý vývoj technologií, jako jsou možnosti videohovorů a sdílení pracovního prostředí nebo nástroje umožňující fungování virtuálních týmů. To klade nároky na technologické vybavení našich budov a zázemí, které pro naše nájemce spravujeme.

Nežádanější oblasti
jsou Karlín a Libeň.







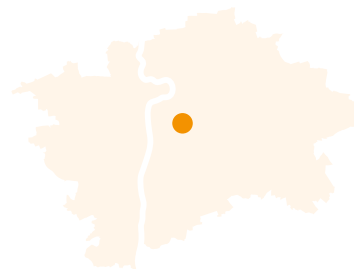
PRONAJÍMÁME
KANCELÁŘE
V NEJATRAKTIVNĚJŠÍCH
PRAŽSKÝCH
LOKALITÁCH.







CHURCHILL SQUARE



ITALSKÁ 67 | PRAHA 2

Odvážný urbanistický projekt dotvářející náměstí Winstona Churchilla je tvořen dvěma kancelářskými budovami o celkové ploše přes 30 000 m². Architektonický návrh obou staveb je dílem ateliéru Jakub Cigler Architekti. Každý z objektů daného projektu má svůj charakter a odlišují se od sebe nejen barvou vnějších povrchů, ale i použitým materiálem. Zatímco Churchill I je laděný ve světlých tónech, Churchill II je ve stylu berlínské a holandské architektury s režnou cihlou, která designově komunikuje i s budovami přilehlé Vysoké školy ekonomické.

Unikátní design a udržitelnost

Objekty jsou propojeny náměstím s vodním prvkem a venkovním posezením pro restauraci, kavárnu a bistro. Součástí budovy Churchill II je také obchodní pasáž, která poskytuje nájemcům a obyvatelům lokality dodatečný komfort. Velkou předností projektu je především lokalita, do které je celý komplex zasazen. Nájemcům totiž výhodné umístění nemovitosti nabízí skvělou dopravní dostupnost, a to všemi typy městské hromadné dopravy.

Prémiová lokalita

Churchill Square je navíc umístěn v blízkosti hlavního vlakového nádraží vzdáleného od budovy jen pár minut chůze, což umožňuje snadnou dopravu i dojíždějícím zaměstnancům. Pro zaměstnance, kteří do práce raději dojíždějí autem, budovy nabízejí podzemní parkování. Nemovitosti splňují nejmodernější technické požadavky a byly navrženy a postaveny i s ohledy na životní prostředí, díky čemuž získaly oba objekty zelené certifikace nízkoenergetických budov na úrovni LEED Gold. Celý projekt poskytuje pracovní místa pro více než 3 000 zaměstnanců a nabízí svým nájemcům nadstandardní moderní prostory, jejichž součástí jsou i odpočinkové prostory, nebo dokonce fitness centrum. Přidanou hodnotou projektu je nepochybně výhled z vyšších pater budov na staré centrum a Pražský hrad.

30 000 m²

pronajímatelná plocha

3 000 kapacita

pracovních míst

Jakub Cigler Architekti

architekti

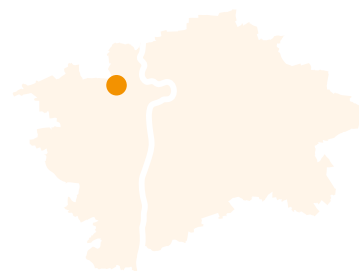






BLO X

BLOX



EVROPSKÁ 11 | PRAHA 6

Unikátní administrativní objekt navržený ateliérem DAM architekti byl postaven roku 2015 jako kancelářská budova odpovídající nejmodernějším technickým požadavkům. Architektura budovy je specifická jednoduchými prvky, kterými zapadá do základního urbanistického konceptu pražských Dejvic. I přes svou jednoduchost je stavba nepřehlédnutelná a výrazně na sebe upozorňuje svým jedinečným moderním vzezřením připomínajícím čárový kód. Objekt je rozdělen do dvou křídel a má 8 nadzemních podlaží, které dohromady tvoří pronajímatelnou plochu o velikosti 21 000 m².

Urbanistický koncept pražských Dejvic

Přízemí je využíváno řadou provozovatelů obchodů a restaurací nabízejících své služby nejen zaměstnancům kanceláří, ale i obyvatelům městské části Dejvice. Při stavbě nemovitosti byl kladen důraz jak na nejvyšší kvalitu a efektivitu kancelářských prostor, tak na minimalizaci nákladů pro samotný provoz objektu a na šetrnost k životnímu prostředí.

Budova díky tomu získala nejvyšší certifikaci BREEAM – OUTSTANDING. Nemovitost je vybavena nejmodernějšími technologiemi, které zajišťují neustálou kontrolu kvality čerstvého vzduchu, individuální regulaci teploty nebo monitoring spotřeby energií. Komfort zaměstnancům zajišťují například terasy se zelení, přilehlý park nebo kantýna s terasou.

BLOX je umístěn ve výhodné rezidenční a obchodní lokalitě v blízkosti letiště Václava Havla. Díky umístění přímo u stanice metra Dejvická je budova velmi dobře dopravně dostupná a nabízí i snadnou dopravu do centra. V blízkosti objektu se nacházejí i autobusové a tramvajové zastávky. Pro zaměstnance, kteří se přepravují autem, nechybí ani podzemní garážové parkování.

Největšími nájemci budovy jsou společnosti Scott&Weber a softwarová společnost CertiCon a.s.

21 000 m²

pronajímatelná plocha

1 400 kapacita

pracovních míst

DAM Architekti

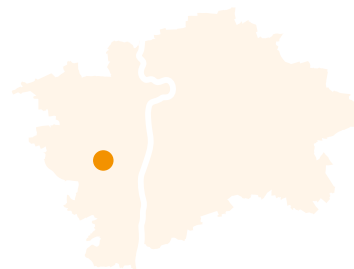
architekti







CITY WEST C1 a C2



NÁMĚSTÍ JUNKOVÝCH 12
LAURINOVA 4 | PRAHA 13

Administrativní projekt CITY WEST C1 a C2 o pronajímatelné ploše 26 000 m² je tvořen dvěma kancelářskými budovami a sídlí v moderní čtvrti v pražských Stodůlkách u stejnojmenné stanice metra. Architektonický návrh celého projektu pochází z dílny ateliéru AHK architekti. Design obou budov je moderní a volně navazuje i na bytovou zástavbu a rodinné domy v okolí.

Výrazným architektonickým prvkem, který se v různých podobách u obou objektů opakuje, je motiv rámu. Fasády stavby jsou neokázalé, tvořené pásovými okny, laděné v elegantním šedém odstínu s barevným akcentem obkladových desek.

Místo pro práci i relax

Komplex je využíván také řadou provozovatelů obchodů a služeb, kteří zajišťují pro zaměstnance i rezidenty kvalitní servis v oblasti stravování, běžných nákupů a dalších denních potřeb.

Celý projekt je také vysoce funkční, energeticky úsporný a šetrný k životnímu prostředí. Obě budovy byly dokonce jedny z prvních administrativních budov v České republice, které se staly držitelem certifikátu LEED Gold.

Nemovitost zajišťuje pracovní místa pro více než 2 100 zaměstnanců a kromě moderních vnitřních prostor nabízí i místa pro odpočinek, jako jsou například terasy se zelení, japonská zahrada, park s dětským hřištěm nebo také venkovní posilovna o rozloze přibližně 1 000 m².

Nespornou výhodou objektu je výborná dopravní dostupnost. Lokalita je dobře dostupná MHD, autem, nebo dokonce díky blízké cyklostezce i na kole. Nemovitost je navíc v blízkosti dálnice D5, Pražského okruhu a letiště. Pro zaměstnance dojíždějící autem je zajištěno venkovní i podzemní garážové stání.

V budově C1 sídlí již od roku 2015 centrála společnosti Vodafone Czech Republic a.s. Mezi nájemce budovy C2 patří například CGI IT Czech Republic s.r.o. nebo AEVI CZ s.r.o.

26 000 m²

pronajímatelná plocha

2 100 kapacita

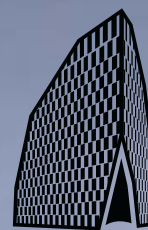
pracovních míst

AHK architekti

architekti

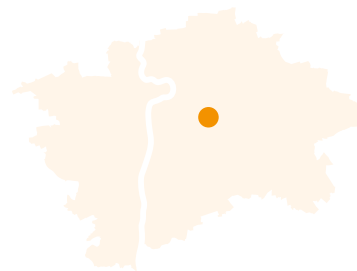






CRYSTAL

CRYSTAL



VINOHRADSKÁ 178 | PRAHA 13

Jedinečná výšková budova o pronajímatelné ploše 15 000 m², která je rozložená do 14 nadzemních podlaží, byla dokončena roku 2015. Už od pohledu je objekt poutavý především svou architekturou - vzhledem totiž budova připomíná malý a velký krystal. Specifická je také fasáda budovy připomínající šachovnici. Tuto ojedinělou architekturu navrhl ATELIER 15 pod vedením Libora Hrdouška a Radka Lampy.

Čtrnácti-patrová dominanta Vinohrad

Moderní kancelářská budova třídy A splňuje veškeré požadavky současné doby a potřeby nájemců. Budova je vybavena nejmodernějšími technologiemi, díky tomu získala i certifikaci BREEAM - EXCELLENT, a disponuje flexibilní kancelářskou plochou, která dovoluje nejen otevřené uspořádání, ale i menší uzavřené kanceláře.

Nemovitost se nachází na jedné z nejlepších pražských adres, v samém srdci Vinohrad. Výhodou umístění je především dopravní dostupnost. Budova je totiž snadno dostupná všemi typy dopravy - nachází se v blízkosti metra i tramvajových a autobusových zastávek.

V budově samozřejmě nechybějí ani podzemní garážová stání. V blízkosti budovy je mnoho kaváren, restaurací, divadel i obchodů.

Velkou předností je také jedinečný výhled na pražské centrum, který se nabízí z vyšších pater budovy. Mezi největší nájemce patří Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky a Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky.

15 000 m²

pronajímatelná plocha

1 550 kapacita

pracovních míst

Atelier15

architekti



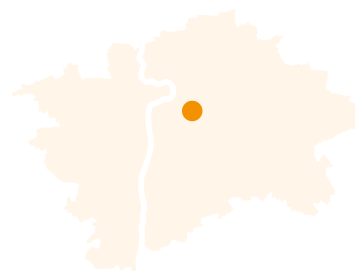


APEIRON





APEIRON



SOKOLOVSKÁ 192/79 | PRAHA 8

Budova byla postavena v roce 2000 a v roce 2019 prošla rekonstrukcí. Architektonický návrh budovy je dílem architekta Václava Aulického, který se do širšího povědomí zapsal návrhem žižkovské televizní věže. Pronajimatelná plocha nemovitosti o velikosti 12 200 m² je rozprostřena celkem do osmi podlaží a variabilita vnitřních prostor umožňuje nájemcům vybrat si kanceláře přesně podle svých potřeb.

Moderní budova v Karlíně

Výhodou lokality, ve které budova sídlí, je výborná dopravní dostupnost všemi typy dopravy – autem, MHD, nebo dokonce na kole. Objekt je umístěn v ulici Sokolovská v městské části Praha 8 – Karlín. V těsné blízkosti objektu se nachází stanice metra B Křižíkova a stejnojmenná tramvajová zastávka. K autobusovému nádraží a stanici metra Florenc je možné dojet pěšky za 15 minut. Díky napojení Karlína na síť pražských cyklostezek se nabízí i doprava ekologicky na bicyklu.

Lokalita nabízí veškerou občanskou vybavenost – restaurace, kavárny, kulturní centra – vše se nachází v těsné blízkosti budovy. Ideálním místem pro odpočinek je park u kostela sv. Cyrila a Metoděje. Objekt disponuje 174 parkovacími místy přímo u budovy.

Mezi největší nájemce budovy patří společnosti SWIETELSKY stavební s.r.o., OTE, a.s., a EUC PLS s.r.o.

12 200 m²

pronajimatelná plocha

770

kapacita pracovních míst

Václav Aulický

architekt

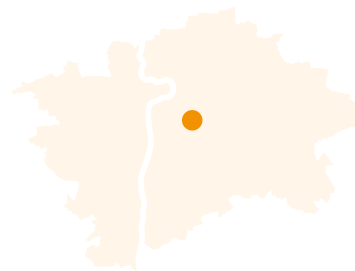






CRSO
KARLÍN

CORSO KARLÍN



KŘIŽÍKOVA 237/36A | PRAHA 8

Kancelářský komplex CORSO Karlín o 4 podlažích a celkové pronajimatelné ploše 9 421 m² se nachází v lukrativní části Praha 8 – Karlín. Budova nabízí administrativní prostory s inspirativní atmosférou vzniklé propojením industriálního designu a moderních kanceláří s kapacitou 600 pracovních míst.

Samotná kancelářská budova CORSO Karlín byla postavena již v roce 1890 a je součástí ambiciózního plánu Nového Karlína, který spočívá v renovaci bývalého karlínského průmyslového areálu ČKD. CORSO Karlín je bývalá průmyslová hala zvaná „plechárna“, kterou architekti Ricardo Bofill Levi a Jean Pierre Carniaux přeměnili na moderní účelnou kancelářskou budovu.

Unikátní architektura

CORSO se nachází v lokalitě s velmi dobrou občanskou vybaveností a snadnou dopravní dostupností. Karlín je totiž velmi dobře dostupný všemi typy dopravy. Tramvajové zastávky Křížíkova a Karlínské náměstí se nacházejí do 5 minut chůze, stejně jako stanice metra B Křížíkova.

Objekt poskytuje až 123 parkovacích stání. Městská část Praha 8 – Karlín je též napojena na hustou síť pražských cyklostezek.

Mezi největší nájemce patří společnosti Quantcom, ERV Evropská pojišťovna a ICON Communication Centres.

9 500 m²

pronajimatelná plocha

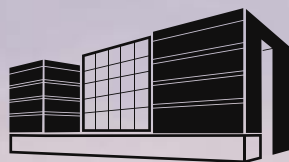
600

kapacita pracovních míst

**Ricardo Bofill Levi
a Jean Pierre Carniaux**

architekti



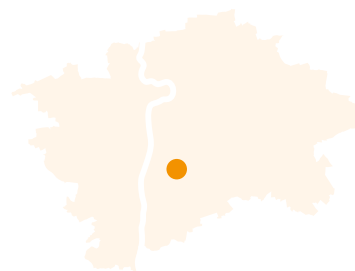


MEZI VODAMI 31





MEZI VODAMI 3I



BELÁRIE | PRAHA 12

Moderní administrativní budova na okraji kancelářské lokality Prahy 4 byla postavena v roce 2006 v bývalém průmyslovém areálu modřanské čokoládovny Orion. Prosklená budova ve tvaru písmene U byla navržena ateliérem Omicron - K pod vedením Martina Kotíka. Celková pronajimatelná plocha budovy o velikosti 8 500 m² je rozdělena do pěti nadzemních pater a dvou podzemních podlaží.

Kanceláře s výhledem na Vltavu

Administrativní prostory byly navrženy jako otevřené velkoprostorové kancelářské plochy pro více než 350 zaměstnanců. Kromě kanceláří budova disponuje také konferenčním a školicím centrem, vývojovou kuchyní, senzorickou laboratoří, jídelnou pro zaměstnance, firemní prodejnu a dalšími prostory pro technické zázemí.

Objekt je již od roku 2006 centrálou společnosti Nestlé Česko s.r.o. Mezi další nájemce budovy patří i technologický koncern Siemens, s.r.o. Přidanou hodnotou nemovitosti je obrovské atrium plné zeleně, kanceláře jsou s ním volně propojeny a zaměstnanci ho mohou využívat k odpočinku.

16 metrů vysoké atrium

Objekt je umístěn v příjemné lokalitě s výhledem na břeh Vltavy a protější straně Chuchelského háje. Lokalita je navíc dobře dopravně dostupná - v blízkosti budovy se nachází tramvajová i autobusová zastávka. Pro zaměstnance dojíždějící autem je k dispozici suterénní parkování o kapacitě 166 míst.

8 500 m²

pronajimatelná plocha

350

kapacita pracovních míst

Omicron K

architekti



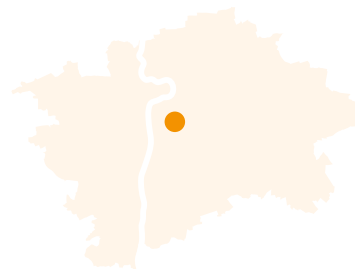


Václavské náměstí





VÁCLAVSKÉ NÁMĚSTÍ



VÁCLAVSKÉ NÁMĚSTÍ 62 | PRAHA 1

Polyfunkční objekt na Václavském náměstí byl postaven roku 1998 jako jedna z nejmodernějších budov s vysokou účinností v Praze. Nadčasový objekt byl navržen ateliérem DREXLER & VRBATA - ARCHITEKTI a tvoří pronajímatelnou plochu o velikosti 2 500 m², která je rozprostřena v 8 podlažích.

8 podlaží v samém srdci Prahy

Objekt je situovaný v horní polovině Václavského náměstí hned vedle sochy svatého Václava. Díky své skeletové konstrukci nabízí moderní kancelářské prostory, které je možné flexibilně upravit potřebám jednotlivých nájemců – rozdělit je na menší uzavřené kanceláře nebo na klasický open space.

Výhodou je také speciální fasáda, která v budově zajišťuje tiché prostředí, byť se objekt nachází na jednom z nejušnějších míst v Praze.

Předností nemovitosti je umístění na prestižní vyhledávané adrese a výborná dopravní dostupnost. Budova je snadno dostupná městskou hromadnou dopravou, nachází se v blízkosti hlavního nádraží a má přímé napojení na dálniční síť a magistrálu. V okolí budovy je celá řada restaurací, obchodů a služeb. Relax nabízejí blízké Čelakovského sady nebo Františkánská zahrada.

2 500 m²

pronajímatelná plocha

200

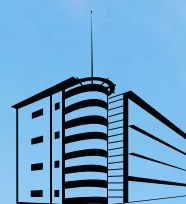
kapacita pracovních míst

Drexler & Vrbata

architekti

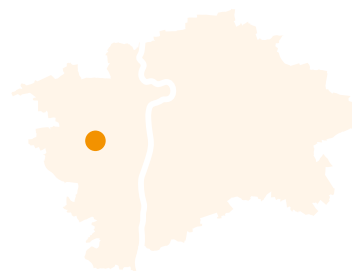






ARAGONIT

ARAGONIT



PEKAŘSKÁ 6 | PRAHA 5

Kancelářská budova umístěná v západní části Prahy v Pekařské ulici je menší administrativní objekt o celkové pronajímatelné ploše 6 500 m² rozprostřené do 4 nadzemních podlaží. Budova byla postavena v roce 1998 nájemci na míru. Nadčasovou architekturu budovy navrhl ateliér DESIGN ARCOM.

Čtyřpatrová budova v klidné lokalitě

Díky poloze a svému uspořádání budova nabízí kanceláře s příjemnou přátelskou atmosférou. Na své si zde přijdou nejen milovníci větších otevřených prostor, ale i ti, kteří preferují soukromí vlastní útulné kanceláře. Budova sice není plná nejmodernějších technologií, ale přesto spolehlivě uspokojí i náročnější klienty.

Objekt je zasazen do okolí rodinných domů a nabízí tak příjemné pracovní prostředí. Díky svému umístění je budova velmi dobře dopravně dostupná – má přímý přístup k dálničnímu tahu na Německo a k letišti Václava Havla. V blízkosti budovy se nachází stanice metra a autobusová zastávka. Příjemnou předností budovy je nezastřešené atrium s relaxační zónou umístěné přímo uprostřed budovy.

Nemovitost je pronajata společností GENNET, s.r.o. a STOCK Plzeň-Božkov s.r.o.

6 500 m²

pronajímatelná plocha

400

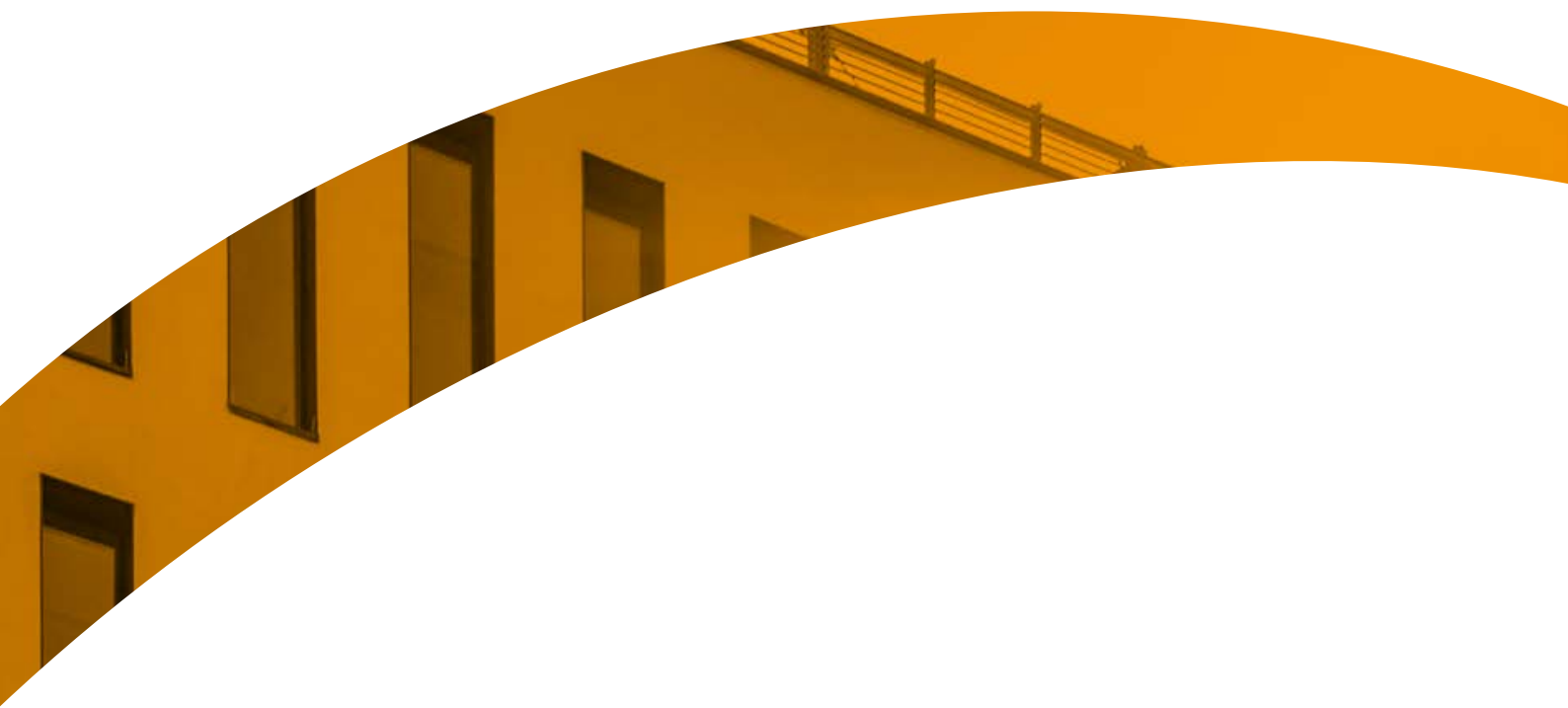
kapacita pracovních míst

Design Arcom

architekti



„Upevňujeme
svou pozici
důvěryhodného
a hlavně
dlouhodobého
partnera, se kterým
je možné investovat
v dobách
turbulentních
změn.“



Životní prostředí

Při provozování a správě budov skupina ČMN vždy bere ohled na dopady svého podnikání na životní prostředí. Skupina akvíruje do svého portfolia především vysoce kvalitní budovy, které splňují moderní standardy výstavby a disponují mezinárodními certifikacemi BREEAM nebo LEED či mají šanci ho při náležitém řízení získat.

Dosažení udržitelnosti kancelářských budov v sobě zahrnuje mnoho aspektů. Spolu s našimi nájemci ČMN usiluje o dlouhodobé snížení spotřeby energií. Tento proces začíná u správného měření, pokračuje regulací v budovách a modernizací technologických zařízení a končí až kompletní změnou využívaných zdrojů energie s cílem využití obnovitelných zdrojů. Velkým trendem současné doby je elektromobilita, kdy dochází k postupné instalaci dobíjecích stanic na mnoha parkovacích místech v portfoliu.

Tato snaha je odměněna spokojeností nájemců, kteří si velmi často dali za cíl uhlíkovou neutralitu. Obměna vozových parků velkých společností je významným milníkem v rámci dosažení těchto ambiciózních cílů.

Důležitou součástí provozu budov není jen zaměření na emise oxidu uhličitého, ale i další dva trendy současnosti. Prvním z nich tlak na snižování spotřeby vody. Toho skupina dosahuje instalací šetrných sanitárních zařízení a sběrných nádrží, jež podporují její druhotné využití.

Druhým cílem je podpora biodiverzity. Toho je dosahováno zejména pečlivou správou o okolí budov a zeleň, která je neoddelitelnou součástí atraktivního pracovního prostředí a přispívá k lepší pohodě všech zaměstnanců.

Součástí projektů ČMN jsou často i včelíny a hmyzí hotely, které nadále podporují dosažení cílů udržitelnosti. V současné době je spravované portfolio skupiny ČMN tvořeno z 99 % energeticky efektivními budovami, jak je vymezuje taxonomie EU pro cíl přizpůsobování se změně klimatu v aktivitě pořizování a vlastnictví budov.

Více než 66 % všech spravovaných projektů zároveň disponuje mezinárodní certifikací BREEAM nebo LEED, jež jsou nezávislým potvrzením udržitelnosti staveb.

Ambiciózní plány na rok 2023

Skupina ČMN vytváří pro své projekty konkrétní, individualizované ESG strategie s dekarbonizační křivkou. Prvním krokem je velmi často kompletní energetický audit, díky němuž je možné lépe měřit spotřebu energií, hledat nové možnosti pro jejich úsporu a pro zvýšení energetické účinnosti.

Nedílnou součástí je i instalace obnovitelných zdrojů energie přímo v rámci daných projektů. Výsledkem všech výše uvedených snah je možnost uzavření tzv. green leases. Tento typ nájemních smluv přímo zavazuje pronajímatele i nájemníka k optimalizaci dopadů jejich podnikání na životní prostředí.

Na kancelářském trhu v Praze existuje jen opravdu velmi malé procento budov, které takovou nájemní smlouvou dokáží nabídnout a jedná se tak o významnou konkurenční výhodu, kterou oceňují zejména nadnárodní korporace.

„Dlouhodobě podporujeme mnoho neziskových organizací, na jejichž výběru se podílí sami zaměstnanci.“

Klíčovou hodnotou naší firemní kultury je otevřenost. Každý tak může vyjádřit svůj názor či přijít s novým nápadem bez ohledu na senioritu. I díky tomu si skupina ČMN udržuje tak důležitou flexibilitu v konkurenčním prostředí, jakým nemovitostní trh bezpochyby je.

Sociální informace

Skupina ČMN již od svého začátku podporuje home office i možnost zkrácených úvazků. Rozvoj zaměstnanců je vnímán jako klíčový, a proto je jedním z důležitých benefitů podpora vzdělávání a osobnostního rozvoje.

Vzhledem k různorodosti ve znalostech, zkušenostech a profesních kariérách našich zaměstnanců, ČMN organizuje interní přednášky, na kterých zaměstnanci sdílejí vědomosti a know-how napříč celou skupinou. Příjemné pracovní prostředí a kanceláře s množstvím květin a kvalitním zázemím pro individuální i společnou relaxaci jsou ve společnosti samozřejmostí.

V minulosti byla přijata směrnice na co nejkvalitnější výběr dodavatelů zejména s ohledem na jejich dodržování základních hodnot důstojného pracovního prostředí.

Do budoucna ČMN plánuje další rozšíření pravidel pro další motivaci našeho dodavatelského řetězce s ještě větším důrazem na udržitelnost.

Dlouhodobě podporujeme mnoho neziskových organizací, na jejichž výběru se podílí sami zaměstnanci.

Nejvyšší pozornost si za posledních několik let získali zejména organizace zaměřující se na péči o seniory a děti. V úzkém kontaktu je ČMN s našimi nájemci, kdy se společně snažíme nacházet nová řešení a inovace, které by přispěly ke zefektivnění chodu budov v souladu s pravidly udržitelnosti.

V neposlední řadě je potřeba zmínit aktivní zájem o široké okolí všech projektů. Skupina vnímá jako důležité, aby každá budova v portfoliu zapadala do svého okolí nejen vzhledem, ale i svou propojeností s děním a životem v městské části. Společnost proto podporuje aktivity, které prostory otevírají i pro veřejnost, a navazuje partnerství, která napomáhají rozvoji města, městských částí a komunit.

Informace o řízení

Podnikání skupiny ČMN je postaveno na analytických základech. Těžištěm její práce jsou investice do kancelářských nemovitostí, které jsou podle statistických údajů od 60. let minulého století nejstabilnějším sektorem komerčních nemovitostí.

Stabilitou se v tomto případě rozumí nejnižší volatilita (změna ceny) a riziko v průběhu hospodářského cyklu. To samozřejmě znamená, že kancelářské nemovitosti obvykle nejsou nejnvýnosnějším aktivem v době hospodářského boomu, ale poskytují určitou ochranu v době recese i díky nižší korelaci s růstem HDP než například hotely, nákupní nebo logistická centra.

Skupina ČMN při realizaci své investiční strategie a správě majetku v portfoliu podstupuje celou řadu rizik. Při jejich hodnocení se s velkým respektem zabývá nejen přímými riziky provozního charakteru, ale detailně analyzuje i dopady potenciálních tržních hrozeb. Z tohoto důvodu byla zavedena komplexní platforma řízení rizik, která se řídí zásadou, že není možné předvídat budoucnost, ale je nutné se na případný negativní vývoj trhu připravit.

Skupina ČMN přijala obezřetný přístup založený na hodnotě menšího počtu investic, které jsou však díky své kvalitě mimořádně atraktivní. Systém řízení rizik byl hlavním důvodem, proč nebyly provedeny investice do mnoha odvětví komerčních nemovitostí, kde skupina ČMN nemá konkurenční výhodu, včetně investic v zahraničí. I když je pravda, že obě tyto možnosti dalšího rozvoje skupina ČMN již delší dobu analyzuje. ČMN se od počátku zaměřuje na vytvoření dynamické, vůči rizikům odolné organizace s růstovým potenciálem vedoucím k vyšší

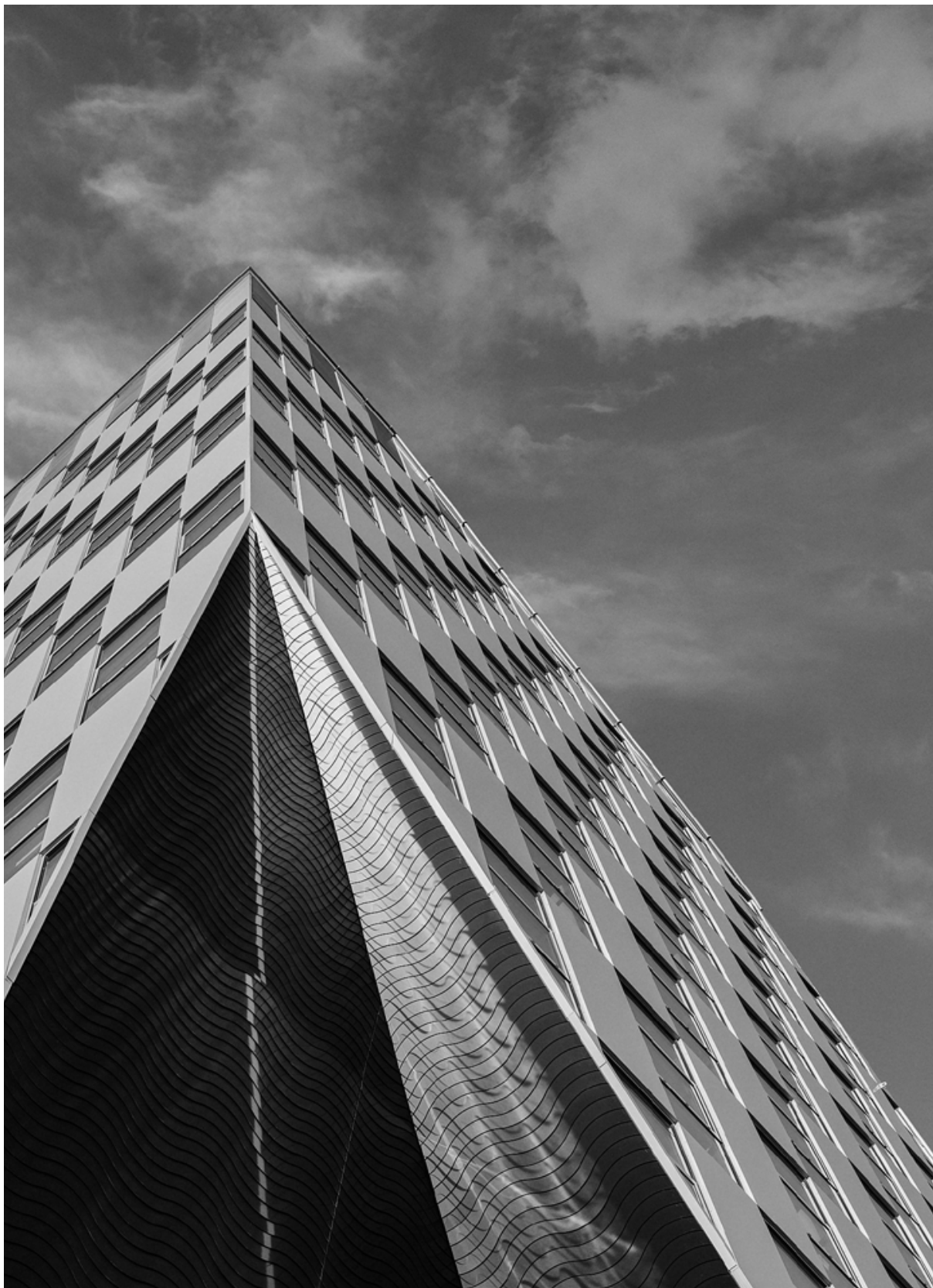
ziskovosti. V rámci investičního procesu jsou zvažována i tzv. pozitivní rizika neboli nepředvídané příležitosti.

Skupina ČMN se v rámci interních procesů a systému řízení neustále vyvíjí a roste v komplexní organizaci, kde je řízení rizik minimálně stejně důležité jako růst. V dlouhodobém horizontu představuje obezřetný přístup a zaměření na ziskovost významnou konkurenční výhodu na českém realitním trhu.

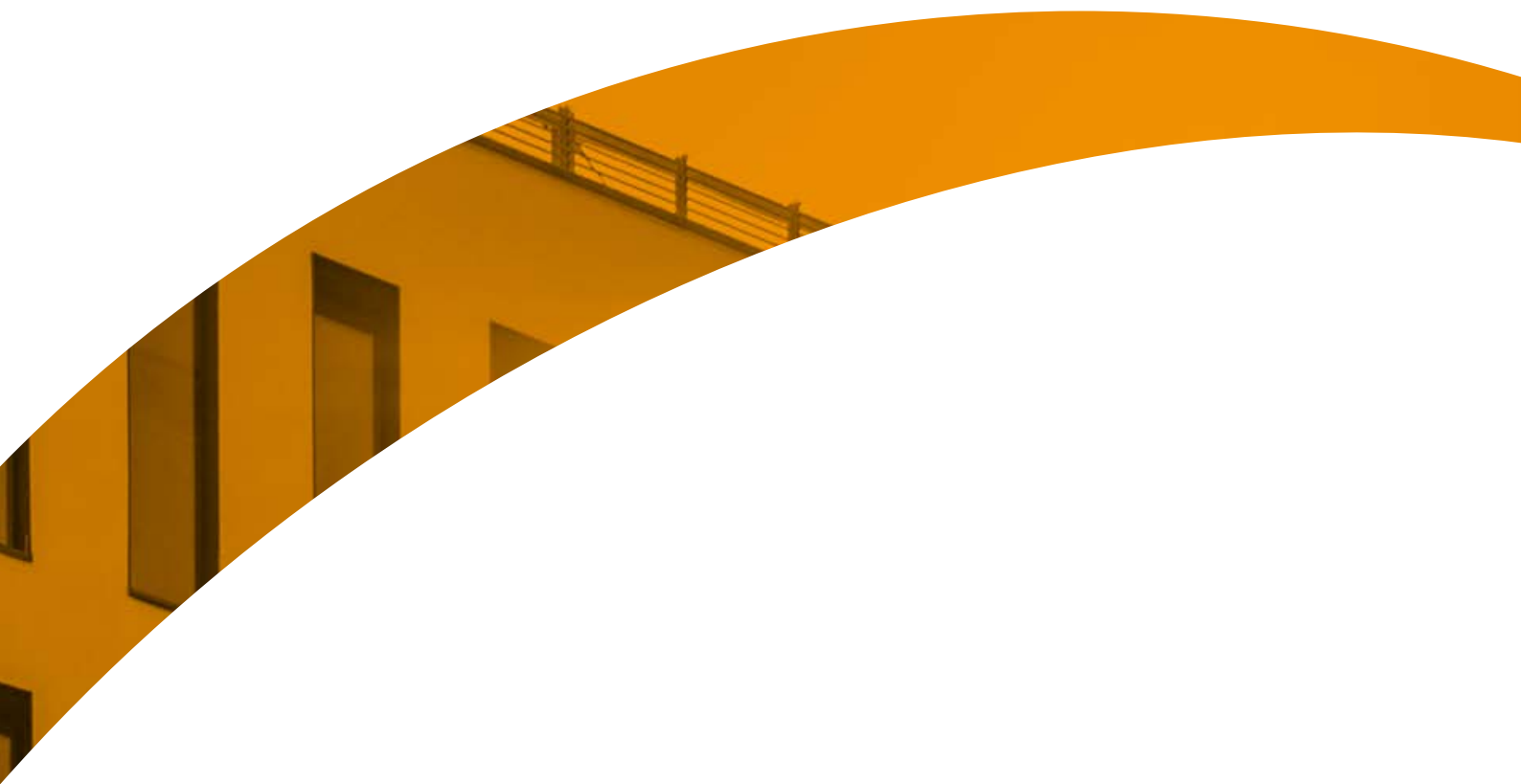
Realitní skupina ČMN ve své činnosti zohledňuje principy dlouhodobé udržitelnosti a dbá na dosahování rovnováhy mezi ekonomickým, sociálním a environmentálním rozvojem.

Při výběru nemovitostí zohledňuje nejen ekonomická kritéria, ale také udržitelnost a dopad na životní prostředí. Všechny budovy v portfoliu ČMN jsou v aktivní správě týmu interních specialistů (Asset & Property management), který se zaměřuje nejen na udržování kvality a hodnoty spravovaných budov, ale i na jejich zvyšování.

Společnost má v rámci řízení zavedený systém protikorupčních a whistleblowingových opatření a přijatý etický kodex.



Konsolidovaná
účetní závěrka
skupiny
Českomoravská
Nemovitostní a.s.
k 31. 12. 2022



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 31.12.2022, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 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 pasív Skupiny k 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1.1.2022 do 31.12.2022, 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 nejví jako významně nesprávně. 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 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 obdržných 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 jednotlivé 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 události 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 18.5.2023

Auditorská společnost:

BDO Audit s.r.o.

BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'JKadlec', written over a light blue horizontal line.

Ing. Jiří Kadlec

evidenční číslo 1246

Rozvaha

Aktiva

Označení	Aktiva	Řádek	Běžné účetní období			Min. úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	8 546 853	-486 271	8 060 582	8 003 749
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	7 187 478	-486 032	6 701 446	6 823 493
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	332	-332		115
B. I. 2.	Ocenitelná práva	006	332	-332		115
B. I. 2. 1.	Software	007	332	-332		50
B. I. 2. 2.	Ostatní ocenitelná práva	008				66
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	552 160	-30 956	521 204	1 328 245
B. II. 1.	Pozemky a stavby	015	504 635	-27 855	476 781	1 277 625
B. II. 1. 1.	Pozemky	016	77 508		77 508	120 389
B. II. 1. 2.	Stavby	017	427 127	-27 855	399 272	1 157 236
B. II. 2.	Hmotné movité věci a soubory movitých věcí	018	6 179	-3 101	3 078	1 711
B. II. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	41 346		41 346	48 910
B. II. 5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B. II. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	41 346		41 346	48 910
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	6 156 342		6 156 342	4 529 977
B. III. 5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	3 997 178		3 997 178	2 758 035
B. III. 6.	Zápůjčky a úvěry – ostatní	033	2 159 165		2 159 165	1 771 941
B. IV. 1.	Kladný konsolidační rozdíl	036	483 059	-459 160	23 899	985 325
B. IV. 2.	Záporný konsolidační rozdíl	036	-4 416	4 416		-20 169

Označení	Aktiva	Řádek	Běžné účetní období			Min. úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	037	963 076	-239	962 837	785 022
C. I.	Zásoby	038				
C. II.	Pohledávky	046	297 767	-239	297 528	442 587
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	297 767	-239	297 528	442 587
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	139 071	-239	138 832	17 657
C. II. 2. 4.	Pohledávky - ostatní	061	158 696		158 696	424 930
C. II. 2. 4. 3.	Stát - daňové pohledávky	064	633		633	6 141
C. II. 2. 4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	7 666		7 666	5 563
C. II. 2. 4. 5.	Dohadné účty aktivní	066	3 679		3 679	4 180
C. II. 2. 4. 6.	Jiné pohledávky	067	146 719		146 719	409 046
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	068				
C. IV.	Peněžní prostředky	071	665 309		665 309	342 435
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	150		150	90
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	073	665 159		665 159	342 345
D.	Časové rozlišení	074	396 299		396 299	395 233
D. 1.	Náklady příštích období	075	393 984		393 984	383 308
D. 3.	Příjmy příštích období	077	2 315		2 315	11 925

Pasiva

Označení	Pasiva	Řádek	Běžné úč. období	Minulé úč. období
	PASIVA CELKEM	078	8 060 582	8 003 749
A.	Vlastní kapitál	079	1 165 180	1 177 249
A. I.	Základní kapitál	080	2 000	2 000
A. I. 1.	Základní kapitál	081	2 000	2 000
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	084	515 813	626 244
A. II. 2.	Kapitálové fondy	086	515 813	626 244
A. II. 2. 1.	Ostatní kapitálové fondy	087		36 924
A. II. 2. 2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088	508 658	589 320
A. II. 2. 3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	089	7 155	
A. III.	Fondy ze zisku	092		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	095	561 833	486 789
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	096	629 309	559 081
A. IV. 3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	097	-67 476	-72 292
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	098	85 534	62 217
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	099		
B. + C.	Cizí zdroje	100	6 892 540	6 819 894
B.	Rezervy	101	27 247	6 256
B. 2.	Rezerva na daň z příjmů	103	27 247	5 084
B. 4.	Ostatní rezervy	105		1 172
C.	Závazky	106	6 865 293	6 813 638
C. I.	Dlouhodobé závazky	107	5 523 417	5 956 461
C. I. 1.	Vydané dluhopisy	108	4 826 287	4 688 729
C. I. 1. 2.	Ostatní dluhopisy	110	4 826 287	4 688 729
C. I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	111	585 584	1 054 560
C. I. 3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	112	9 942	13 859
C. I. 8.	Odložený daňový závazek	117	99 430	196 917
C. I. 9.	Závazky - ostatní	118	2 174	2 396
C. I. 9. 3.	Jiné závazky	121	2 174	2 396

Označení	Pasiva	Řádek	Běžné úč. období	Minulé úč. období
C. II.	Krátkodobé závazky	122	1 341 876	857 177
C. II. 1.	Vydané dluhopisy	123	1 233 190	606 750
C. II. 1. 2.	Ostatní dluhopisy	125	1 233 190	606 750
C. II. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	126	13 360	27 427
C. II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy	127	5 467	9 474
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	128	41 485	48 763
C. II. 6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	130		22 314
C. II. 8.	Závazky ostatní	132	48 374	142 450
C. II. 8. 3.	Závazky k zaměstnancům	135	3 279	3 687
C. II. 8. 4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	136	1 684	1 748
C. II. 8. 5.	Stát – daňové závazky a dotace	137	12 278	4 051
C. II. 8. 6.	Dohadné účty pasivní	138	3 683	15 998
C. II. 8. 7.	Jiné závazky	139	27 451	116 966
D.	Časové rozlišení	140	2 862	6 605
D. 2.	Výnosy příštích období	142	2 862	6 605

Rozvaha, výkaz zisku a ztráty, přehled o peněžních tocích, přehled o změnách vlastního kapitálu a příloha jsou nedílnou součástí účetní závěrky.

Výkaz zisku a ztráty

Označení	Řádek	Skutečnost v účetním období		
		Běžném	Minulém	
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	170 896	126 164
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	172 069	163 807
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	05	7 890	9 618
A. 3.	Služby	06	164 180	154 190
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07		
C.	Aktivace (-)	08		
D.	Osobní náklady	09	65 838	45 422
D. 1.	Mzdové náklady	10	49 329	34 140
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	16 508	11 282
D. 2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	15 994	11 023
D. 2. 2.	Ostatní náklady	13	515	259
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	32 988	41 953
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	32 731	41 953
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	32 731	41 953
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	257	
III.	Ostatní provozní výnosy	20	1 320 807	925 200
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	21	55 344	104 032
III. 2.	Tržby z prodeje materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	1 265 463	821 168
F.	Ostatní provozní náklady	24	754 171	420 159
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	36 103	99 647
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	642	319
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	7 408	10 343
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	710 019	309 850
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	30	374 490	138 103
	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	31	-4 242	-6 559
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	32	96 388	248 479
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	33	399 564	524 251
IV. 1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	34		

Označení		Řádek	Skutečnost v účetním období	
IV. 2.	Ostatní výnosy z cenných papírů a podílů	35	399 564	524 251
G.	Náklady vynaložené na prodané cenné papíry a podíly	36	318 459	441 302
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	173 291	214 668
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	38		
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	39	173 291	214 668
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	40	173 291	199 850
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	41	194 720	86 738
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	42		
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	43	194 720	86 738
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	44		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	45	311 497	276 192
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	46		
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	47	311 497	276 192
VII.	Ostatní finanční výnosy	48	197 668	177 760
K.	Ostatní finanční náklady	49	159 265	230 618
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	50	2 732	-144 546
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	51	99 120	103 933
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	52	13 586	41 716
L. 1.	Daň z příjmů splatná	53	35 553	5 454
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	54	-21 968	36 262
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	55	85 534	62 217
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	56		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	57	85 534	62 217
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	58	2 456 947	2 054 781

Rozvaha, výkaz zisku a ztráty, přehled o peněžních tocích, přehled o změnách vlastního kapitálu a příloha jsou nedílnou součástí účetní závěrky.

Přehled o peněžních tocích

		Běžné úč. období	Minulé úč. období
P	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na počátku úč. období	342 435	446 433
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	85 534	103 933
A1	Úpravy o nepeněžní operace A1.1 až A1.6	521 506	368 908
A1.1	Odpisy stálých aktiv – zničení, fyzická likvidace, poškození, dary	32 731	41 953
A1.1.2	Odpis konsolidačního rozdílu	370 248	131 543
A1.2	Změna stavu opravných položek a rezerv	20 991	10 343
A1.3	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-19 241	-4 385
A1.5	Vyúčtované nákladové a výnosové úroky (mimo kapitalizovaných)	116 777	189 454
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami Z + A1	607 040	472 841
A2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu A2.1 až A2.4	592 294	169 113
A2.1	Změna stavu pohledávek z prov. činnosti, akt. účtů čas. rozlišení a doh. účtů aktivních	143 988	-415 925
A2.2	Změna stavu krátk. závazků z prov. činnosti, pas. účtů čas. rozlišení a doh. účtů pas.	448 306	585 038
A**	Čistý peněžní tok provozní činnosti před zdaněním a mimoř. pol. A* + A2	1 199 334	641 954
A3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-311 497	-276 192
A4	Přijaté úroky	194 720	86 738
A5	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně min. obd.	32 650	-5 454
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	1 115 207	447 046
Peněžní toky z investiční činnosti			
B1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-317 035	-1 875 206
B2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	55 344	104 032
B3	Půjčky a úvěry spřízněným osobám		
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti B1 až B3	-261 691	-1 771 174
Peněžní toky z finančních činností			
C1	Dopady změn dlouhodobých (příp. krátk.) závazků spadajících do fin. činnosti	-433 044	1 183 206
C2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky C2.1 až C2.6	-97 598	36 924
C2.5	Přímé platby na vrub fondů	-97 598	36 924

		Běžné úč. období	Minulé úč. období
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti C1 až C2	-530 642	1 220 130
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků A*** + B*** + C***	322 874	-103 998
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období P + F	665 309	342 435

Rozvaha, výkaz zisku a ztráty, přehled o peněžních tocích, přehled o změnách vlastního kapitálu a příloha jsou nedílnou součástí účetní závěrky.

Přehled o změnách vlastního kapitálu

ÚČETNÍ OBDOBÍ 2021	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
Vlastní kapitál	871 517	435 617	-129 885	1 177 249
Základní kapitál	2 000	-	-	2 000
Základní kapitál	2 000	-	-	2 000
Vlastní podíly (-)	-	-	-	-
Změny základního kapitálu	-	-	-	-
Ážio a kapitálové fondy	319 644	306 600	-	626 244
Ážio	-	-	-	-
Kapitálové fondy	319 644	306 600	-	626 244
Ostatní kapitálové fondy	-	36 924	-	36 924
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	319 644	269 676	-	589 320
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	-	-	-	-
Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	-	-	-	-
Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	-	-	-	-
Fondy ze zisku	-	-	-	-
Ostatní rezervní fondy	-	-	-	-
Statutární a ostatní fondy	-	-	-	-
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	492 404	66 801	-72 416	486 789
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	492 280	66 801	-	559 081
Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	124	-	-72 416	-72 292
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	57 469	62 217	-57 469	62 217
Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	-	-	-	-

ÚČETNÍ OBDOBÍ 2022	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
Vlastní kapitál	1 177 249	167 733	-179 802	1 165 180
Základní kapitál	2 000	-	-	2 000
Základní kapitál	2 000	-	-	2 000
Vlastní podíly (-)	-	-	-	-
Změny základního kapitálu	-	-	-	-
Ážio a kapitálové fondy	626 244	7 155	-117 585	515 813
Ážio	-	-	-	-
Kapitálové fondy	626 244	7 155	-117 585	515 813
Ostatní kapitálové fondy	36 924	-	-36 924	-
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	589 320	-	-80 662	508 658
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	-	7 155	-	7 155
Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	-	-	-	-
Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	-	-	-	-
Fondy ze zisku	-	-	-	-
Ostatní rezervní fondy	-	-	-	-
Statutární a ostatní fondy	-	-	-	-
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	486 789	75 044	-	561 833
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	559 081	70 228	-	629 309
Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-72 292	4 816	-	-67 476
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	62 217	85 534	-62 217	85 534
Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	-	-	-	-

Rozvaha, výkaz zisku a ztráty, přehled o peněžních tocích, přehled o změnách vlastního kapitálu a příloha jsou nedílnou součástí účetní závěrky.

Konsolidovaná výroční zpráva za účetní období 2022

1. ÚVOD

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. 2022 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 Mezírka 741/7, Veveří, 602 00 Brno 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 Irsku

2. INFORMACE PŘEDSTAVENSTVA O VÝKONNOSTI, ČINNOSTI A HOSPODÁŘSKÉM POSTAVENÍ SKUPINY

Níže uvedené informace jsou v souladu s § 436 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb., 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 2022 zahrnovalo nemovitosti v celkové hodnotě přibližně 13 miliard Kč. Bližší informace o současném portfoliu naleznete na <https://cm-n.cz/projekty>

Konsolidovaný výsledek hospodaření skupiny ČMN za rok 2022 dosáhl 85 534 tis. Kč.

3. PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ ČINNOSTI SKUPINY ČMN

Skupina ČMN v dalších letech hodlá pokračovat ve svém podnikatelském zaměření na prémiové nemovitosti. Úsilí skupiny bude směřováno zejména k upevnění pozice a jména skupiny na trhu, zkvalitňování poskytovaných služeb, zvyšování konkurenceschopnosti a zefektivnění procesů. Skupina ČMN bude nadále dbát na dodržování vnitřních kontrolních mechanismů a zabezpečení obezřetné realizace svých investičních projektů a na správu s péčí řádného hospodáře.

4. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Skupina v roce 2022 nevytvořila žádné prostředky v oblasti výzkumu a vývoje. Žádné investice na výzkum a vývoj nejsou plánovány ani v roce 2023.

5. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO PODÍLŮ

Žádná ze společností skupiny ČMN nenabývala vlastní akcie nebo podíly.

6. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ

Ochrana životního prostředí je zajišťována v souladu s platnými právními předpisy o ochraně životního prostředí. V roce 2022 nedošlo k podstatným změnám v oblasti pracovněprávních vztahů.

7. INFORMACE O POBOČKÁCH V ZAHRANIČÍ

Skupina ČMN nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

8. 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 5. 5. 2023
Za Českomoravská Nemovitostní a.s.

Ing. et Ing. Radek Stacha
Předseda představenstva



Skupina účetních jednotek Českomoravská Nemovitostní a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2022

OBSAH PŘÍLOHY

94	1. POPIS SKUPINY
97	2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
98	3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY
98	A) Stálá aktiva
98	Dlouhodobý nehmotný majetek
98	Dlouhodobý hmotný majetek
98	Dlouhodobý finanční majetek
99	B) Oběžná aktiva
99	Krátkodobý finanční majetek a peněžní prostředky
100	Pohledávky
100	C) Vlastní kapitál
100	D) Rezervy
100	E) Závazky
100	F) Transakce se spřízněnými stranami
100	G) Devizové operace
100	H) Použití odhadů
101	I) Účtování výnosů a nákladů
101	J) Rezerva na daň z příjmu právnických osob
101	K) Následné události
101	L) Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období

102	4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉ ROZVAZE
102	A) Konsolidace
102	B) Dlouhodobý nehmotný majetek
104	C) Dlouhodobý hmotný majetek
107	D) Dlouhodobý finanční majetek
108	E) Zásoby
108	F) Pohledávky
109	G) Krátkodobý finanční majetek
109	H) Přejícné úcty aktiv
109	I) Vlastní kapitál
109	J) Rezervy
110	K) Dlouhodobé závazky
110	L) Odložený daňový závazek
110	M) Krátkodobé závazky
110	N) Kladný a záporný konsolidační rozdíl
111	5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉMU VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY
111	A) Konsolidace
111	B) Výnosy
112	PŘEHLED VÝNOSŮ SPOLEČNOSTI:
112	C) Výkonová spotřeba
112	C) Osobní náklady
113	E) Ostatní provozní náklady
113	F) Finanční výsledek hospodaření
114	6. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI
115	7. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ

I. Popis 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 nám. 806/62, Česká republika, identifikační číslo 051 42 202. Mateřská společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze 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 řídicí orgány
mateřské společnosti byly
k 31. prosinci 2022 následující:**

Předseda představenstva:

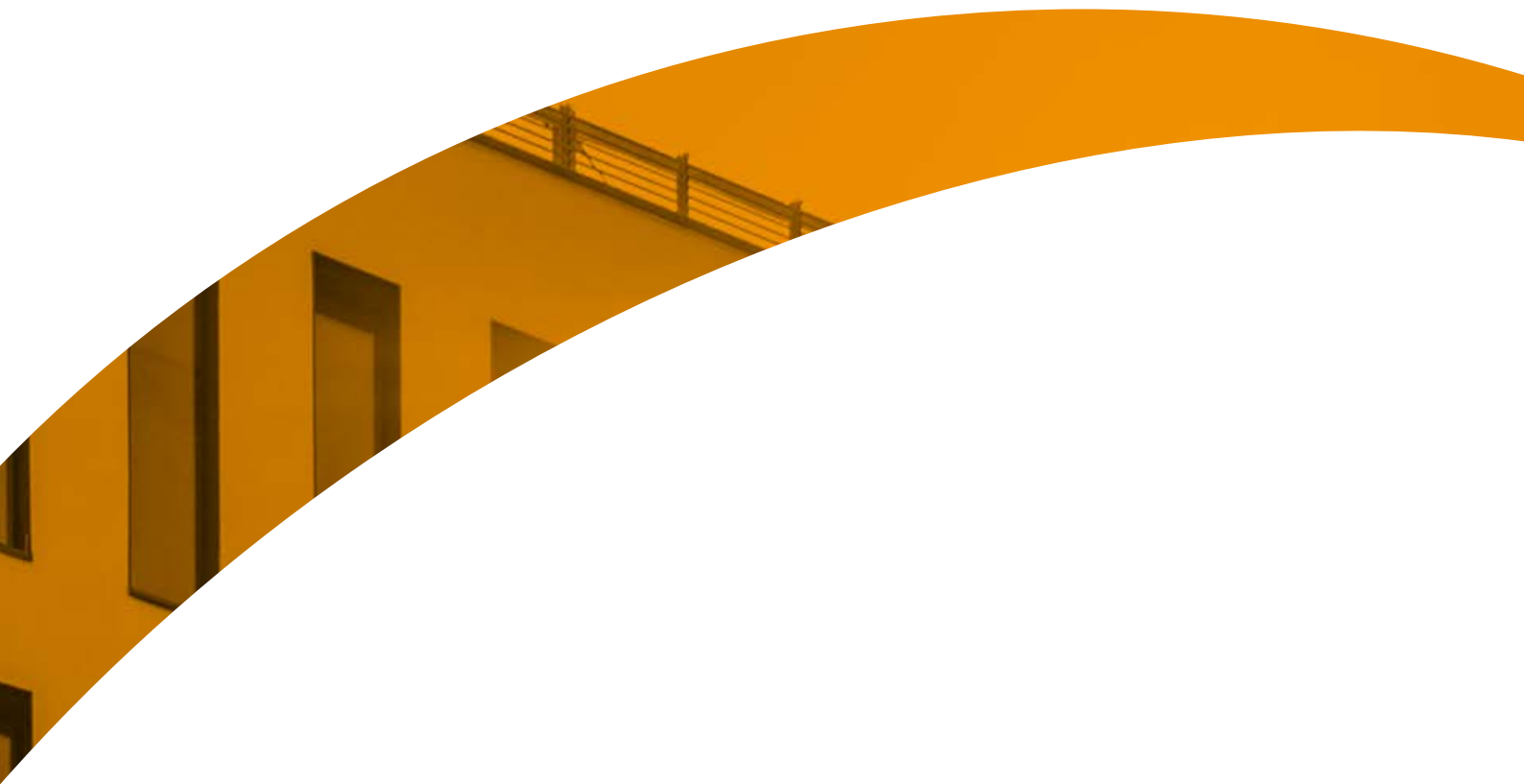
Ing. et Ing. RADEK STACHA,
dat. nar. 28. listopadu 1987
Mezírka 741/7, Veveří, 602 00 Brno
Den vzniku funkce: 25. února 2020
Zapsáno: 25. února 2020

Místopředseda představenstva:

Ing. Mgr. JOSEF EIM,
dat. nar. 5. dubna 1984
Tučkova 418/21, Veveří, 602 00 Brno
Den vzniku členství: 25. února 2020
Zapsáno: 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	Výše podílu
Českomoravská Nemovitostní a.s.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	2 000 000 Kč	
Anilit RE s.r.o.		200 000 Kč	100 %
Blixit RE s.r.o.		200 000 Kč	100 %
CMN International Assets a.s.		2 000 000 Kč	100 %
Czech-Moravian Properties a.s.		2 000 000 Kč	100 %
Českomoravská Poradenská s.r.o.		200 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová a.s.		2 000 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová II a.s.		2 000 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová III a.s.		2 000 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová IV a.s.		2 000 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová V a.s.		2 000 000 Kč	100 %
ČMN Alpha s.r.o.		200 000 Kč	100 %
ČMN Gama s.r.o.		200 000 Kč	100 %
ČMN Husova s.r.o.		200 000 Kč	100 %
ČMN I s.r.o.		200 000 Kč	100 %
ČMN II s.r.o.		200 000 Kč	100 %
ČMN Financing s.r.o.		20 000 Kč	100 %
ČMN RE I a.s.		2 000 000 Kč	100 %
ČMN RE II a.s.		2 000 000 Kč	100 %
ČMN RE III s.r.o.		200 000 Kč	100 %
ČMN RE Management a.s.		2 000 000 Kč	100 %
ČMN Servis s.r.o.		200 000 Kč	100 %
Dixenit RE s.r.o.		200 000 Kč	100 %
Fangit RE s.r.o.		200 000 Kč	100 %
Gyrolit RE s.r.o.		200 000 Kč	100 %
High End Living s.r.o.		20 000 Kč	100 %
Holtit RE s.r.o.		200 000 Kč	100 %
Chenit RE s.r.o.		200 000 Kč	100 %

Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Základní kapitál	Výše podílu
Langit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1	20 000 Kč	100%
Maldonit RE s.r.o.		10 000 Kč	100%
Natanit RE s.r.o.		20 000 Kč	100%
Odinit RE s.r.o.		10 000 Kč	100%
Pavonit RE s.r.o.		10 000 Kč	100%
Quandilit RE s.r.o.		10 000 Kč	100%
RE Slovakia I s.r.o.		5 000 €	100%
REZIDENCE KRÁLOVSKÁ TŘÍDA, s.r.o.		1 000 Kč	100%
Sokolovská 967 s.r.o.		100 000 Kč	100%
ZIRKON Real Invest s.r.o.		210 000 Kč	100%

Výše uvedené společnosti jsou přímo či nepřímo vlastněny mateřskou společností Českomoravská Nemovitostní a.s.

Všechny dceřiné společnosti sestavily účetní závěrku k 31. 12. 2022.
Pro konsolidaci byla použita plná metoda.

2. Základní východiska pro vypracování účetní závěrky

Příložená konsolidovaná účetní závěrka 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 skupiny pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka skupiny je sestavena k rozvahovému dni 31. 12. 2022 za kalendářní rok 2022.

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 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 za rok 2022, jsou následující:

A) STÁLÁ AKTIVA

Stálá 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 HMO TNÝ 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 podle 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 podle 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 či 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 zisku 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 sniženu o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Pohledávky nabyté za úplaty nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sniženu 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 jisté 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 řídicích orgánů společnosti nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

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 interpretaci 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 vykázáný 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. Doplnující údaje ke konsolidované rozvaze

A) KONSOLIDACE

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

	2022	2021
Aktiva netto	8 060 587	8 003 749
Vlastní kapitál	1 165 180	1 177 249
Cizí zdroje	6 892 540	6 819 894
Časové rozlišení pasiv	2 862	6 605

Nejvýznamnější položkou aktiv jsou ostatní dlouhodobé cenné papíry v hodnotě 3 997 178 tis. Kč (2021: 2 758 035 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), řídicí se právem Lichtenštejnského knížectví, za nějž jedná správce fondu IFM INDEPENDENT FUND MANAGEMENT AKTIENGESELLSCHAFT (dále jen „CORE Fund“) vlastní hlavní investiční projekty skupiny. Zároveň jsou v této položce zahrnuty podílové listy NEMO Fund, reg. č. FL-0002.608.770-1, právní forma: podílový fond (Unit trust), řídicí se právem Lichtenštejnského knížectví, za nějž jedná správce fondu IFM INDEPENDENT FUND MANAGEMENT AKTIENGESELLSCHAFT (dále jen „NEMO Fund“ nebo „NEMO“), jež skupina k rozvahovému dni vlastnila.

Druhou nejvýznamnější položkou jsou zápůjčky a úvěry - ostatní ve výši 2 159 165 tis. Kč (2021: 1 771 941 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 665 159 tis. Kč (2021: 342 345 tis. Kč). Významné navýšení držené hotovosti ke konci roku 2022 bylo výsledkem významného navýšení úrokových sazeb ze strany ČNB a ECB. Vyšší úrokové sazby znamenají vyšší požadované výnosy z nemovitostních investic a zároveň nezainvestované prostředky poskytují atraktivní úrokové výnosy.

Nejvýznamnějšími položkami pasiv jsou dlouhodobé vydané dluhopisy ve výši 4 826 287 tis. Kč (2021: 4 688 729 tis. Kč) a vlastní kapitál skupiny, který dosáhl hodnoty 1 165 180 tis. Kč (2021: 1 177 249 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.

B) 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 a kuponových plateb.

Přehled dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2021

tis. Kč	1. 1. 2021	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2021
HODNOTA BRUTTO					
Ostatní ocenitelná práva	0	263	0	0	263
Goodwill	0	99 120	0	0	99 120
Software	332	0	0	0	332
Celkem	332	99 383	0	0	99 715
OPRÁVKY					
Ostatní ocenitelná práva	0	-197	0	0	-197
Goodwill	0	-99 120	0	0	-99 120
Software	-172	-111	0	0	-283
Celkem	-172	-99 428	0	0	-99 600
OPRAVNÉ POLOŽKY					
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0
Software	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
HODNOTA NETTO	160	-45	0	0	115

Přehled dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2022

tis. Kč	1. 1. 2022	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2022
HODNOTA BRUTTO					
Ostatní ocenitelná práva	263	0	-263	0	0
Goodwill	99 120	0	-99 120	0	0
Software	332	0	0	0	332
Celkem	99 715	0	-99 383	0	332
OPRÁVKY					
Ostatní ocenitelná práva	-197	0	197	0	0
Goodwill	-99 120	0	99 120	0	0
Software	-283	-49	0	0	-332
Celkem	-99 600	-49	99 317	0	-332
OPRAVNÉ POLOŽKY					
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0
Software	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
HODNOTA NETTO	115	-49	-66	0	0

Vyřazení goodwillu bylo způsobeno mimo jiné prodejem společnosti CORSO Karlín, s.r.o.

C) DLOUHODOBÝ HMOtný MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek ve výši netto 521 204 tis. Kč (2021: 1 328 245 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 nájmu, pojištění, bankovních účtů apod.).

Přehled dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2021

tis. Kč	1. 1. 2021	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2021
HODNOTA BRUTTO					
Pozemky	37 576	76 136	0	6 677	120 389
Stavby	64 848	1 093 857	0	9 102	1 167 806
Hmotné movité věci a jejich soubory	2 844	16 757	0	200	19 801
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	111 648	57 860	-104 619	-15 979	48 910
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Celkem	216 916	1 244 610	-104 620	0	1 356 906
OPRÁVKY					
Stavby	-3 710	-5 715	-1 146	0	-10 571
Hmotné movité věci a jejich soubory	-1 524	-15 909	-657	0	-18 090
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Celkem	-5 234	-21 624	-1 803	0	-28 661

Přehled dlouhodobého hmotného majetku v roce 2021

tis. Kč	1. 1. 2021	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2021
OPRAVNÉ POLOŽKY					
Pozemky	0	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
HODNOTA NETTO	211 682	1 222 986	-106 422	0	1 328 245

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	0	77 508
Stavby	1 167 806	512	-741 191	0	427 127
Hmotné movité věci a jejich soubory	19 801	0	-16 420	2 798	6 179
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	48 910	21 837	-29 401	0	41 346
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Celkem	1 356 906	27 936	-835 480	2 798	552 160
OPRÁVKY					
Stavby	-10 571	-26 159	8 875	0	-27 855
Hmotné movité věci a jejich soubory	-18 090	-1 004	15 993	0	-3 101
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Celkem	-28 661	-27 164	24 868	0	-30 956
HODNOTA BRUTTO					
Pozemky	0	0	0	0	0

Přehled dlouhodobého hmotného majetku v roce 2022

tis. Kč	1. 1. 2022	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2022
Stavby	0	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
HODNOTA NETTO	1 328 245	773	-810 612	2 798	521 204

D) DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Dlouhodobý finanční majetek je hlavní složkou aktiv skupiny a je tvořen primárně ostatními dlouhodobými cennými papíry ve výši 3 997 178 tis. Kč (2021: 2 758 035 tis. Kč). Skupina k datu účetní závěrky drží všechny podílové listy CORE Fund, jenž je vlastníkem hlavních investičních projektů skupiny.

Skupina zároveň stále drží část podílových listů NEMO Fund. Podílové listy obou fondů vstupují do účetnictví v tržní hodnotě k 31. prosinci 2022.

Jejich přecenění je účtováno proti vlastnímu kapitálu. Zápůjčky a úvěry – ostatní ve výši 2 159 165 tis. Kč (2021: 1 771 941 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 vlastníci projekty Crystal, Blox, City West C1 & C2 a Churchill Square. Jediným vlastníkem společnosti ČMN RE Core a.s. je CORE Fund.

Přehled dlouhodobého hmotného majetku v roce 2021

tis. Kč	1. 1. 2021	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2021
HODNOTA BRUTTO					
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	3 389 921	561 341	-1 193 227	0	2 758 035
Zápůjčky a úvěry - ostatní	249 165	1 601 630	-78 853	0	1 771 941
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	3 639 086	2 162 971	-1 272 080	0	4 529 977
OPRAVNÉ POLOŽKY					
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ostatní	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
HODNOTA NETTO	3 639 086	2 162 971	-1 272 080	0	4 529 977

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	0	3 997 178
Zápůjčky a úvěry – ostatní	1 771 941	904 897	-517 673	0	2 159 165
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	4 529 977	2 785 503	-1 159 137	0	6 156 342
OPRAVNÉ POLOŽKY					
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry – ostatní	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
HODNOTA NETTO	4 529 977	2 785 503	-1 159 137	0	6 156 342

E) ZÁSObY

Předmětem činnosti či podnikání není prodej zboží ani výrobků. Skupina za kalendářní rok 2022 neúčtovala o zásobách.

Jiné pohledávky ve výši 146 724 tis. Kč (2021: 409 046 tis. Kč) jsou složeny z jednotlivých jiných pohledávek všech společností skupiny. Hlavní část této položky tvoří pohledávka společnosti ČMN I s.r.o. za NEMO Fund z titulu nevypořádaného prodeje podílových listů fondu.

F) POHLEDÁVKY

Skupina ČMN k rozvahovému dni nevykazovala žádné dlouhodobé pohledávky. Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 138 832 tis. Kč (2021: 17 657 tis. Kč) zahrnují pohledávky z nájemného a pohledávky za další poskytnuté služby, které jsou součástí běžného provozu skupiny. Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 7 666 tis. Kč (2021: 5 563 tis. Kč) také souvisejí s běžným provozem skupiny.

V této položce jsou zahrnuty pohledávky 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

	2022	2021	2020
Dlouhodobé pohledávky	0	0	0
Krátkodobé pohledávky	297 533	442 587	85 770
Celkem	297 533	442 587	85 770

G) 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 a pro budoucí akvizice. Zůstatek na bankovních účtech představoval ke konci roku 2022 částku 665 309 tis. Kč (2021: 342 345 tis. Kč).

H) PŘECHODNÉ ÚČTY AKTIV

Přechodné účty aktiv tvoří především náklady příštích období ve výši 393 984 tis. Kč (2021: 383 308 tis. Kč) zahrnující časové rozlišení nákladů spojených se zprostředkováním prodeje dluhopisů a další náklady, které jsou časově rozlišeny dle časové a věcné správnosti.

I) VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál skupiny činí 2 000 tis. Kč (2021: 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 2022 výše 1 165 180 tis. Kč (2021: 1 177 249 tis. Kč).

Vlastní kapitál skupiny je z převážné většiny tvořen kumulovaným historickým ziskem a oceňovacími rozdíly z titulu ocenění podílových listů CORE Fund a NEMO 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.

J) REZERVY

Celková výše rezerv k datu účetní závěrky dosáhla hodnoty 27 247 tis. Kč (2021: 6 256 tis. Kč). Rezervy vykazované k datu účetní závěrky byly tvořeny pouze rezervami na daň z příjmu, které byly tvořeny z důvodu data sestavení účetní závěrky předcházejícího datu podání přiznání k daní z příjmů právnických osob za rok 2022.

K) DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny primárně vydanými dluhopisy ve výši 4 826 287 tis. Kč (2021: 4 688 729 tis. Kč) a závazky k úvěrovým institucím, které dosáhly hodnoty 585 584 tis. Kč (2021: 1 054 560 tis. Kč).

Jak bylo avizováno v příloze účetní závěrky roku 2020, tempo růstu vydaných dluhopisů dosáhlo v roce 2020 vrcholu. Od roku 2021 dochází ke stabilizaci výše vydaných dluhopisů v rámci zachování atraktivního kompromisu mezi efektivitou a rizikem. To platí zejména vzhledem k rostoucím úrokovým sazbám po celém světě.

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.

L) ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

Skupina ČMN vykázala odložený daňový závazek ve výši 99 430 tis. Kč (2021: 196 917 tis. Kč). Odložený daňový závazek je tvořen rozdílnou účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou aktiv (pasiv) a vychází z rozvahového přístupu. Snížení účetní hodnoty odloženého daňového závazku bylo způsobeno především prodejem společnosti CORSO Karlín, s.r.o., a částečným prodejem držných podílových listů.

M) KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Krátkodobé závazky jsou tvořeny zejména vydanými dluhopisy splatnými v roce 2023 ve výši 1 233 190 tis. Kč (2021: 606 750 tis. Kč) a závazky z obchodních vztahů ve výši 41 485 tis. Kč (2021: 48 763 tis. Kč), které vychází ze standardního obchodního styku spojeného s provozem nemovitostních projektů a skupiny. Žádné významné závazky nejsou po lhůtě splatnosti.

N) Kladný A ZÁporný KONSOLIDAČNÍ ROZDÍL

Skupina ČMN v roce 2022 vykázala kladný konsolidační rozdíl v netto hodnotě 23 899 tis. Kč (2021: 985 325 tis. Kč). Kladný konsolidační rozdíl je tvořen účetním zachycením akvizice společnosti ZIRKON Real Invest s.r.o. Ke snížení kladného konsolidačního rozdílu došlo v důsledku prodejů společností CORSO Karlín, s.r.o., Belvoir s.r.o. a díky odpisu zbývajících konsolidačních rozdílů v rámci skupiny. Odpis kladného konsolidačního rozdílu je účetně zachycen proti výsledku hospodaření běžného účetního období.

Záporný konsolidační rozdíl byl tvořen z titulu historické akvizice společnosti Czech-Moravian Properties a.s. za kupní cenu pod hodnotou vlastního kapitálu společnosti. Tato společnost je významným emitentem dluhopisů, jejichž splatnost je v roce 2024. Tímto rokem tak přidaná hodnota akvizice končí. Z toho důvodu došlo k odpisu záporného konsolidačního rozdílu vůči hospodářskému výsledku běžného období.

5. Doplnující údaje ke konsolidovanému výkazu zisku a ztráty

A) KONSOLIDACE

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

	2022	2021	2020
Čistý obrat za účetní období	2 456 947	2 054 781	1 665 270
Náklady vč. daně z příjmu	2 371 413	1 992 564	1 607 801
Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	85 534	62 217	57 469

B) VÝNOSY

Nejvýznamnější položkou výnosů skupiny jsou jiné provozní výnosy 1 265 463 tis. Kč (2021: 821 168 tis. Kč), které v rámci konsolidačních pravidel odrážejí prodej konsolidovaných nemovitostních společností.

Výnosy z dlouhodobého finančního majetku ve výši 399 564 tis. Kč (2021: 524 251 tis. Kč) představují zejména výnosy z prodeje cenných papírů a tržby za prodej výrobků a služeb 170 896 tis. Kč (2021: 126 164 tis. Kč), které v sobě zahrnují především výnosy z nájemného a manažerských služeb poskytovaných skupinou.

Vzhledem ke zvýšení úrokových sazeb jsou významnou položkou i úrokové výnosy, které dosáhly výše 194 720 tis. Kč (2021: 86 738 tis. Kč). Tyto výnosy plynou mimo jiné z držby úročené hotovosti na běžných bankovních účtech.

Výnosy z dlouhodobého finančního majetku ve výši 399 564 tis. Kč (2021: 524 251 tis. Kč) jsou tvořeny zejména výnosy z prodeje podílových listů NEMO Fund. Tyto výnosy jsou spojeny s náklady vynaloženými na prodané cenné papíry a podíly v hodnotě 318 459 tis. Kč (2021: 441 302 tis. Kč). Čistý dopad této položky do hospodářského výsledku dosahuje hodnoty 81 105 tis. Kč (2021: 82 949 tis. Kč).

Třetí významnou výnosovou položkou jsou tržby z prodeje výrobků a služeb 170 896 tis. Kč (2021: 126 164 tis. Kč). Hlavním hybatelem jsou nájemní výnosy, jež skupina získala z pronájmu svých nemovitostí, a poplatky z manažerských služeb poskytovaných skupinou.

Nájemní výnosy projektů držených CORE Fund nejsou zahrnuty v konsolidovaných tržbách skupiny, ale projevují se skrze vyšší hodnotu držených podílových listů.

Přehled výnosů společnosti

	2022	2021	2020
Tržby z prodeje výrobků a služeb	170 896	126 164	60 311
Tržby z prodeje zboží	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	1 320 807	925 200	1 108 870
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	399 564	524 251	342 580
Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	173 291	214 668	2 137
Výnosové úroky	194 720	86 738	60 497
Ostatní finanční výnosy	197 668	177 760	90 875
Celkem	2 456 947	2 054 781	1 665 270

C) VÝKONOVÁ SPOTŘEBA

Celkové náklady na výkonovou spotřebu dosáhly výše 172 069 tis. Kč. (2021: 163 807 tis. Kč).

Náklady na spotřebu materiálu a energie byly ve výši 7 890 tis. Kč (2021: 9 618 tis. Kč). Hlavní položku této kategorie v roce 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 164 180 tis. Kč (2021: 154 190 tis. Kč) zahrnují především náklady na právní, účetní, daňové, ekonomické, technické a IT poradenství spojené s nemovitostními projekty, akvizicemi a fungováním skupiny. Dále je v této kategorii zařazeno nájemné hrazené skupinou.

D) OSOBNÍ NÁKLADY

Osobní náklady dosáhly v roce 2022 celkové výše 65 838 tis. Kč (2021: 45 422 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 (insourcing). 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 49 zaměstnanců. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců na plný úvazek za účetní období byl 48.

Výše odměny kontrolních či správních orgánů byla nastavena dle tržního standardu. Zároveň za rok 2022 nebyly vyplaceny těmto orgánům žádné mimořádné odměny.

E) OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

Ostatní provozní náklady ve výši 754 171 tis. Kč (2021: 420 159 tis. Kč) jsou tvořeny zejména jinými provozními náklady, které dosáhly hodnoty 710 019 tis. Kč (2021: 309 850 tis. Kč) a jsou spojeny s jinými provozními výnosy a prodejem podílů v dceřiných společnostech. V roce 2022 došlo k prodeji společností CORSO Karlín, s.r.o., a Belvoir s.r.o.

F) 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 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 2022 hodnoty 5,95 % a již v červnu roku 2022 dosáhla až na hodnotu 7 %. 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 311 497 tis. Kč (2021: 276 192 tis. Kč) představují jednu z nejdůležitějších nákladových položek skupiny a je v nich zahrnuta cena financování – bankovních úroků i kuponů z dluhopisů. Skupina ČMN v průběhu roku 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 ÚJ kompenzovaly ve svých individuálních ÚZ 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 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.

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, s tím související sankce vůči Rusku a následné prudké navýšení cen energií. 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. 2022 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 2022 výsledek hospodaření po zdanění ve výši 85 534 tis. Kč. Vlastní kapitál skupiny zároveň k datu účetní závěrky dosahuje výše 1 165 180 tis. Kč.

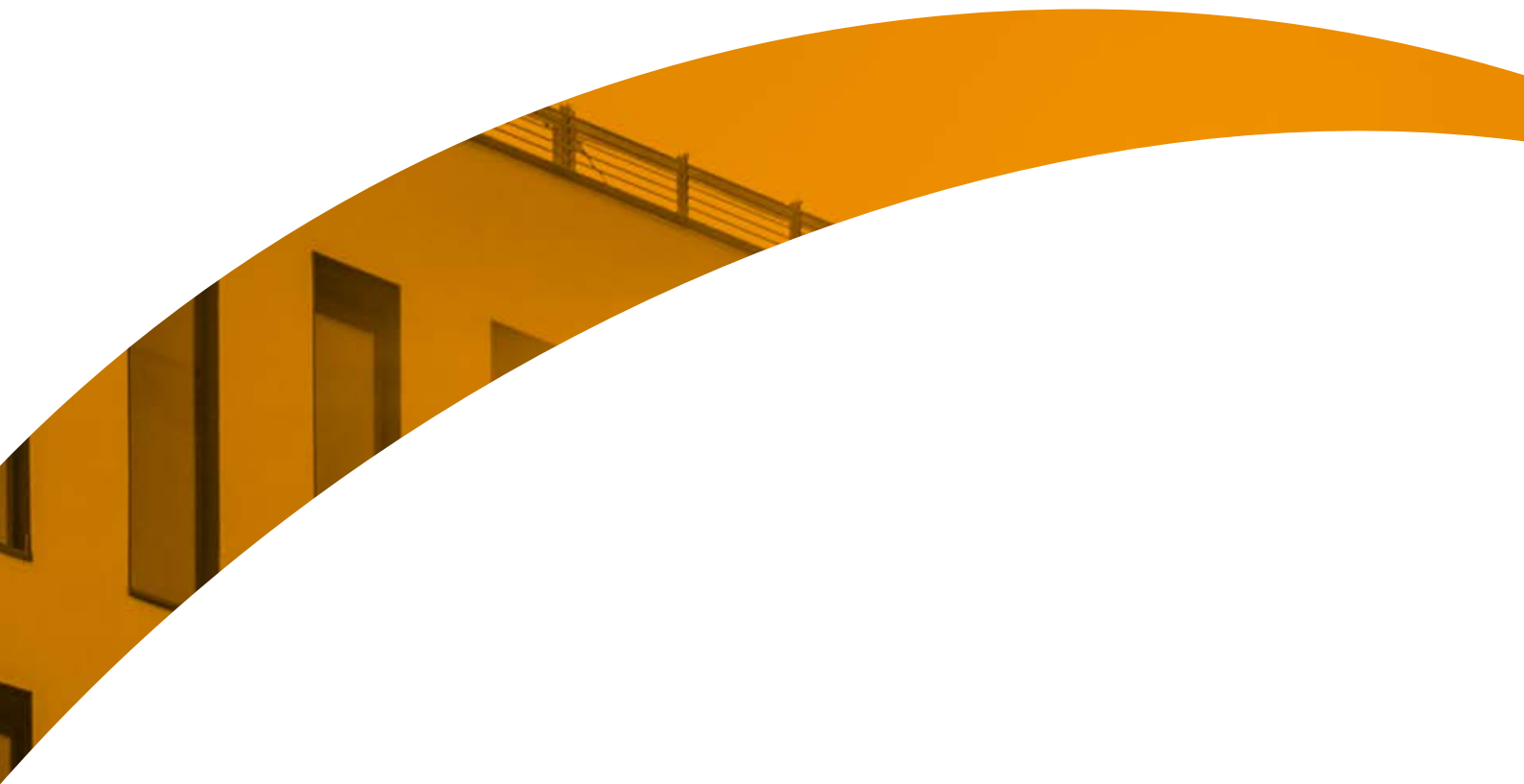
Vzhledem k výše uvedenému i strategickým plánům skupiny byla účetní závěrka k 31. 12. 2022 zpracována za předpokladu nepřetržitého trvání skupiny.

V Praze dne 5. 5. 2023
za Českomoravská Nemovitostní a.s.

Ing. et Ing. Radek Stacha
Předseda představenstva



Individuální účetní závěrka Českomoravská Nemovitostní a.s. k 31. 12. 2022



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, Praha 1 - Nové Město, identifikační číslo 051 42 202, (dále také společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s. k 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1.1.2022 do 31.12.2022, 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 představenstvo společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s.

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

významností, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné 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 obdržení ostatních informací žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s. za účetní závěrku

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by 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 představenstvo společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s. uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti 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 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 18.5.2023

Auditorská společnost:

BDO Audit s.r.o.

BDO Audit s.r.o.

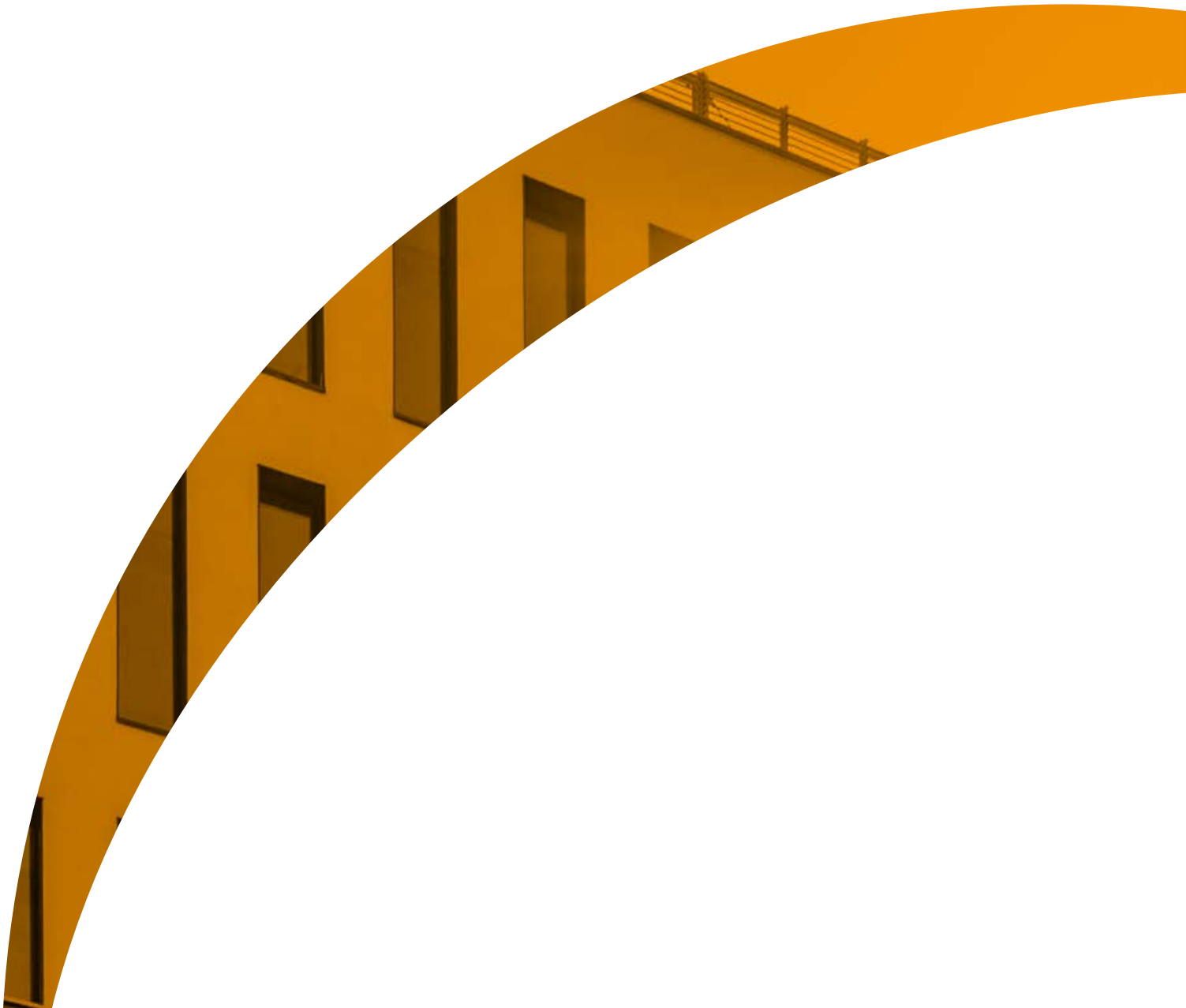
evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Jiří Kadlec

evidenční číslo 1246



Individuální účetní závěrka Českomoravská Nemovitostní a.s. k 31. 12. 2022

Rozvaha Aktiva

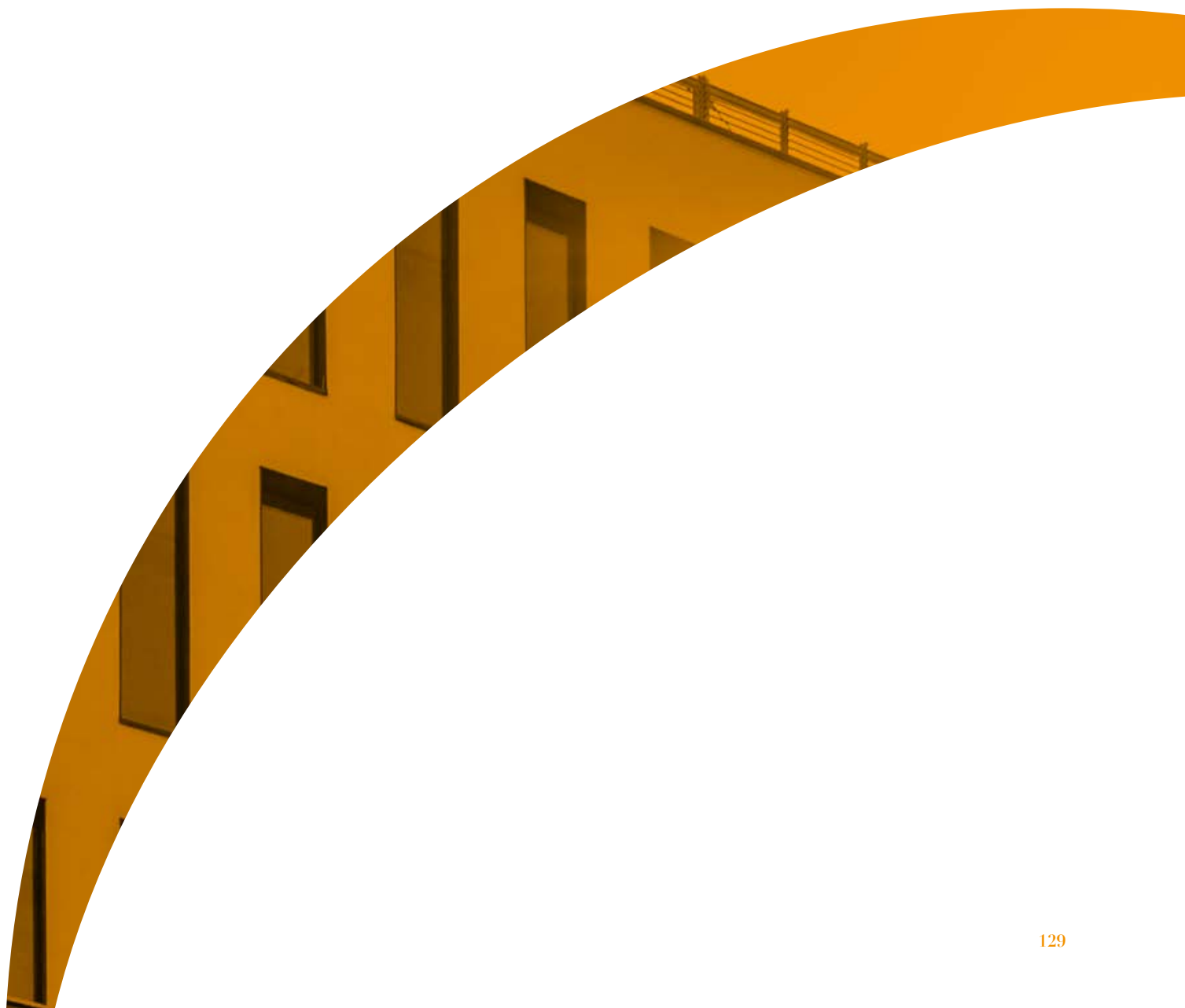
Označení	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé úč. období	
		Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4	
	AKTIVA CELKEM	001	1 129 014	-461 839	667 175	747 334
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	1 001 490	-461 839	539 651	706 444
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	332	-332		49
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	332	-332		49
B.I.2.1.	Software	007	332	-332		49
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	29 763	-3 962	25 801	22 659
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	22 451	-991	21 460	21 914
B.II.1.2.	Stavby	017	22 451	-991	21 460	21 914
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	5 640	-2 971	2 669	745
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	1 672		1 672	
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	1 672		1 672	
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	971 395	-457 545	513 850	683 736
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	946 595	-457 545	489 050	664 845

Označení		Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	24 800		24 800	18 891
C.	Oběžná aktiva	037	108 398		108 398	17 087
C.I.	Zásoby	038				
C.II.	Pohledávky	046	91 050		91 050	12 252
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	91 050		91 050	12 252
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	82 601		82 601	9 832
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	8 449		8 449	2 420
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	194		194	3 344
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	6 172		6 172	3 659
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	067	2 083		2 083	-4 583
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072				
C.IV.	Peněžní prostředky	075	17 348		17 348	4 835
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	138		138	81
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	17 210		17 210	4 754
D.	Časové rozlišení aktiv	078	19 126		19 126	23 803
D.1.	Náklady příštích období	079	19 126		19 126	23 803

Rozvaha v plném rozsahu

Pasiva

Označení		Číslo řádku	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	082	667 175	747 334
A.	Vlastní kapitál	083	-26 029	274 254
A.I.	Základní kapitál	084	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	085	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	088		
A.III.	Fondy ze zisku	096		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	272 254	395 150
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	272 254	395 150
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	-300 283	-122 896
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B. + C.	Cizí zdroje	104	693 204	473 080
B.	Rezervy	105		
C.	Závazky	110	693 204	473 080
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	669 058	412 133
C.I.1.	Vydané dluhopisy	112		22 450
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	114		22 450
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	669 058	389 683
C.II.	Krátkodobé závazky	126	24 146	60 947
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	16 258	14 392
C.II.8.	Závazky ostatní	136	7 888	46 555
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	3 224	3 539
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	1 655	1 675
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	469	792
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142	445	429
C.II.8.7.	Jiné závazky	143	2 095	40 120
D.	Časové rozlišení pasiv	147		



Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu

Označení	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období		
		běžném 1	minulém 2	
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	137 793	36 538
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	141 713	111 401
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	7 025	5 110
A.3.	Služby	06	134 688	106 291
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07		
C.	Aktivace (-)	08		
D.	Osobní náklady	09	62 920	42 493
D.1.	Mzdové náklady	10	47 115	31 866
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	15 805	10 627
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	15 300	10 372
D.2.2.	Ostatní náklady	13	505	255
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	1 377	1 106
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	1 377	1 106
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	1 377	1 106
III.	Ostatní provozní výnosy	20	509	1 767
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		32
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	509	1 735
F.	Ostatní provozní náklady	24	918	5 696
F.3.	Daně a poplatky	27	112	92
F.5.	Jiné provozní náklady	29	806	5 604
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-68 626	-122 391
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	200 000	100 000
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	200 000	100 000
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		

Označení		Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	1 403	793
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	17	
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1 386	793
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	387 545	70 000
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	46 952	27 395
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	46 204	26 255
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	748	1 140
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	2 077	950
K.	Ostatní finanční náklady	47	640	4 853
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-231 657	-505
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-300 283	-122 896
L.	Daň z příjmů	50		
L.1.	Daň z příjmů splatná	51		
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-300 283	-122 896
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-300 283	-122 896
*	Čistý obrat za účetní období	56	341 782	140 048

Přehled o peněžních tocích k 31.12.2022

Označení		Běžné úč. období	Minulé úč. období
P	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na počátku úč. období	4 834	27 946
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)		
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-300 283	-122 896
A1	Úpravy o nepeněžní operace	234 471	-2 293
A1.1	Odpisy stálých aktiv – zničení, fyzická likvidace, poškození, dary	1 377	1 106
A1.2	Změna stavu opravných položek a rezerv	387 545	70 000
A1.3	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	0	0
A1.4	Výnosy z dividend a podílů na zisku (s výjimkou invest. společ.)	-200 000	-100 000
A1.5	Vyúčtované nákladové a výnosové úroky (mimo kapitalizovaných)	45 549	26 601
A1.6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	-65 812	-125 189
A2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	146 003	225 952
A2.1	Změna stavu pohledávek z prov. činnosti, akt. účtů čas. rozlišení a doh. účtů aktivních	-74 121	-1 703
A2.2	Změna stavu krátk. závazků z prov. činnosti, pas. účtů čas. rozlišení a doh. účtů pas.	220 124	227 655
A2.3	Změna stavu zásob		
A2.4	Změna stavu krátk. finančního majetku nespádajícího do pen. prostředků a ekvivalentů		
A**	Čistý peněžní tok provozní činnosti před zdaněním a mimoř. pol.	80 191	100 763
A3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-46 952	-27 395
A4	Přijaté úroky	1 403	794
A5	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně min. obd.	0	0
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	34 642	74 162
B1	Peněžní toky z investiční činnosti		
B2	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv, příjmy z prodeje stálých aktiv	-197 328	-96 822
B3	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-24 800	-10 596
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-222 128	-107 418

Označení		Běžné úč. období	Minulé úč. období
	Peněžní toky z finančních činností		
C1	Dopady změn dlouhodobých (příp. krátk.) závazků spadajících do fin. činností	0	-89 856
C2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	200 000	100 000
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		
C2.6	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku vč. srážkové daně a vypořádání se společníky VOS a komplementáři u komanditních společností	200 000	100 000
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	200 000	10 144
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	12 514	-23 112
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	17 348	4 834

Přehled o změnách vlastního kapitálu v roce 2021

2021	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
Vlastní kapitál	397 150	73 248	-196 144	274 254
Základní kapitál	2 000	-	-	2 000
Základní kapitál	2 000	-	-	2 000
Vlastní podíly (-)	-	-	-	-
Změny základního kapitálu	-	-	-	-
Ážio a kapitálové fondy	-	-	-	-
Ážio	-	-	-	-
Kapitálové fondy	-	-	-	-
Ostatní kapitálové fondy	-	-	-	-
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	-	-	-	-
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	-	-	-	-
Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	-	-	-	-
Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	-	-	-	-
Fondy ze zisku	-	-	-	-
Ostatní rezervní fondy	-	-	-	-
Statutární a ostatní fondy	-	-	-	-
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	468 398	-	-73 248	395 150
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	468 398	-	-73 248	395 150
Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-	-	-	-
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-73 248	73 248	-122 896	-122 896
Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	-	-	-	-
Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	-	-	-	-

Přehled o změnách vlastního kapitálu v roce 2022

2022	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
Vlastní kapitál	274 254	122 896	-423 179	-26 029
Základní kapitál	2 000	-	-	2 000
Základní kapitál	2 000	-	-	2 000
Vlastní podíly (-)	-	-	-	-
Změny základního kapitálu	-	-	-	-
Ážio a kapitálové fondy	-	-	-	-
Ážio	-	-	-	-
Kapitálové fondy	-	-	-	-
Ostatní kapitálové fondy	-	-	-	-
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	-	-	-	-
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	-	-	-	-
Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	-	-	-	-
Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	-	-	-	-
Fondy ze zisku	-	-	-	-
Ostatní rezervní fondy	-	-	-	-
Statutární a ostatní fondy	-	-	-	-
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	395 150	-	-122 896	272 254
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	395 150	-	-122 896	272 254
Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-	-	-	-
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-122 896	122 896	-300 283	-300 283
Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	-	-	-	-
Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	-	-	-	-

Českomoravská Nemovitostní a.s.

Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2022

OBSAH PŘÍLOHY

138	1. POPIS SPOLEČNOSTI
139	2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
140	3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY
140	C) Dlouhodobý finanční majetek
142	D) Krátkodobý finanční majetek
142	E) Pohledávky
142	F) Vlastní kapitál
143	G) Závazky
143	H) Transakce se spřízněnými stranami
143	I) Rezervy
143	J) Leasing
143	K) Devizové operace
144	L) Použití odhadů
144	M) Účtování výnosů a nákladů
144	N) Rezerva na daň z příjmů
144	O) Odložená daň z příjmu
144	P) Následné události
144	Q) Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období
145	4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAHOVÝM POLOŽKÁM
145	R) Dlouhodobý nehmotný majetek

146	S) Dlouhodobý hmotný majetek
148	T) Dlouhodobý finanční majetek
152	U) Pohledávky
152	V) Krátkodobý finanční majetek
152	W) Náklady příštích období
152	X) Vlastní kapitál
152	Y) Rezervy
152	Z) Závazky
152	AA) Leasing
152	AB) Dotace / investiční pobídky
153	5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K POLOŽKÁM VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY
153	A) Výnosy
153	PŘEHLED VÝNOSŮ SPOLEČNOSTI:
153	B) Výkonová spotřeba
153	B) Osobní náklady
153	d) Informace o transakcích se spřízněnými stranami
153	E) Výzkum a vývoj
154	6. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI
155	7. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI
156	ZPRÁVA O VZTAZÍCH

I. Popis 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 řídicí orgány společnosti byly k 31. prosinci 2022 následující:

Předseda představenstva:

Ing. et Ing. RADEK STACHA,
dat. nar. 28. listopadu 1987
Mezírka 741/7, Veverí, 602 00 Brno
Den vzniku funkce: 25. února 2020

Místopředseda představenstva:

Ing. Mgr. JOSEF EIM,
dat. nar. 5. dubna 1984
Tučkova 418/21, Veverí, 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

Během roku 2022 došlo k výmazu jediného akcionáře společnosti.

Ing. et Ing. RADEK STACHA,
dat. nar. 28. listopadu 1987
Mezírka 741/7, Veverí, 602 00 Brno
Den výmazu: 27. ledna 2022

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. 2022 za kalendářní rok 2022.

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

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 HMO TNÝ 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 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.

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

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 zaúčtovalo rezervu na daň z příjmů právnických osob na základě kalkulace daně, která vychází z jeho porozumění interpretaci 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.

R) 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 kuponových plateb.

4. Doplnující údaje k rozvahovým položkám

PŘEHLED DLOUHODOBÉHO NEHMOTNÉHO MAJETKU V ROCE 2021:

tis. Kč	1. 1. 2021	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2021
HODNOTA BRUTTO					
Software	332	0	0	0	332
Celkem	332	0	0	0	332
OPRÁVKY					
Software	-172	-111	0	0	-283
Celkem	-172	-111	0	0	-283
OPRAVNÉ POLOŽKY					
Software	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
HODNOTA NETTO	160	-111	0	0	49

PŘEHLED DLOUHODOBÉHO NEHMOTNÉHO MAJETKU V ROCE 2022:

tis. Kč	1. 1. 2022	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2022
HODNOTA BRUTTO					
Software	332	0	0	0	332
Celkem	332	0	0	0	332
OPRÁVKY					
Software	-283	-49	0	0	-332
Celkem	-283	-49	0	0	-332
OPRAVNÉ POLOŽKY					
Software	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
HODNOTA NETTO	49	-49	0	0	0

S) DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

PŘEHLED DLOUHODOBÉHO HMOTNÉHO MAJETKU V ROCE 2021:

tis. Kč	1. 1. 2021	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2021
HODNOTA BRUTTO					
Stavby	13 349	0	0	9 102	22 451
Hmotné movité věci a jejich soubory	2 642	0	0	200	2 842
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	9 302	0	-9 302	0
Celkem	15 991	9 302	0	0	25 293
OPRÁVKY					
Stavby	-175	-362	0	0	-537
Hmotné movité věci a jejich soubory	-1 464	-633	0	0	-2 097
Celkem	-1 639	-995	0	0	-2 634
OPRAVNÉ POLOŽKY					
Stavby	0	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
HODNOTA NETTO	14 352	8 307	0	0	22 659

PŘEHLED DLOUHODOBÉHO HMO TNÉHO MAJETKU V ROCE 2022:

tis. Kč	1. 1. 2022	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2022
HODNOTA BRUTTO					
Stavby	22 451	0	0	0	22 451
Hmotné movité věci a jejich soubory	2 842	2 798	0	0	5 640
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	1 672	0	0	1 672
Celkem	25 293	4 470	0	0	29 763
OPRÁVKY					
Stavby	-537	-454	0	0	-991
Hmotné movité věci a jejich soubory	-2 097	-874	0	0	-2 971
Celkem	-2 634	-1 328	0	0	-3 962
OPRAVNÉ POLOŽKY					
Stavby	0	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
Hodnota netto	22 659	3 142	0	0	25 801

T) DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Společnost vykazuje dlouhodobý finanční majetek ve výši 513 850 tis. Kč (2021: 683 736 tis. Kč), který je tvořen zejména podíly v dceřiných společnostech.

PŘEHLED DLOUHODOBÉHO FINANČNÍHO MAJETKU V ROCE 2021:

tis. Kč	1. 1. 2021	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2021
HODNOTA BRUTTO					
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	647 325	142 520	-55 000	0	724 845
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ostatní	8 295	13 855	-3 259	0	18 891
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	655 620	156 375	-58 259	0	753 736
OPRAVNÉ POLOŽKY					
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	-70 000	0	-70 000
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ostatní	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	-70 000	0	-70 000
Hodnota netto	655 620	156 375	-128 259	0	683 736

PŘEHLED DLOUHODOBÉHO FINANČNÍHO MAJETKU V ROCE 2022:

tis. Kč	1. 1. 2022	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2022
HODNOTA BRUTTO					
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	734 845	211 750	0	0	946 595
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ostatní	18 891	5 909	0	0	24 800
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	753 736	217 659	0	0	971 395
OPRAVNÉ POLOŽKY					
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	-70 000	-387 545	0	0	-457 545
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ostatní	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	-70 000	-387 545	0	0	-457 545
Hodnota netto	683 736	-169 886	0	0	513 850

Společnost je mateřskou společností následujících firem

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 %	2 084
Czech-Moravian Properties a.s.		2 000	100 %	696 026
Českomoravská Poradenská s.r.o.		200	100 %	14 000
Českomoravská Projektová a.s.		2 000	100 %	911 255
Českomoravská Projektová II a.s.		2 000	100 %	951 003
Českomoravská Projektová III a.s.		2 000	100 %	1 534 934
Českomoravská Projektová IV a.s.		2 000	100 %	1 508 070
ČMN I s.r.o.		200	100 %	775 766
ČMN II s.r.o.		200	100 %	179
ČMN Financing s.r.o.		20	100 %	5 314 637
ČMN RE I a.s.		2 000	100 %	3 381 165
ČMN RE II a.s.		2 000	100 %	62 626
ČMN RE III s.r.o.		200	100 %	172 394
ČMN RE Management a.s.		2 000	100 %	93 215
ČMN Servis s.r.o.		200	100 %	822
High End Living s.r.o.		20	100 %	154
Českomoravská Projektová V a.s.		2 000	100 %	498 461

Společnost vytvořila opravné položky k hodnotě podílů tak, aby jejich netto hodnota věrně a poctivě odražela tržní hodnotu těchto podílů. Hodnota podílu ve společnosti ČMN Financing s.r.o. (4 970 tis. Kč) je vyšší než vlastní kapitál této společnosti (239 tis. Kč), její obchodní plán však odráží vysoce pravděpodobnou perspektivu jeho zvýšení a opravná položka tak nebyla vytvořena.

Struktura vlastního kapitálu dceřiných společností k datu účetní účetní závěrky byla následující:

Obchodní jméno společnosti	Vlastní kapitál (tis. Kč)	Základní kapitál a kapitálové fondy (tis. Kč)	Nerozdělený zisk/ztráta minulých let (tis. Kč)	Zisk/ztráta běžného období (tis. Kč)
CMN International Assets a.s.	2 056	2 000	-52	108
Czech-Moravian Properties a.s.	18 094	2 000	10 623	5 471
Českomoravská Poradenská s.r.o.	9 052	10 300	-320	-928
Českomoravská Projektová a.s.	13 824	2 000	4 486	7 338
Českomoravská Projektová II a.s.	9 055	2 000	3 179	3 877
Českomoravská Projektová III a.s.	10 035	2 000	3 660	4 374
Českomoravská Projektová IV a.s.	8 125	2 000	-1 048	7 173
ČMN I s.r.o.	97 289	57 777	67 002	-27 490
ČMN II s.r.o.	-273	2 300	-1 928	-645
ČMN Financing s.r.o.	239	4 970	-4 079	-652
ČMN RE I a.s.	1 339 530	881 046	128 802	329 681
ČMN RE II a.s.	-5 551	9 500	-9 865	-5 186
ČMN RE III s.r.o.	172 391	25 185	-23 789	170 995
ČMN RE Management a.s.	4 031	2 000	920	1 110
ČMN Servis s.r.o.	310	700	-401	11
High End Living s.r.o.	151	1 320	-1 120	-49
Českomoravská Projektová V a.s.	492	2 000		-1 508

U) 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 delší než 5 let. Společnost během účetního období neúčtovala o opravných položkách k pohledávkám.

V) KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Krátkodobý finanční majetek byl tvořen finančními prostředky v pokladně a na bankovních účtech.

W) NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Náklady příštích období zahrnují především časové rozlišení nákladů z právních služeb a dalších dle časové a věcné správnosti. V oblasti pasív neneviduje společnost k datu účetní závěrky účty časového rozlišení.

X) VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti činí 2 000 000 Kč a byl plně splacen. Na základě rozhodnutí valné hromady společnosti konané dne 30. 6. 2022 bylo schváleno převedení ztráty roku 2021 ve výši 122 896 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Y) REZERVY

Společnost v roce 2022 neúčtovala o rezervách.

Z) ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky společnosti jsou tvořeny zejména úvěrem od společnosti ČMN Financing s.r.o. ve výši 669 058 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 neneviduje k datu účetní závěrky v krátkodobých závazcích dluhopisy.

AA) LEASING

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

AB) DOTACE / INVESTIČNÍ POBÍDKY

Účetní jednotka neobdržela v průběhu roku 2022 žádné dotace či investiční pobídky.

5. Doplnující údaje k položkám výkazu zisku a ztráty

A) VÝNOSY

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

	2022	2021
Tržby z prodeje výrobků a služeb	137 793	36 538
Ostatní provozní výnosy	509	1 767
Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	0
Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	200 000	100 000
Výnosové úroky	1 403	794
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0
Ostatní finanční výnosy	2 077	950
Celkem	341 782	140 049

B) VÝKONOVÁ SPOTŘEBA

Celkové náklady na výkonovou spotřebu dosáhly výše 141 713 tis. Kč. Náklady na spotřebu materiálu a energie ve výši 7 025 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 134 688 tis. Kč zahrnují především náklady na právní, účetní, daňové, ekonomické, technické a IT poradenství.

C) OSOBNÍ NÁKLADY

Osobní náklady dosáhly v roce 2022 celkové výše 62 920 tis. Kč. Společnost měla k datu účetní závěrky 71 zaměstnanců. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období dosáhl hodnoty 49.

D) INFORMACE O TRANSAKČÍCH 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 nevytvořila 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 v 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 a následné prudké navýšení cen energií. 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. 2022 zpracována za předpokladu, že společnost bude schopna pokračovat ve své činnosti bez závažných komplikací způsobených výše zmíněnou situací.

7. Předpoklad nepřetržitého trvání společnosti

Společnost vykázala v roce 2022 výsledek hospodaření po zdanění ve výši -300 283 tis. Kč. Vlastní kapitál společnosti zároveň k datu účetní závěrky dosahuje výše -26 029 tis. Kč.

Vzhledem k výše uvedenému i strategickým plánům společnosti byla účetní závěrka k 31. 12. 2022 zpracována za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

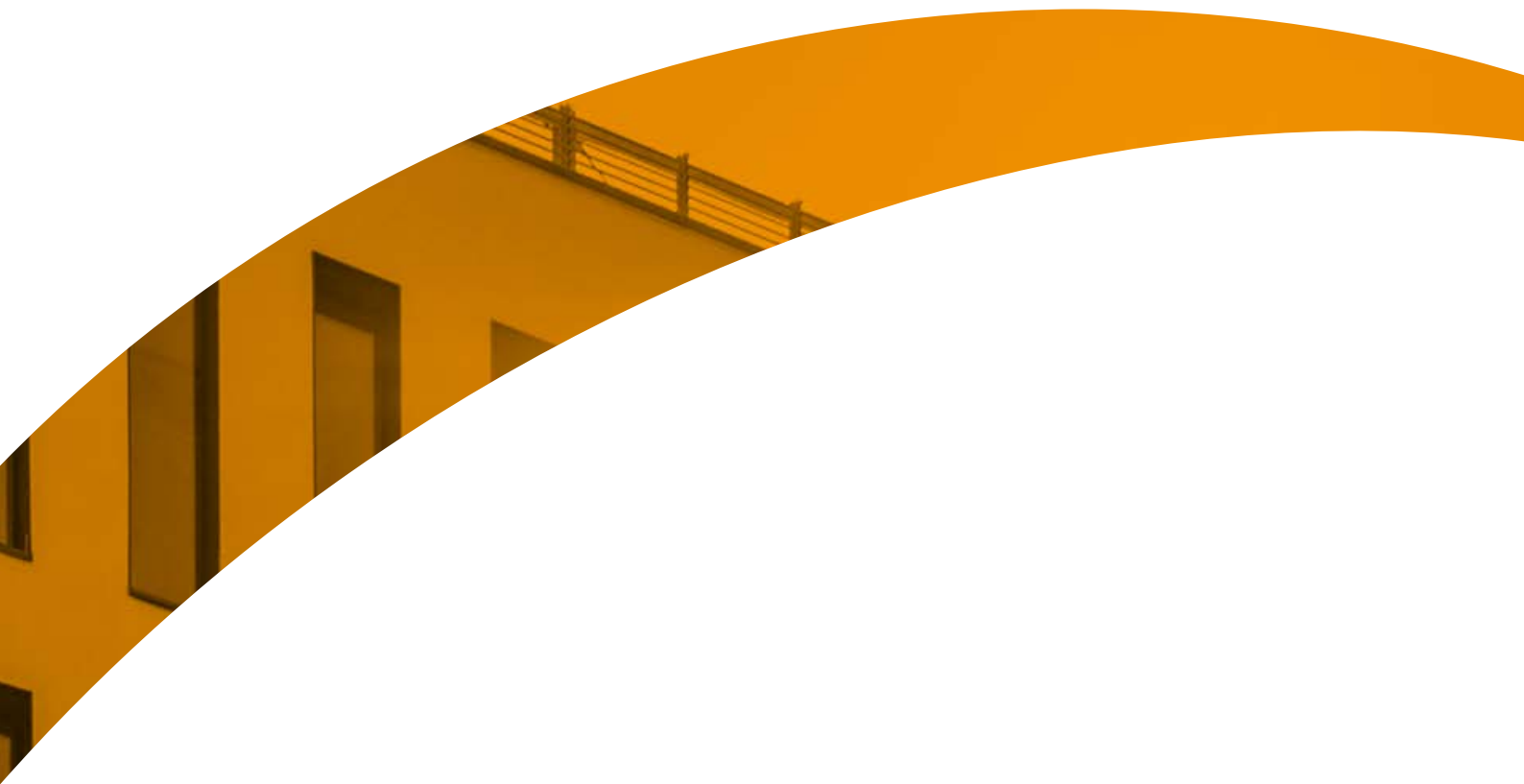
V Praze dne 5. 5. 2023
za Českomoravská Nemovitostní a.s.

Ing. et Ing. Radek Stacha
Předseda představenstva



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 OVLÁDÁJÍCÍ OSOBOU

Ovládající osoba

Ing. et Ing. Radek Stacha,
dat. nar. 28. listopadu 1987,
bytem Mezírka 741/7,
Veveří, 602 00 Brno

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. 2022 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 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 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
- **Sokolovská 967 s.r.o.**, 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
- **ZIRKON Real Invest s.r.o.**, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 096 76 678, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 340259
- **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

(Dále jen „ovládané osoby“.)

Organizační schéma skupiny k 31. 12. 2022

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 2022 do 31. prosince 2022.

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 OSOBNAMI NEBO OSOBNAMI 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

Osoba	Název smlouvy	Datum uzavření	Plnění poskytnuté od společnosti	Plnění poskytnuté pro společnost	Újma
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
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

Statutární orgán společnosti dále prohlašuje, že podle jeho názoru byla veškerá peněžítá plnění, respektive 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 5. 5. 2023
za Českomoravská Nemovitostní a.s.

Ing. et Ing. Radek Stacha
Předseda představenstva



Českomoravská
Nemovitostní a.s.

Forum Karlín
Pernerova 51
186 00 Praha 8

IČ: 05142202
DIČ: CZ699006350

www.cm-n.cz

