



OBSAH

ÚVODNÍ SLOVO	4
VYBRANÉ EKONOMICKÉ UKAZATELE SKUPINY ČMN	9
INFORMACE O SKUPINĚ	11
PŘEDSTAVENSTVO	12
VÝZNAMNÉ MILNÍKY ČMN	15
INVESTICE DO KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ	16
VÝVOJ AKTIV V ČASE	19
NEMOVITOSTNÍ FONDY VE SVĚTĚ A U NÁS	20
FOND NEMO	23
NEMOVITOSTI - PEVNÝ ZÁKLAD NAŠEHO BYZNYSU	24
SPRAVOVANÉ PORTFOLIO V ČÍSLECH	26
PORTFOLIO SPRAVOVANÝCH NEMOVITOSTÍ ČMN	29
UDRŽITELNÉ PODNIKÁNÍ	41
KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2019	43
PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. 12. 2019	65
INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2019	89
PŘÍLOHA K INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. 12. 2019	103
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	121
KONTAKTY	128



ÚVODNÍ SLOVO

VÁŽENÍ OBCHODNÍ PARTNEŘI A PŘÁTELÉ,

realitní skupina Českomoravská Nemovitostní (ČMN) má za sebou další rok, který se nebojím nazvat rokem zlomovým. Již v roce 2018 jsme společně dosáhli mnoha úspěchů, kdy se nám podařilo dokončit hned několik významných transakcí, kterými jsme se etablovali mezi velké hráče na českém realitním trhu. V porovnání s rokem 2019 však tento dřívější

úspěch ztrácí na lesku. V roce 2019 se nám totiž společnými silami povedlo něco neopakovatelného. Řeč je o zdvojnásobení bilanční sumy, nákupu špičkových nemovitostí za více než tři miliardy, navázání strategické spolupráce s obchodníkem s cennými papíry a spuštění nemovitostního fondu. A právě o těchto tématech jsou následující stránky.

Rok 2019

ČMN si i v roce 2019 udržela v oblasti ekonomických ukazatelů silné tempo růstu. Za minulý rok se nám podařilo navýšit hodnotu aktiv na 4,9 miliardy korun – to je více než dvojnásobek hodnoty z konce roku 2018. Společnost zaznamenala nárůst i v ukazateli EBITDA, který se oproti roku 2018, kdy dosáhl necelých 320 milionů, vyšplhal na více než 360 milionů korun. S výše uvedenými čísly úzce souvisí již zmiňované úspěchy na poli nových akvizic. V loňském roce se nám podařilo úspěšně dokončit dlouho připravovanou akvizici budov Crystal a BLOX. Obě patří mezi absolutní špičku ve smyslu lokality, použitých technologií a standardu poskytovaného svým nájemcům. Za zmínku zde určitě stojí, že se jednalo o největší transakce roku 2019 uskutečněnou tuzemským investorem na poli kancelářských nemovitostí v České republice. Celková pronajímatelná plocha spravovaná skupinou ČMN tak ke konci roku 2019 překročila 50 000 m² a atakuje tak svou velikostí předních 10 největších držitelů kancelářské plochy v Praze.

Jako velmi důležitý bod vnímáme získání financování od ČSOB, od které jsme na projekty Crystal a BLOX získali dohromady přes 2 miliardy korun. Pro mě osobně je to potvrzení toho, že jdeme správnou cestou. Vyjednávání s ČSOB bylo náročné a musím přiznat, že hloubka a rozsah prověrky překvapil i mě. ČSOB šla velmi daleko, aby se ujistila, že finanční zdraví naší skupiny je dobré. O to více mě těší, že po důkladném posouzení našeho byznys modelu založeného částečně na dluhopisovém financování došla ČSOB k závěru, že čísla, modely a předpoklady dávají smysl. Pro nás se ČSOB stala velmi důležitým partnerem, se kterým se těšíme na dlouhodobou spolupráci.

Neméně důležitou událostí uplynulého roku bylo i spuštění nemovitostního fondu NEMO, jehož jsme zakladatelem. V listopadu se fond otevřel i pro širokou veřejnost a od té doby si získal již stovky spokojených klientů, kterým pevně věřím bude dlouhodobě a stabilně přinášet zhodnocení okolo 5 % ročně. Zatím se nám tento cíl daří naplňovat, což potvrzuje i třetí místo v respektovaném žebříčku Hospodářských novin v kategorii nemovitostních fondů koncem roku 2019.

S tím se váže navázání strategické spolupráce s renomovaným českým obchodníkem s cennými papíry, společností Colosseum, a.s., která své služby poskytuje klientům už více než 20 let. Společnost Colosseum se stala výhradním distributorem fondu NEMO na území České republiky a díky tisícům našich spokojených spoluinvestorů se stále více začínáme zajímat i o svět finančních produktů. Právě v této oblasti chceme být v následujících letech velice aktivní a přinášet našim klientům a obchodním partnerům celou řadu zajímavých investičních příležitostí. Naše produkty však nebudou klientům přinášet desítky procent ročně. Stále budeme razit cestu stability. Protože stabilita je přesně to, co v dnešním hektickém a dynamicky se měnícím světě všichni potřebujeme.

Výhled do následujících let

Náš společně dosažený úspěch je fenomenální, je však velice nepravděpodobné, že by se nám takto závratný růst podařilo udržet dlouhodobě. V budoucnu už ČMN nemůže každoročně růst o násobky bilanční sumy tak, jak tomu bylo doposud. Je to dáno zejména malým počtem projektů, které splňují naše přísné požadavky. Nevidíme tak na trhu příležitosti k uzavírání násobně většího počtu

transakcí než v roce 2019.

Naším dlouhodobým ekonomickým cílem je maximalizovat hodnotu ČMN jako realitní skupiny. Neměříme úspěch dle velikosti bilanční sumy, ale dle kvality aktiv, které skupina vlastní. Klidný spánek je pro nás důležitější než plnění často nereálných cílů v oblasti bilanční sumy. Velká čísla sice skvěle vypadají na propagačních materiálech nebo v médiích, ale v současné době, kdy je na trhu nedostatek kvalitních projektů a přebytek likvidity, musí honba za naplněním těchto cílů nutně vést ke snížení interních standardů v oblasti kvality. Touto cestou my rozhodně jít nechceme a nepůjdeme.

Fungování skupiny ČMN

Kde je klíč k úspěchu naší realitní skupiny? Snažíme se celou společnost řídit několika jednoduchými principy. Jedním z nich je nakupovat pouze ta nejlepší dostupná aktiva. Nejlepší nemovitosti jsou právě ty, které při růstu rostou nejrychleji a při propadu klesají nejpomaleji. Kvalita v případě nemovitostí úzce souvisí s lokalitou. Proto se snažíme vždy maximálně dbát na dobrou dopravní dostupnost a v případě Prahy zejména na blízkost stanice metra. Dlouhodobě jsou totiž nemovitosti právě v těchto lokalitách středem zájmu případných velkých institucionálních hráčů a likvidita takové nemovitosti je výrazně vyšší.

Tyto nemovitosti následně pronajímáme vysoce bonitním nájemcům, se kterými usilujeme o vybudování dlouhodobých partnerství. To, že se nejedná pouze o prázdná slova, dokazuje i fakt, že naše nemovitosti jsou aktuálně obsazeny nadnárodními korporacemi jako např. Amazon či Nestlé. Vedle nich jsou našimi nájemci i významné tuzemské instituce jako je Všeobecná zdravotní

pojišťovna nebo Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra. V praxi to znamená, že riziko nezaplacení nájemného je velmi malé.

Jednoduché principy ohledně výběru nemovitostí se nám osvědčily při celosvětové krizi způsobené koronavirem, která vrcholila právě v době psaní těchto řádků. Jejich důsledné dodržování nás zachránilo od mnoha bezesných nocí a peněz, a to z důvodu, že pečlivým výběrem kvalitních nájemců jsme současnou situaci přečkali prakticky bez jakékoliv újmy. Naopak se před námi otevřel nespočet investičních příležitostí, z nichž některé pravděpodobně v roce 2020 dokážeme využít.

Není žádným tajemstvím, že skupina ČMN hojně využívá finanční páky, díky které jsme schopni dosahovat výrazně zajímavějších výnosů jak pro skupinu samotnou, tak i pro naše spoluinvestory. Náš model externího financování skrze emise dluhopisů a seniorní bankovní financování není ničím převratným. V rané fázi růstu společnosti však umožňuje růst rychleji než konkurence a tím si budovat své postavení. Tento přístup k výzevzdrojovému financování je odvozen od velmi úspěšných modelů podnikání, jakými řídili společnosti lidé jako Henry Singleton v Teledyne Inc. nebo Tom Murphy v Capital Cities / ABC Inc. Tito manažeři dokázali na periodě dlouhé několik desetiletí generovat velmi vysoké výnosy, což se projevilo i na růstu daných společností. Tento model byl postaven na vyšším procentu zadlužení a sám Tom Murphy se nechal slyšet, že jeho přístup je velmi jednoduchý: „Nakoupím skvělá aktiva, zafinancuji je na maximum. Nechám výnos z těchto aktiv splatit financování. Celé to zopakují.“

Jednoduché však ještě neznamená snadné. Proto

jsem velmi rád, že se nám v ČMN podařilo sestavit tým plný profesionálů, kteří zastávali různorodé pozice v těch nejlepších firmách. Právní oddělení tvoří lidé, kteří dříve pracovali v advokátních kancelářích Wilsons, BBH nebo White & Case, v oddělení správy budov jsou to lidé s profesní historií ze CBRE, Immofinanz či Cushman & Wakefield, oddělení financí se může pochlubit zkušenostmi z EY či s experty se zahraničními zkušenosti z investiční banky ve Frankfurtu.

Spolehlivý a efektivní tým kolegů a obchodních partnerů je spolu s důvěrou našich spoluinvestorů hnacím motorem celé skupiny ČMN. Rád bych tedy úspěchy popsané na následujících stranách věnoval právě jim.

S úctou,



Radek Stacha

předseda představenstva

Českomoravské Nemovitostní



VYBRANÉ EKONOMICKÉ UKAZATELE SKUPINY ČMN

Aktiva

4,9 mld. Kč

2,2 mld. Kč k 31. 12. 2018

Vlastní kapitál

907 mil. Kč

694 mil. Kč k 31. 12. 2018

EBITDA

361 mil. Kč

316 mil. Kč k 31. 12. 2018



INFORMACE O SKUPINĚ

Realitní skupina Českomoravská Nemovitostní (ČMN) vznikla v roce 2016. Svoji podnikatelskou činnost zaměřuje na nákup a správu komerčních nemovitostí v České republice.

V segmentu komerčních nemovitostí cílí zejména na kancelářské budovy, které vnímá jako dobře předvídatelné a konzistentní z pohledu generování nájemních výnosů. Při výběru nemovitostí se z hlediska lokality specializuje na objekty ve velkých městech a usiluje rovněž o vytváření víceletých partnerství s významnými národními i nadnárodními hráči. Důraz klade na dlouhodobý investiční horizont a bonitu nájemníků v jednotlivých nemovitostech.

Cílem Skupiny je stabilní a dlouhodobé zhodnocení investovaného kapitálu. V rámci svých realizovaných investic se opírá o odborné znalosti a dlouholetou praxi expertního týmu a o spolupráci s partnery, kteří jsou špičkami ve svých oborech.

Českomoravská Nemovitostní je ryze česká skupina s českým kapitálem. Ve své investiční strategii vychází výhradně z analytického přístupu. Každý potenciální nákup či prodej detailně prověří a zváží všechny komerční, právní, účetní, daňové a technické ukazatele. Českomoravská Nemovitostní staví na základních hodnotách, mezi které patří stabilita, profesionalita, kvalita, transparentnost a integrita.

NAŠI PARTNEŘI

PRÁVNÍ PORADCI



Wilson's

KINSTELLAR

DAŇOVÍ PORADCI



PROPERTY MANAGEMENT



CENTRA®

TECHNICKÉ DUE DILIGENCE



BANKY



PŘEDSTAVENSTVO

Ing. et Ing.

Radek Stacha

předseda představenstva



Ing. Mgr.

Josef Eim

člen představenstva



Mgr.

Jan Fiala

člen představenstva





VÝZNAMNÉ MILNÍKY ČMN

6/2019

ČMN PŘEKONÁVÁ PO 3 LETECH
3 MILIARDY V AKTIVECH

ČMN se stala novým majitelem jedné z dominant pražských Vinohrad – budovy Crystal. Nemovitost koupila od holdingu CFH. Hodnota transakce přesáhla 1,3 miliardy korun.

9/2019

ČMN KUPUJE
DVOUMILIARDOVÝ BLOX

Osmipatrová budova s nadčasovou architekturou v Dejvicích je nově součástí ČMN. V budově sídlí jeden z největších zasílatelských obchodních řetězců světa, společnost Amazon.

11/2019

STRATEGICKÉ PARTNERSTVÍ S OBCHODNÍKEM
S CENNÝMI PAPÍRY COLOSSEUM

Skupina ČMN navázala dlouhodobé a strategické partnerství se společností Colosseum, a.s., renomovaným českým obchodníkem s cennými papíry, která bude zajišťovat distribuci fondu NEMO.

7/2019

SCHVÁLENÍ PROSPEKTU
SKUPINY ČMN

Schválení dalšího základního prospektu dluhopisového programu Českou národní bankou, díky kterému je možné financovat větší, kvalitnější a tím pádem i stabilnější nemovitosti.

11/2019

ČMN OTEVÍRÁ FOND NEMO
ŠIROKÉ VEŘEJNOSTI

Strategií nemovitostního fondu NEMO je dlouhodobá investice do prémiových kancelářských budov v České republice s vysoce bonitními nájemci.

12/2019

NEJVĚTŠÍM ČESKÝM INVESTOREM
V ROCE 2019 BYLA SKUPINA ČMN

Skupina Českomoravská Nemovitostní díky svým dvěma uvedeným nákupům patřila v roce 2019 mezi největší lokální hráče z hlediska uskutečněných transakcí v komerčních nemovitostech.

INVESTICE DO KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ

Rok 2019 potvrdil trend investování do komerčních nemovitostí. Jedná se dlouhodobě o stabilní, silný a výnosový segment investičních aktiv. Zhodnocování komerčních budov podporuje především přebytek likvidity na trhu a stále silná poptávka po kancelářských prostorech.

Trend investování do komerčních nemovitostí je podpořen extrémně uvolněnou měnovou politikou Evropské centrální banky a současně vysokou poptávkou ze strany firem, které hledají prostory k pronájmu. Dokládá to i míra neobsazenosti kancelářských budov, která dosáhla ve čtvrtém čtvrtletí 5,5 %. To je sice více než v předchozích dvou čtvrtletích, stále se ale jedná o extrémně nízkou hodnotu.

V neposlední řadě trendu nahrává i komplikovaný proces povolování staveb. Velká většina nově postavených prostor je zároveň obsazena nájemci ještě před dokončením stavebních prací. Důsledkem dané situace je tak růst nájemného v prémiových budovách v samém centru Prahy za hranici 22 eur za metr čtvereční měsíčně. Všechny tyto faktory potvrzují, že právě investice do sektoru komerčních nemovitostí je ta správná cesta.

Transakce v roce 2019

Celkový objem investic do komerčních nemovitostí dosáhl v roce 2019 zhruba tří miliard eur, což je nárůst o více než čtvrtinu oproti předchozímu roku.

Kromě zahraničních investorů vzrostla kupní síla i českých investorů, což je výrazně pozitivní signál. Český kapitál s sebou přináší stabilitu a diverzifikaci prostředků investovaných ze zahraničí.

Nejvyšší objem investovaného kapitálu jako již tradičně zaznamenal segment administrativních budov. V roce 2019 představoval 52 % z celkového objemu transakcí. Kancelářské budovy vedou i v případě počtu jednotlivých obchodů. Na tuzemském trhu komerčních nemovitostí přibývá velkých obchodů. Výrazně vzrostlo množství těch za více než 50 milionů eur (1,28 miliardy korun). Mnohem častěji na ně přitom dosáhli tuzemští investoři. Stáli totiž u čtvrtiny těchto transakcí, přičemž v roce 2018 byli jen zhruba u desetiny. Podíl českých investorů podle statistik společnosti Cushman & Wakefield v letošním roce dosáhl asi 35 %, což je stále nejvíce ze všech zemí.

Českomoravská Nemovitostní patřila v roce 2019 mezi největší lokální hráče z pohledu realizovaných transakcí. Dlouhodobým cílem skupiny je totiž investice do kancelářské nemovitosti právě v České republice. Ve druhém čtvrtletí loňského roku proto koupila v Praze nemovitost Crystal a ve třetím čtvrtletí administrativní budovu BLOX. Oba objekty byly součástí jednoho obchodu, který byl zároveň největší koupí v kancelářském segmentu, za kterou stál tuzemský investor. Díky těmto kvalitním investičním projektům ČMN umožňuje svým

klientům nepřímo investovat do nejstabilnějšího sektoru komerčních nemovitostí.

Stabilní a dlouhodobá investice

Investice do komerčních nemovitostí přinášejí investorům výnos primárně dvěma základními způsoby. Prvním je inkaso nájemného, které je pravidelné a předvídatelné. Druhý způsob zhodnocení pramení ze změny hodnoty samotné nemovitosti. Tu má její správce možnost zvýšit aktivní správou, tlakem na snižování nákladů, modernizací či vyjednáním atraktivnějších nájemních smluv.

Administrativní budovy jsou dlouhodobé aktivum s očekávanou životností více než 50 let. Realitní trh je specifický také délkou nájemních smluv, které nezřídka přesahují 5 let. Majitel nemovitosti tak zná své příjmy na dlouhou dobu dopředu a zároveň má dostatečný čas se připravit na případné změny. V důsledku toho představují komerční budovy stabilní a dlouhodobou investici.

V porovnání s jinými aktivy také výrazně lépe odolávají finančním krizím. To dokazuje například vývoj indexu českých komerčních budov společnosti Cushman & Wakefield, ze kterého je patrné, že v období hospodářské krize ve 4. čtvrtletí 2008, kdy se český akciový trh propadl o bezmála 60 %, si komerční budovy držely svou hodnotu a poklesly pouze o pětinu. Toto číslo je uměle vyšší zejména kvůli nedostatku transakcí na trhu, protože v době

krize prodávali pouze ti majitelé nemovitostí, kteří k tomu byli donuceni jinými faktory. Zároveň je důležité podotknout, že hodnota nemovitostí tuto ztrátu brzy dohnala. Český akciový index je i po více než 10 letech stále na přibližně polovině své hodnoty z roku 2007.

Po prémiových kancelářských budovách panuje již tradičně vysoká poptávka. Transakce se odehrávají buď na trhu, či takzvaně mimo trh. V prvním případě je nemovitost inzerována a v podstatě veřejně nabízena. Výhodou je vyšší cena pro prodávajícího a snazší přístup pro kupujícího. Obchody mimo trh jsou privátního charakteru a většinou se jedná o přímou dohodu dvou stran. Výhodou pro prodávajícího je rychlost jednání a důvěra v úspěšné dokončení transakce. Kladným efektem pro kupujícího je nižší kupní cena. Z toho důvodu se skupina ČMN soustředí na budování a udržení široké sítě kontaktů, aby byla schopna kupovat budovy mimo trh za nižší cenu.

V ČMN klademe důraz na kvalitu vlastněných nemovitostí před kvantitou. Naším cílem je mít vysoce diverzifikované portfolio prémiových nemovitostí obsazených s vysoce bonitními nájemníky. Věříme, že právě tato strategie nám umožní dlouhodobý růst a zabezpečení stabilního výnosu pro naše klienty.



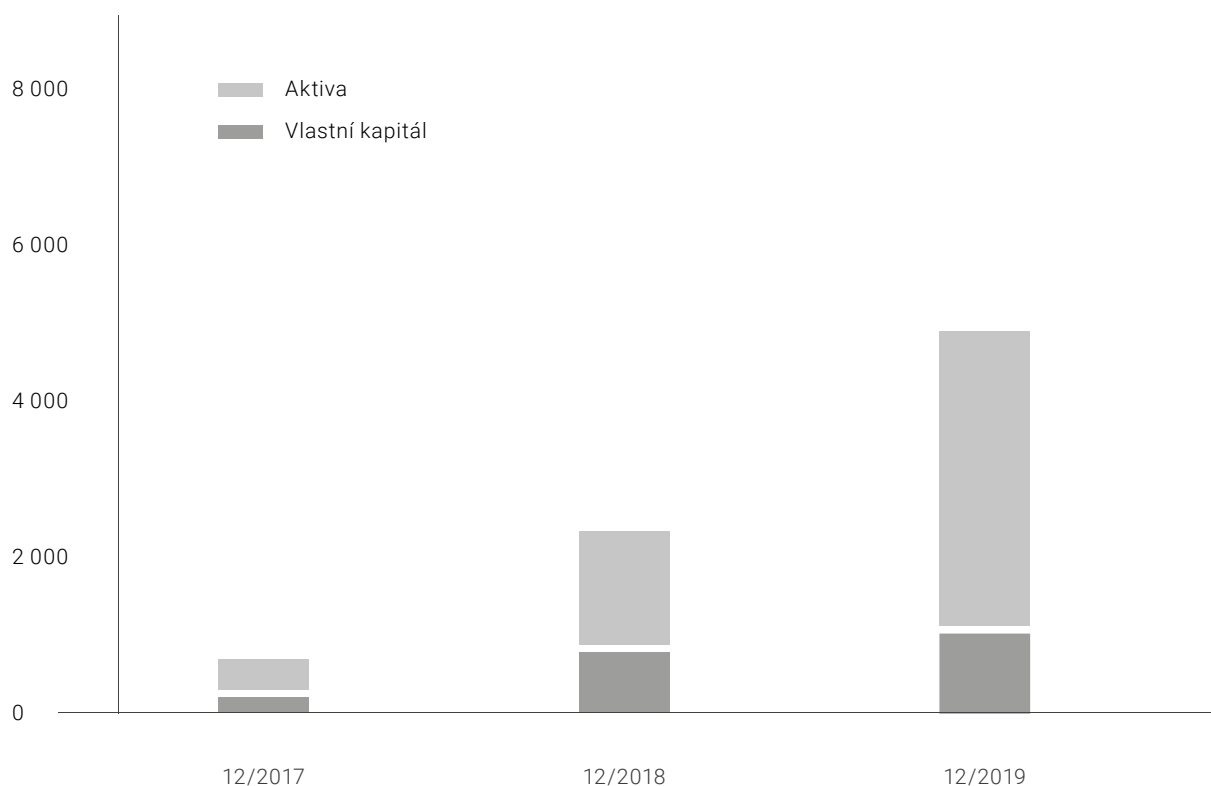
VÝVOJ AKTIV V ČASE

Následující graf znázorňuje vývoj výše aktiv a vlastního kapitálu od roku 2017. Graf potvrzuje úvodní sekci o kontinuálním a výrazném růstu. Je však podstatné říci, že i když skupina ČMN pokračuje v expanzi, tak není možné dosahovat stejného procentuálního růstu jako v minulých letech.

Ke konci roku 2019 měla skupina ČMN uzavřenou exkluzivitu na další významné nemovitosti a měla rozjednány transakce, které plánuje dokončit v roce 2020. Strategie skupiny se nemění a nemovitostí,

kteří tvoří její jádro – Crystal, Blox – hodlá držet dlouhodobě. Nemovitostní trh je ve své podstatě stejný jako všechny ostatní. Akvizice a růst dávají smysl pouze v případě nalezení kvalitního produktu s atraktivním výnosově-rizikovým potenciálem.

V případě, že na trhu nebudou investiční příležitosti, zcela jistě může dojít ke stagnaci aktiv. V takovém případě se bude skupina soustředit zejména na snížení své dluhové zátěže, aby byla v případě obratu trhu opět připravena expandovat.



NEMOVITOSTNÍ FONDY VE SVĚTĚ A U NÁS

Popularita nemovitostních fondů u českých investorů nadále roste a jejich podíl na celkových investicích do retailových fondů se za posledních deset let zdvojnásobil. Zatímco v roce 2009 investice do retailových nemovitostních fondů v celkové výši 8,6 miliard korun tvořily pouze 3 %, koncem roku 2019 narostly na celkových 37 miliard korun, tj. podíl téměř 7 % na celkových investicích v retailových investičních fondech ve výši 549 miliard korun.

Nemovitostní fond je ideální nástroj pro investování do nemovitostí, aniž by člověk potřeboval miliony korun. Nespornou výhodou je i diverzifikace. To znamená, že investorovi zprostředkovávají dílčí podíl v celém portfoliu nemovitostí, které může být diverzifikováno jak geograficky, tak napříč typem nemovitostí – mohou to být kanceláře, nákupní centra, logistické areály nebo třeba rezidenční nemovitosti.

Díky nízkým úrokovým sazbám, přílivu nového kapitálu tuzemský realitní trh konzistentně posiluje a ceny nemovitostí i nájmu tak dlouhodobě rostou. Díky vysoké poptávce zároveň vykazují nízkou míru neobsazenosti.

O investice se stará odborník

Mezi další podstatná pozitiva investice do nemovitostních fondů patří svěřením peněz odborníkům na problematiku realitního trhu a investic do nemovitostí přímo či prostřednictvím

nemovitostních společností. Nemovitostní fond rovněž obstarává závazky plynoucí z provozu těchto nemovitostí, stará se o aktivní správu a podporuje tak růst jejich tržní ceny.

Tyto fondy typicky cílí na stabilní zhodnocení investice plynoucí z příjmu z dlouhodobého pronájmu. Díky tzv. inflačním doložkám v nájemních smlouvách může fond poskytovat efektivní ochranu proti inflaci, protože se výše nájemného přizpůsobuje roční míře inflace. Ve skutečnosti jsou historické výnosy nemovitostních fondů výrazně nad mírou inflace či běžného spoření.

Investice do realitních fondů konstantně rostou

Podle dat Asociace pro kapitálový trh České republiky (AKAT ČR) představuje nárůst objemu investovaných peněz do nemovitostních fondů od roku 2012 až desetinásobek.

Z dat reportovaných AKAT ČR dále vyplývá, že se za poslední 3 roky investice do nemovitostních fondů zdvojnásobily, zatímco investice do ostatních domácích a zahraničních fondů (fondy peněžního trhu, dluhopisové, akciové, smíšené a strukturované fondy) vzrostly za totéž období asi o čtvrtinu.

Tento jev poukazuje na trend rostoucí oblíbenosti investic právě do nemovitostních fondů, které u nás ještě před pěti lety představovaly pouze asi 1,5 %

s tím, že v roce 2021 by nemovitostní fondy měly na trhu investic do fondů představovat již 10 %. Rostoucí obliba nemovitostních fondů je vzhledem k výsledkům v posledních letech pochopitelná – jejich zhodnocení je srovnatelné s podstatně rizikovějšími investicemi.

Zhodnocení nemovitostních fondů nad 4 %

Podíváme-li se na přehled Top Realitní Fondy Hospodářských novin, které vypracovaly ve spolupráci s Institutem strategického investování, uvidíme, že průměrné zhodnocení retailových nemovitostních fondů dosáhlo v posledních 3 letech 4,2 %. Fondy kvalifikovaných investorů (FKI) dokonce 11,4 %. Tento rozdíl je mimo jiné způsoben přísnější regulací retailových nemovitostních fondů, která má zajistit vyšší bezpečnost investice.

Jeden z podstatných rozdílů je využití finanční páky, respektive povolené limity na tzv. LTV (loan-to-value), tedy poměr úvěru vůči hodnotě majetku. Tento poměr byl u pozorovaného vzorku ve zmíněné analýze v průměrné výši 58 % u FKI a 38 % u retailových fondů.

V předešlých letech dosahovaly roční výsledky nemovitostních fondů díky realitnímu boomu v České republice zhodnocení i v nižších desítkách procent. Takový stav pochopitelně nemůže na trzích, které mají vždy tendenci hledat dlouhodobou rovnováhu, setrvat věčně a zhodnocení v tomto

segmentu se bude přirozeně vracet k dlouhodobému průměru zdravého, nikoliv překotného růstu.



FOND NEMO

Nemovitostní fond s názvem NEMO byl založen v červnu 2019. Jeho strategií je dlouhodobá investice do prémiových kancelářských budov v krajských městech České republiky. Tento segment patří k těm nejstabilnějším.

Fond vyhledává již fungující projekty, které mají konzistentní a dlouhodobě udržitelný potenciál nájemního výnosu. Navíc záměrně cílí na nemovitosti v řádech stamilionů korun obsazené kvalitními nájemci, kteří mají uzavřené dlouhodobé nájemní smlouvy.

Investice do nemovitostí v České republice

Nemovitostní fond NEMO se zaměřuje na projekty výhradně na území České republiky. Investoři tak vědí, do čeho investují, a mohou si projekty kdykoli prohlédnout na vlastní oči. Vedle toho odborníci z fondu NEMO mají neustálý a detailní přehled o všech budovách v portfoliu fondu. Samozřejmostí je dennodenní péče o spravované objekty, kde je nespornou výhodou již zmiňované cílení fondu NEMO na český trh – lépe se tak lze starat o budovy

a vytvářet pozitivní vztahy s nájemci, což v konečném důsledku vede ke spokojenosti všech zúčastněných stran. Díky tomu hodnota nemovitostí v portfoliu stabilně roste.

Nemovitosti v atraktivních lokalitách

Ke konci roku 2019 vlastnil fond NEMO dvě nemovitosti – jednu na Václavském náměstí a druhou na ulici Pekařská v Praze, kde sídlí společnost Volkswagen Financial Services.

Dlouhodobým cílem fondu NEMO je pravidelný stabilní výnos ve výši 5 % ročně. Fond má veškeré předpoklady pro zařazení se mezi špičku v nabídce nemovitostních fondů v České republice, a to jak díky své výkonnosti, tak zejména kvalitě vlastněných nemovitostí.

Distribuci fondu zajišťuje renomovaný český obchodník s cennými papíry Colosseum, a.s.

NEMOVITOSTI - PEVNÝ ZÁKLAD NAŠEHO BYZNYSU

Obchodní aktivity skupiny ČMN jsou zaměřeny především na nákup a dlouhodobou držbu kvalitních budov ve velkých krajských městech v České republice. Portfolio se rozšiřuje zvláště o prémiové nemovitosti na prestižních adresách, které mají se svými nájemníky uzavřené dlouholeté nájemní smlouvy, které v důsledku podporují stabilitu skupiny.

Při výběru nemovitostí je vždy klíčová lety prověřená strategie postavená na principech stability, flexibility a diverzifikace. Cílem skupiny je chránit investory před vysokou mírou nesystematického rizika týkajícího se každé jednotlivé nemovitosti.

Cílem investic je kvalita, stabilita, udržitelný rozvoj a atraktivní výnos

Ke konci roku 2019 došlo k výraznému nárůstu aktiv skupiny a souhrnná hodnota spravovaného portfolia překonala hranici pěti miliard korun. Začátkem června 2019 se skupina rozrostla o dominantu pražských Vinohrad – administrativní budovu Crystal – a v září o nemovitost BLOX, která se nachází na Evropské ulici v pražských Dejvicích.

Projekty Českomoravské Nemovitostní jsou využívány zákazníky z řad velkých národních a nadnárodních firem a dohromady tvoří pronajímatelnou plochu více než 50 000 m². V současné době je spravované portfolio skupiny tvořené prémiovými budovami (třídy A, B+)

s průměrným stářím kolem 11 let. Mezi největší nájemníky patří společnosti Amazon Czech Republic Services s.r.o., CertiCon a.s., Nestlé Česko s.r.o., Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky nebo Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky.

Základem je detailní analýza poptávané nemovitosti

Při výběru nemovitostí jsou rozhodující především následující kritéria: stav nemovitosti, lokalita a dopravní dostupnost, bonita nájemníků, délka stávajících nájemních smluv a samozřejmě výnosová míra dané nemovitosti. Nezanedbatelným faktorem je také výsledná synergie s ostatními projekty ČMN tak, aby v konečném důsledku investice přispěla k diverzifikaci aktivit Skupiny. Cílem skupiny je mít co nejvíce diverzifikované portfolio prémiových nemovitostí a také diverzifikovanou skladbu nájemníků dle odvětví, což je nedílnou součástí strategie ČMN. Každé akvizici předchází přísná detailní analýza. Po zvážení všech komerčních aspektů se provádí hloubkové prověrky zahrnující zejména technické, právní, finanční a daňové oblasti. Vzhledem k nutnosti vysoké specializace skupina spolupracuje s mnoha externími odborníky.

K novým budovám ČMN přistupuje aktivně a ihned po akvizici začíná pracovat na zvýšení jejich hodnoty, zlepšení technického zázemí, estetické povaze interiérů a exteriéru a celkovém komfortu nájemníků. Klíčové je budování a zlepšování vztahů s nájemci

a potenciální prodloužení nájemních smluv či celkové zlepšení smluvních podmínek pro pronajímatele. V rámci tohoto procesu jsou potřeba kapitálové investice, které skupina vynakládá s cílem výrazně vyšší přidané hodnoty v budoucnu.

Péče o nemovitosti patří k prioritám Českomoravské Nemovitostní, a proto má každá budova tým lidí, který se o ni stará. Důležité je znát očekávání nájemců, jejich potřeby a preference. Z toho důvodu se skupina zaměřuje na nemovitosti v České republice, kde má vše pod kontrolou a dokáže k nim poskytnout i prémiový servis z hlediska údržby a zabezpečení všeho, co nájemci očekávají.

SPRAVOVANÉ PORTFOLIO V ČÍSLECH

GLA

53 500 m²

19 615 m² k 31. 12. 2018

HODNOTA PORTFOLIA

5 mld. Kč

1,3 miliardy Kč k 31. 12. 2018

WAULT

4,9 roku

4,9 roku k 31. 12. 2018

OBSAZENOST

98 %

96 % k 31. 12. 2018

Top 5 největších nájemců

amazon

CERTICON

Nestlé
Good Food, Good Life

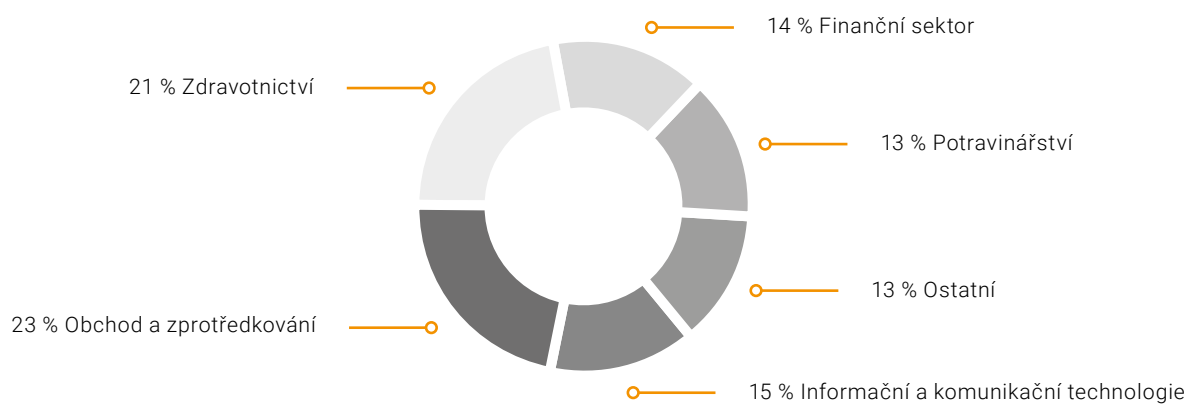
VZP

VOLKSWAGEN
FINANCIAL SERVICES
KLÍČ K MOBILITĚ

Rozdělení dle kvality budov



Rozdělení nájemců dle odvětví



PORTFOLIO SPRÁVOVANÝCH NEMOVITOSTÍ SKUPINY ČMN

**Osmipatrová budova
s nadčasovou architektúrou
v Dejvicích**





BLOX

Evropská 11, Praha

URBANISTICKÝ KONCEPT PRAŽSKÝCH DEJVIC

Administrativní budova BLOX navazuje na základní urbanistický koncept pražských Dejvic. Je rozdělena do dvou křídel. Jejich minimalistická architektura, navržená kanceláří DAM architekti s.r.o., využívá obdobných architektonických znaků, avšak v konečném výsledku je od sebe odlišuje. Budova má 8 nadzemních podlaží s celkem 16 200 m² pronajímatelné plochy. Je navržena tak, aby odpovídala moderním požadavkům a splňovala potřeby nájemců.



amazon

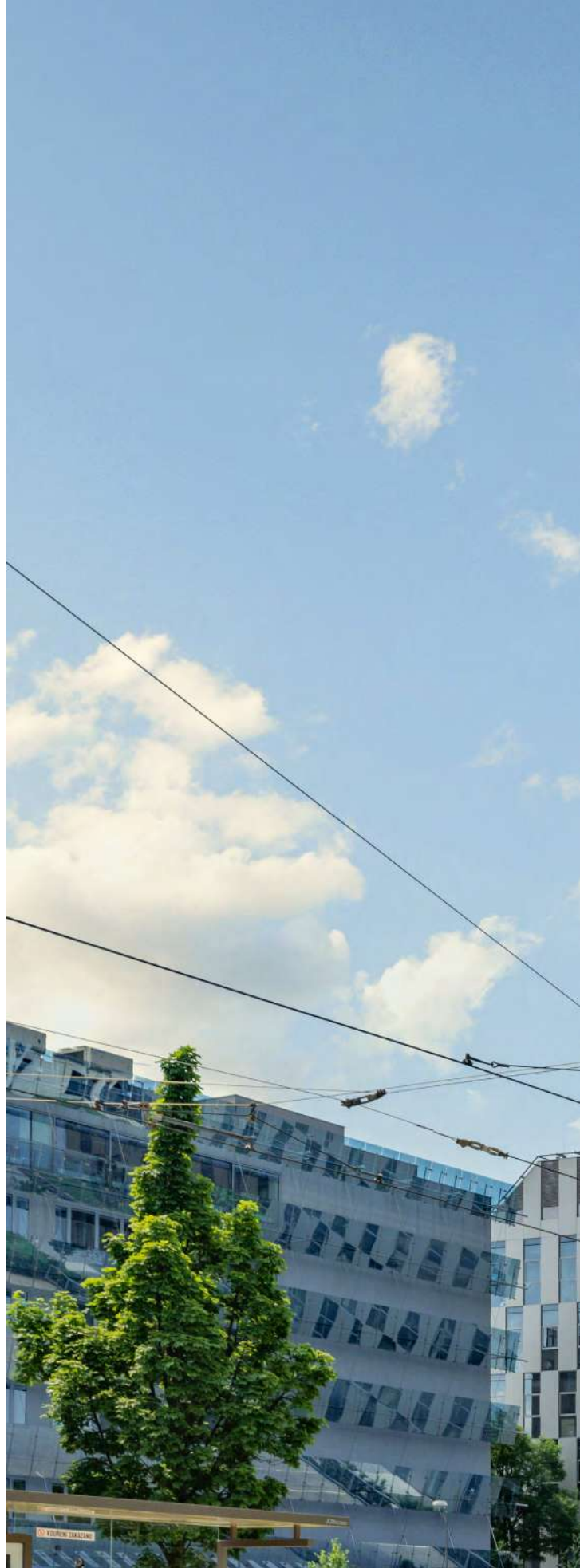


Crystal

Vinohradská 178, Praha

DOMINANTA VINOHRAD

Jedinečnost dává budově tvar krystalu a šachovnicová fasáda, kde se střídají okna s předsazeným panelem z hliníkového plechu. Vzhledem připomíná velký a malý krystal a navrhlo ji architektonické studio Atelier 15 pod vedením Libora Hrdouška a Radka Lampy. Unikátní budova s certifikací BREEAM se nachází ve Vinohradské ulici v Praze nedaleko Paláce Vinohrady. Šedesátimetrová administrativní budova Crystal má 14 nadzemních a 4 podzemní podlaží o celkové ploše 14 310 m². Je to budova, kterou lze vidět z každého kouta Prahy.



**Unikátní budova
s rozlohou 14 310 m² pro více
než 1 000 zaměstnanců**



**10 000 m² plochy,
16 metrů vysoké atrium,
350 zaměstnanců**



NESTLÉ
SIEMENS





Centrála Nestlé

Mezi Vodami 31, Praha

TRADICE MODŘANSKÉ ČOKOLÁDY

Nemovitost na adrese Mezi Vodami 31 stojí v bývalém průmyslovém areálu modřanské čokoládovny Orion v Praze 4. Budova ve tvaru písmene U s 5 nadzemními a 2 podzemními podlažími má zhruba 10 000 m² pronajímatelných ploch. Od roku 2006 je využívána společností Nestlé. Kromě kanceláří pro 350 zaměstnanců, otevřených do prostorného atria plného zeleně, zahrnuje objekt také konferenční a školicí centrum. Budova dále disponuje prostornou venkovní terasou, jídelnou pro zaměstnance, firemní prodejnu a prostory pro technické zázemí.



Centrála Volkswagen Financial Services

Pekařská 6, Praha

BUDOVA POSTAVENÁ NÁJEMCI NA MÍRU

Kancelářský objekt je situován v západní části Prahy v Pekařské ulici a má téměř 6 500 m² ve 4 nadzemních podlažích. Nemovitost, která byla postavena nájemci na míru, je ve výhodné lokalitě, která nabízí skvělé dopravní spojení. Má přímý přístup k dálničnímu tahu na Německo a k Letišti Václava Havla v Ruzyni, stejně jako napojení na metro skrze stanici Nové Butovice (linka B) v pěší vzdálenosti.



**VOLKSWAGEN
FINANCIAL SERVICES**

KLÍČ K MOBILITĚ



**6 500 m² plochy
ve čtyřech podlažích
postavených nájemci na míru**



**3 000 m² plochy
a osm podlaží v samotném
srdci Prahy**





Václavské náměstí 62

Praha

TICHO V NEJRUŠNĚJŠÍM CENTRU PRAHY

Budova na adrese Václavské náměstí 62 byla postavena v roce 1998. Na 8 podlažích poskytuje užitnou plochu přes 3 000 m². Unikátností dané budovy je její fasáda, která má jedinečné technologické vlastnosti. Díky ní je budova výborně odhlučněna, přestože se nachází na jednom z nejrušnějších míst v Praze. Budova má skvělou dostupnost. V její blízkosti jsou zastávky tramvají a metra a také přímé napojení na magistrálu a dálniční síť.



**WESTERN
UNION** **WU**



UDRŽITELNÉ PODNIKÁNÍ

Českomoravská Nemovitostní se již od svého založení soustředí na udržitelné podnikání. Jde o rovnováhu mezi ekonomickým úspěchem, ochranou životního prostředí a sociálními aspekty.

Při výběru investičního projektu je kromě již zmíněných ekonomických kritérií kladen důraz i na kvalitu a zvelebování. Dnešní požadavky na moderní stavby nekončí energetickou úsporností, ale zahrnují také stránku sociální a environmentální. Důležité je vše, co má dopad na uživatele budovy a okolí. Skupina ČMN proto do svého portfolia vybírá nemovitosti, které splňují moderní standardy výstavby včetně nezbytných zelených certifikací, jakou je např. certifikát BREEAM*. Spravované portfolio nemovitostí skupiny o přibližně 53 500 m² je tvořené ze 67 % právě certifikovanými budovami Crystal a BLOX.

Budova BLOX má nejvyšší certifikaci BREEAM Outstanding. Je navržena tak, aby splňovala ta nejpřísnější kritéria svých nájemců. Při stavbě budovy byl důraz kladen jak na kvalitu a efektivitu kancelářských prostor, tak i na minimalizaci nákladů pro samotný provoz objektu. Kromě kancelářské plochy jsou v objektu zastoupeny i obchodní plochy třídy A. To znamená, že v budově jsou ty nejmodernější standardy typu sedmi osobních výtahů, otevíratelných oken, samostatného ovládání klimatizace i vnějších žaluzií či inteligentního systému řízení budovy. Kancelářská budova Crystal

je rovněž vybavena nejmodernějšími technologiemi a je nositelkou certifikace BREEAM Excellent. Toto ocenění představuje pro nájemce záruku komfortního a udržitelného prostředí, které zlepšuje fyzickou a psychickou pohodu lidí, kteří v budově pracují, ale zároveň dbá na ochranu přírodních zdrojů.

V rámci společenské odpovědnosti se skupina ČMN zaměřuje kromě zmíněného udržitelného rozvoje na podporu vzdělávání a pomoc znevýhodněným osobám.

K druhé oblasti patří sebevzdělávání, které je v dnešní době nutností. Českomoravská Nemovitostní se zaměřuje na podporu vzdělávání nejen svých zaměstnanců, ale také studentů vysokých škol. Cílem je propagace zahraniční literatury od respektovaných zahraničních akademiků, vědců a ekonomů. Díky ní mají studenti možnost získat aktuální informace nejen ekonomického a finančního rázu, ale také důležitý globální pohled na svůj studijní obor.

Aktivita skupiny v neziskovém sektoru jsou zaměřeny zejména na organizace pomáhající znevýhodněným osobám. O tom, kterým konkrétním organizacím je pomoc poskytnuta, rozhodují vždy zaměstnanci společnosti. Tato pomoc směřovala k dobrovolnickému centru Adra, nadaci Dobrý anděl, mezinárodní humanitární organizaci Lékaři bez hranic a organizaci Sue Ryder.

*BREEAM – speciální certifikát popisující vliv nemovitosti na životní prostředí. Posuzuje stavbu v 10 kategoriích, kterými jsou energie, zdraví a vnitřní prostředí, inovace, využití půdy, materiály, management, znečištění, doprava, odpad a voda.

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2019

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. 2019 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
	Mgr. Ing. Josef Eim člen představenstva
	Mgr. Jan Fiala člen představenstva
Kontrolní orgán	Mgr. Jiří Hruban člen dozorní rady

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. Zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) ve znění pozdějších předpisů.

Skupina ČMN je nemovitostním holdingem zaměřujícím se primárně na nákup, dlouhodobou držbu a správu kancelářských budov v Praze, Brně a Ostravě. Skupina ČMN se zaměřuje zejména na prémiové nemovitosti na prestižních adresách, které mají se svými nájemníky uzavřené dlouhodobé nájemní smlouvy, a tedy stabilní a předvídatelné peněžní toky.

Portfolio nemovitostí spravovaných Skupinou ČMN ke konci roku 2019 zahrnovalo nemovitosti v celkové hodnotě přibližně 5 miliard Kč. Bližší informace o současném portfoliu naleznete na <https://cm-n.cz/projekty>.

Konsolidovaný výsledek hospodaření Skupiny ČMN za rok 2019 dosáhl 182 002 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 služeb a zvyšování konkurenceschopnosti. Skupina ČMN bude nadále dbát na dodržování vnitřních kontrolních mechanismů a zabezpečení obezřetné realizace svých investičních projektů a na správě společnosti s péčí řádného hospodáře.

4. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Skupina v roce 2019 nevytvořila žádné prostředky

v oblasti výzkumu a vývoje. Žádné investice na výzkum a vývoj nejsou plánovány ani v roce 2020.

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 PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAŽÍCH

Ochrana životního prostředí je zajišťována v souladu s platnými právními předpisy o ochraně životního prostředí. V roce 2019 nedošlo k podstatným změnám v oblasti pracovněprávních vztahů.

7. INFORMACE O Pobočkách V Zahraničí

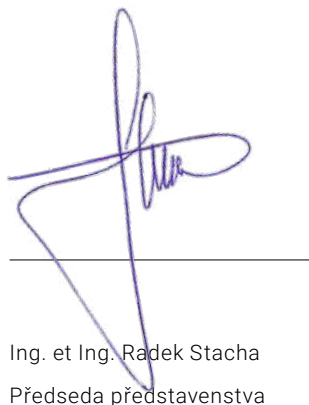
Skupina ČMN nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

8. PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

Předseda představenstva Společnosti 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 12. 6. 2020

Za Českomoravská Nemovitostní a.s.



Ing. et Ing. Radek Stacha

Předseda představenstva

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s.

Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, Praha 1, identifikační číslo 051 42 202 a jejích dceřiných společností („Skupina“), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2019, výkazu zisku a ztráty za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny k 31. 12. 2019 a její finanční výkonnosti za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 6. konsolidované výroční zprávy Události, které nastaly po rozvahovém dni, kde je uveden vliv aktuální situace COVID 19 na Skupinu. Činnost Skupiny není v souvislosti s virem COVID-19 ohrožena. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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 účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo 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 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 společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s 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 povinno posoudit, zda je společnost 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 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.

Odovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost 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 konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Brně dne 12. 6. 2020

Auditorská společnost:

Statutární auditor:

BDO Audit s.r.o.



BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018

Ing. Jiří Kadlec
evidenční číslo 1246

AKTIVA

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
Aktiva celkem		4 866 594	2 151 564
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	32
B.	Dlouhodobý majetek	4 302 741	1 657 159
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	332	200
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	332	200
B.I.2.1.	Software	332	200
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	0	0
B.I.3.	Goodwill	0	0
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	2 672 519	1 306 185
B.II.1.	Pozemky a stavby	2 651 032	1 300 937
B.II.1.1.	Pozemky	25 290	108 629
B.II.1.2.	Stavby	2 625 742	1 192 308
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	10 157	4 911

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	759	0
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	0	0
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	0	0
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	759	0
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na DHM a nedokončený DHM	10 571	337
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na DHM	10 000	0
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý majetek	571	337
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	1 107 014	53 597
B.III.1.	Podíly ovládaná osoba a ovládající osoba	0	0
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající os, podstatný vliv	0	0
B.III.3.	Podíly podstatný vliv	0	0
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	0	0
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry	1 016 029	0
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry ostatní	39 795	53 597
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	51 190	0
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	51 190	0

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
B.IV.1.	Kladný konsolidační rozdíl	522 876	296 797
B.IV.2.(-)	(-) Záporný konsolidační rozdíl	0	0
B.IV.3.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	0	380
C.	Oběžná aktiva	348 592	475 562
C.I.	Zásoby	0	0
C.I.1.	Materiál	0	0
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	0	0
C.I.3.	Výrobky a zboží	0	0
C.I.3.1.	Výrobky	0	0
C.I.3.2.	Zboží	0	0
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	0	0
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	0	0
C.II.	Pohledávky	123 889	401 727
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	0	177 941
C.II.1.1.	Dlouhodobé pohledávky	0	0
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	0	0
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	0	0
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	0	177 941
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti	0	365

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	0	0
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	0	0
C.II.1.5.4	Jiné pohledávky	0	177 576
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	123 889	223 786
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	33 278	24 262
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	0	0
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní	90 611	199 524
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	0	0
C.II.2.4.2.	Sociální pojištění a zdravotní pojištění	0	0
C.II.2.4.3.	Stát daňové pohledávky	9 928	11 470
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	18 253	679
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	1 292	6 332
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	61 138	181 043
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0
C.III.1.	Podíly - ovládaná a ovládající osoba	0	0
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	224 703	73 835
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	231	4 753
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtě	224 472	69 082

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
D.	Časové rozlišení	215 261	18 811
D.1.	Náklady příštích období	180 586	17 210
D.2.	Komplexní náklady příštích období	0	0
D.3.	Příjmy příštích období	34 675	1 601

PASIVA

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
Pasiva celkem		4 866 594	2 151 564
A.	Vlastní kapitál	907 036	694 265
A.I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	0	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	0	0
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	460 899	429 535
A.II.1.	Ážio	0	0
A.II.2.	Kapitálové fondy	460 899	429 535
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	393 573	0
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	67 326	429 535
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	0	0
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	0	0
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	0	0
A.II.2.6.	Oceňovací rozdíly z konsolid. úprav	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	0	200
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	0	200
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	0	0

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	262 135	2
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	262 135	2
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	0	0
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	182 002	262 133
A.V.1	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)	0	0
A.VI.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	395
A.VII.	Konsolidační rezervní fond	0	0
B+C	Cizí zdroje	3 953 963	1 457 299
B.	Rezervy	356	155
B.1..	Rezervy na důchody a podobné závazky	0	0
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	306	0
B.3.	Rezerva podle zvláštních předpisů	0	0
B.4.	Ostatní rezervy	0	0
B.I.4.	Ostatní rezervy	50	155
C.	Závazky	3 953 607	1 457 144
C.I.	Dlouhodobé závazky	3 713 090	1 318 525
C.I.1.	Vydané dluhopisy	1 795 135	261 650
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	0	0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	1 795 135	261 650

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	1 566 332	422 850
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	6 934	4 629
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	0	0
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	0	0
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	12 686
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	0	0
C.I.8.	Odložený daňový závazek	305 187	154 181
C.I.9.	Závazky ostatní	39 502	462 529
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	0	0
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	0	0
C.I.9.3.	Jiné závazky	39 502	462 529
C.II	Krátkodobé závazky	240 517	138 619
C.II.1.	Vydané dluhopisy	26 050	0
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	0	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	26 050	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	44 377	13 366
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	6 049	6 380
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	78 001	37 671
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	0	0
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	0	1 977
C.II.8.	Závazky ostatní	86 040	79 225
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	0	0
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	0	0
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	832	460
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	476	173
C.II.8.5.	Stát daňové poplatky a dotace	7 416	1 957
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	18 894	4 675
C.II.8.7.	Jiné závazky	58 422	71 960
D.	Časové rozlišení pasiv	5 595	0
D.1.	Výdaje příštích období	0	0
D. 2.	Výnosy příštích období	5 595	0
E.	Menšinový vlastní kapitál	0	0
E.I.	Menšinový základní kapitál	0	0
E.II.	Menšinové kapitálové fondy	0	0
E.III.	Menšinové fondy ze zisku vč. ner.zisku minulých let	0	0
E.IV.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	0	0

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty		Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	121 562	21 265
II.	Tržby z a prodej zboží	0	0
A.	Výkonová spotřeba	87 126	137 811
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	0	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	30 011	4 845
A.3.	Služby	57 115	132 966
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	0
C.	Aktivace	0	0
D.	Osobní náklady	11 935	2 079
D.1.	Mzdové náklady	9 511	1 665
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2 424	414
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2 419	414
D.2.2.	Ostatní náklady	5	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	78 800	-85 004
E.1.	Úpravy hodnot DNM a DHM	78 800	-85 004
E.1.1.	Úpravy hodnot DNM a DHM trvalé	78 800	9 360
E.1.2.	Úpravy hodnot DNM a DHM dočasné	0	-94 364

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty		Běžné účetní období	Minulé účetní období
E.2.	Úpravy hodnot zásob	0	0
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy	535 647	81 076
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	467 585	0
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	0	171
III.3.	Jiné provozní výnosy	68 062	80 905
F.	Ostatní provozní náklady	192 586	1 359
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	153 918	0
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	0	0
F.3.	Daně a poplatky	322	96
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní NPO	1 921	155
F.5.	Jiné provozní náklady	36 425	1 108
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	12 049	1 753
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	274 713	44 343
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	183 420	270 000
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	0	270 000
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	183 420	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	183 641	1 600
V.	Výnosy z ostatního dl. finančního majetku ovlád. nebo ovl.	0	0

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty		Běžné účetní období	Minulé účetní období
V.1.	Ostatní výnosy z ostatního dl. finančního majetku	0	0
V.2.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	0	0
H.	Náklady související s ostatním dl. finančním majetkem	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovlad. nebo ovladj. os	65 966	18 120
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovl.nebo ovladj. os	0	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	65 966	18 120
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky	166 426	33 194
J.1.	Nákladové úroky a podobné n. - ovlad. nebo ovladající os	0	0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	166 426	33 194
VII.	Ostatní finanční výnosy	92 606	1 140
K	Ostatní finanční náklady	84 632	6 981
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-92 707	247 485
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	182 006	291 828
L.	Daň z příjmů	4	29 680
L.1.	- splatná	7 627	72
L.2	- odložená	-7 623	29 608
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	182 002	262 148
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty		Běžné účetní období	Minulé účetní období
	Konsolidovaný výsledek hospodaření bez podílu na ekvivalenci	182 002	262 148
	z toho: výsledek hosp. BÚO bez menšinových podílů	0	0
	menšinový výsledek hospodaření BÚO	0	0
	Podíl na hospodářském výsledku v ekvivalenci	0	-15
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	182 002	262 133
*	Čistý obrat za účetní období = I.+ II.+ III.+ IV.+ V.+ VI.+ VII.	999 201	391 601

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. 12. 2019

OBSAH DANÉ PŘÍLOHY

1. POPIS SKUPINY	68
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	72
3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY	73
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	73
b) Dlouhodobý hmotný majetek	73
c) Dlouhodobý finanční majetek	74
d) Krátkodobý finanční majetek	74
e) Zásoby	75
f) Pohledávky	75
g) Vlastní kapitál	76
h) Závazky	76
i) Rezervy	76
j) Leasing	76
k) Devizové operace	76
l) Použití odhadů	76
m) Účtování výnosů a nákladů	77
n) Splatná daň z příjmu	77
o) Odložená daň z příjmu	77
p) Dotace / Investiční pobídky	77
4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉ ROZVAZE	78
a) Konsolidace	78
b) Dlouhodobý nehmotný majetek	78
c) Dlouhodobý hmotný majetek	79
d) Dlouhodobý finanční majetek	79
e) Kladný konsolidační rozdíl	80
f) Zásoby	80
g) Pohledávky	80
h) Krátkodobý finanční majetek	80
i) Přechnodné účty aktiv	80
j) Vlastní kapitál	81

k) Rezervy	81
l) Závazky	81
m) Odložený daňový závazek	82
n) Přechnodné účty pasiv	82
5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉMU VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	83
a) Konsolidace	83
b) Výnosy	83
c) Výkonová spotřeba	84
d) Osobní náklady	84
e) Ostatní provozní náklady	85
f) Finanční výsledek hospodaření	85
6. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	86
7. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ	87

1. 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, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a emise dluhopisů.

Hlavním předmětem podnikání Skupiny je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Za Mateřskou společnost jedná ve všech věcech buď předseda představenstva samostatně, nebo současně dva členové představenstva.

Žádná ze společností Skupiny nemá organizační složku v zahraničí.

KONTROLNÍ A ŘÍDÍCÍ ORGÁNY MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI BYLY K 31. PROSINCI 2019 NÁSLEDUJÍCÍ:

Předseda představenstva

Ing. et Ing. Radek Stacha,
dat. nar. 28. listopadu 1987
Mezírka 741/7, Veveří, 602 00 Brno
Den vzniku funkce: 27. prosince 2018
Zapsáno: 28. prosince 2018

Člen představenstva

Mgr. Ing. Josef Eim, dat. nar. 5. dubna 1984
Tučkova 418/21, Veveří, 602 00 Brno
Den vzniku členství: 1. listopadu 2018
Zapsáno: 1. listopadu 2018

Člen představenstva

Mgr. Jan Fiala, dat. nar. 27. července 1982
Erbenova 382/14, Černá Pole, 602 00 Brno
Den vzniku členství: 27. prosince 2018
Zapsáno: 28. prosince 2018

Člen dozorčí rady

Mgr. Jiří Hruban, dat. nar. 21. března 1978
Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno
Den vzniku členství: 12. září 2016
Zapsáno: 13. září 2016

Skupina Českomoravská Nemovitostní je tvořena následujícími společnostmi:

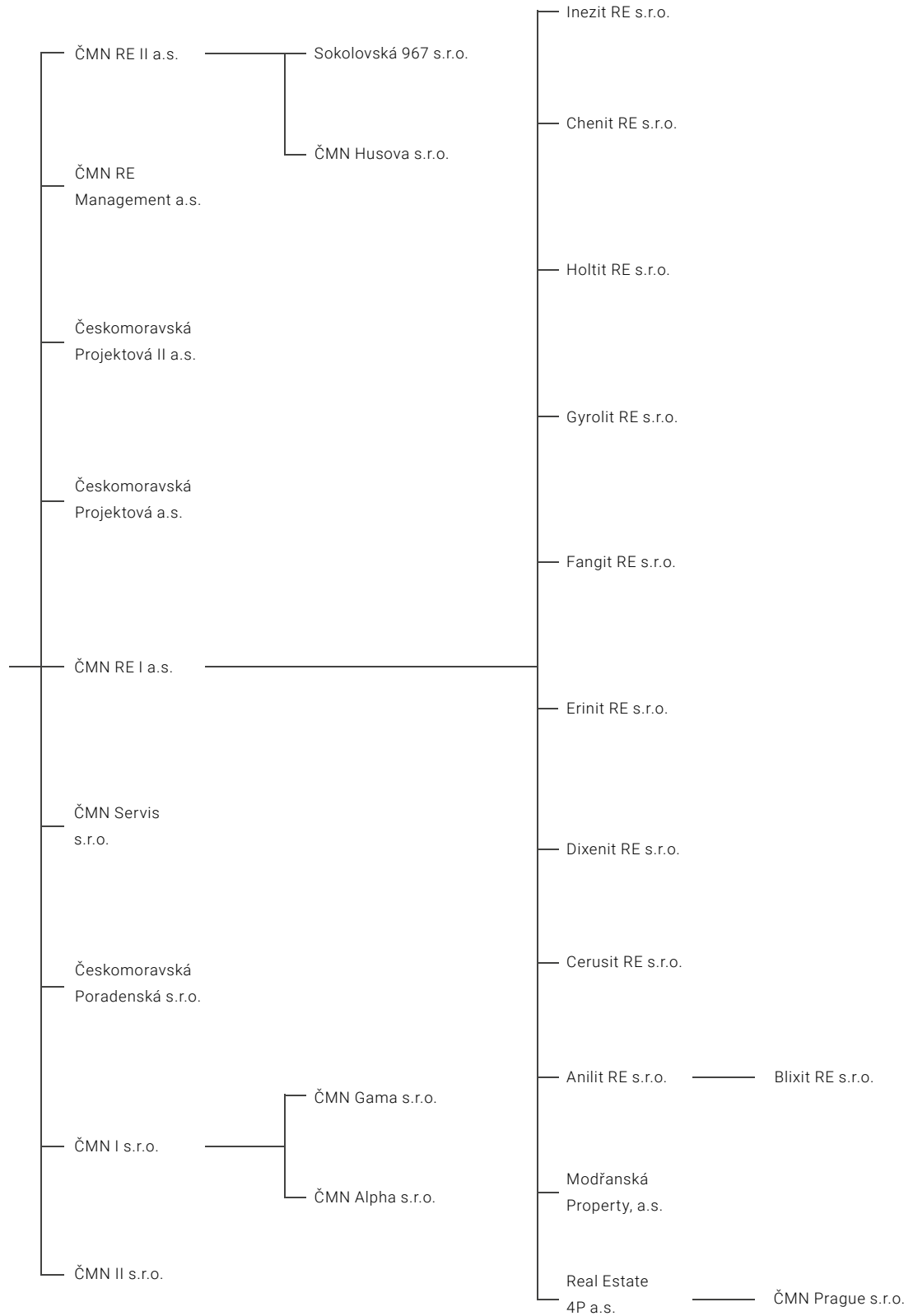
Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Základní kapitál	Výše podílu
Českomoravská Nemovitostní a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	
ČMN i s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN II s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Českomoravská Poradenská s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN Alpha s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN Gama s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN RE i a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
ČMN RE II a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
Sokolovská 967 s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	100 000 Kč	100 %
ČMN Husova s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová II a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
Real Estate 4P a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
ČMN Prague s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Modřanská Property, a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	20 000 000 Kč	100 %
ČMN RE Management a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %

Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Základní kapitál	Výše podílu
ČMN Servis s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Anilit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Blixit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Cerusit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Dixenit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Erinit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Fangit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Gyrolit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Holtit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Chenit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Inezit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %

Ve všech dceřiných společnostech má daná Mateřská společnost podíl 100 %. Všechny dceřiné společnosti sestavily účetní závěrku k 31. 12. 2019.

Organizační schéma skupiny k 31. 12. 2019

Českomoravská Nemovitostní a.s.



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. 2019 za kalendářní rok 2019.

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 Skupina používala při sestavení účetní závěrky za rok 2019 a 2018 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 40 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 Skupina 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.

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku obsahuje kladný (aktivní) nebo záporný (pasivní) rozdíl mezi oceněním obchodního závodu nabytého převodem nebo přechodem za úplatu, vkladem nebo oceněním majetku a závazků v rámci přeměny obchodní korporace a souhrnem ocenění jeho jednotlivých složek majetku v účetnictví účetní jednotky prodávající, vkládající, zanikající nebo rozdělované odštěpením sníženým o převzaté dluhy. Aktivní oceňovací rozdíl k nabytému majetku se odpisuje do nákladů rovnoměrně 180 měsíců od nabytí obchodního závodu, nebo od rozhodného dne přeměny obchodní korporace. Pasivní oceňovací rozdíl k nabytému majetku se odpisuje rovnoměrně do výnosů 180 měsíců od nabytí obchodního závodu, nebo od rozhodného dne přeměny obchodní korporace.

C) DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Dlouhodobým finančním majetkem se rozumí zápůjčky s dobou splatnosti delší než jeden rok, majetkové účasti, realizovatelné cenné papíry a dlužné cenné papíry se splatností nad 1 rok držené do splatnosti. Cenné papíry držené do splatnosti jsou cenné papíry, které mají stanovenou splatnost a Skupina má úmysl a schopnost držet je do splatnosti. U dluhových cenných papírů se účtuje o úrokovém výnosu ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos je součástí ocenění příslušného cenného papíru.

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 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, nakoupené opční listy a ostatní krátkodobé cenné papíry a podíly, u nichž zpravidla

v okamžiku pořízení není znám záměr účetní jednotky. 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 Skupinou klasifikován dle povahy jako krátkodobý finanční majetek k obchodování nebo realizovatelný krátkodobý finanční majetek. Krátkodobým finančním majetkem k obchodování se rozumí cenný papír, který je držen za účelem provádění transakcí na veřejném trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém horizontu, maximálně však ročním.

K datu účetní závěrky Skupina 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) ZÁSoby

Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady – zejména celní poplatky, dopravné a skladovací poplatky, provize, pojistné a skonto. Zásoby vytvořené vlastní činností se oceňují vlastními náklady, které zahrnují přímé náklady vynaložené na výrobu nebo jinou činnost, popřípadě i část nepřímých nákladů, která se vztahuje k výrobě nebo k jiné činnosti. Opravné položky k zásobám jsou tvořeny v případech, kdy snížení ocenění zásob v účetnictví není trvalého charakteru, např. na základě věkové analýzy zásob, dále (je-li relevantní) na základě analýzy prodejních cen, (je-li relevantní) atd.

F) 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.

G) VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál jednotlivých společností Skupiny 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.

H) 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.

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 jisté jejich výše nebo okamžik jejich vzniku. Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

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 Skupiny 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 Skupiny 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) SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMU

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

Náklad 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 vykázaný v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

P) DOTACE / INVESTIČNÍ POBÍDKY

Dotace k úhradě nákladů se účtují do ostatních provozních a finančních výnosů ve věcné a časové souvislosti s účtováním nákladů na stanovený účel. Dotace na pořízení dlouhodobého nehmotného nebo hmotného majetku a technického zhodnocení a dotace na úhradu úroků zahrnovaných do pořizovací ceny snižuje jejich pořizovací cenu nebo vlastní náklady.

4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉ ROZVAZE

A) KONSOLIDACE

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

	2019	2018
Aktiva	4 866 594	2 151 564
Vlastní kapitál	907 036	694 265
Cizí zdroje	3 953 963	1 457 299
Časové rozlišení pasiv	5 595	0

Nejvýznamnější položkou aktiv jsou Stavby v hodnotě 2 625 742 tis. Kč (2018: 1 192 308 tis. Kč). Tato položka zahrnuje zejména účetní hodnotu nemovitosti BLOX, nemovitosti Mezi Vodami 31, v níž sídlí společnost Nestlé Česko s.r.o. a dalších. Druhou nejvýznamnější položkou jsou Ostatní dlouhodobé cenné papíry, které zahrnují zejména držbu podílových listů 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“), který ultimátně drží nemovitost Crystal v pražských Vinohradech.

Nejvýznamnějšími položkami pasiv jsou vydané dluhopisy, závazky k úvěrovým institucím a vlastní kapitál. Skupina ČMN má obchodní vztahy s celou řadou bank, klientů, držitelů dluhopisů 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 viz konsolidovaná rozvaha a konsolidovaný výkaz zisku a ztráty.

B) DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek ve své čisté hodnotě zahrnuje pouze Software, který je spojen s Informačním systémem.

Přehled dlouhodobého nehmotného majetku:

	2019	2018
Zřizovací výdaje	0	0
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0
Software	332	200
Ocenitelná práva	0	0
Nedokončený DNM	0	0
Opravná položka k DNM	0	0
Celkem	332	200

C) DLOUHODOBÝ HNOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek ve výši 2 672 519 tis. Kč (2018: 1 306 185 tis. Kč) tvoří ultimátně naprostou většinu aktiv Skupiny a je spojen s jejím základním cílem, kterým je dosahování nájemních výnosů a výnosů z prodeje nemovitostí. Položky Stavby a Pozemky jsou spojeny zejména s účetní hodnotou nemovitosti BLOX, nemovitosti Mezi Vodami 31, v níž sídlí společnost Nestlé Česko s.r.o. a dalšími. Skupina je zároveň stále aktivní v hledání nových transakcí, přičemž k rozvahovému dni byla uprostřed jednání o další potenciální nemovitostní transakci, v rámci které byla složena Záloha na dlouhodobý hmotný majetek ve výši 10 000 tis. Kč (2018: 0 tis. Kč).

Nákup a držba nemovitostních projektů je financovaná mimo jiné prostřednictvím bankovních úvěrů. Při jejich využití mají banky ve většinu případů zástavní právo k nemovitosti. To je případ i výše zmíněných nemovitostí BLOX a centrály společnosti Nestlé Česko s.r.o.

Přehled dlouhodobého hmotného majetku:

	2019	2018
Pozemky	25 290	108 629
Stavby	2 625 742	1 192 308
Hmotné movité věci a jejich soubory	10 157	4 911
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	759	0
Zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	10 000	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	571	337
Celkem	2 672 519	1 306 185

D) DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Dlouhodobý finanční majetek je tvořen primárně Ostatními dlouhodobými cennými papíry ve výši 1 016 029 tis. Kč (2018: 0 tis. Kč). Skupina k datu účetní závěrky drží všechny podílové listy CORE Fund, jež je vlastníkem nemovitosti Crystal na pražských Vinohradech. Skupina zároveň stále drží část podílových listů NEMO Fund, reg. č. FL-0002.608.770-1, právní forma: podílový fond (Unit trust), řídicí se právem Lichtenštejnského knížectví, za něž jedná správce fondu IFM INDEPENDENT FUND MANAGEMENT AKTIENGESELLSCHAFT (dále jen „NEMO Fund“ nebo „NEMO“), který k datu účetní závěrky byl 100% vlastníkem nemovitostních společností, které vlastní nemovitosti na adresách Pekařská 6 a Václavské náměstí 62 v Praze.

Přehled dlouhodobého finančního majetku:

	2019	2018
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
Podíly – podstatný vliv	0	0
Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	0	0
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	1 016 029	0
Zápůjčky a úvěry – ostatní	39 795	53 597
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	51 190	0
Celkem	1 107 014	53 597

Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek ve výši 51 190 tis. Kč (2018: 0 tis. Kč) jsou spojeny s plánovanou akvizicí podílu v nemovitostní společnosti. Tyto prostředky slouží jako záloha pro získání exkluzivity na danou transakci, kterou Skupina plánuje dokončit v roce 2020.

Zápůjčky a úvěry – ostatní ve výši 39 795 tis. Kč (2018: 53 597 tis. Kč) jsou mimo jiné také spojeny s transakčním vyjednáváním. Skupina poskytla úvěr protistraně, se kterou je uprostřed vyjednávání o akvizici nemovitosti/nemovitostní společnosti. Smluvně je tato půjčka zajištěna a úročena.

E) Kladný konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíl zobrazuje rozdíl mezi účetní hodnotou společnosti (jejím vlastním kapitálem) a pořizovací cenou. Skupina ČMN v roce 2019 vykázala aktivní konsolidační rozdíl v netto hodnotě 522 876 tis. Kč (2018: 296 797 tis. Kč). Zdrojem kladného konsolidačního rozdílu Skupiny je nákup nemovitostních společností, u kterých je typicky vlastní kapitál nižší než pořizovací cena vzhledem k účetním odpisům budov, jejichž tržní cena neklesá. Tento kladný konsolidační rozdíl se odepisuje po dobu 240 měsíců, počínaje měsícem následujícím po jeho zaúčtování.

F) Zásoby

Předmětem činnosti či podnikání není prodej zboží ani výrobků. Skupina za kalendářní rok 2019 nevlastnila zásoby.

G) Pohledávky

Skupina ČMN k datu k rozvahovému dni nevykazovala žádné dlouhodobé pohledávky. Pohledávky

z obchodních vztahů ve výši 33 278 tis. Kč (2018: 24 262 tis. Kč) zahrnují primárně pohledávky z nájemného a jsou součástí běžného obchodního styku Skupiny. Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 18 253 tis. Kč (2018: 679 tis. Kč) souvisejí zejména s provozem jednotlivých nemovitostních projektů a týkají se například záloh na spotřebu médií či na činnosti technického charakteru jako jsou opravy apod.

Jiné pohledávky jsou složeny z jednotlivých jiných pohledávek všech společností Skupiny. V této položce jsou zahrnuty pohledávky z termínových operací, které Skupina využívá na snížení měnového a úrokového rizika. Instrumenty, které jsou využívány, zahrnují měnové forwardy, úrokové swapy a další standardní derivátové produkty.

Přehled pohledávek:

	2019	2018
Dlouhodobé pohledávky	0	177 941
Krátkodobé pohledávky	123 889	223 786
Celkem	123 889	401 727

H) Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek byl k datu účetní závěrky tvořen finančními prostředky v pokladně a na bankovních účtech.

I) Přechodné účty aktiv

Přechodné účty aktiv tvoří především Náklady příštích období ve výši 180 586 tis. Kč

(2018: 17 210 tis. Kč) zahrnující časové rozlišení nákladů spojených se zprostředkovateli dluhopisů a jsou časově rozlišeny dle časové a věcné správnosti. V této položce jsou také zahrnuty další časově rozlišené náklady spojené s provozem nemovitostních projektů.

Příjmy příštích období ve výši 34 675 tis. Kč (2018: 1 601 tis. Kč) jsou spojeny mimo jiné s fakturací nájemného, v situaci kdy je fakturováno zpětně. To znamená, že výnos z nájmu je k datu účetní závěrky zaúčtován, ale příjem je očekáván až v příštím období.

J) VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál Skupiny činí 2 000 tis. Kč (2018: 2 000 tis. Kč) a byl plně splacen.

Na základě rozhodnutí valné hromady Mateřské společnosti konané dne 28. 6. 2019 bylo schváleno převedení zisku roku 2018 ve výši 245 562 tis. Kč na účet nerozděleného zisku z minulých let. Předpokládá se, že zisk Mateřské společnosti roku 2019 ve výši 180 842 tis. Kč bude převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Mateřská společnost za celou historii svého fungování nevyplatila dividendu. Veškeré zisky jsou reinvestovány a zvyšují tak vlastní kapitál Skupiny, který dosáhl v roce 2019 výše 907 036 tis. Kč (2018: 694 265 tis. Kč).

Přehled stavu vlastního kapitálu:

	2019	2018
Základní kapitál	2 000	2 000
Ážio a kapitálové fondy	460 899	429 535
Fondy ze zisku	0	200
Výsledek hospodaření minulých let	262 135	2
Výsledek hospodaření běžného účetního období	182 002	262 133
Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	395
Konsolidační rezervní fond	0	0
Celkem	907 036	694 265

K) REZERVY

Celková výše rezerv k datu účetní závěrky dosáhla hodnoty 356 tis. Kč (2018:155 tis. Kč). Rezervy se týkaly Rezervy na daň z příjmu 306 tis. Kč (2018: 0 tis. Kč) a Ostatních rezerv 50 tis. Kč (2018: 155 tis. Kč).

Rezerva na daň z příjmu byla vytvořena, protože k datu sestavení účetní závěrky nebylo dokončeno přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2019.

L) ZÁVAZKY

Krátkodobé závazky jsou tvořeny zejména závazky z obchodních vztahů ve výši 78 001 tis. Kč (2018: 37 671 tis. Kč), které vychází ze standardního

obchodního styku spojeného s provozem nemovitostních projektů a Skupiny. Krátkodobé závazky zahrnují také část bankovních úvěrů 44 377 tis. Kč (2018: 13 366 tis. Kč) a dluhopisů 26 050 tis. Kč (2018: 0 tis. Kč), které jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

Položka dohadné účty pasivní obsahuje budoucí závazky/náklady Skupiny, které věcně a časově souvisejí s rokem 2019, ale Skupině nebyla doručena faktura.

Jiné závazky ve výši 58 422 tis. Kč (2018: 71 960 tis. Kč) zahrnují mimo jiné závazky z pevných termínových operací, které Skupina využívá na snížení měnového a úrokového rizika. Instrumenty, které jsou využívány, zahrnují měnové forwardy, úrokové swapy a další standardní derivátové produkty. Zároveň jde o kategorii, ve které jsou zahrnuty jiné závazky všech společností Skupiny jako kupříkladu platby za dluhopisy, ke kterým emitent k datu účetní závěrky nezískal smluvní dokumentaci.

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny primárně vydanými dluhopisy 1 795 135 tis. Kč (2018: 261 650 tis. Kč) a Závazky k úvěrovým institucím 1 566 332 tis. Kč (2018: 422 850 tis. Kč). Skupina spolupracuje s většinou bank na českém trhu. Mezi nejvýznamnější partnery patří Československá obchodní banka a UniCredit Bank.

M) ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

Skupina ČMN vykázala odložený daňový závazek ve výši 305 187 tis. Kč (2018: 154 181 tis. Kč). Odložený daňový závazek se týká odlišeného daňového a účetního pohledu na zbytkovou hodnotu aktiv. Pro nemovitostní projekty je odložený daňový závazek zcela standardní vzhledem k v čase

se snižující daňové hodnotě nemovitosti. Účetní hodnota je však často navýšena na tržní hodnotu při přeměně společnosti, což má za následek zvýšení její účetní hodnoty, která v tom okamžiku zachycuje její reálnou hodnotu.

Nesoulad mezi daňovou a účetní hodnotou dává za vznik odloženému daňovému závazku.

N) PŘECHODNÉ ÚČTY PASIV

Jedinou nenulovou položkou přechodných účtů pasiv byly výnosy příštích období ve výši 5 595 tis. Kč (2018: 0 tis. Kč) spojené s časovou prodlevou mezi výnosem z nájmu a vystavením faktury.

5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉMU VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

A) KONSOLIDACE

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

	2019	2018
Čistý obrat za účetní období	999 201	391 601
Náklady vč. daně z příjmu	817 199	129 468
Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	182 002	262 133

Nejvýznamnější položkou výnosů jsou Tržby z prodeje dlouhodobého hmotného majetku odrážející prodej nemovitostních společností. Dalšími významnými položkami jsou Výnosy z dlouhodobého finančního majetku a Tržby za prodej výrobků a služeb, které v sobě zahrnují především výnosy z nájemného.

Z pohledu nákladů je nejvyšší položkou Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku, která účetně zachycuje náklady spojené s prodáváním majetkem. Úrokové náklady tvoří další významnou položku konsolidovaného výkazu zisku a ztráty.

Skupina ČMN má obchodní vztahy s celou řadou bank, klientů, držitelů dluhopisů 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 viz konsolidovaná rozvaha a konsolidovaný výkaz zisku a ztráty.

B) VÝNOSY

Výnosy Skupiny jsou tvořeny zejména Tržbami z prodeje dlouhodobého majetku, Výnosy z dlouhodobého finančního majetku a Tržbami z prodeje výrobků a služeb.

Ostatní provozní výnosy ve výši 535 647 tis. Kč (2018: 81 076 tis. Kč) v sobě zahrnují výnosy z prodeje nemovitostních společností, které Skupina držela déle než 12 měsíců ve výši 467 585 tis. Kč (2018: 0 tis. Kč) a zejména výnosy z přefakturací, které jsou obsaženy v položce Jiné provozní výnosy, jež dosáhla hodnoty 68 062 tis. Kč (2018: 80 905 tis. Kč). Co se týče tržeb z prodeje dlouhodobého majetku, jednalo se mimo jiné o prodej nemovitostních společností do nemovitostního fondu NEMO. Obě nemovitostní společnosti, které byly prodány do nemovitostního fondu NEMO – ČMN Pekařská a ČMN Beta – byly Skupinou akvírovány v roce 2018. Jednou z hlavních činností Skupiny ČMN je zvýšení hodnoty nemovitostí a nemovitostních společností a jejich následný prodej. Prodejní cena byla ověřena nezávislým znalcem, který vypracoval posudek dle celosvětově

uznávané metodiky MRICS, aby nedocházelo k pochybnostem o její výši. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku ve výši 183 420 tis. Kč (2018: 270 000 tis. Kč) jsou tvořeny prodejem podílu v nemovitostních společnostech, které Skupina držela méně než 12 měsíců. Tyto výnosy jsou spojeny s Náklady vynaloženými na prodané podíly v hodnotě 183 641 tis. Kč (2018: 1 600 tis. Kč). Nejvýznamnější položkou této kategorie byl prodej společnosti, která ultimátně vlastní nemovitost Crystal na pražských Vinohradech do CORE Fund. Všechny podílové listy tohoto fondu byly k rozvahovému dni vlastněny Skupinou. Dopad této transakce do hospodářského výsledku je po odečtení nákladů od výnosů blízký nule.

Třetí významnou výnosovou položkou jsou Tržby z prodeje výrobků a služeb, jež dosáhla výše 121 562 tis. Kč (2018: 21 265 tis. Kč). Hlavním hybatelem jsou nájemní výnosy, jež Skupina získala z pronájmu svých nemovitostí.

Přehled výnosů Společnosti:

	2019	2018
Tržby z prodeje výrobků a služeb	121 562	21 265
Tržby z prodeje zboží	0	0
Ostatní provozní výnosy	535 647	81 076
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	183 420	270 000
Výnosové úroky	65 966	18 120
Ostatní finanční výnosy	92 606	1 140
Celkem	999 201	391 601

C) VÝKONOVÁ SPOTŘEBA

Celkové náklady na výkonovou spotřebu dosáhly výše 87 126 tis. Kč. (2018: 137 811 tis. Kč).

Náklady na spotřebu materiálu a energie ve výši 30 011 tis. Kč (2018: 4 845 tis. Kč) obsahují zejména náklady na spotřebu energie nemovitostních projektů, která je však v konečném důsledku hrazena nájemci a vstupuje tak i do konsolidovaných výnosů. Minoritní položkou v této kategorii jsou marketingové potřeby a kancelářské vybavení včetně hardwarového zařízení, které není zařazeno do dlouhodobého hmotného majetku kvůli své nízké jednotkové ceně.

Náklady na služby ve výši 57 115 tis. Kč (2018: 132 966 tis. Kč) zahrnují především náklady zprostředkování prodeje dluhopisů a náklady na právní, účetní, daňové, ekonomické, technické a IT poradenství spojené s nemovitostními projekty, akvizicemi a fungováním celé Skupiny.

D) OSOBNÍ NÁKLADY

Osobní náklady dosáhly v roce 2019 celkové výše 11 935 tis. Kč (2018: 2 079 tis. Kč). Razantní růst osobních nákladů byl spojen s růstem Skupiny, přičemž personálního posílení se dostalo bezmála všem oddělením. V roce 2019 Skupina zároveň udělala strategické rozhodnutí budování většiny klíčových funkcí v rámci Skupiny bez toho, aniž by se dlouhodobě využívaly poradenské společnosti. To se týká zejména oddělení financí a asset a property managementu. Hlavním důvodem je zachování kritického know-how v interním prostředí a snížení nákladů.

Skupina měla k datu účetní závěrky 20 zaměstnanců

(bez kontrolních či správních orgánů). Výše odměny kontrolních či správních orgánů byla nastavena dle tržního standardu. Zároveň za rok 2019 nebyly vyplaceny těmto orgánům žádné mimořádné odměny.

E) OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

Ostatní provozní náklady ve výši 192 586 tis. Kč (2018: 1 359 tis. Kč) jsou tvořeny zejména Zůstatkovou cenou prodaného dlouhodobého majetku 153 918 tis. Kč (2018: 0 tis. Kč) a Jinými provozními náklady, které dosáhly hodnoty 36 425 tis. Kč (2018: 1 108 tis. Kč). Druhé jmenované byly tvořeny především náklady z přefakturace.

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 podíly. Obě tyto položky jsou spojeny s převodem nemovitostní společnosti vlastníci budovu Crystal do CORE Fund. Tato transakce měla na hospodářský výsledek marginální dopad.

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 2019 hodnoty 1,92 %. V této kategorii jsou také zahrnuty veškeré úrokové výnosy

z úvěrů a půjček třetím stranám.

Ostatní nákladové úroky a podobné náklady představují nejdůležitější nákladovou položku Skupiny a je v nich zahrnuta cena financování – bankovních úroků i kupónů z dluhopisů. Skupina ČMN v průběhu roku 2019 vydávala dluhopisy s dobou splatnosti 3, 5 a 7 let.

Ostatní finanční výnosy a Ostatní finanční náklady jsou tvořeny z majoritní části kurzovými zisky a ztrátami a přeceněním derivátových transakcí týkající se nemovitostní společnosti vlastníci kancelářskou budovu BLOX.

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.

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se rychle se šířícího viru COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. Vedení Skupiny pečlivě monitoruje situaci a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost Skupiny. Vedení Skupiny zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že v případě relativně rychlého otevření ekonomiky nebude mít významný dopad na hospodaření Skupiny. Tomuto scénáři v době sestavení účetní závěrky napovídá i dění na finančních trzích.

Začátkem ledna 2020 dokončila společnost Chenit RE s.r.o. náležející do Skupiny ČMN akvizici společnosti REZIDENCE KRÁLOVSKÁ TŘÍDA, s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Praha,

PSČ 110 00, IČO 067 67 591; která je vlastníkem budovy nacházející se na adrese Strakonická 1165, Praha 5 – Smíchov.

V průběhu měsíce dubna 2020 převedla společnost ČMN RE i a.s. 100% podíl ve společnosti ČMN Blox s.r.o. na společnost ČMN RE Core a.s., jejíž mateřskou společností je CORE Fund. Tato transakce je v souladu se strategií Skupiny držby nemovitostních společností přes fondovou strukturu, která je chráněna několika vrstvami poskytovatelů služeb – administrátor, depozitář, auditor apod.

V průběhu měsíce května 2020 převedla společnost ČMN RE i a.s. 100% podíl ve společnosti Modřanská Property, a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Praha, PSČ 110 00, IČ 289 87 331; na NEMO Fund. Prodej společnosti Modřanská Property a.s. je konzistentní se strategií Skupiny nákupu nemovitostí a nemovitostních společností, zvýšení jejich hodnoty a prodej třetí straně, jednou z nichž může být i nemovitostní fond NEMO. Skupina ČMN dokázala mimo jiné prodloužit nájemní smlouvu se společností Nestlé Česko s.r.o., což vedlo ke zvýšení hodnoty nemovitostního SPV.

7. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ

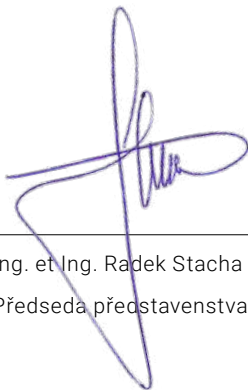
Skupina vykázala v roce 2019 výsledek hospodaření po zdanění ve výši 182 002 tis. Kč. Vlastní kapitál Skupiny zároveň k datu účetní závěrky dosahuje výše 907 036 tis. Kč.

Vzhledem k výše uvedenému i strategickým plánům Skupiny byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu nepřetržitého trvání Skupiny.

Sestaveno dne:

12. 6. 2020

Jméno a podpis statutárního orgánu Společnosti:



Ing. et Ing. Radek Stacha
Předseda představenstva

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2019

AKTIVA

Rozvaha	Běžné účetní období			Minulé účetní období
	Brutto	Korekce	Netto	Netto
Aktiva celkem	780 774	922	779 852	829 717
A. Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0	0
B. Stálá aktiva	724 851	922	723 929	657 670
B.I. Dlouhodobý nehmotný majetek	332	61	271	200
B.I.1. Nehmotné výsledky vývoje	0	0	0	0
B.I.2. Ocenitelná práva	332	61	271	200
B.I.2.1. Software	332	61	271	200
B.I.2.2. Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0
B.I.3. Goodwill	0	0	0	0
B.I.4. Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B.I.5. Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	0	0	0	0
B.I.5.1. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B.I.5.2. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B.II. Dlouhodobý hmotný majetek	4 527	861	3 666	2 152
B.II.1. Pozemky a stavby	1 918	19	1 899	0
B.II.1.1. Pozemky	0	0	0	0
B.II.1.2. Stavby	1 918	19	1 899	0

Rozvaha		Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	2 609	842	1 767	2 152
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	0	0	0	0
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	0	0	0	0
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na DHM a nedokončený DHM	0	0	0	0
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na DHM	0	0	0	0
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý majetek	0	0	0	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	719 992	0	719 992	655 318
B.III.1.	Podíly – ovládaná osoba a ovládající osoba	438 680	0	438 680	164 688
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající os., podstatný	192 486	0	192 486	470 494
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	0	0	0	0
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	0	0	0	0
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry	0	0	0	0
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry ostatní	37 636	0	37 636	20 136
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	51 190	0	51 190	0

Rozvaha		Běžné účetní období			Minulé
		Brutto	Korekce	Netto	účetní období
					Netto
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	51 190	0	51 190	0
C.	Oběžná aktiva	48 428	0	48 428	171 638
C.I.	Zásoby	0	0	0	0
C.I.1.	Materiál	0	0	0	0
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	0	0	0	0
C.I.3.	Výrobky a zboží	0	0	0	0
C.I.3.1.	Výrobky	0	0	0	0
C.I.3.2.	Zboží	0	0	0	0
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	0	0	0	0
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky	46 416	0	46 416	149 944
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	34 893	0	34 893	139 813
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	0	0	0	0
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0
C.II.1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	0	0	0	0
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	0	0	0	0
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	34 893	0	34 893	139 813
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	0	0	0	0

Rozvaha	Běžné účetní období			Minulé	
	Brutto	Korekce	Netto	účetní období Netto	
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	0	0	0	0
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	0	0	0	0
C.II.1.5.4	Jiné pohledávky	34 893	0	34 893	139 813
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	11 523	0	11 523	10 131
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	6 703	0	6 703	3 175
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0
C.II.2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	0	0	0	0
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní	4 820	0	4 820	6 956
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	0	0	0	0
C.II.2.4.2.	Sociální pojištění a zdravotní pojištění	0	0	0	0
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	4 790	0	4 790	6 461
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	30	0	30	277
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	0	0	0	218
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
C.III.1.	Podíly – ovládaná a ovládající osoba	0	0	0	0
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	2 012	0	2 012	21 694
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	196	0	196	117

Rozvaha		Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtě	1 816	0	1 816	21 577
D.	Časové rozlišení aktiv	7 495	0	7 495	409
D.1.	Náklady příštích období	7 495	0	7 495	409
D.2.	Komplexní náklady příštích období	0	0	0	0
D.3.	Příjmy příštích období	0	0	0	0

PASIVA

Rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
Pasiva celkem		779 852	829 717
A.	Vlastní kapitál	740 211	289 556
A.I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	0	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	269 813	0
A.II.1.	Ážio	0	0
A.II.2.	Kapitálové fondy	269 813	0
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	269 813	0
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	0	0
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	0	0
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	0	0
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	0	0
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	0	0
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	287 556	41 994
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	287 556	41 994

Rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	180 842	245 562
A.VI.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)	0	0
B + C	Cizí zdroje	39 641	540 161
B.	Rezervy	0	0
B.1.	Rezervy na důchody a podobné závazky	0	0
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	0	0
B.3.	Rezerva podle zvláštních předpisů	0	0
B.4.	Ostatní rezervy	0	0
C.	Závazky	39 641	540 161
C.I.	Dlouhodobé závazky	30 193	509 385
C.I.1.	Vydané dluhopisy	28 600	0
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	28 600	0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	0	0
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	1 591	2 340
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	0	0
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	2	1
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	0	0
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	507 044
C.I.7.	Závazky – podstatný vliv	0	0

Rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
C.I.8.	Odložený daňový závazek	0	0
C.I.9.	Závazky ostatní	0	0
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	0	0
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	0	0
C.I.9.3.	Jiné závazky	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky	9 448	30 776
C.II.1.	Vydané dluhopisy	0	0
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	0	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	0	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	0	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	0	0
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	4 315	17 027
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	0	0
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv	0	0
C.II.8.	Závazky ostatní	5 133	13 749
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	3 232	162
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	0	0
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	782	216
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	476	130

Rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
C.II.8.5.	Stát – daňové poplatky a dotace	194	42
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	8	10
C.II.8.7.	Jiné závazky	441	13 189
D.	Časové rozlišení pasiv	0	0
D.1.	Výdaje příštích období	0	0
D.2.	Výdaje příštích období	0	0

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Výkaz zisku a ztráty		Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	40 965	7 945
II.	Tržby za prodej zboží	0	0
A.	Výkonová spotřeba	30 319	26 526
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	0	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3 164	1 251
A.3.	Služby	27 155	25 275
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	0
C.	Aktivace	0	0
D.	Osobní náklady	9 555	590
D.1.	Mzdové náklady	7 139	440
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení zdravotní pojištění a ostatní náklady	2 416	150
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2 411	150
D.2.2.	Ostatní náklady	5	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	657	266
E.1.	Úpravy hodnot DNM a DHM	657	266
E.1.1.	- Úpravy hodnot DNM a DHM - trvalé	657	266
E.1.2.	- Úpravy hodnot DNM a DHM dočasné	0	0
E.2.	Úpravy hodnot zásob	0	0

Výkaz zisku a ztráty		Běžné účetní období	Minulé účetní období
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy	15 903	356
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	0	0
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	0	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	15 903	356
F.	Ostatní provozní náklady	16 481	959
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	0	0
F.2.	Prodaného materiálu	0	0
F.3.	Daně a poplatky	14	15
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní NPO	0	0
F.5.	Jiné provozní náklady	16 467	944
*	Provozní výsledek hospodářeni (+/-)	-144	-20 040
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	361 845	270 000
IV.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	361 845	270 000
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0
V.	Výnosy z ostatního dl. finančního majetku	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dl. finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
H.	Náklady související s ostatním dl. finančním majetkem	186 469	1 600

Výkaz zisku a ztráty		Běžné účetní období	Minulé účetní období
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	30 978	11 451
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	30 978	11 451
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	0	0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	30 262	14 225
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	30 262	14 225
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	0	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	11 946	0
K.	Ostatní finanční náklady	7 052	24
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	180 986	265 602
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	180 842	245 562
L.	Daň z příjmů	0	0
L.1.	Daň z příjmu splatná	0	0
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	180 842	245 562
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	180 842	245 562
*	Čistý obrat za účetní období = I + II + III + IV + V + VI + VII	461 637	289 752

PŘÍLOHA K INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. 12. 2019

OBSAH DANÉ PŘÍLOHY

1. POPIS SPOLEČNOSTI	106
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	107
3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY	108
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	108
b) Dlouhodobý hmotný majetek	108
c) Dlouhodobý finanční majetek	109
d) Krátkodobý finanční majetek	110
e) Zásoby	110
f) Pohledávky	111
g) Vlastní kapitál	111
h) Závazky	111
i) Rezervy	111
j) Leasing	111
k) Devizové operace	111
l) Použití odhadů	112
m) Účtování výnosů a nákladů	112
n) Splatná daň z příjmu	112
o) Odložená daň z příjmu	112
p) Dotace / Investiční pobídky	112
4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉ ROZVAZE	113
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	113
b) Dlouhodobý hmotný majetek	113
c) Dlouhodobý finanční majetek	114
d) Krátkodobý finanční majetek	116
e) Zásoby	116
f) Pohledávky	116
g) Účty časového rozlišení	116
h) Vlastní kapitál	116
i) Rezervy	116
j) Závazky	116

k) Leasing	116
l) Deriváty	116
m) Opravné položky	116
n) Dotace/investiční pobídky	116
5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉMU VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	117
a) Výnosy	117
b) Výkonová spotřeba	117
c) Osobní náklady	117
d) Informace o transakcích se spřízněnými stranami	117
e) Výzkum a vývoj	118
6. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	119
7. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI	120

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Českomoravská Nemovitostní a.s. (dále jen „Společnost“) je akciová společnost, která sídlí 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.

Za Společnost jedná ve všech věcech buď předseda představenstva samostatně, nebo současně dva členové představenstva.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

KONTROLNÍ A ŘÍDÍCÍ ORGÁNY SPOLEČNOSTI
JSOU K 31. PROSINCI 2019 NÁSLEDUJÍCÍ:

Předseda představenstva

Ing. et Ing. Radek Stacha,
dat. nar. 28. listopadu 1987
Mezírka 741/7, Veveří, 602 00 Brno
Den vzniku funkce: 27. prosince 2018
Zapsáno: 28. prosince 2018

Člen představenstva

Mgr. Ing. Josef Eim, dat. nar. 5. dubna 1984
Tučkova 418/21, Veveří, 602 00 Brno
Den vzniku členství: 1. listopadu 2018
Zapsáno: 1. listopadu 2018

Člen představenstva

Mgr. Jan Fiala, dat. nar. 27. července 1982
Erbenova 382/14, Černá Pole, 602 00 Brno
Den vzniku členství: 27. prosince 2018
Zapsáno: 28. prosince 2018

Člen dozorčí rady

Mgr. Jiří Hruban, dat. nar. 21. března 1978
Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno
Den vzniku členství: 12. září 2016
Zapsáno: 13. září 2016

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená 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. 2019 za kalendářní rok 2019.

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 2019 a 2018 jsou následující:

A) DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

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

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

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

na základě očekávané doby životnosti.

B) DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí pozemky, stavby a hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 40 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.

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku obsahuje kladný (aktivní) nebo záporný (pasivní) rozdíl mezi oceněním obchodního závodu nabytého převodem nebo přechodem za úplatu, vkladem nebo oceněním majetku a závazků v rámci přeměn obchodní korporace a souhrnem ocenění jeho jednotlivých složek majetku v účetnictví účetní jednotky prodávající, vkládající, zanikající nebo rozdělované odštěpením sníženým o převzaté dluhy. Aktivní oceňovací rozdíl k nabytému majetku se odpisuje do nákladů rovnoměrně 180 měsíců od nabytí obchodního závodu, nebo od rozhodného dne přeměny obchodní korporace. Pasivní oceňovací rozdíl k nabytému majetku se odpisuje rovnoměrně do výnosů 180 měsíců od nabytí obchodního závodu, nebo od rozhodného dne přeměny obchodní korporace.

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 přeceňovány.

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.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří:

- podíly v dceřiných společnostech (viz bod 1),
- poskytnuté půjčky ve skupině,
- poskytnuté půjčky.

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

K datu účetní závěrky Společnost oceňuje krátkodobý finanční majetek s výjimkou cenných papírů držených do splatnosti reálnou hodnotou, pokud je možné tuto zjistit. Změna reálné hodnoty je v daném účetním období zachycena ve výsledku

běžného období s výjimkou realizovatelných cenných papírů, u kterých se přecenění účtuje do vlastního kapitálu.

Ke krátkodobému finančnímu majetku, jenž nebyl oceněn reálnou hodnotou, jsou v případě jeho znehodnocení vytvořeny opravné položky. Dlužné a majetkové cenné papíry, které nejsou klasifikovány jako cenné papíry držené do splatnosti nebo cenné papíry k obchodování, jsou klasifikovány jako realizovatelné cenné papíry a jsou vykazovány v reálné hodnotě. Reálná hodnota krátkodobého finančního majetku je tržní hodnota, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici. Peněžní prostředky tvoří peníze, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

E) ZÁSoby

Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady – zejména celní poplatky, dopravné a skladovací poplatky, provize, pojistné a skonto.

Zásoby vytvořené vlastní činností se oceňují vlastními náklady, které zahrnují přímé náklady vynaložené na výrobu nebo jinou činnost, popřípadě i část nepřímých nákladů, která se vztahuje k výrobě nebo k jiné činnosti. Opravné položky k zásobám jsou tvořeny v případech, kdy snížení ocenění zásob v účetnictví není trvalého charakteru, např. na základě věkové analýzy zásob, dále (je-li relevantní) na základě analýzy prodejních cen, (je-li relevantní) atd.

F) POHLEDÁVKY

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sniženu o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Pohledávky nabyté za úplatu 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.

G) 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.

H) 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.

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) SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMU

Vedení Společnosti zaúčtovalo daňový závazek a daňový náklad na základě kalkulace daně, která vychází z jeho porozumění interpretace daňových zákonů platných v České republice k datu sestavení účetní závěrky a je přesvědčeno o správnosti výše daně v souladu s platnými daňovými předpisy České republiky. S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů vykázaný v účetní závěrce Společnosti se může změnit podle konečného stanoviska finančního úřadu. Náklad 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 vykázaný v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

P) DOTACE / INVESTIČNÍ POBÍDKY

Dotace k úhradě nákladů se účtují do ostatních provozních a finančních výnosů ve věcné a časové souvislosti s účtováním nákladů na stanovený účel. Dotace na pořízení dlouhodobého nehmotného nebo hmotného majetku a technického zhodnocení a dotace na úhradu úroků zahrnovaných do pořizovací ceny snižuje jejich pořizovací cenu nebo vlastní náklady.

4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAHOVÝM POLOŽKÁM

A) DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek ve své čisté hodnotě zahrnuje pouze Software, který je spojen s informačním systémem.

Přehled o pohybu dlouhodobého nehmotného majetku:

	Zůstatek k 31. 12. 2019	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2018	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2017
Software	271	132	61	200	200	0	0
Celkem	271	132	61	200	200	0	0

B) DLOUHODOBÝ H MOTNÝ MAJETEK

Přehled o pohybu dlouhodobého hmotného majetku:

	Zůstatek k 31. 12. 2019	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2018	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2017
Stavby	1 899	1 919	20	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	1 767	192	576	2 152	2 417	266	0
Poskytnuté zálohy na DHM a nedokončený DHM	0	0	0	0	0	115	115
Celkem	3 666	2 111	596	2 152	2 417	381	115

C) DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku::

	Zůstatek k 31. 12. 2019	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2018	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2017
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	438 680	460 461	186 469	164 688	159 250	1 600	7 038
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	192 486	452 488	730 496	470 494	552 492	111 519	29 522
Zápůjčky a úvěry - ostatní	37 636	124 749	107 250	20 136	67 008	90 808	43 936
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	51 190	51 190	0	0	0	0	0
Celkem	719 992	1 088 888	1 024 215	655 318	778 750	203 927	80 496

Přehled ovládaných osob k datu účetní závěrky:

Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Základní kapitál	Výše podílu
ČMN I s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN II s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Českomoravská Poradenská s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN Alpha s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN Gama s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN RE I a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
ČMN RE II a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
Sokolovská 967 s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	100 000 Kč	100 %
ČMN Husova s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %

Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Základní kapitál	Výše podílu
Českomoravská Projektová II a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
Real Estate 4P a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
ČMN Prague s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Modřanská Property a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	20 000 000 Kč	100 %
ČMN RE Management a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
ČMN Servis s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Anilit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Blixit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Cerusit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Dixenit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Erinit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Fangit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Gyrolit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Holtit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Chenit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Inezit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %

D) KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

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

E) ZÁSoby

Předmětem činnosti či podnikání není prodej zboží ani výrobků. Skupina za kalendářní rok 2019 nevladnila zásoby.

F) POHLEDÁVKY

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

V roce 2019 ani v roce 2018 nebyly tvořeny opravné položky k pohledávkám.

G) ÚČTY ČASOVÉHO ROZLIŠENÍ

Náklady příštích období zahrnují především časové rozlišení nákladů z nájmu, právních služeb a dalších dle časové a věcné správnosti. v oblasti pasiv neeviduje Společnost k datu účetní závěrky účty časového rozlišení.

H) VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál Společnosti činí 2 000 000 Kč a byl plně splacen.

Na základě rozhodnutí valné hromady Společnosti konané dne 28. 6. 2019 bylo schváleno převedení zisku roku 2018 ve výši 245 562 tis. Kč na účet nerozděleného zisku z minulých let.

Předpokládá se, že zisk roku 2019 ve výši

180 842 tis. Kč bude převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

I) REZERVY

Společnost v roce 2019 neúčtovala o rezervách.

J) ZÁVAZKY

Krátkodobé závazky jsou tvořeny zejména závazky z obchodních vztahů, které vychází ze standardního obchodního styku. k 31. 12. 2019 a 31. 12. 2018 neměla Společnost krátkodobé závazky kryté zástavním právem ve prospěch věřitele.

Společnost eviduje k datu účetní závěrky v dlouhodobých závazcích dluhopisy v nominální hodnotě 28 600 000 Kč.

K) LEASING

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

L) DERIVÁTY

Společnost využívá finanční deriváty, jejichž podkladovým aktivem je především měnový kurz. Tyto nástroje jsou využívány zejména pro řízení rizika.

M) OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost nevykazuje žádné opravné položky.

N) DOTACE/INVESTIČNÍ POBÍDKY

Účetní jednotka neobdržela v průběhu roku 2019 žádné dotace či investiční pobídky.

5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K POLOŽKÁM VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

A) VÝNOSY

Výnosy Společnosti jsou tvořeny zejména tržbami z prodeje výrobků a služeb, tržbami z prodeje cenných papírů a podílů a úroky.

Přehled výnosů Společnosti:

	2019	2018
Tržby z prodeje výrobků a služeb	40 965	7 945
Ostatní provozní výnosy	15 903	356
Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	361 845	270 000
Výnosové úroky	30 978	11 451
Ostatní finanční výnosy	11 946	0
Celkem	461 637	289 752

B) VÝKONOVÁ SPOTŘEBA

Celkové náklady na výkonovou spotřebu dosáhly výše 30 319 tis. Kč.

Náklady na spotřebu materiálu a energie ve výši 3 164 tis. Kč obsahují zejména náklady na marketingové potřeby a kancelářské vybavení včetně hardwarového zařízení, které není zařazeno do dlouhodobého hmotného majetku kvůli své

nízké jednotkové ceně. Náklady na služby ve výši 27 155 tis. Kč zahrnují především náklady na právní, účetní, daňové, ekonomické, technické a IT poradenství.

C) OSOBNÍ NÁKLADY

Osobní náklady dosáhly v roce 2019 celkové výše 9 555 tis. Kč. Společnost měla k datu účetní závěrky 17 zaměstnanců (bez kontrolních či správních orgánů).

Výše odměny kontrolních či správních orgánů byla nastavena dle tržního standardu. Zároveň za rok 2019 nebyly vyplaceny těmto orgánům žádné mimořádné odměny.

D) INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Poskytnuté půjčky ovládaným osobám činily k datu účetní závěrky 192 486 tis. Kč (k 31. 12. 2018 to bylo 470 494 tis. Kč). Společnost přeúčtovává služby spřízněným stranám. V roce 2019 dosáhl tento objem přeúčtování 15 903 tis. Kč.

Společnost zároveň poskytuje služby ovládaným osobám týkající se poradenství ve finanční a komerční oblasti, účetnictví apod. za tyto služby si Společnost účtuje přiměřenou odměnu.

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

E) VÝZKUM A VÝVOJ

Společnost nevynaložila žádné výdaje na výzkum a vývoj.

6. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

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

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se rychle se šířícího viru COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. Vedení Společnosti pečlivě monitoruje situaci a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost Společnosti. Vedení Společnosti zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že Společnost bude schopna pokračovat ve své činnosti bez závažných komplikací způsobených výše zmíněným koronavirem.

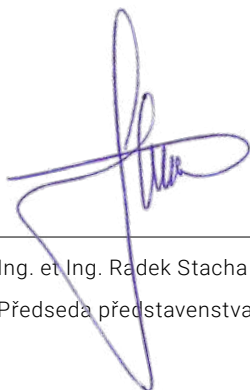
7. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Společnost vykázala v roce 2019 výsledek hospodaření po zdanění ve výši 180 842 tis. Kč. Vlastní kapitál Společnosti zároveň k datu účetní závěrky dosahuje výše 740 211 tis. Kč. Vzhledem k výše uvedenému i strategickým plánům Společnosti byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu nepřetržitého trvání Skupiny.

Sestaveno dne:

12. 6. 2020

Jméno a podpis statutárního orgánu Společnosti:



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 a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou zpracovaná v souladu s ustanovením § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“).

ODDÍL I. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI OVLÁDANOU A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU OSOBY OVLÁDANÉ SPOLEČNOSTÍ

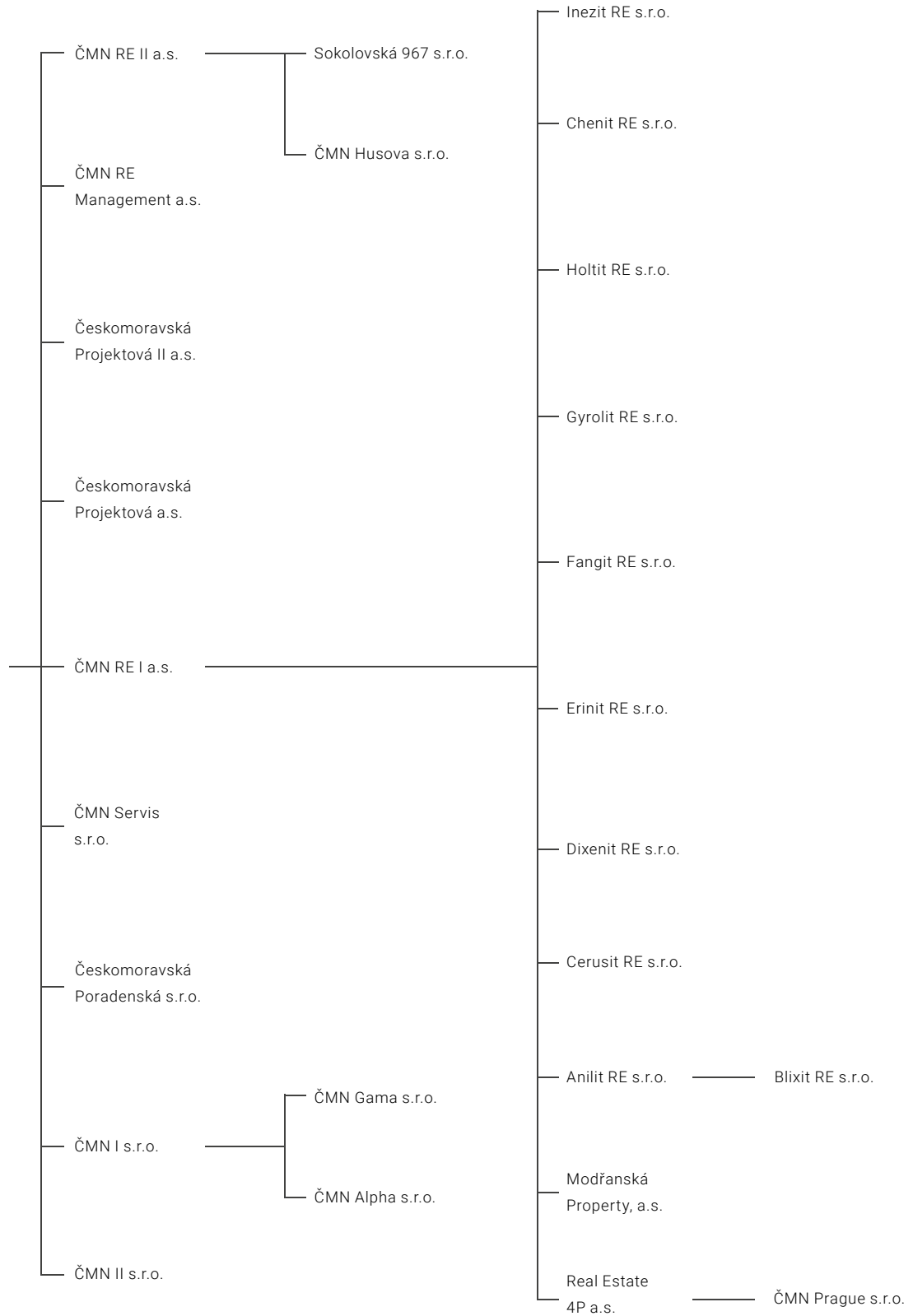
Statutární orgán Společnosti měl ke dni 31. 12. 2019 povědomí o těchto společnostech ovládaných Společností:

- 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 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 Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 96190;
- 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;
- Real Estate 4P a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 075 37 450, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24769;
- ČMN Prague s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 061 66 318, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 277350;
- Modřanská Property a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 289 87 331, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 15698;
- 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;
- 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 Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 101486;
 - 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;
 - Cerusit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 375, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312196;
 - 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;
 - Erinit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 456, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312199;
 - 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;

Organizační schéma skupiny k 31. 12. 2019

Českomoravská Nemovitostní a.s.



- Chenit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 533, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312204;
- Inezit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 561, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312205; (dále jen „Ovládané osoby“). Statutární orgán Společnosti prohlašuje, že vynaložil péči řádného hospodáře ke zjištění okruhu dalších propojených osob pro účely zpracování této zprávy.

ODDÍL II. ÚLOHA SPOLEČNOSTI

V rámci skupiny se v případě Společnosti jedná o nezávislou společnost, která zamýšlí rozvíjet svoji činnost v rámci pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor 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 2019 do 31. prosince 2019.

ODDÍL V. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍCH OSOB NEBO JIMI OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉ JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU SPOLEČNOSTI

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

ODDÍL VI. SMLOUVY UZAVŘENÉ MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDANÝMI OSOBAMI NEBO OSOBAMI JIMI OVLÁDANÝMI

Osoba	Název smlouvy	Datum uzavření	Plnění poskytnuté od Společnosti	Plnění odebrané ze strany Společnosti	Újma
Českomoravská Projektová a.s.	Smlouva o úvěru	18.2.2019	Úroky	Zápůjčka	žádná
ČMN RE i a.s.	Smlouva o úvěru	1.1.2019	Zápůjčka	Úroky	žádná
ČMN i s.r.o.	Smlouva o úvěru	29.5.2019	Zápůjčka	Úroky	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
Cerusit 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
Erinit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Fangit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Gyrolit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Holtit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Chenit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Inezit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	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 Husova s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	10.12.2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN i 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

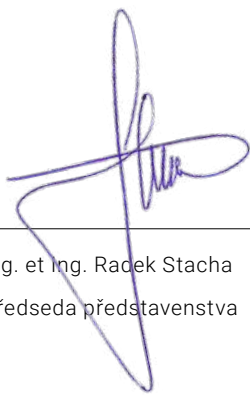
Osoba	Název smlouvy	Datum uzavření	Plnění poskytnuté od Společnosti	Plnění odebrané ze strany Společnosti	Újma
ČMN II s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Poradenská s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN RE i a.s.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN RE II a.s.	Smlouva o poskytování služeb	10.12.2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN RE Management a.s.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN RE Management a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o poskytování služeb	10.12.2019	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	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Projektová II a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o poskytování služeb	10.12.2019	Služby	Odměna	žádná
Real Estate 4P a.s.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Sokolovská 967 s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	20.11.2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN RE Management a.s.	Rámcová smlouva o poskytování služeb	5.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Poradenská s.r.o.	Smlouva o poskytnutí podpory	1.11.2019	Pobídka	Služby	žádná

ODDÍL VII. ZÁVĚR

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

V Brně dne 31. března 2020

Českomoravská Nemovitostní a.s.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a horizontal line, positioned above a horizontal line.

Ing. et Ing. Radek Stacha
Předseda představenstva

KONTAKTY

SÍDLO SPOLEČNOSTI

Václavské náměstí 62
110 00 Praha

KANCELÁŘ BRNO

Durďáková 5
613 00 Brno

KANCELÁŘ PRAHA

BB Centrum, budova D
Jemnická 1138/1
140 00 Praha 4



**ČESKOMORAVSKÁ
NEMOVITOSTNÍ**

www.ceskomoravska-nemovitostni.cz