



Konsolidovaná výroční zpráva skupiny Czech Home Capital, a.s. za účetní rok 2021

Sídlo: náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2

IČ: 085 05 811

Hodnoty
Odborný přístup
Mezilidské vztahy
Efektivní provoz

Obsah

1.	PROHLÁŠENÍ A ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI	4
	PROHLÁŠENÍ.....	4
	PODNIKATELSKÁ ČINNOST	4
2.	OBECNÉ ÚDAJE	5
	ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA MATEŘSKÉ SKUPINY	5
	OSOBY, PODÍLEJÍCÍ SE NA KAPITÁLU A ŘÍZENÍ MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI:	5
3.	AKTIVITY A PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ KONSOLIDAČNÍHO CELKU.....	6
	PŘIDRUŽENÉ ÚČETNÍ JEDNOTKY	7
4.	FINANČNÍ ČÁST	9
	4.1. KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	9
	ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE.....	9
	KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ VÝKAZY.....	13
	PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	15
	4.2 INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	31
	ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA K INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE.....	31
	INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ VÝKAZY	34
	PŘÍLOHA K INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE.....	37
5.	ZPRÁVA O VZTAZÍCH.....	46

1. PROHLÁŠENÍ A ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI

Prohlášení

Představenstvo společnosti Czech Home Capital, a.s., vydává výroční zprávu zachycující věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření skupiny za uplynulé účetní období roku 2021 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření skupiny.

Podnikatelská činnost

Podnikatelská činnost skupiny Czech Home Capital, a. s. spočívá v pořizování rezidenčních nemovitostí jako dlouhodobé investice a poskytování nájemního bydlení.

V Praze, dne 27.5.2022



Helena Vladyková



Mgr. Martin Gillar

2. OBECNÉ ÚDAJE

Založení a charakteristika mateřské skupiny

Společnost **Czech Home Capital, a.s. IČ: 085 05 811** byla založena za účelem vytvoření holdingové struktury skupiny, která bude pořízovat rezidenční nemovitosti jako dlouhodobou investici.

Osoby, podílející se na kapitálu a řízení mateřské společnosti:

Czech Home Capital a.s.,

Základní kapitál: Kč 2 000 tis., splaceno 100%
Akcie: 100 ks akcie Kč 20 tis., na jméno, v listinné podobě.

Statutární orgán:

Představenstvo, mající 2 členy, způsob jednání dle společenské smlouvy.

Období	Funkce	Jméno
1.1.2021 - 31.12.2021	Člen představenstva	Helena Vladyková
1.1.2021 - 31.12.2021	Člen představenstva	Mgr. Martin Gillar, MBA

Dozorčí orgán:

Období	Funkce	Jméno
1.1.2021 - 31.12.2021	Člen dozorčí rady	David Rusňák

3. AKTIVITY A PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

Ovládající společnost konsolidačního celku je společnost Czech Home Capital, a.s. se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 085 05 811, která vznikla 11. září 2019 a je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24697.

Do konsolidačního celku mateřské společnosti Czech Home Capital a.s. jsou k 31. 12. 2021 zahrnuty metodou plné konsolidace následující konsolidované účetní jednotky:

Název	Země	IČ	Vlastnický podíl	
			2021	2020
Czech Home Capital Facility, s.r.o.	Česká republika	098 61 297	100 %	-
R.K.SERVIS, spol. s r.o.	Česká republika	494 35 949	100 %	-
CZECH HOME CAPITAL Energy, s.r.o.	Česká republika	066 86 826	100 %	100 %
CZECH HOME CAPITAL Sustainable, s.r.o.	Česká republika	117 58 864	100 %	-
CZECH HOME CAPITAL ESG, s.r.o.	Česká republika	117 58 562	100 %	-
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	Česká republika	087 41 999	100 %	100 %
BYTY portfolio MOST 1, s.r.o.	Česká republika	276 06 228	100 %	100 %
BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o.	Česká republika	066 86 389	100 %	100 %
BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o.	Česká republika	078 19 447	100 %	100 %
BYTY portfolio EPSILON s.r.o.	Česká republika	088 22 859	100 %	100 %
BYTY portfolio DELTA s.r.o.	Česká republika	088 22 751	100 %	100 %
BYTY portfolio SIGMA s.r.o.	Česká republika	095 66 074	100 %	100 %
BYTY portfolio ALFA s.r.o.	Česká republika	088 22 301	100 %	100 %
BYTY portfolio THETA s.r.o.	Česká republika	095 65 965	100 %	100 %
BYTY portfolio LAMBDA s.r.o.	Česká republika	095 66 058	100 %	100 %
BYTY portfolio TAU s.r.o.	Česká republika	108 00 719	100 %	100 %
BYTY portfolio DZETA s.r.o.	Česká republika	108 01 138	100 %	100 %
BYTY portfolio OMIKRON s.r.o.	Česká republika	108 01 197	100 %	100 %
BYTY portfolio KAPPA s.r.o.	Česká republika	095 66 023	100 %	100 %
BYTY portfolio GAMMA s.r.o.	Česká republika	088 72 783	100 %	100 %
BYTY portfolio OSTRAVA 1, s.r.o.	Česká republika	109 25 490	100 %	-
BYTY portfolio SEVER 1, s.r.o.	Česká republika	096 58 157	100 %	-
BYTY portfolio BETA s.r.o.	Česká republika	088 22 506	-	100 %
BYTY ZC, s.r.o.	Česká republika	085 05 683	-	100 %
HOME CAPITAL Europe, s.r.o.	Česká republika	088 99 746	100 %	100 %
BYTY portfolio OMEGA s.r.o.	Česká republika	089 71 536	100 %	100 %
Home4you ALFA GmbH	Německo		100 %	-
BYTY portfolio CHI s.r.o.	Česká republika	089 71 391	100 %	100 %
HOME CAPITAL Germany 1, s.r.o.	Česká republika	089 71 480	100 %	100 %
Home4you GmbH	Německo		100 %	-
Nadační fond MŮJ DOMOV	Česká republika	106 72 354	100 %	-

Přidružené účetní jednotky

Do konsolidované účetní závěrky společnosti Czech Home Capital, a.s. jsou spolu s konsolidačním celkem k 31. 12. 2021 zahrnuty metodou ekvivalence tyto přidružené společnosti:

Název	Země	IČ	Vlastnický podíl	
			2021	2020
REALITY PRORADOST s.r.o.	Česká republika	292 05 042	49 %	-
STAVBUD, s.r.o.	Česká republika	482 90 173	50 %	-

V průběhu roku 2021 došlo k pořízení majetkových účastí s podstatným vlivem. V konsolidované účetní závěrce nejsou zohledněny s ohledem na nemateriální dopad výsledky dceřiných společností přímo ovládaných společností STAVBUD, s.r.o., tj. nepřímých přidružených společností.

Hlavní podnikatelská činnost Czech Home Capital, a.s. spočívá ve vyhledávání zajímavých investičních příležitostí zejména na poli rezidenčního bydlení, jejich následná koupě a financování. Nakoupené nemovitosti společnost následně spravuje a využívá je k poskytování služeb nájemního bydlení. Společnost Czech Home Capital, a. s. se drží své dlouhodobé obchodní strategie vystupovat jako finanční investor a nakupovat vlastnické podíly v dalších perspektivních společnostech.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje v současné době nepatří k hlavním bodům společnosti, ale tyto oblasti aktivně monitoruje a je si vědoma jejich potenciálního přínosu pro skupinu.

Aktivity v oblasti zaměstnanosti a pracovněprávních vztahů je jednou z priorit společnosti. Klademe důraz na odbornost formou dalšího sebevzdělávání a v rámci celé skupiny je kladen důraz na dodržování zásad bezpečnosti práce.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí společnost pečlivě hodnotí charakter a dopady její činnosti na životní prostředí. Společnost se řídí platnými zákony a plánuje i díky investicím do oprav a rekonstrukcí nemovitostí v portfoliu zlepšit prostředí pro nájemníky. Nemovitosti společnosti splňují certifikaci BREEAM, což je hodnocení specifikace budovy, jejího designu, konstrukce a užívání. Použitá měřítka reprezentují širokou škálu kritérií a kategorií od energie po ekologii. Zahrnují aspekty týkající se užívání energie a vody, vnitřního prostředí (zdraví a kvalita života), znečištění, dopravy, materiálů, odpadu, ekologie a řídicích procesů.

Společnost Czech Home Capital a. s. v dalších letech hodlá pokračovat ve svém podnikatelském zaměření, spravovat, financovat a administrativně obstarávat řádný chod dceřiných společností a zároveň rozšiřovat své portfolio prostřednictvím nových akvizic na tuzemském i zahraničním trhu.

Společnost Czech Home Capital, a.s. v běžném období nenabyla vlastní akcie.

Společnost Czech Home Capital, a.s. nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Společnost Czech Home Capital, a.s. nemá povinnost zveřejnit žádné další údaje podle jiných právních předpisů.

Vedení skupiny zvážilo potenciální dopady COVID-19 a válečného konfliktu na Ukrajině na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání skupiny Czech Home Capital a. s. Vzhledem k tomu byla konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2021 zpracována za předpokladu, že skupina Czech Home Capital a. s. bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Czech Home Capital, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Czech Home Capital, a.s., se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, identifikační číslo 08505811, (dále také společnost) a jejích dceřiných společností (dále také skupina) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. 12. 2021, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o skupině jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv skupiny k 31. 12. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o skupině získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti Czech Home Capital, a.s. za konsolidovanou účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada společnosti Czech Home Capital, a.s.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti Czech Home Capital, a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

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

V Praze, dne 27. května 2022


Auditorská společnost:

BDO Audit s.r.o.

BDO Audit s. r. o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Ondřej Šnejdar

evidenční číslo 1987

Konsolidované účetní výkazy
Czech Home Capital, a.s.

Konsolidovaná rozvaha

k 31. prosinci 2021 v tis. Kč

		31. prosince 2021	31. prosince 2020
	AKTIVA CELKEM	1 277 590	355 056
B.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	1 012 800	268 626
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	154	-
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	922 369	263 549
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	42 341	5 077
B. IV.	Kladný konsolidační rozdíl	83 678	-
B. V.	Záporný konsolidační rozdíl	-37 386	-
B. VI.	Cenné papíry v ekvivalenci	1 643	-
C.	OBĚŽNÁ AKTIVA	245 800	80 499
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	37 602	-
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	22 184	15 630
C. IV.	Peněžní prostředky	186 014	64 869
D.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV	18 990	5 931
	PASIVA CELKEM	1 277 590	355 056
A.	VLASTNÍ KAPITÁL	26 055	24 495
A. I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	-10	-
A. IV.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	24 581	23 382
A. V. 1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	-664	-788
A. V. 2.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	147	-
C.	CIZÍ ZDROJE	1 246 577	330 109
C.	ZÁVAZKY	1 246 577	330 109
C. I.	Dlouhodobé závazky	1 134 001	299 098
C. II.	Krátkodobé závazky	112 577	31 011
D.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV	4 958	452

Czech Home Capital, a.s.

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty

za rok končící 31. prosince 2021 v tis. Kč

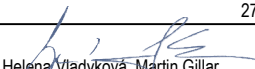
		Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	49 712	10 313
A.	Výkonová spotřeba	18 093	5 383
D.	Osobní náklady	2 998	32
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14 994	5 236
	Zúčtování záporných konsolidačních rozdílů	1 662	-
	Zúčtování kladných konsolidačních rozdílů	3 623	-
III.	Ostatní provozní výnosy	26 901	10 033
F.	Ostatní provozní náklady	5 646	260
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření (+/-)	32 922	9 435
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	499	394
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	24 508	7 768
VII.	Ostatní finanční výnosy	4 079	220
K.	Ostatní finanční náklady	13 098	3 069
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření (+/-)	-33 028	-10 224
L.	Daň z příjmů	557	-
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-664	-788
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	147	-
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-517	-788

Czech Home Capital, a.s.

Konsolidovaný přehled o peněžních tocích

v tis. Kč

		2021	2020
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	64 869	3 658
A. Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)			
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	-107	-788
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	24 440	12 611
1. 1.	Odpisy stálých aktiv a umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu	16 969	5 236
2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-14	
3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-18 600	1
4.	Výnosy z podílů na zisku		
5.	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrmovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky	24 009	7 374
6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	2 077	
A. *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	24 334	11 823
A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-18 374	170 266
2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-38 824	-25 189
2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	20 450	195 455
3.	Změna stavu zásob		
4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	5 960	182 089
A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrmovaných do ocenění dlouhodobého majetku		-7 414
A. 4.	Přijaté úroky	499	394
A. 5.	Zaplacená daň z příjmu a doměrky daně za minulá období	-938	
A. 7.	Přijaté podíly na zisku		
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	5 521	175 069
B. Peněžní toky z investiční činnosti			
B. 1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-461 024	-108 754
B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B. 3.	Zápůjčky a úvěry	-37 264	0
B. 4.	Výdaje spojené s pořízením dceřiných společností	-153 304	0
B. 5.	Příjem z prodeje dceřiných společností	4 392	0
B. 6.	Výdaje spojené s pořízením cenných papírů v ekvivalenci	-9 500	0
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-656 700	-108 754
C. Peněžní toky z finančních činností			
C. 1.	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků, které spadají do finanční činnosti	772 325	-354
1. 1.	Změna stavu dluhopisů	291 066	
1. 2.	Změna závazků vůči úvěrovým institucím	393 412	
1. 3.	Změna závazků - ovládací a ovládaná osoba	101 936	
1. 4.	Vyplacené úroky	-14 090	
C. 2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	0	-4 750
2. 1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z důvodů zvýšení základního kapitálu, emisního ážia, rezerv.fondu atd.		
2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům		
3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů		
4.	Úhrada ztráty společníky		
5.	Přímé platby na vrub fondů		
6.	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně		-4 750
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	772 325	-5 104
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	121 145	61 211
R.	Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období	186 014	64 869

Právní forma účetní jednotky :	akciová společnost
Předmět podnikání nebo jiné činnosti :	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
Sestaveno dne :	27.05.2022
Podpisový záznam statutárního orgánu :	 Hejlena Vladyková, Martin Gillar
B 24697 vedená u Městského soudu v Praze	Czech Home Capital a.s. skupina

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rozsah konsolidace a vymezení konsolidačního celku

Konsolidující účetní jednotkou je Czech Home Capital, a.s. (dále také „mateřská společnost“ nebo „ovládající společnost“, případně „Společnost“). Konsolidační celek tvoří konsolidující účetní jednotka, která je ovládající osobou a konsolidované účetní jednotky, které jsou jí ovládanými osobami (tj. všechny společnosti ovládané mateřskou společností – dále také „dceřiné společnosti“ nebo „ovládané společnosti“).

Do konsolidačního celku nejsou zahrnuty dceřiné společnosti držené výhradně za účelem jejich následného prodeje, případně dceřiné společnosti, u nichž přísná a dlouhodobá omezení podstatně brání mateřské společnosti ve výkonu jejich ovládaní, a výjimečně dceřiné společnosti, které jsou při posouzení jejich finanční situace a výkonnosti k rozvahovému dni vůči ostatním společnostem v konsolidačním celku nevýznamné a jejich nezahrnutí nijak významně tedy neovlivní případná ekonomická rozhodnutí uživatelů konsolidované účetní závěrky.

Konsolidovanými účetními jednotkami jsou ovládané společnosti. Ovládanou společností se pro účely konsolidace rozumí společnost, v níž ovládající společnost uplatňuje přímo nebo nepřímo rozhodující vliv. Ovládanou společností je taková společnost konsolidačního celku, kde ovládající společnost Czech Home Capital, a.s. přímo či nepřímo disponuje dostatečným množstvím hlasovacích práv, aby mohla uplatňovat přímo nebo nepřímo rozhodující vliv ve společnosti, tj. především může jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu obchodní korporace nebo osobami v obdobném postavení nebo členy kontrolního orgánu obchodní korporace, jejímž je společníkem, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit. Dostatečné množství hlasovacích práv zajišťuje zpravidla nadpoloviční vlastnický podíl ve společnosti, případně obdobný podíl hlasovacích práv.

Nicméně, za osobu ovládající je považován i ten, kdo nakládá s podílem na hlasovacích právech představujícím alespoň 40 % všech hlasů v obchodní korporaci, ledaže stejným nebo vyšším podílem nakládá jiná osoba nebo jiné osoby jednající ve shodě. Za osobu ovládající je považován také ten, kdo sám nebo společně s osobami jednajícími s ním ve shodě získá podíl na hlasovacích právech představujícím alespoň 30 % všech hlasů v obchodní korporaci a tento podíl představoval na posledních třech po sobě jdoucích jednáních nejvyššího orgánu této osoby více než polovinu hlasovacích práv přítomných osob. Rozhodujícím vlivem pro účely zahrnutí dceřiné společnosti do konsolidačního celku se tedy rozumí takový stupeň závislosti, který pramení především z přímého nebo nepřímého uplatňování dostatečného množství hlasovacích práv v ovládané společnosti a nakládání s těmito hlasovacími právy dle vlastního uvážení bez ohledu na to, zda a na základě jaké právní skutečnosti jsou vykonávána (popřípadě i z možnosti rozhodujícím způsobem ovlivňovat výkon hlasovacích práv jinou osobou).

Dceřiné (ovládané) společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

Do konsolidované účetní závěrky jsou zahrnuty i účetní jednotky s podstatným vlivem (dále také „přidružené společnosti“) a společně s konsolidačním celkem jsou dále označovány také jako „skupina“. Přidružené společnosti jsou konsolidovány metodou ekvivalence.

Konsolidující účetní jednotka (ovládající společnost)

Ovládající společnost konsolidačního celku je společnost Czech Home Capital, a.s. se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 085 05 811, která vznikla 11. září 2019 a je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24697.

Společnost je holdingovou společností, která drží majetkové účasti (podíl) v dalších společnostech. Předmětem podnikání Společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Společnost Czech Home Capital, a.s. je vlastněna několika investory, z nichž pouze jediná osoba se podílí na základním kapitálu konsolidující účetní jednotky více než 20 %:

Vlastník	% podílu na základním kapitálu Společnosti
RESIDENTIAL INVEST s.r.o.	40 %

Představenstvo a dozorčí rada konsolidující účetní jednotky k 31. 12. 2021:

	Funkce	Jméno
Představenstvo	Člen	Helena Vladyková
Představenstvo	Člen	Mgr. Martin Gillar, MBA
Dozorčí rada	Člen	David Rusňák

Členové představenstva zastupují společnost vždy společně, s výjimkou následujících záležitostí, v nichž je společnost oprávněn zastupovat každý člen představenstva samostatně:

- a)** uzavírání pracovních smluv, není-li hrubá mzda vyšší než 50 000 Kč měsíčně, a ukončování pracovního poměru z nich plynoucích;
- b)** nabývání nebo zcizování jakéhokoliv majetku, jehož pořizovací nebo účetní cena je nižší částce 100 000 Kč, nejedná-li se o případ, kdy by při zcizování byla sjednána cena nižší než účetní zůstatková cena předmětu transakce;
- c)** přijímání nebo poskytování služeb, pokud celková výše ročního plnění vůči jednomu obchodnímu partnerovi nepřesahuje částku 1 000 000 Kč;
- d)** nabývání nebo zcizování materiálu, pokud celková výše plnění vůči jednomu obchodnímu partnerovi nepřesahuje částku 1 000 000 Kč.

Během roku 2021 nedošlo k personálním změnám ve složení orgánů Společnosti.

Konsolidované účetní jednotky (ovládané společnosti)

Do konsolidačního celku mateřské společnosti Czech Home Capital a.s. jsou k 31. 12. 2021 zahrnuty metodou plné konsolidace následující konsolidované účetní jednotky:

Název	Země	IČ	Vlastnický podíl	
			2021	2020
Czech Home Capital Facility, s.r.o.	Česká republika	098 61 297	100 %	-
R.K.SERVIS, spol. s r.o.	Česká republika	494 35 949	100 %	-
CZECH HOME CAPITAL Energy, s.r.o.	Česká republika	066 86 826	100 %	100 %
CZECH HOME CAPITAL Sustainable, s.r.o.	Česká republika	117 58 864	100 %	-
CZECH HOME CAPITAL ESG, s.r.o.	Česká republika	117 58 562	100 %	-
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	Česká republika	087 41 999	100 %	100 %
BYTY portfolio MOST 1, s.r.o.	Česká republika	276 06 228	100 %	100 %
BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o.	Česká republika	066 86 389	100 %	100 %
BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o.	Česká republika	078 19 447	100 %	100 %
BYTY portfolio EPSILON s.r.o.	Česká republika	088 22 859	100 %	100 %
BYTY portfolio DELTA s.r.o.	Česká republika	088 22 751	100 %	100 %
BYTY portfolio SIGMA s.r.o.	Česká republika	095 66 074	100 %	100 %
BYTY portfolio ALFA s.r.o.	Česká republika	088 22 301	100 %	100 %
BYTY portfolio THETA s.r.o.	Česká republika	095 65 965	100 %	100 %
BYTY portfolio LAMBDA s.r.o.	Česká republika	095 66 058	100 %	100 %
BYTY portfolio TAU s.r.o.	Česká republika	108 00 719	100 %	100 %
BYTY portfolio DZETA s.r.o.	Česká republika	108 01 138	100 %	100 %
BYTY portfolio OMIKRON s.r.o.	Česká republika	108 01 197	100 %	100 %
BYTY portfolio KAPPA s.r.o.	Česká republika	095 66 023	100 %	100 %
BYTY portfolio GAMMA s.r.o.	Česká republika	088 72 783	100 %	100 %
BYTY portfolio OSTRAVA 1, s.r.o.	Česká republika	109 25 490	100 %	-
BYTY portfolio SEVER 1, s.r.o.	Česká republika	096 58 157	100 %	-
BYTY portfolio BETA s.r.o.	Česká republika	088 22 506	-	100 %
BYTY ZC, s.r.o.	Česká republika	085 05 683	-	100 %
HOME CAPITAL Europe, s.r.o.	Česká republika	088 99 746	100 %	100 %
BYTY portfolio OMEGA s.r.o.	Česká republika	089 71 536	100 %	100 %
Home4you ALFA GmbH	Německo		100 %	-
BYTY portfolio CHI s.r.o.	Česká republika	089 71 391	100 %	100 %
HOME CAPITAL Germany 1, s.r.o.	Česká republika	089 71 480	100 %	100 %
Home4you GmbH	Německo		100 %	-
Nadační fond MŮJ DOMOV	Česká republika	106 72 354	100 %	-

V průběhu roku 2021 došlo k několika změnám v konsolidačního celku.

Přidružené účetní jednotky

Do konsolidované účetní závěrky společnosti Czech Home Capital, a.s. jsou spolu s konsolidačním celkem k 31. 12. 2021 zahrnuty metodou ekvivalence tyto přidružené společnosti:

Název	Země	IČ	Vlastnický podíl	
			2021	2020
REALITY PRORADOST s.r.o.	Česká republika	292 05 042	49 %	-
STAVBUD, s.r.o.	Česká republika	482 90 173	50 %	-

V průběhu roku 2021 došlo k pořízení majetkových účastí s podstatným vlivem. V konsolidované účetní závěrce nejsou zohledněny s ohledem na nemateriální dopad výsledky dceřiných společností přímo ovládaných společností STAVBUD, s.r.o., tj. nepřímých přidružených společností.

Společnosti nezahrnuté do konsolidované účetní závěrky

Do konsolidačního celku mateřské společnosti Czech Home Capital a.s. nebyla k 31. 12. 2021 zahrnuta dceřiná společnost ANDARO GmbH se sídlem v Německu, která je ve 100% vlastnictví dceřiné společnosti BYTY portfolio CHI s.r.o. Společnost byla založena v roce 2021.

Účetní metody

Východiska sestavení konsolidované účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Konsolidační postupy

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny je sestavena k rozvahovému dni 31. prosince 2021, resp. resp. za účetní období (kalendářní rok) od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021. Srovnatelné období je za stejně dlouhé účetní období. Finanční údaje prezentované v konsolidované účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li uvedeno jinak.

Společnosti ovládané jsou konsolidovány metodou plné konsolidace a konsolidace je provedena způsobem přímé konsolidace.

Vzájemné pohledávky, závazky k rozvahovému dni, výnosy a náklady za období jsou plně vyloučeny. Zisk z případného prodeje aktiv mezi společnostmi ve Skupině je vyloučen. Dividendy přijaté mateřskou společností od dceřiné společnosti jsou vyloučeny z konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a o jejich výši je zvýšena hodnota konsolidovaného výsledku hospodaření minulých let.

Účetní závěrky společností zahrnutých do konsolidace byly sestaveny k 31. prosinci 2021 a za stejně dlouhé účetní období (12 měsíců).

Konsolidovaná účetní závěrka vychází z obecných účetní zásady, především zásady o oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), zásady účtování ve věcné a časové souvislosti, zásady opatrnosti a předpokladu schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Významné účetní metody všech společností zahrnutých do konsolidované účetní závěrky jsou shodné a pro účely konsolidace nemuselo dojít k úpravám, které by vedly ke sjednocení těchto významných účetních metod napříč společnostmi ve Skupině. Účetní metody, které používají jednotlivé společnosti jsou popsány dále.

Konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíl je zjištěn jako rozdíl mezi pořizovací cenou podílů konsolidované účetní jednotky a jejich oceněním podle podílové účasti konsolidující účetní jednotky na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení podílů). Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná mateřská společnost účinně uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou účetní jednotkou.

Kladný konsolidační rozdíl představuje dlouhodobě samostatně prezentované aktivum zúčtované po vymezenou dobu do provozního výsledku hospodaření (jako náklad). Záporný konsolidační rozdíl představuje dlouhodobě samostatně prezentovanou korekci dlouhodobých aktiv zúčtovanou po vymezenou dobu do provozního výsledku hospodaření (jako výnos). Konsolidační rozdíl je zúčtován rovnoměrně v závislosti na očekávané době, ve které bude Skupina realizovat přínosy z nákupu ovládané společnosti, nejdéle však 20 let.

Konsolidační rozdíl je zachycen a oceněn jak při akvizici dceřiných společností, tak při pořízení majetkových účastí v přidružených společnostech.

Akvizice dceřiných společností

Akvizice představuje pořízení dceřině společnosti, přičemž datum akvizice je den, od něhož začíná účinně mateřská společnost uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou dceřinou společností. K datu akvizice se aktiva a závazky nabývané společností pro účely alokace kupní ceny přeceňují v souladu s platnými předpisy na reálné hodnoty, přičemž výchozím předpokladem pro stanovení a použití reálných hodnot dle účetních standardů je situace, kdy se významně liší ocenění aktiv a závazků v účetnictví ovládaných osob od jejich reálné hodnoty. Proto je provedena, v souvislosti se stanovením konsolidačního rozdílu, úprava ocenění aktiv a závazků na reálné hodnoty ke dni akvizice a do konsolidované účetní závěrky se zahrnou příslušná aktiva a závazky ovládané osoby v tomto upraveném ocenění.

Pokud se ocenění aktiv a závazků v účetnictví ovládaných osob významně neliší od jejich reálné hodnoty, je při zachycení akvizice použito jejich účetní ocenění evidované v účetnictví nově ovládané osoby. V případě dlouhodobého odpisovaného majetku je tak ocenění postaveno na jeho zůstatkové hodnotě bez rozlišení původní pořizovací ceny a opravek vzniklých před akvizicí, u pohledávek a zásob se použije hodnota bez rozlišení původní brutto hodnoty a před akvizicí vytvořených opravných položek apod.

K datu akvizice je vyčíslen konsolidační rozdíl (viz 2.3), a pokud není pořízena 100% majetková účast v dceřině společnosti, je vyčíslen taktéž menšinový podíl.

Je-li dceřiná společnost založena mateřskou společností, nejedná se o akvizici, a proto není uvažováno přecenění čistých aktiv dceřině společnosti, ani vznik konsolidačního rozdílu.

Použití cizí měny a související přepočty cizoměnových zůstatků

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena v českých korunách (Kč) a údaje v ní jsou prezentovány v tisících. Česká koruna je měnou většiny společností. U německých dceřiných společností Home4you GmbH a Home4You ALFA GmbH, které jsou účtovány v EUR, byly aktiva a závazky přepočteny do Kč

závěrkovým kurzem a výnosy a náklady přepočteny za použití průměrného kurzu. Výsledný kurzový rozdíl je součástí kapitálových fondů ve vlastním kapitálu.

Pro přepočet cizoměnových transakcí jako jsou nákupy a prodeje v cizí měně (jiná měna, než je koruna česká) používá Skupina kurz platný ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a závazky přepočteny kurzem ČNB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena (závěrkový kurz).

Realizované a nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo nákladů běžného roku.

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobým majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je očekávána v době pořízení delší než jeden rok. Způsoby oceňování, které Skupina používala při sestavení této konsolidované účetní závěrky jsou následující:

Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný majetek převyšující interně stanovenou výši pořizovacích nákladů je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby použitelnosti. Obdobně se přistupuje k technickému zhodnocení, výdajům vynaloženým v souvislosti s vylepšením a zdokonalením drženého a využívaného majetku, které účetní hodnotu dlouhodobého majetku navyšují. Běžné opravy, update apod. se účtují do nákladů běžného období.

Odpisy nehmotného majetku jsou vypočteny z pořizovací ceny rovnoměrně dle předpokládané doby použitelnosti konkrétní položky majetku. Předpokládaná doba použitelnosti je stanovena takto:

Druh majetku	Metoda odpisování	Počet let
Software	lineární	3

Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se při pořízení oceňuje pořizovací cenou, která zahrnuje cenu pořízení a vedlejší náklady související s pořízením (např. náklady na dopravu, instalaci, clo aj.).

Dlouhodobý hmotný majetek převyšující interně stanovenou výši pořizovacích nákladů je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby použitelnosti. Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou nižší je zúčtován do nákladů při pořízení. Obdobně se přistupuje k technickému zhodnocení a výdajům vynaloženým v souvislosti s vylepšením a zdokonalením drženého a využívaného majetku, které účetní hodnotu dlouhodobého majetku navyšují. Výdaje vynaložené v souvislosti s opravou a údržbou majetku jsou účtovány do nákladů. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů běžného období.

Odpisy hmotného majetku jsou vypočteny z pořizovací ceny rovnoměrně dle předpokládané doby použitelnosti konkrétní položky majetku. Předpokládaná doba použitelnosti je stanovena takto:

Druh majetku	Metoda odpisování	Počet let
Stavby	lineární	40

Stroje, přístroje a zařízení	lineární	5-10
Auta	lineární	5

Dlouhodobý finanční majetek

Majetkové podíly, které nepředstavují rozhodující vliv, spoluovládání ani podstatný vliv na jiné společnosti jsou při pořízení oceněny pořizovací cenou a k rozvahovému dni jsou oceněny ve výši pořizovacích nákladů snížených o opravné položky.

Stejně tak jsou oceněny majetkové podíly ve společnostech nezahrnutých do konsolidované účetní závěrky (viz 1.4).

Poskytnuté zápůjčky jsou oceněny jmenovitou hodnotou upravenou o naběhlé úrokové výnosy. V případě zvýšení úvěrového rizika a indikace možného nesplacení jsou tvořeny opravné položky na vrub nákladů.

Pohledávky

Pohledávky se oceňují jmenovitou hodnotou, která je snížena o opravné položky na realizační hodnotu v případě pochybných pohledávek. Opravné položky jsou účtovány na vrub nákladů a jsou primárně tvořeny na základě věkové struktury pohledávek v souladu s vnitropodnikovou směrnicí a v individuálních případech na základě posouzení bonity dlužníka.

Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří ceniny a peníze v hotovosti a na bankovních účtech. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti a u kterého se nepředpokládají významné změny hodnoty v čase.

Závazky a úvěry

Závazky a úvěry se oceňují jmenovitou hodnotou. Rozlišení krátkodobě a dlouhodobě splatného závazku je dán smluvními podmínky očekávané realizace vypořádání závazku.

Zaměstnanecké požitky

Zaměstnanecké požitky zahrnují mzdy a odměny, zdravotní a sociální pojištění hrazené za zaměstnance, poskytovanou dovolenou a jiné absence a různé formy nepeněžních požitků poskytovaných zaměstnancům za jejich služby pro Skupinu. Osobní náklady jsou účtovány do výsledku hospodaření ve věcné a časové souvislosti, tj. v období, kdy zaměstnanec pro Skupinu pracuje a poskytuje tak své služby.

K financování státního důchodového pojištění a jiných penzijních plánů v souladu s místní legislativou hradí společnosti Skupiny pravidelné odvody do státního rozpočtu a jiných penzijních programů.

Rezervy

Rezervy představují závazek s nejistou výší a časem, avšak s jasně vymezeným účelem. Skupina účtuje o rezervách na potenciální rizika v okamžiku, kdy jsou jí tato rizika známa, je pravděpodobné, že nastanou, a společnost je schopna vyčíslit jejich dopad.

Výnosy a jejich uznání ve výsledku hospodaření

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

Výnosy se oceňují v hodnotě přijatého plnění nebo plnění, které bude přijato, a není-li současně uznán peněžní příjem, představují pohledávky za služby poskytnuté v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a dalších daní souvisejících s prodeji.

Skupina realizuje výnosy zejména z pronájmu nemovitostí a s nimi souvisejících služeb, které jsou ve výsledku hospodaření zachyceny v období, v němž je pronájem / služba poskytována.

Úrokové výnosy

Úrokové výnosy jsou účtovány do výsledku hospodaření v období, k němuž se časově váží.

Úrokové náklady

Veškeré úrokové náklady jsou účtovány do výsledku hospodaření, v období, k němuž se časově váží.

Daň z příjmů

Náklad na splatnou daň 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 opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Je-li výsledkem daňová povinnost, je prezentována v rozvaze jako závazek, případně snížený o zálohy na daň z příjmů uhrazené v průběhu účetního období. Jsou-li zálohy vyšší jak stanovená daňová povinnost, je vykázána pohledávka.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků, případně dalších časových rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna. O odloženém daňovém závazku je účtováno vždy.

Použití účetních odhadů a dopad jejich změny

Sestavení konsolidované 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 – jde zejména o odpisování dlouhodobého majetku, tvorbu opravných položek k aktivům a tvorbu rezerv.

Doplňující údaje k účetním výkazům**Dlouhodobý nehmotný majetek**

<i>V tis. Kč</i>	Pořizovací cena	Oprávký	Zůstatková hodnota	Zůstatková hodnota k 31. 12. 2020
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	168	-14	154	-

Skupina nevynežila za vykazované období žádné náklady na výzkum a vývoj. V roce 2021 došlo k pořízení nehmotného majetku v celkové výši 168 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek

<i>V tis. Kč</i>	Pořizovací cena	Oprávký	Zůstatková hodnota	Zůstatková hodnota k 31. 12. 2020
Pozemky	89 283	-	89 283	3 552
Stavby	847 877	-34 789	813 088	175 892
Hmotné movité věci a jejich soubory	6 239	-1 436	4 803	193
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	3 062	-	3 062	-
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	12 133	-	12 133	83 912
Celkem	958 594	-36 225	922 369	263 549

Skupina v roce 2021 výrazně navýšila hodnotu svého dlouhodobého hmotného majetku, zejména v oblasti nemovitostí, v důsledku realizovaných akvizic nemovitostních společností, resp. samotných nemovitostí (zejména bytových domů držených k pronájmu).

Dlouhodobý finanční majetek

K 31. 12. 2021 Skupina eviduje v rámci dlouhodobého finančního majetku dvě zápůjčky v celkové výši 42 341 tis. Kč:

- Zápůjčku ve výši 40 575 tis. Kč (2020: 5 077 tis. Kč) poskytnutou společností VIEWPOINT I., s.r.o. v souvislosti s realizací výstavby bytového projektu v Kutné Hoře. Zápůjčka je úročena úrokovou sazbou 7,5 % p.a. a je splatná v prosinci 2023.
- Zápůjčku ve výši 1 766 tis. Kč poskytnutou společností BYTY PORTFOLIO BETA, s.r.o. v dubnu 2021, přičemž společnost byla v prosinci 2021 prodána ze Skupiny. Zápůjčka je úročena 4% p.a. úrokovou sazbou a je splatná v dubnu 2026.

Ani u jedné zápůjčky nebylo identifikováno zvýšené úvěrové riziko a nebyla tak zachycena snížení hodnoty prostřednictvím opravné položky.

Cenné papíry v ekvivalenci

Skupina v roce 2021 nakoupila dvě majetkové účasti ve společnostech s podstatným vlivem, které jsou zahrnuty do konsolidované účetní závěrky metodou ekvivalence:

<i>V tis. Kč</i>	Ocenění k 31. 12. 2020	Přírůstky ve 2021	Přecenění k 31. 12. 2021	Zůstatková hodnota k 31. 12. 2021
REALITY PRO RADOST	-	682	-7	675
STAVBUD, s.r.o.	-	814	154	968
Cenné papíry v ekvivalenci celkem	-	1 496	147	1 643

Přecenění k 31. 12. 2021 představuje podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci. S majetkovými účastmi jsou spojeny i kladné konsolidační rozdíly v celkové zůstatkové hodnotě 7 604 tis. Kč k 31. 12. 2021. Související odpis zúčtovaný do výsledku hospodaření za rok 2021 činí 400 tis. Kč.

Dlouhodobé pohledávky

<i>V tis. Kč</i>	Stav k 31. 12. 2021	Stav k 31. 12. 2020
Odložená daňová pohledávka	378	-
Pohledávka za společníky	49	-
Jiné pohledávky	37 175	-
Dlouhodobé pohledávky celkem	37 602	-

V rámci zůstatku jiných pohledávek Skupina eviduje pohledávku 18 000 tis. Kč z titulu prodeje dceřiné společnosti BYTY portfolio BETA s.r.o., němuž došlo v prosinci 2021 a prodejní cena je dle smluvní podmínky splatná během 24 měsíců.

Dále je v zůstatku zahrnuta neuhrazená část prodejní ceny za společnost SEVER Plus Services, s.r.o. ve výši 5 000 tis. Kč.

U žádné z evidovaných pohledávek nebylo shledáno zvýšení úvěrového rizika, které by vedlo k uznání související opravné položky a ke snížení hodnoty zůstatkové hodnoty pohledávky.

Krátkodobé pohledávky

<i>V tis. Kč</i>	Stav k 31. 12. 2021	Stav k 31. 12. 2020
Pohledávky z obchodních vztahů	3 623	741
Stát – daňové pohledávky	614	88
Krátkodobé poskytnuté zálohy	16 376	4 802
Dohadné účty aktivní	1 287	-
Jiné pohledávky	284	9 999
Krátkodobé pohledávky celkem	22 184	15 630

Skupina neeviduje žádné opravné položky k obchodním a jiným pohledávkám. Skupina vyhodnotila úvěrové riziko za nepatrné zejména s ohledem na skutečnost, že nájemci za pronajaté nemovitosti platí většinou předem včetně složení prvotních kaucí.

Peněžní prostředky

<i>V tis. Kč</i>	Stav k 31. 12. 2021	Stav k 31. 12. 2020
Pokladní hotovost a peníze na cestě	432	87
Účty v bankách	185 582	64 782
Peněžní prostředky celkem	186 014	64 869

Časové rozlišení aktiv

<i>V tis. Kč</i>	Stav k 31. 12. 2021	Stav k 31. 12. 2020
Náklady příštích období	18 786	5 931
Příjmy příštích období	205	-
Časové rozlišení aktivní celkem	18 991	5 931

Zůstatek nákladů příštích období zahrnuje především náklady v souvislosti s předplacenými službami, např. pojistné, energie, nájemné a jiné konzultační služby, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Vlastní kapitál

Základní kapitál mateřské společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu a tvoří jej 100 ks kmenových akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 20 000 Kč. Výše zapsaného základního kapitálu je 2 000 tis. Kč (2020: 2 000 tis. Kč) a za vykazovaná období nedošlo k žádné změně.

Dlouhodobé závazky

<i>V tis. Kč</i>	Stav k 31. 12. 2021	Stav k 31. 12. 2020
Vydané dluhopisy – Ostatní	433 426	142 360
Závazky k úvěrovým institucím	472 412	79 000
Dlouhodobé přijaté zálohy	3 945	-
Závazky z obchodních vztahů	16 126	2
Závazky – ovládaná osoba	100 297	-
Odložený daňový závazek	103 324	-
Závazky – ostatní	4 470	77 736
<i>Závazky ke společníkům</i>	<i>1 040</i>	<i>-</i>
<i>Dohadné účty pasivní</i>	<i>170</i>	<i>-</i>
<i>Jiné závazky</i>	<i>3 260</i>	<i>77 736</i>
Dlouhodobé závazky celkem	1 134 001	299 098

Vydané dluhopisy

Mateřská společnost Czech Home Capital a.s. zrealizovala v roce 2020 a 2021 několik na sebe navazujících emisí dluhopisů s cílem získat finanční prostředky za účelem akvizic nemovitostních společností a projektů.

<i>V tis. Kč</i>	Datum emise	Datum splatnosti	Úroková sazba p.a.	Stav k 31. 12. 2021	Stav k 31. 12. 2020
Emise I. (CZK)	15. 5. 2020	15. 5. 2023	4,75 %	98 700	98 700
Emise II. (CZK)	15. 5. 2020	15. 5. 2025	5,00 %	7 700	7 700
Emise III. (EUR)	30. 6. 2020	30. 6. 2023	4,60 %	13 176	13 910
Emise IV. (CZK)	25. 11. 2020	25. 11. 2023	4,75 %	136 750	18 500
Emise V. (CZK)	25. 11. 2020	25. 11. 2025	5,00 %	22 150	3 550
Emise VI. (CZK)	15. 6. 2021	15. 6. 2024	4,75 %	125 600	-
Emise VII. (CZK)	15. 6. 2021	15. 6. 2026	5,00 %	29 350	-
Vydané dluhopisy celkem	x	x	x	433 426	142 360

Závazky – ovládaná osoba

Skupina eviduje několik zápůjček, které byly poskytnuty osobami v postavení vlastníků, v celkové výši 100 297 tis. Kč. Zápůjčky jsou úročeny 4 % p.a. úrokovou sazbou a jsou splatné v listopadu, resp. prosinci 2025.

Odložený daňový závazek

Bližší informace k odloženému daňovému závazku jsou v části 3.21.

Krátkodobé závazky

<i>V tis. Kč</i>	Stav k 31. 12. 2021	Stav k 31. 12. 2020
Krátkodobé přijaté zálohy	20 221	3 647
Závazky z obchodních vztahů	5 981	3 206
Závazky – ovládaná osoba	12 058	-
Závazky – ostatní	74 317	24 158
<i>Závazky k zaměstnancům</i>	235	-
<i>Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění</i>	386	-
<i>Stát – daňové závazky a dotace</i>	6 122	201
<i>Dohadné účty pasivní</i>	19	97
<i>Jiné závazky</i>	67 555	23 860
Krátkodobé závazky celkem	112 577	31 011

V rámci zůstatku Závazky z obchodního styku nejsou žádné závazky více než 30 dnů po splatnosti.

Závazky vůči ovládané osobě zahrnují k 31. 12. 2021 zápůjčku poskytnutou vlastníkem. Zápůjčka je úročena 7 % p.a. úrokovou sazbou a je splatná v únoru 2022.

V rámci zůstatku *Jiné závazky* je evidován závazek naběhlých nesplacených úrokových nákladů k dluhopisům v celkové výši 1 429 tis. Kč a dále zápůjčka od společníka přidružené společnosti STAVBUD, s.r.o. ve výši 66 183 tis. Kč

Časové rozlišení pasiv

<i>V tis. Kč</i>	Stav k 31. 12. 2021	Stav k 31. 12. 2020
Výdaje příštích období	3 288	-
Výnosy příštích období	1 670	452
Časové rozlišení pasiv celkem	4 958	452

Výnosy z běžné činnosti

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Tržby z prodeje výrobků a služeb	49 712	10 313

Výnosy Skupiny jsou realizovány zejména z pronájmu nemovitostí umístěných v ČR, z části také v Německu a ze souvisejících služeb.

Výkonová spotřeba

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Spotřeba materiálu a energie	5 765	173
Služby	12 328	5 210
Výkonová spotřeba celkem	18 0093	5 383

Osobní náklady a zaměstnanci

	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Průměrný počet zaměstnanců	5	1
<i>V tis. Kč</i>		
Mzdové náklady	2 328	32
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	637	-
Ostatní náklady	33	-
Osobní náklady celkem	2 998	32

V rámci celkového počtu zaměstnanců je evidováno 0 řídicích pracovníků s celkovými osobními náklady ve výši 0 tis. Kč za rok končící 31. 12. 2021.

Členové orgánů neobdrželi žádné odměny z titulu výkonu funkce za rok končící 31. 12. 2021 i 31. 12. 2020.

Úpravy hodnot v provozní oblasti

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku – trvalé	15 008	5 236
Úpravy hodnot pohledávek	-14	-
Úpravy hodnot v provozní oblasti celkem	14 994	5 236

Ostatní provozní výnosy

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Jiné provozní výnosy	4 509	33
Výnosy z prodeje dceřiného podniku	22 392	10 000
Ostatní provozní výnosy celkem	26 901	10 033

Ostatní provozní náklady

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Daně a poplatky	638	149
Jiné provozní náklady	1 216	110
Náklady související s prodejem dceřiného podniku	3 792	1
Ostatní provozní náklady celkem	5 646	260

Výnosové úroky a podobné výnosy

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	499	394
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku, celkem	499	394

Nákladové úroky a podobné náklady

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Nákladové úroky a podobné náklady	6 850	4 496
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	17 658	3 272
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku, celkem	24 508	7 768

Daň z příjmů

Daň z příjmu ve výkazu zisku a ztráty

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Splatná daň	1 305	-
Odložená daň	-748	-
Daň z příjmu celkem	557	-

Odložená daň

K 31. 12. 2021 vykazuje Skupina jak odloženou daňovou pohledávku, tak odložený daňový závazek:

<i>V tis. Kč</i>	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	-	98 314
Časové rozlišení	-	5 429
Daňová ztráta převáděná do budoucna	797	-
Odložená daňová pohledávka / závazek	797	103 743
Vzájemný zápočet	-419	-419
Čistý odložený daňový závazek	378	103 324

Další informace

Transakce a vztahy se spřízněnými subjekty

Spřízněnými subjekty jsou dceřiné společnosti a spoluovládaná společnost, avšak transakce s nimi jsou v této konsolidované účetní závěrce vyeliminovány, dále ovládající osoba skupiny a všechny společnosti zahrnuté do jiných skupin se stejnou ovládající osobou.

Bližší informace o dopadu transakcí se spřízněnými osobami jsou zveřejněny v konsolidované zprávě o vztazích.

Soudní spory

Skupina nevede žádné materiálně významné soudní spory.

Informace o odměnách auditorům

Celkové náklady na odměny auditorské společnosti – BDO Audit, a.s. (osvědčení č. 018 – za provedení audit konsolidované účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2021 činí 279 tis. Kč (2020: 160 tis. Kč).

Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Vyjma událostí uvedených níže nedošlo po rozvahovém dni k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku a v ní prezentované výsledky a zůstatky:

- Mateřská společnost v roce 2022 zrealizovala další emise dluhopisů v CZK a EUR:

V tis. Kč	Datum emise	Datum splatnosti	Úroková sazba p.a.	Jmenovitá hodnota
Emise VIII. (CZK)	12. 1. 2022	12. 1. 2025	4,75 %	150 000
Emise IX. (CZK)	12. 1. 2022	12. 1. 2027	5,00 %	50 000
Emise X. (EUR)	12. 1. 2022	12. 1. 2025	4,60 %	2 000
Emise XI. (EUR)	11. 4. 2022	11. 4. 2026	5,00 %	2 000
Emise XII. (CZK)	11. 4. 2022	11. 4. 2026	6,50 % (resp. 5,00 %)	100 000

- Skupina realizovala další akvizice nemovitostních společností a projektů v ČR a Německu
 - dceřiná společnost Home4you ALFA GmbH nabyla do vlastnictví více jak 200 bytových jednotek v Sasku, Spolková republika Německo
 - dceřiná společnost BYTY portfolio ALFA s.r.o. nakoupila kombinaci bytových a nebytových prostor pro další kombinované využití, Praha, Česká republika
 - dceřiná společnost Andaro GmbH nabyla do vlastnictví více jak 100 bytových jednotek v Sasku, Spolková republika Německo
- Skupina sleduje vývoj válečného konfliktu na Ukrajině a vyhodnocuje průběžně vyplývající rizika, které však nemají prozatím zásadní dopad na činnost a výsledky Skupiny.
- Dvě dceřiné společnosti měly k 31. 12. 2021 otevřeny bankovní účty v celkové výši 10 790 tis. Kč u společnosti Sberbank CZ, a.s. Česká národní banka dne 28. 2. 2022 zahájila kroky směřující k odejmutí povolení společnosti Sberbank CZ, a.s. působit jako banka a následně dne 30. 4. 2022 nabylo právní moci rozhodnutí ČNB odebrat Sberbank CZ bankovní licenci. Na základě zákonné garance bylo Garančním systémem vyplaceno celkem 4 999 tis. Kč. Zbývající část vkladů bude vyrovnána z prostředků získaných při likvidaci společnosti.

Schválení konsolidované účetní závěrky

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena ke zveřejnění dne 27. 5. 2022.

V Praze, dne 27.5.2022

Helena Vladyková



Mgr. Martin Gillar



Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Czech Home Capital, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Czech Home Capital, a.s., se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, identifikační číslo 08505811, (dále také společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti k 31. 12. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Společnost Czech Home Capital, a.s. nesestavuje výroční zprávu, protože příslušné informace hodlá zahrnout do konsolidované výroční zprávy. Z toho důvodu naše vyjádření k ostatním informacím není součástí této zprávy auditora.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti Czech Home Capital, a.s. za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada společnosti Czech Home Capital, a.s.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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


- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

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

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

V Praze, dne 27. května 2022

Auditorská společnost:


BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018

Statutární auditor:


Ing. Ondřej Šnejdar
evidenční číslo 1987

Individuální účetní výkazy
Czech Home Capital, a.s. (v tis. Kč)

Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2021

Czech Home Capital, a.s. se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ: 085 05 811

Označení a	AKTIVA b	Běžné účetní období			Minulé úč. období
		Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	527 939		527 939	228 369
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Stálá aktiva	444 014		444 014	152 650
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	444 014		444 014	152 650
	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	811		811	400
	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	443 203		443 203	152 250
	Podíly – podstatný vliv				
C.	Oběžná aktiva	66 944		66 944	69 788
C.II.	Pohledávky	5 109		5 109	11 145
	Dlouhodobé pohledávky	0		0	6 025
	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba				1 025
	Pohledávky – ostatní				5 000
	Krátkodobé pohledávky	5 109		5 109	5 120
	Pohledávky z obchodních vztahů	21		21	21
	Pohledávky – ostatní	88		88	5 099
	Stát – daňové pohledávky	88		88	88
	Krátkodobé poskytnuté zálohy				11
	Jiné pohledávky	5 000		5 000	5 000
C.IV.	Peněžní prostředky	61 835		61 835	58 643
	Peněžní prostředky na účtech	61 835		61 835	58 643
D.	Časové rozlišení aktiv	16 981		16 981	5 931
	Náklady příštích období	16 981		16 981	5 931

Označení a	PASIVA b	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	527 939	228 369
A.	Vlastní kapitál	2 121	6 905
A.I.	Základní kapitál	2 000	2 000
	Základní kapitál	2 000	2 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	4 905	-109
	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	4 905	-109
	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-4 784	5 014
B.+C.	Cizí zdroje	523 681	221 464
C.	Závazky	523 681	221 464
C.I.	Dlouhodobé závazky	523 412	220 098
	Vydané dluhopisy	433 426	142 360
	Ostatní dluhopisy	433 426	142 360
	Závazky z obchodních vztahů	0	2
	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	89 986	77 736
C.II.	Krátkodobé závazky	269	1 366
	Závazky z obchodních vztahů	38	1 281
	Závazky ostatní	231	85
	Závazky ke společníkům	4	0
	Stát – daňové závazky a dotace	227	75
	Dohadné účty pasivní		10
D.	Časové rozlišení pasiv	2 137	0
	Výdaje příštích období	2 137	0

Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu k 31. 12. 2021

Czech Home Capital, a.s. se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ: 085 05 811

TEXT	Skutečnost v účetním období	
	Běžném	Minulém
Výkonová spotřeba	1 052	1 256
Spotřeba materiálu a energie	29	29
Služby	1 023	1 227
Ostatní provozní náklady	40	29
Daně a poplatky	10	9
Jiné provozní náklady	30	20
Provozní výsledek hospodaření (+/)	-1 092	-1 285
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly		10 000
Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba		10 000
Náklady vynaložené na prodané podíly		1
Výnosové úroky a podobné výnosy	22 588	4 531
Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	22 588	4 531
Nákladové úroky a podobné náklady	18 948	5 804
Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	5 358	4 048
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	13 590	1 756
Ostatní finanční výnosy	738	220
Ostatní finanční náklady	8 070	2 647
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	- 3 692	6 299
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	- 4 784	5 014
Daň z příjmů	0	0
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	- 4 784	5 014
Výsledek hospodaření	- 4 784	5 014
Čistý obrat za účetní období	23 326	14 751

Příloha k individuální účetní závěrce

Obecné údaje

Založení a charakteristika společnosti

Společnost **Czech Home Capital, a.s.** se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ: **085 05 811** byla založena za účelem vytvoření holdingové skupiny společností, které budou pořizovat rezidenční nemovitosti jako dlouhodobou investici.

Osoby, podílející se na kapitálu a řízení společnosti:

Czech Home Capital a.s.,

Základní kapitál: Kč 2 000 tis., splaceno 100%
Akcie: 100 ks akcie Kč 20 tis., na jméno, v listinné podobě.

Statutární orgán:

Představenstvo, mající 2 členy, způsob jednání dle společenské smlouvy.

Období	Funkce	Jméno
1.1.2021 - 31.12.2021	Člen představenstva	Helena Vladyková
1.1.2021 - 31.12.2021	Člen představenstva	Mgr. Martin Gillar, MBA

Dozorčí orgán:

Období	Funkce	Jméno
1.1.2021 - 31.12.2021	Člen dozorčí rady	David Rusňák

Propojené osoby:

Obchodní firma	IČO
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	087 41 999
CZECH HOME CAPITAL Energy, s.r.o.	066 86 826
CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o.	098 61 297
CZECH HOME CAPITAL ESG, s.r.o.	117 58 562
CZECH HOME CAPITAL Sustainable, s.r.o.	117 58 864

BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o.	066 86 389
BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o.	078 19 447
BYTY portfolio MOST 1, s.r.o.	276 06 228
HOME CAPITAL Europe, s.r.o.	088 99 746
BYTY portfolio ALFA s.r.o.	088 22 301
BYTY portfolio GAMMA s.r.o.	088 72 783
BYTY portfolio DELTA s.r.o.	088 22 751
BYTY portfolio EPSILON s.r.o.	088 22 859
BYTY portfolio CHI, s.r.o.	089 71 391
HOME CAPITAL Germany 1, s.r.o.	089 71 480
BYTY portfolio OMEGA, s.r.o.	089 71 536
SEVER Plus s.r.o.	250 22 024
SEVER Plus Real Estate, s.r.o.	096 58 611
SEVER Plus Facility, s.r.o.	108 01 251
SEVER Plus Asset, s.r.o.	108 01 332
SEVER Plus Property, s.r.o.	108 01 294
SEVER Plus Services, s.r.o.	087 42 146
SEVER Plus Support, s.r.o.	095 55 196
REALITY PRORADOST s.r.o.	292 05 042
BYTY portfolio LAMBDA s.r.o.	095 66 058
BYTY portfolio KAPPA s.r.o.	095 66 023
BYTY portfolio THETA s.r.o.	095 65 965
Home4you GmbH	DE 132954970
Home4You ALFA GmbH	DE 348565608
BYTY portfolio SIGMA s.r.o.	095 66 074
STAVBUD s.r.o.	482 90 173
BYTY portfolio TAU s.r.o.	108 00 719

BYTY portfolio DZETA s.r.o.	108 01 138
BYTY portfolio OMIKRON s.r.o.	108 01 197
BYTY portfolio SEVER 1, s.r.o.	096 58 157
BYTY portfolio OSTRAVA 1, s.r.o.	109 25 490
R.K.SERVIS, spol. s. r.o.	494 35 949
Nadační fond Můj DOMOV	106 72 354

Společnost sestavuje konsolidovanou účetní závěrku.

Změny a dodatky v obchodním rejstříku v uplynulém účetním období

Během účetního období nedošlo ke změnám v obchodním rejstříku.

Účetní metody a obecné účetní zásady

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, 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, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Účetním obdobím je období od 1.1.2021 do 31. 12. 2021

Účetní závěrka společnosti je sestavena k 31. 12. 2021.

Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč).

Přehled významných účetních pravidel a postupů

Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sniženu o příslušné opravné položky k pochybným, ohroženým a nedobytným pohledávkám.

K pohledávkám v cizích měnách je k rozvahovému dni zaúčtován příslušný kursový rozdíl.

Pohledávky jsou klasifikovány jako krátkodobé, se splatností do 1 roku, se splatností na 1 rok jsou klasifikovány a účtovány jako dlouhodobé.

Způsob tvorby opravných položek

Společnost důsledně sleduje úhrady svých pohledávek. V případě, že dojde k prodlení s úhradou a pohledávka není zajištěna písemnou formou, či není zajištěna jiným zajišťovacím nástrojem, vytváří společnost opravné položky, respektující snižování hodnoty vykázaných pohledávek na vrub nákladů.

Závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. K závazkům v cizích měnách je k rozvahovému dni zaúčtován příslušný kursový rozdíl.

Společnost standardně pracuje s odkladem části plateb závazků formou pozastávek, které jsou účtovány na samostatných analytických účtech s rozlišením podle doby splatnosti na krátkodobé a dlouhodobé.

Zápůjčky, úvěry

Společnost účtuje o úvěrech v souladu s příslušnými předpisy. Úrok k úvěrům je stanoven podle smlouvy a je účtován v časové souvislosti s příslušným obdobím. Úrok je účtován odděleně v ostatních krátkodobých závazcích.

Rezervy

Společnost o případných rezervách účtuje v souladu s příslušnými předpisy.

Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Společnost používá pro přepočet cizích měn na Kč denní kurs vyhlášený ČNB.

Veškeré položky aktiv a pasiv, vyjádřené v cizích měnách, jsou k rozvahovému dni přepočteny kursem ČNB a kursově rozdíly zaúčtovány na příslušné účty nákladů a výnosů.

Finanční 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.

Leasing je účtován v souladu s příslušnými předpisy jako časově rozlišené nájemné na vrub nákladových účtů – nakoupených služeb. Po ukončení doby nájmu v souladu se smlouvou je majetek zařazen do dlouhodobého majetku se vstupní cenou ve výši kupní ceny po ukončení leasingu. Společnost nepořizuje žádný majetek formou finančního leasingu.

Daně

Registrace společnosti k daním

Společnost je registrována k:

- dani z příjmů právnických osob;

O daňových povinnostech společnost účtuje v souladu s příslušnými účetními i daňovými předpisy.

Daň z příjmů právnických osob

Společnost účtuje o nákladu – dani z příjmů v časové souvislosti s příslušným obdobím a zároveň s vyloučením vlivu položek nákladů s odlišným daňovým režimem. Správné výše daňového nákladu je dosaženo účtováním odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň za účetní období vychází ze zdanitelného zisku. Zdanitelný zisk se odlišuje od čistého zisku vykázaného ve výsledovce, neboť nezahrnuje položky výnosů nebo nákladů, které jsou zdanitelné nebo uznatelné v jiných obdobích, a dále nezahrnuje položky, které nepodléhají dani ani nejsou daňově odpočitatelné.

Splatná daň byla zaúčtována podle platných předpisů.

Odložená daň

Odložená daň je vykazována v případě přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Odložená daň - pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnosti, odložená daň – závazek je účtován vždy. Výše zůstatku odložené daně je posuzována vždy k rozvahovému dni, případný rozdíl je účtován v běžném období na účty sk. 59x.

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.

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.

Náklady

Společnost účtuje o nákladech v druhovém členění podle své hlavní činnosti a sleduje náklady a výnosy na jednotlivé zakázky.

Výnosy

Výnosy jsou zaúčtovány v hodnotě přijatého plnění nebo plnění, které bude přijato, a představují pohledávky za služby poskytnuté v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a dalších daní souvisejících s prodeji.

Úrokový výnos je časově rozlišován na základě výše nezaplacené části jistiny a efektivní úrokové sazby, která představuje sazbu diskontující odhadované budoucí peněžní příjmy na čistou účetní hodnotu daného aktiva po očekávanou dobu životnosti finančních aktiv.

Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování

V roce 2021 nedošlo k žádným významným změnám v uplatňování způsobu oceňování, postupu odepisování a postupů účtování.

Doplňující údaje k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

Majetek najatý formou finančního leasingu

Společnost nepořizuje žádný majetek formou finančního leasingu.

Operativní leasing

Společnost nemá najatý žádný majetek formou operativního leasingu.

Dlouhodobý finanční majetek

Společnost má dlouhodobý finanční majetek ve formě zápůjček a úvěrů v celkové výši 443 203 tis. Kč (r. 2020 – 152 250 tis. Kč) a ve formě podílů ve společnostech ve výši 811 tis. Kč (r. 2020 – 400 tis. Kč). Z poskytnutých půjček plynuly úroky ve výši 22 588 tis. Kč (r. 2020 – 4 531 tis. Kč).

Pohledávky

Dlouhodobé pohledávky

Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky v celkové výši 0 tis. Kč (r. 2020 – 6 025 tis. Kč)

Krátkodobé pohledávky

Společnost eviduje krátkodobé pohledávky ve výši 5 109 tis. Kč (r. 2020 – 5 120 tis. Kč) skládající se z pohledávek z obchodních vztahů ve výši 21 tis. Kč, z daňových pohledávek v hodnotě 88 tis. Kč a ostatních pohledávek ve výši 5 000 tis. Kč.

Společnost nemá pohledávky se splatností více než 5 let.

Pohledávky zatížené zástavním právem

Společnost nemá pohledávky zajištěny zřízením zástavního práva.

Časové rozlišení aktivní

Aktivní časové rozlišení je vykázáno ve výši 16 981 tis. Kč (r. 2020 – 5 931 tis. Kč).

Vlastní kapitál

Výše vlastního kapitálu je vykázána ve výši 2 121 tis. Kč (r. 2020 – 6 905 tis. Kč)

Základní kapitál společnosti k 31.12.2021 činí 2 000 tis. Kč. (r. 2020 – 2 000 tis. Kč)

Závazky

Dlouhodobé závazky

Společnost eviduje dlouhodobé závazky v celkové výši 523 412 tis. Kč (r. 2020 – 220 098 tis. Kč) skládající se z vydaných dluhopisů v hodnotě 433 426 tis. Kč a z jiných závazků ve výši 89 986 tis. Kč.

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

Společnost eviduje krátkodobé závazky ve výši 269 tis. Kč (r. 2020 – 1 366 tis. Kč) z čehož jsou závazky z obchodních vztahů 38 tis. Kč, daňové závazky 227 tis. Kč a ostatních závazků 4 tis. Kč.

Společnost nemá závazky se splatností více než 5 let.

Zajištění závazků

Společnost nezajišťuje své závazky zástavním právem ani jiným způsobem.

Časové rozlišení pasivní

Společnost eviduje výdaje příštích období ve výši 2 137 tis. Kč (r. 2020 – 0 tis. Kč).

Bankovní úvěry, zápůjčky

Společnost nemá žádné přijaté úvěry, či zápůjčky, vyjma výše uvedených.

Daň z příjmů

Splatná daň

Společnost vykázala za období roku 2021 ztrátu ve výši 4 784 tis. Kč, (r. 2020 – zisk 5 014 tis. Kč) daň z příjmů byla zjištěna ve výši 0 Kč (r. 2020 – 0 tis. Kč).

Odložená daň

Společnost neeviduje aktiva, či pasiva, s rozdílným daňovým a účetním režimem, nevznikl důvod pro odloženou daň.

Splatné závazky z titulu sociálního a zdravotního pojištění a daňové nedoplatky

Společnost nemá k 31.12.2021 zaměstnance, nevznikla jí tedy ani povinnost z titulu odvodu pojistného na sociální a zdravotní pojištění.

Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány

Poskytnuté půjčky, úvěry či ostatní plnění ve prospěch propojených osob

V roce 2021 neobdržely žádné osoby, podílející se na majetku, či vedení společností žádná peněžní, či nepeněžní plnění.

Závazky neuvedené v účetnictví

Vedení společnosti nemá žádné informace o závazcích, které nejsou uvedeny v účetnictví. Společnost neposkytl jiná ručení, ani nezatížila svůj majetek zástavními právy, či jiným zatížením, než je zde uvedeno.

Soudní spory

K 31.12.2021 se společnost neúčastnila žádného soudního sporu, jehož rozhodnutí by mělo podstatný dopad na společnost, pouze jsou vedena řízení ve věci vymožení pohledávek.

Závazky spojené s výstavbou a pořizováním majetku

Společnost nemá k datu účetní závěrky budoucí závazky.

Ekologické závazky

Vedení společnosti si není vědomo žádných závazků, které by měly významný dopad na účetní závěrku roku 2021.

Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 a válečného konfliktu na Ukrajině 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. 2021 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

V Praze, dne 27.5.2022

Helena Vladyková

Mgr. Martin Gillar

5. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2021

Účetní jednotka:	Czech Home Capital a.s.
Sídlo:	náměstí Míru 1220/3, 120 00 Praha 2
Právní forma:	akciová společnost
IČ:	085 05 811

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami ve smyslu § 82 až 88 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (ZOK), za účetní období roku 2021.

Společnost je společností zabývající se pronájmem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Ovládaná osoba a Ovládající osoba jsou ve smyslu ust. § 78 odst. (2) písm. (b) a (d) ZOK považovány za osoby jednající ve shodě.

- **Účetní jednotka:**

Zpráva popisuje vztahy mezi společnostmi **Czech Home Capital a.s.**, IČ 085 05 811, se sídlem náměstí Míru 1220/3, 120 00 Praha 2 – Vinohrady, zápis v OR: MSPH B 24697, zapsaná dne 11.9.2019.

Propojené osoby

Ovládající osoba:

Czech Home Capital a.s., IČ 085 05 811, se sídlem náměstí Míru 1220/3, 120 00 Praha 2 – Vinohrady, zápis v OR: MSPH B 24697.

Ovládané osoby:

Obchodní firma	IČO	Rozsah účasti
(A) Přímé podíly		
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	087 41 999	100 %
CZECH HOME CAPITAL Energy, s.r.o.	066 86 826	100 %
CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o.	098 61 297	100 %
CZECH HOME CAPITAL ESG, s.r.o.	117 58 562	100 %
CZECH HOME CAPITAL Sustainable, s.r.o.	117 58 864	100 %
Nadační fond MŮJ DOMOV	10672354	100 %

Úloha ovládaných osob - § 82 odst. 2 písm. b) ZOK

Ovládané osoby jsou vlastněny 100 %, případně rozhodujícím podílem ovládající osobu a v rámci výkonu ekonomické činnosti plní úkoly této ovládající osoby.

Způsob a prostředky ovládnání - § 82 odst. 2) písm. c) ZOK

Způsobem a prostředkem ovládnání jsou přímé příkazy ovládací osoby vůči ovládaným osobám obvykle ve formě ústní nebo e-mailové. Prostředkem ovládnání jsou i porady podnikatelského seskupení.

Přehled jednání učiněných v účetním období 2021, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládaající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky - § 82 odst. 2 písm. d) ZOK

Příjemce zápůjčky - Dceřiná společnost	Aktuální výše zápůjčky	Měna	Datum zápůjčky	Úroky - pevná úroková sazba	Splatnost zápůjčky
CZECH HOME CAPITAL FACILITY, s.r.o.	5 341 111	CZK	23.02.2021	8,00 %	23.02.2026
CZECH HOME CAPITAL FACILITY, s.r.o.	4 629 375	CZK	10.05.2021	4,50 %	10.05.2026
CZECH HOME CAPITAL FACILITY, s.r.o.	4 205 222	CZK	16.09.2021	8,00 %	16.09.2026
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	47 000 003	CZK	19.12.2019	4,10 %	19.12.2025
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	321 034 600	CZK	16.10.2020	8,00 %	30.04.2025
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	1 397 580	EUR	16.10.2020	8,00 %	30.04.2025


Komentář statutárního orgánu ovládané osoby

Plněním výše uvedených vztahů mezi Ovládanou a Ovládaající společností nevznikla ani jedné ze stran žádná újma, ani nebylo poskytnuto žádné plnění nad rámec smluvních podmínek ze žádné strany.

Smluvní vztah je uzavřen za podmínek, které obě strany považují za obvyklé na volném trhu.

Mezi Ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami nebylo v roce 2021 poskytnuto žádné plnění, nebyl poskytnut žádný záruk, či zástavy.

V Praze, dne 27.5.2022


Helena Vladyková


Mgr. Martin Gillar