



**Výroční zpráva**  
za rok 2022



# Obsah

1. kapitola

- str. 4**                    **Prohlášení a zpráva představenstva společnosti**  
Prohlášení  
Podnikatelská činnost

2. kapitola

- str. 6**                    **Obecné údaje**  
Založení a charakteristika mateřské skupiny  
Osoby podílející se na kapitálu a řízení mateřské společnosti

3. kapitola

- str. 8**                    **Aktivity a předpokládaný vývoj konsolidačního celku**  
Přidružené účetní jednotky

4. kapitola

**Finanční část**

- str. 13**                    4.1. **Konsolidovaná účetní závěrka**  
Zpráva nezávislého auditora ke konsolidované účetní závěrce  
Konsolidované účetní výkazy  
Příloha konsolidované účetní závěrky

- str. 43**                    4.2. **Individuální účetní závěrka**  
Zpráva nezávislého auditora k individuální účetní závěrce  
Individuální účetní výkazy  
Příloha k individuální účetní závěrce

5. kapitola

- str. 58**                    **Zpráva o vztazích**

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 2022 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření skupiny.

## Podnikatelská činnost

Hlavní podnikatelská činností skupiny **Czech Home Capital, a. s.**, je konsolidace obchodních podílů v obchodních společnostech podnikajících v oblasti koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení, investování do nemovitostních společností, za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání, zejména pak v oblasti rozvoje rezidenčních projektů. Hlavní činnost rezidenčních projektů je pak dlouhodobý pronájem rezidenčních jednotek pro účely bydlení. **Skupina Czech Home Capital, a.s.**, je tak institucionálním pronajímatelem.

Trh rezidenčních nemovitostí určených k nájemnímu bydlení vykazuje dlouhodobou stabilitu. Při nákupu bytových portfolií skupiny se podařilo dosáhnout výhodných akvizičních cen. U nových developmentů jsou rostoucí náklady na výstavbu kompenzovány nedostatkem nabídky nemovitostí, takže celkově valuační našeho portfolií stále mírně rostou. Vytváříme demograficky diverzifikované bytové portfolio, které navzájem vyvažuje finanční, provozní a rizika z pohledu udržitelnosti.

Věříme, že současná situace zpomaleného hospodářského růstu, která je přímým důsledkem narušení dodavatelských řetězců v kombinaci s vysokou mírou inflace, je pouze dočasná a zasahující segment nájemního bydlení pouze okrajově.

Naš produkt dostupného bydlení zůstává velmi poptávanou komoditou. Tomu uzpůsobujeme veškeré vnitřní procesy. Zvyšujeme efektivitu pomocí digitalizace jednotlivých činností, budujeme kvalitní vztahy s našimi klienty.

Samozřejmě vnímáme zvyšující se růst úrokových sazeb, který negativně ovlivňuje naše hospodaření. Hlavním cílem pro budoucí období je udržet cenu nakoupených nemovitostních aktiv, zvýšit výnos kapitálu příležitostným prodejem tam, kde trh stále roste, nebo roste. **Czech Home Capital, a.s.**, se musí postarat o splatné dluhopisové emise v budoucích obdobích. Uvědomujeme si složitost situace a nechceme nadhodnotit svou schopnost splatit své dluhy.

Prostřednictvím nadačního fondu MŮJ DOMOV pomáháme rodinám v hmotné nouzi tam, kde stát nemůže, nebo nechce pomoci.

Společně s celým týmem **Czech Home Capital, a.s.**, jsme přesvědčeni, že se nám podaří realizovat současné cíle a že rok 2023 bude pro naši společnost stabilizačním rokem.

V Praze, dne 14. června 2023

  
Mgr. Martin Gittar, MBA  
člen představenstva

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 nemovitostních společností, která bude pořizovat 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 stanov společnosti.

Období	Funkce	Jméno
1. 1. 2022 - 29. 8. 2022	Člen představenstva	Helena Vladyková
29. 8. 2022 - 24. 11. 2022	Člen představenstva	Ing. Jiří Klička, MBA
24. 11. 2022 - 31. 12. 2022	Člen představenstva	Ing. Jana Fialová
1. 1. 2022 - 31. 12. 2022	Člen představenstva	Mgr. Martin Gillar, MBA

### Dozorčí orgán:

Období	Funkce	Jméno
1. 1. 2022 - 31. 12. 2022	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 **Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4, 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. 2022 zahrnuty metodou plné konsolidace následující konsolidované účetní jednotky:

Název	Země	IČ	Vlastnický podíl	
			2022	2021
Czech Home Capital Facility, s.r.o.	Česká republika	098 61 297	100 %	100 %
R.K.SERVIS, spol. s r.o.	Česká republika	494 35 949	100 %	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 %	100 %
CZECH HOME CAPITAL ESG, s.r.o.	Česká republika	117 58 562	100 %	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 %
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 %



Název	Země	IČ	Vlastnický podíl	
			2022	2021
Rezidence Moravská Ostrava s.r.o.	Česká republika	069 36 016	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 %	100 %
BYTY portfolio SEVER 1, s.r.o.	Česká republika	096 58 157	100 %	100 %
HOME CAPITAL Europe, s.r.o.	Česká republika	088 99 746	100 %	100 %
HOME CAPITAL Germany 1, s.r.o.	Česká republika	089 71 480	100 %	100 %
Home4you GmbH	Německo		100 %	100 %
HOME CAPITAL Germany 2, s.r.o. (2021: BYTY portfolio OMEGA s.r.o.)	Česká republika	089 71 536	100 %	100 %
Home4you ALFA GmbH	Německo		100 %	100 %
HOME CAPITAL Germany 3, s.r.o. (2021: BYTY portfolio CHI s.r.o.)	Česká republika	089 71 391	100 %	100 %
ANDARO Grundbesitz GmbH	Německo		100 %	-
HOME CAPITAL Germany 4, s.r.o.	Česká republika	171 93 117	100 %	-
Home4you BETA GmbH	Německo		100 %	-
HOME CAPITAL Germany 5, s.r.o.	Česká republika	171 93 265	100 %	-
Home4you GAMMA GmbH	Německo		100 %	-
HOME CAPITAL RE GmbH	Německo		100 %	-
Nadační fond MŮJ DOMOV	Česká republika	106 72 354	100 %	100 %



## Přidružené účetní jednotky

Do konsolidované účetní závěrky společnosti **Czech Home Capital, a.s.**, jsou spolu s konsolidačním celkem k 31. 12. 2022 zahrnuty metodou ekvivalence tyto přidružené společnosti:

Název	Země	IČ	Vlastnický podíl	
			2022	2021
REALITY PRORADOST s.r.o.	Česká republika	292 05 042	49 %	49 %
STAVBUD, s.r.o.	Česká republika	482 90 173	50 %	50 %

V průběhu let 2021 a 2022 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 realizace ve formě koupě nemovitostních společností a financování takovýchto příležitostí. Nakoupené nemovitostní společnosti následně prostřednictvím vlastních správcovských entit 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, institucionální pronajímatel a nakupovat vlastnické podíly v dalších perspektivních společnostech.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje technologií spojených s hlavní podnikatelskou činností v současné době nepatří k hlavním bodům společnosti, ale tyto oblasti aktivně monitoruje a je si vědoma jejich potenciálního přínosu pro skupinu. Jedná se zejména o technologie spojené s automatizovanou vzdálenou správou bytových jednotek.

Odborné řízení společnosti přináší vysokou efektivitu a je pro řádný chod a rozvoj skupiny nezbytné. V rámci interních předpisů governance jsme se zavázali fungovat v souladu se všemi právními normami, podporovat bezpečnost a v maximální míře omezovat rizika a možné negativní dopady našich činností. Zavázali jsme se k boji proti korupci, dodržujeme interní etický kodex, věříme v transparentnost, respekt a ochranu lidské společnosti. Aktivita v oblasti zaměstnanosti a pracovněprávních vztahů je jednou z priorit společnosti. Prioritizujeme odbornost formou dalšího sebevzdělávání a v rámci celé skupiny je kladen důraz na dodržování zásad bezpečnosti práce.

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 nemovitosti 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 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 zmíněné krize mají nepřímý vliv na předpoklad neomezené doby trvání skupiny **Czech Home Capital, a. s.**, Tento vliv je spatřován zejména v dramatickém nárůstu úrokových sazeb, který fatálně ovlivňuje hospodaření skupiny negativním způsobem. Hlavním cílem pro budoucí období roku 2023 je udržet hodnotu vlastněných nemovitostních aktiv a realizovat příležitostný prodej těchto aktiv tam, kde trh stále roste. Riziko vnímáme v zajištění dostatečného množství finančních prostředků tak aby bylo zabezpečeno řádné splácení dluhopisových emisí v budoucích obdobích.

Vzhledem k tomu byla konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2022 zpracována za předpokladu, že skupina **Czech Home Capital, a. s.**, bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.



4

Finanční část

# Zpráva nezávislého auditora o ověření konsolidované účetní závěrky společnosti Czech Home Capital, a.s. k 31. 12. 2022

---

PKF APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 4



## Zpráva nezávislého auditora

o ověření konsolidované účetní závěrky společnosti Czech Home Capital, a.s.

Se sídlem: Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4

Identifikační číslo: 085 05 811

Hlavní předměty podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření konsolidované účetní závěrky je určena akcionářům společnosti Czech Home Capital, a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Czech Home Capital, a.s. a jejích dceřiných společností (dále také „Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. 12. 2022, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2022, konsolidovaného přehledu o peněžní tocích za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v příloze této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny Czech Home Capital a.s. k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

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

### Jiné skutečnosti

Účetní závěrka k 31.12.2021 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze dne 27. 5 2022, vydal k této účetní závěrce výrok bez výhrad.

### 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 ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významné (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) 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 (materiality), 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 (materiálních) 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 (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) 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 (materiální) 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 Skupině 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 (materiální) 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 (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), 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:

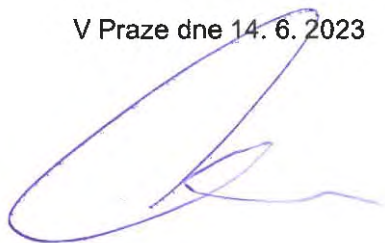




- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, 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 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 nepřetržitosti trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) 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.

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 14. 6. 2023



**Auditorská společnost:**  
PKF APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ 186 00 Praha 8  
Oprávnění č. 451



**Odpovědný auditor:**  
Ing. Jaromír Chaloupka  
Oprávnění č. 2239



# Konsolidované účetní výkazy za rok 2022

Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2022 v tis. Kč



AKTIVA		31. 12. 2022	31. 12. 2021
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>1 856 913</b>	<b>1 277 590</b>
B.	<b>DLOUHODOBÝ MAJETEK</b>	1 503 599	1 012 800
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	-	154
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	1 276 991	922 369
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	58 201	42 341
B. IV.	Kladný konsolidační rozdíl	193 001	83 678
B. V.	Záporný konsolidační rozdíl	-26 084	-37 386
B. VI.	Cenné papíry v ekvivalenci	1 490	1 643
C.	<b>OBĚŽNÁ AKTIVA</b>	329 543	245 800
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	57 863	37 602
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	149 723	22 184
C. IV.	Peněžní prostředky	121 957	186 014
D.	<b>ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV</b>	23 772	18 990



# Konsolidované účetní výkazy za rok 2022

Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2022 v tis. Kč



PASIVA		31. 12. 2022	31. 12. 2021
A.	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>1 856 913</b>	<b>1 277 590</b>
A.	<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>	-18 561	26 055
A. I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A. II.	Ážio a kapitalové fondy	1 889	-10
A. IV.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	23 917	24 581
A. V. 1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	-46 360	-664
A. V. 2.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	-153	147
A. VII.	Konsolidační rezervní fond	147	-
B. + C.	<b>CIZÍ ZDROJE</b>	1 867 720	1 246 577
B.	<b>REZERVY</b>	1 265	-
C.	<b>ZÁVAZKY</b>	1 866 455	1 246 577
C. I.	Dlouhodobé závazky	1 488 781	1 134 001
C. II.	Krátkodobé závazky	377 674	112 577
C.	<b>ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV</b>	7 753	4 958



**+ Konsolidované výkazy  
zisku a ztráty  
- za rok 2022**



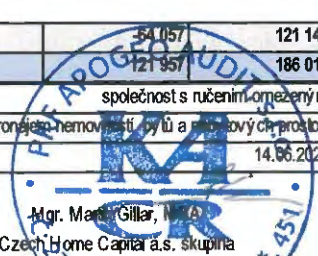
		Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	108 285	49 712
A.	Výkonova spotřeba	40 212	18 093
D.	Osobní náklady	7 679	2 998
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	36 913	14 994
	Zúčtování záporných konsolidačních rozdílů	11 302	1 662
	Zúčtování kladných konsolidačních rozdílů	7 350	3 623
III.	Ostatní provozní výnosy	21 381	26 901
F.	Ostatní provozní náklady	4 942	5 646
★	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření (+/-)	43 872	32 922
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	8 426	499
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	72 955	24 508
VII.	Ostatní finanční výnosy	10 972	4 079
K.	Ostatní finanční náklady	27 227	13 098
★	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření (+/-)	-80 784	-33 028
L.	Daň z příjmů	9 449	557
★★	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-46 360	-664
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	-153	147
★★★	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-46 513	-517



# Czech Home Capital, a.s.

## Konsolidovaný přehled o peněžních tocích

Uvedeno v tis. Kč

	2022	2021
<b>P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>	<b>186 014</b>	<b>64 869</b>
<b>A. Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>		
<b>Z. Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>-42 735</b>	<b>-107</b>
A. 1. Úpravy o nepeněžní operace	92 525	24 440
1. 1. Odpisy stálých aktiv a umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu	32 961	16 969
2. Změna stavu opravných položek, rezerv	0	-14
3. Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-12 740	-18 600
4. Výnosy z podílů na zisku		
5. Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky	64 529	24 009
6. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	7 775	2 077
<b>A. * Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>	<b>49 789</b>	<b>24 334</b>
A. 2. Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-128 544	-18 374
2. 1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-152 129	-38 824
2. Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	23 585	20 450
3. Změna stavu zásob		
4. Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		
<b>A. ** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>	<b>-78 755</b>	<b>5 960</b>
A. 3. Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku		
A. 4. Přijaté úroky	8 426	499
A. 5. Zaplacená daň z příjmů a doměrky daně za minulá období	-3 140	-938
A. 7. Přijaté podíly na zisku		
<b>A. *** Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>-73 469</b>	<b>5 521</b>
<b>B. Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
B. 1. Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-329 189	-461 024
B. 2. Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B. 3. Zápůjčky a úvěry	-15 860	-37 264
B. 4. Výdaje spojené s pořízením dceřiných společností	-165 325	-153 304
B. 5. Příjem z prodeje dceřiné společnosti	0	4 392
B. 6. Výdaje spojené s pořízením cenných papírů v ekvivalenci	0	-9 500
<b>B. *** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>-510 374</b>	<b>-656 700</b>
<b>C. Peněžní toky z finančních činností</b>		
C. 1. Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků, které spadají do finanční činnosti	519 785	772 325
1. 1. Změna stavu dluhopisů	325 678	291 066
1. 2. Změna závazků v úči úvěrovým institucím	260 326	393 412
1. 3. Změna závazků - ovládací a ovládaná osoba	-12 356	101 936
1. 4. Vyplacené úroky	-53 863	-14 090
C. 2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	0	0
2. 1. Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z důvodů zvýšení základního kapitálu, emisního zájia, 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 v rub fondů		
6. Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně		
<b>C. *** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>519 785</b>	<b>772 325</b>
<b>F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků</b>	<b>54 057</b>	<b>121 145</b>
<b>R. Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>121 957</b>	<b>186 014</b>
Právní forma účetní jednotky :	společnost s ručením omezeným	
Předmět podnikání nebo jiné činnosti :	Pronájem nemovitosti bytů a obchodových prostor.	
Sestaveno dne :	14.06.2023	
Podpisový záznam statutárního orgánu :		
B 24697 vedená u Městského soudu v Praze		

## 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 představující 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 Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4, IČ 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 osoby podílející se na základním kapitálu konsolidující účetní jednotky 20 % a více jsou:

Vlastník	% podílu na základním kapitálu Společnosti
RE associates s.r.o.	20 %
ICR Investment Group, s.r.o.	24 %
RESIDENTIAL INVEST s.r.o.	44 %

Představenstvo a dozorčí rada konsolidující účetní jednotky k 31. 12. 2022:

	Funkce	Jméno
Představenstvo	Člen	Mgr. Martin Gillar, MBA
Představenstvo	Člen	Ing. Jana Fialová
Dozorčí rada	Člen	David Rusňák

Dne 29. srpna 2022 pan Jiří Klička nahradil ve funkci člena představenstva paní Helenu Vladykovou a toto členství zaniklo 24. listopadu 2022. Ve funkci jej nahradila Ing. Jana Fialová.

K 31. 12. 2022 a po celý rok 2022 členové představenstva zastupovali společnost vždy společně, s výjimkou následujících záležitostí, v nichž společnost byl 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

V roce 2023 nastaly změny ve složení orgánů společnosti a způsobu jednání – viz část Události po rozvahovém dni.



## Konsolidované účetní jednotky (ovládané společnosti)

Do konsolidačního celku mateřské společnosti **Czech Home Capital, a.s.**, jsou k 31. 12. 2022, resp. k 31. 12. 2021 zahrnuty metodou plné konsolidace následující konsolidované účetní jednotky:

Název	Země	IČ	Vlastnický podíl	
			2022	2021
Czech Home Capital Facility, s.r.o.	Česká republika	098 61 297	100 %	100 %
R.K.SERVIS, spol. s r.o.	Česká republika	494 35 949	100 %	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 %	100 %
CZECH HOME CAPITAL ESG, s.r.o.	Česká republika	117 58 562	100 %	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 %
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 %
Rezidence Moravská Ostrava s.r.o.	Česká republika	069 36 016	100 %	100 %
BYTY portfolio GAMMA s.r.o.	Česká republika	088 72 783	100 %	100 %





Název	Země	IČ	Vlastnický podíl	
			2022	2021
BYTY portfolio OSTRAVA 1, s.r.o.	Česká republika	109 25 490	100 %	100 %
BYTY portfolio SEVER 1, s.r.o.	Česká republika	096 58 157	100 %	100 %
HOME CAPITAL Europe, s.r.o.	Česká republika	088 99 746	100 %	100 %
HOME CAPITAL Germany 1, s.r.o.	Česká republika	089 71 480	100 %	100 %
Home4you GmbH	Německo		100 %	100 %
HOME CAPITAL Germany 2, s.r.o. (2021: BYTY portfolio OMEGA s.r.o.)	Česká republika	089 71 536	100 %	100 %
Home4you ALFA GmbH	Německo		100 %	100 %
HOME CAPITAL Germany 3, s.r.o. (2021: BYTY portfolio CHI s.r.o.)	Česká republika	089 71 391	100 %	100 %
ANDARO Grundbesitz GmbH	Německo		100 %	-
HOME CAPITAL Germany 4, s.r.o.	Česká republika	171 93 117	100 %	-
Home4you BETA GmbH	Německo		100 %	-
HOME CAPITAL Germany 5, s.r.o.	Česká republika	171 93 265	100 %	-
Home4you GAMMA GmbH	Německo		100 %	-
HOME CAPITAL RE GmbH	Německo		100 %	-
Nadační fond MŮJ DOMOV	Česká republika	106 72 354	100 %	100 %

V průběhu roku 2022 došlo k několika změnám v konsolidačního celku:

- Akvizice dceřiné společnosti JC2 s.r.o. v březnu 2022 s následnou fúzí do společnosti BYTY portfolio ALFA s.r.o. s rozhodným dnem k 1. červenci 2022.
- Akvizice dceřiné společnosti ANDARO Grundbesitz GmbH v květnu 2022.
- Akvizice dceřiné společnosti Rezidence Moravská Ostrava s.r.o. v září 2022.
- Prodej dceřiné společnosti BYTY portfolio DELTA s.r.o. v prosinci 2022.



## Přidružené účetní jednotky

Do konsolidované účetní závěrky společnosti **Czech Home Capital, a.s.**, jsou spolu s konsolidačním celkem k 31. 12. 2022 zahrnuty metodou ekvivalence tyto přidružené společnosti:

Název	Země	IČ	Vlastnický podíl	
			2022	2021
REALITY PRORADOST s.r.o.	Česká republika	292 05 042	49 %	49 %
STAVBUD, s.r.o.	Česká republika	482 90 173	50 %	50 %

V průběhu let 2021 a 2022 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.

## 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 2022, resp. za účetní období (kalendářní rok) od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022. 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 2022 a za stejně dlouhé účetní období (12 měsíců).

Konsolidovaná účetní závěrka vychází z obecných účetních zásad, 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.



Vzhledem k výrazným změnám na trhu nájemních nemovitostí a blížící se splatnosti dluhopisů emitovaných společností **Czech Home Capital, a.s.**, bude představenstvo realizovat činnosti zajišťující dostatek volných finančních prostředků pro řádné a včasné splacení závazků skupiny. Činnosti pro zajištění dodatečných zdrojů jsou především snížení zadluženosti; užití vlastní ekvity; udržení ceny nakoupených aktiv; zajištění výnosu příležitostným prodejem individuálních nemovitostních projektů na trhu, který se vyvíjí pozitivně vůči akviziční době.

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 podílu). Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná mateřská společnost účinně uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou účetní jednotkou.

Kladný konsolidační rozdíl představuje dlouhodobé 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 dceřiné 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 dceřiné společnosti, je vyčíslen taktéž menšinový podíl.

Je-li dceřiná společnost založena mateřskou společností, nejedná se o akvizici, a proto není uvážováno přecenění čistých aktiv dceřiné 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 společnosti.

U německých dceřiných společností, jejich účetnictví je vedeno a účetní závěrka sestavována v EUR, byly aktiva a závazky přepočteny do Kč závěrkovým kurzem a výnosy a náklady přepočteny za použití průměrného kurzu ekvivalentního k období existence či držby dané dceřiné společnosti. 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
	lineární	3



## Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek 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.

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.

## Cenné papíry a podíly v ekvivalenci

Majetkové podíly, které představují podstatný vliv na jiné společnosti, jsou při pořízení oceněny ve výši podílu na vlastním kapitálu přidružené společnosti při zohlednění reálného ocenění aktiv a závazků. Rozdíl mezi prvotním oceněním podílů v ekvivalenci a pořizovací cenou představuje konsolidační rozdíl, který je zachycen samostatně. Hodnota cenných papírů a podílů v ekvivalenci je k rozvahovému dni upravena (navýšena nebo snížena) o podíl Skupiny na změně vlastního kapitálu přidružené společnosti, tj. o podíl na jejím výsledku hospodaření a podíl na jiné změně vlastního kapitálu. Podíl na výsledku hospodaření je současně zahrnut do konsolidovaného výkazu zisku a ztráty.

Konsolidační rozdíl je zachycen v souladu s pravidly popsanými v příslušné části.



## **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. Pohledávky splatné do 12 měsíců od rozvahového dne jsou v konsolidované rozvaze prezentovány jako krátkodobě splatné pohledávky, zatímco pohledávky se splatností delší jak 12 měsíců od rozvahového dne jsou prezentovány jako dlouhodobé pohledávky.

## **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 podmínkami 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 společnost 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 ji 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 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 – jde zejména o odpisování dlouhodobého majetku, tvorbu opravných položek k aktivům a tvorbu rezerv.

## Doplňující údaje k účetním výkazům

### Dlouhodobý nehmotný majetek

V tis. Kč	Pořizovací cena	Oprávký	Zůstatková hodnota k 31.12.2022	Zůstatková hodnota k 31. 12. 2021
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	154

Skupina nevynaložila za vykazované období žádné náklady na výzkum a vývoj. Nehmotný majetek byl pořízen v roce 2021 v celkové pořizovací ceně 168 tis. Kč a ze Skupiny byl prodán v rámci prodeje dceřné společnosti BYTY portfolio DELTA s.r.o. na konci roku 2022.



## Dlouhodobý hmotný majetek

V tis. Kč	Pořizovací cena	Oprávký	Zůstatková hodnota k 31. 12. 2022	Zůstatková hodnota k 31. 12. 2021
Pozemky	130 916	0	130 916	89 283
Stavby	1 191 281	-65 509	1 125 772	813 088
Hmotné movité věci a jejich soubory	8 789	-2 093	6 696	4 803
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	6 930	-1 233	5 697	3 062
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	1 411	0	1 411	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	6 499	0	6 499	12 133

Skupina v roce 2022 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. 2022 Skupina eviduje v rámci dlouhodobého finančního majetku tři zápůjčky v celkové výši 46 817 tis. Kč (2021: 42 342 tis. Kč):

- Zápůjčku ve výši 3 736 tis. Kč (2021: 1 766 tis. Kč) poskytnutou společností BYTY portfolio BETA s.r.o., přičemž společnost byla v prosinci 2021 prodána ze Skupiny. Zápůjčka je úročena 4% p.a. úrokovou sazbou a je splatná v dubnu 2026.
- Zápůjčku ve výši 36 860 tis. Kč (2021: 34 008 tis. Kč) poskytnutou společností BYTY portfolio DELTA s.r.o., přičemž společnost byla v prosinci 2022 prodána ze Skupiny. Zápůjčka je úročena 4% p.a. úrokovou sazbou a je splatná v prosinci 2025.
- Zápůjčka ve výši 6 221 tis. Kč (2021: 1 766 tis. Kč) poskytnutou společností Harzblick Projekt GmbH.





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. V roce 2022 nedošlo k žádným změnám v portfoliu těchto majetkových účastí, pouze k přecenění o podíly na výsledku hospodaření za rok 2022:

V tis. Kč	Ocenění k 31. 12. 2021	Přírůstky ve 2022	Přecenění k 31. 12. 2022	Zůstatková hodnota k 31. 12. 2022
REALITY PRO RADOST	675	-	33	708
STAVBUD, s.r.o.	968	-	-186	782
<b>Cenné papíry v ekvivalenci celkem</b>	<b>1 643</b>	<b>-</b>	<b>-153</b>	<b>1 490</b>

Přecenění k 31. 12. 2022 představuje podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci. S majetkovými účastmi jsou spojeny i kladné konsolidační rozdíly v celkové zůstatkové hodnotě 7 204 tis. Kč (2021: 7 604 tis. Kč). Související odpis zúčtovaný do výsledku hospodaření za rok 2022 činí 400 tis. Kč (2021: 400 tis. Kč).

### Dlouhodobé pohledávky

V tis. Kč	Stav k 31. 12. 2022	Stav k 31. 12. 2021
Odložená daňová pohledávka	830	378
Pohledávka za společníky	-	49
Jiné pohledávky	57 033	37 175
<b>Dlouhodobé pohledávky celkem</b>	<b>57 863</b>	<b>37 602</b>

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

V tis. Kč	Stav k 31. 12. 2022	Stav k 31. 12. 2021
Pohledávky z obchodních vztahů	17 065	3 623
Stát – daňové pohledávky	1 363	614
Krátkodobé poskytnuté zálohy	30 475	16 376
Dohadné účty aktivní	3 887	1 287
Jiné pohledávky	96 933	284
<b>Krátkodobé pohledávky celkem</b>	<b>149 723</b>	<b>22 184</b>

Skupina neviduje 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

V tis. Kč	Stav k 31. 12. 2022	Stav k 31. 12. 2021
Pokladní hotovost a peníze na cestě	376	432
Účty v bankách	121 581	185 582
<b>Peněžní prostředky celkem</b>	<b>121 957</b>	<b>186 014</b>

### Časové rozlišení aktiv

V tis. Kč	Stav k 31. 12. 2022	Stav k 31. 12. 2021
Náklady příštích období	23 732	18 786
Příjmy příštích období	40	
<b>Časové rozlišení aktiv celkem</b>	<b>23 772</b>	



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 (2021: 2 000 tis. Kč) a za vykazovaná období nedošlo k žádné změně.

### Dlouhodobé závazky

V tis. Kč	Stav k 31. 12. 2022	Stav k 31. 12. 2021
Vydané dluhopisy – Ostatní	529 965	433 426
Závazky k úvěrovým institucím	713 646	472 412
Dlouhodobé přijaté zálohy	534	3 945
Závazky z obchodních vztahů	11 973	16 126
Závazky – ovládaná osoba	99 999	100 297
Odložený daňový závazek	109 600	103 324
Závazky – ostatní	23 064	4 470
Závazky ke společníkům	-	1 040
Dohadné účty pasivní	7 659	170
Jiné závazky	15 405	3 260
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>1 488 781</b>	<b>1 134 001</b>



## Vydané dluhopisy

Mateřská společnost **Czech Home Capital, a.s.**, zrealizovala od roku 2020 několik na sebe navazujících emisí dluhopisů s cílem získat finanční prostředky za účelem akvizic nemovitostních společností a projektů.

V tis. Kč	Datum emise	Datum splatnosti	Úroková sazba p.a.	Stav k 31. 12. 2022	Stav k 31. 12. 2021
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 %	12 781	13 176
Emise IV. (CZK)	25. 11. 2020	25. 11. 2023	4,75 %	136 750	136 750
Emise V. (CZK)	25. 11. 2020	25. 11. 2025	5,00 %	22 150	22 150
Emise VI. (CZK)	15. 6. 2021	15. 6. 2024	4,75 %	127 150	125 600
Emise VII. (CZK)	15. 6. 2021	15. 6. 2026	5,00 %	29 450	29 350
Emise VIII. (CZK)	12. 1. 2022	12. 1. 2025	4,75 %	26 300	-
Emise IX. (CZK)	12. 1. 2022	12. 1. 2027	5,00 %	5 600	-
Emise X. (EUR)	12. 1. 2022	12. 1. 2025	4,60 %	24 718	-
Emise XI. (EUR)	11. 4. 2022	11. 4. 2026	5,00 %	5 064	-
Emise XII. (CZK)	11. 4. 2022	11. 4. 2026	6,50 % (resp. 5,00 %)	52 000	-
Emise XIII. (CZK)	22. 7. 2022	21. 7. 2026	8,00 % (resp. 6,00 a 5,00 %)	54 420	-
Emise XIV. (CZK)	22. 7. 2022	21. 7. 2024	6,50 %	72 540	-
Emise XV. (EUR)	22. 7. 2022	21. 7. 2025	5,00 %	43 626	-
Emise XVI. (EUR)	05. 10. 2022	05. 10. 2024	7,00 %	46 377	-
Emise XVII. (CZK)	25. 11. 2022	25. 11. 2027	8,00 %	12 870	-
<b>Vydané dluhopisy celkem</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>778 196</b>	



V tis. Kč	Stav k 31. 12. 2022	Stav k 31. 12. 2021
Vydané dluhopisy – Ostatní	248 231	-
Krátkodobé přijaté zálohy	33 084	20 221
Závazky z obchodních vztahů	5 279	5 981
Závazky – ovládaná osoba	-	12 058
Závazky – ostatní	71 988	74 317
Závazky k zaměstnancům	261	235
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	118	386
Stát – daňové závazky a dotace	2 878	6 122
Dohadné účty pasivní	562	19
Jiné závazky	68 169	67 555
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>377 674</b>	<b>112 577</b>



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

V tis. Kč	Stav k 31. 12. 2022	Stav k 31. 12. 2021
Výdaje příštích období	5 960	3 288
Výnosy příštích období	1 793	1 670
<b>Časové rozlišení pasiv celkem</b>	<b>7 753</b>	<b>4 958</b>

### Výnosy z běžné činnosti

V tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Tržby z prodeje výrobků a služeb	108 285	49 712

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

### Výkonová spotřeba

V tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Spotřeba materiálu a energie	3 478	5 765
Služby	36 734	12 328
<b>Výkonová spotřeba celkem</b>	<b>40 212</b>	<b>18 093</b>



V tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Průměrný počet zaměstnanců	16	5
V tis. Kč		
Mzdové náklady	6 138	2 328
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	1 378	637
Ostatní náklady	163	33
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>7 679</b>	<b>2 998</b>

V rámci celkového počtu zaměstnanců je evidováno o řídicích pracovníků s celkovými osobními náklady ve výši 0 tis. Kč za rok končící 31. 12. 2022 i 31. 12. 2021.

Členové orgánů neobdrželi žádné odměny z titulu výkonu funkce za rok končící 31. 12. 2022 i 31. 12. 2021.

#### Úpravy hodnot v provozní oblasti

V tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku – trvalé	36 913	15 008
Úpravy hodnot pohledávek	-	-14
<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti celkem</b>	<b>36 913</b>	<b>14 994</b>



### Ostatní provozní výnosy

V tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Jiné provozní výnosy	8 641	4 509
Výnosy z prodeje dceřiného podniku	12 740	22 392
<b>Ostatní provozní výnosy celkem</b>	<b>21 381</b>	<b>26 901</b>

### Ostatní provozní náklady

V tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Daně a poplatky	1 361	638
Rezervy v provozní oblasti	20	-
Jiné provozní náklady	3 561	1 216
Náklady související s prodejem dceřiného podniku	-	3 792
<b>Ostatní provozní náklady celkem</b>	<b>4 941</b>	<b>5 646</b>

### Výnosové úroky a podobné výnosy

V tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	8 426	499
<b>Výnosové úroky a podobné výnosy celkem</b>	<b>8 426</b>	<b>499</b>





### Nákladové úroky a podobné náklady

V tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Nákladové úroky a podobné náklady	4 085	6 850
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	68 870	17 658
<b>Nákladové úroky a podobné náklady celkem</b>	<b>72 955</b>	<b>24 508</b>

### Daň z příjmů

Daň z příjmů ve výkazu zisku a ztráty

V tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Splatná daň	3 625	1 305
Odložená daň	5 824	-748
<b>Daň z příjmů celkem</b>	<b>9 449</b>	<b>557</b>

### Odložená daň

K 31. 12. 2022 vykazuje Skupina jak odloženou daňovou pohledávku, tak odložený daňový závazek:

V tis. Kč	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	-	109 609
Daňová ztráta převáděná do budoucna	839	-
Odložená daňová pohledávka / závazek	839	109 609
Vzájemný zápočet	-9	-9
<b>Čistý odložený daňový závazek</b>	<b>830</b>	<b>109 609</b>



## Ostatní provozní výnosy

V tis. Kč	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
<b>Čistý odložený daňový závazek</b>	<b>378</b>	<b>103 324</b>

## 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 – PKF APOGEO Audit, a.s., (osvědčení č. 451 – za provedení audit konsolidované účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2022 činí 190 tis. Kč (2021: BDO Audit, a.s. (osvědčení č. 018) 279 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:

- Dne 9. března 2023 pan Daniel Římal nahradil ve funkci člena představenstva paní Ing. Janu Fialovou, přičemž od stejného dne zastupují společnost členové představenstva každý samostatně.
- Dne 9. března 2023 pan Lukáš Hrma nahradil ve funkci člena dozorčí rady pana Davida Rusňáka.



Skupina v květnu 2023 úspěšně inkasovala prostředky z pohledávek vztahujících se k prodeji dceřiné společnosti BYTY portfolio DELTA s.r.o. v prosinci 2022. Celkem inkasována část Jiné krátkodobé pohledávky stav k 31. 12. 2022 v částce 11 015 tis. Kč; část položky Zápůjčky a úvěry – ostatní stav k 31. 12. 2022 v částce 36 860 tis. Kč.

Mateřská společnost **Czech Home Capital, a.s.**, k datu splatnosti úspěšně vyrovnala dluhopisovou emisi výše označenou jako Emise I. (CZK) – stav k 31. 12. 2022 v částce 98 700 tis. Kč.

### **Schválení konsolidované účetní závěrky**

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena ke zveřejnění dne 14. června 2023.

V Praze, dne 14. června 2023

  
**Mgr. Martin Gillar, MBA**  
člen představenstva



# Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti Czech Home Capital, a.s. k 31.12.2022

---

PKF APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 4



## Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti Czech Home Capital, a.s.

Se sídlem: Čapkova 195, 14000 Praha  
Identifikační číslo: 08505811  
Hlavní předmět podnikání:  
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům společnosti Czech Home Capital, a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky obchodní společnosti Czech Home Capital, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Czech Home Capital, a.s. k 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

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

### Jiné skutečnosti

Účetní závěrka k 31.12.2021 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze dne 27. 5 2022, vydal k této účetní závěrce výrok bez výhrad.

### 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.



Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) 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 (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že:

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

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

#### **Odpovědnost představenstva a dozorčí rady ve Společnosti za účetní závěrku**

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

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti 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.

#### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) 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 (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), 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 (materiální) 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 (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, 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 vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti 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 (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) 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 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 14.6.2023

**Auditorská společnost:**  
PKF APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ 186 00 Praha 8  
Oprávnění č. 451



**Odpovědný auditor:**  
Ing. Jaromír Chaloupka  
Oprávnění č. 2239



Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2022 v tis. Kč

Czech Home Capital, a.s. se sídlem Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4, IČ: 085 05 811

OZNAČENÍ	AKTIVA	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
		BRUTTO	KOREKCE	NETTO	NETTO
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>869 879</b>		<b>869 879</b>	<b>527 939</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Stálá aktiva	695 073		695 073	444 014
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	695 073		695 073	444 014
	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	1 113		1 113	811
	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	693 960		693 960	443 203
	Podíly – podstatný vliv				
C.	Oběžná aktiva	153 489		153 489	66 944
C.II.	Pohledávky	146 992		146 992	5 109
	Krátkodobé pohledávky	146 992		146 992	5 109
	Pohledávky z obchodních vztahů	0		0	21
	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	15 000		15 000	0
	Pohledávky – ostatní	131 992		131 992	88
	Stát – daňové pohledávky	88		88	88
	Krátkodobé poskytnuté zálohy	398		398	0
	Dohadné účty aktivní	2 161		2 161	0
	Jiné pohledávky	129 345		129 345	5 000
C.IV.	Peněžní prostředky	6 497		6 497	61 835
	Peněžní prostředky na účtech	6 497		6 497	61 835
D.	Časové rozlišení aktiv	21 317		21 317	16 981
	Náklady příštích období	21 317		21 317	16 981





Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2022 v tis. Kč

Czech Home Capital, a.s. se sídlem Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4, IČ: 085 05 811

OZNAČENÍ	PASIVA	Stav v běžném účetním období	Minulé účetní období
	PASIVA CELKEM	869 879	527 939
A.	Vlastní kapitál	869 879	527 939
A.I.	Základní kapitál	8 594	2 121
	Základní kapitál	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	2 000	2 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-7	
	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	121	4 905
	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	121	4 905
B.+C.	Cizí zdroje	6 480	-4 784
C.	Závazky	857 960	523 681
C.I.	Dlouhodobé závazky	857 960	523 681
	Vydané dluhopisy	606 566	523 412
	Ostatní dluhopisy	529 965	433 426
	Závazky z obchodních vztahů	529 965	433 426
	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	102	0
C.II.	Krátkodobé závazky	76 499	89 986
	Vydané dluhopisy	251 394	269
	Závazky z obchodních vztahů	248 231	0
	Závazky ostatní	292	38
	Závazky ke společníkům	922	231
	Stát - daňové závazky a dotace	0	4
	Dohadné účty pasivní	398	227
	Jiné závazky	524	
D.	Časové rozlišení pasiv	1 949	
	Výdaje příštích období	3 325	





## Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu za rok 2022



Czech Home Capital, a.s., se sídlem Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4, IČ: 085 05 811

TEXT	Skutečnost v účetním období	
	běžném	minulém
Tržby z prodeje výrobků a služeb	363	
Výkonová spotřeba	3 445	1 052
Spotřeba materiálu a energie	38	29
Služby	3 407	1 023
Ostatní provozní náklady	88	40
Daně a poplatky	0	10
Jiné provozní náklady	88	30
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-3 170	-1 092
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	15 000	0
Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	15 000	0
Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	41 499	22 588
Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	41 499	22 588
Nákladové úroky a podobné náklady	32 066	18 948
Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	3 145	5 358
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	28 921	13 590
Ostatní finanční výnosy	1 729	738
Ostatní finanční náklady	16 512	8 070
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	9 650	- 3 692
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	6 480	- 4 784
Daň z příjmů	0	0
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	6 480	- 4 784
Výsledek hospodaření	6 480	- 4 784
Čistý obrát za účetní období	58 591	23 868



## Příloha k individuální účetní závěrce

### Obecné údaje

#### Založení a charakteristika společnosti

Společnost **Czech Home Capital, a.s.**, se sídlem Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4, 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 jednání dle stanov společnosti.

Období	Funkce	Jméno
1. 1. 2022 - 29. 8. 2022	Člen představenstva	Helena Vladyková
29. 8. 2022 - 24. 11. 2022	Člen představenstva	Ing. Jiří Klíčka, MBA
24. 11. 2022 - 31. 12. 2022	Člen představenstva	Ing. Jana Fialová
1. 1. 2022 - 31. 12. 2022	Člen představenstva	Mgr. Martin Gillar, MBA

#### Dozorčí orgán:

Období	Funkce	Jméno
1. 1. 2022 - 31. 12. 2022	Člen dozorčí rady	David Rusňák

Společnost sestavuje konsolidovanou účetní závěrku.

#### Změny a dodatky v obchodním rejstříku v uplynulém účetním období

Během účetního období došlo v obchodním rejstříku ke změně sídla společnosti a ke změně členů představenstva.



## 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 1.1.2022 do 31. 12. 2022

Účetní závěrka společnosti je sestavena k 31. 12. 2022.

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 snižovou 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 kursové 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 očekávané době životnosti finančních aktiv.

## **Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování**

V roce 2022 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 693 960 tis. Kč (r. 2021 – 443 203 tis. Kč) a ve formě podílů ve společnostech ve výši 1 113 tis. Kč (r. 2021 – 811 tis. Kč). Z poskytnutých půjček plynuly úroky ve výši 41 499 tis. Kč (r. 2021 – 22 588 tis. Kč).



## Pohledávky

### Krátkodobé pohledávky

Společnost eviduje krátkodobé pohledávky ve výši 146 992 tis. Kč (r. 2021 – 5 109 tis. Kč) skládající se z Pohledávek za ovládanou nebo ovládající osobou 15 000 tis. Kč (r. 2021 – 0 tis. Kč), daňových pohledávek v hodnotě 88 tis. Kč, krátkodobých poskytnutých záloh ve výši 398 tis. Kč (r. 2021 – 0 tis. Kč), dohadných účtů aktivních 2 161 tis. Kč (r. 2021 – 0 tis. Kč), jiných pohledávek ve výši 129 345 tis. Kč (r. 2021 – 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 21 317 tis. Kč (r. 2021 – 16 981 tis. Kč).

### Vlastní kapitál

Výše vlastního kapitálu je vykázána ve výši 8 594 tis. Kč (r. 2021 – 2 121 tis. Kč)  
Základní kapitál společnosti k 31.12.2022 činí 2 000 tis. Kč. (r. 2021 – 2 000 tis. Kč)

### Závazky

#### Dlouhodobé závazky

Společnost eviduje dlouhodobé závazky v celkové výši 606 566 tis. Kč (r. 2021 – 523 412 tis. Kč) skládající se z vydaných dluhopisů v hodnotě 529 965 tis. Kč, obchodních závazků v hodnotě 102 tis. Kč, Závazky – ovládaná nebo ovládající osoby 76 499 tis. Kč.

#### Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

Společnost eviduje krátkodobé závazky ve výši 251 394 tis. Kč (r. 2021 – 269 tis. Kč) z čehož jsou vydané dluhopisy v hodnotě 248 231 tis. Kč, závazky z obchodních vztahů 292 tis. Kč, daňové závazky 398 tis. Kč, dohadné účty pasivní 524 tis. Kč a Jiné závazky 1 949 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 3 325 tis. Kč (r. 2021 – 2 137 tis. Kč).

#### Bankovní úvěry, zápůjčky

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



## Daň z příjmů

### Splatná daň

Společnost vykázala za období roku 2022 zisk ve výši 6 480 tis. Kč, (r. 2021 – ztráta 4 784 tis. Kč) daň z příjmů byla zjištěna ve výši 0 Kč (r. 2021 – 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. 2022 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 2022 neobdržely žádné osoby, podílející se na majetku, či vedení společnosti žádná peněžní, či nepeněžní plnění.

### Závazky neuvedené v účetnictví

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

### Soudní spory

K 31. 12. 2022 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 2022.





### Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Vedení skupiny zvážilo potenciální dopady COVID-19 a válečného konfliktu na Ukrajině na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že zmíněné krize mají nepřímý vliv na předpoklad neomezené doby trvání skupiny **Czech Home Capital, a. s.**, Tento vliv je spatřován zejména v dramatickém nárůstu úrokových sazeb, který fatálně ovlivňuje hospodaření skupiny negativním způsobem. Hlavním cílem pro budoucí období roku 2023 je udržet hodnotu vlastněných nemovitostních aktiv a realizovat příležitostný prodej těchto aktiv tam, kde trh stále roste. Riziko vnímáme v zajištění dostatečného množství finančních prostředků tak aby bylo zabezpečeno řádné splácení dluhopisových emisí v budoucích obdobích.

V Praze, dne 14. 6. 2023

  
**Mgr. Martin Gillar, MBA**  
člen představenstva



5

Zpráva o vztazích

## Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2022

**Účetní jednotka:** Czech Home Capital, a.s.  
**Sídlo:** Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4  
**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 2022.

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 Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4, 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 Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4, zápis v OR: MSPH B 24697.

### Ovládané osoby:

Obchodní firma	IČO	Rozsah účasti
<b>(A) Přímé podíly</b>		
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 %

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

Ovládané osoby jsou vlastněny 100 %, případně rozhodujícím podílem ovládající osoby 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 2022, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající 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.	5 741 111	CZK	23. 2. 2021	8,00 %	23. 2. 2026
CZECH HOME CAPITAL FACILITY, s.r.o.	4 831 875	CZK	10. 5. 2021	4,50 %	10. 5. 2026
CZECH HOME CAPITAL FACILITY, s.r.o.	4 533 222	CZK	16. 9. 2021	8,00 %	16. 9. 2026
CZECH HOME CAPITAL FACILITY, s.r.o.	374 889	CZK	10. 2. 202	8,00 %	10. 2. 2027
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	47 000 007	CZK	19. 12. 2019	4,10 %	19. 12. 2025
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	450 470 573	CZK	16. 10. 2020	8,00 %	30. 4. 2025
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	6 331 840	EUR	16.10.2020	8,00 %	30.04.2025

#### Komentář statutárního orgánu ovládané osoby

Plněním výše uvedených vztahů mezi Ovládanou a Ovládající 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 2022 poskytnuto žádné plnění, nebyly poskytnuty žádné záruky, či zástavy.

V Praze, dne 14. 6. 2023

  
**Mgr. Martin Gillar, MBA**  
 člen představenstva



**HOMECAPITAL.CZ**

