

VÝROČNÍ ZPRÁVA

City Home Invest III, a.s.

za rok 2024

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Název: City Home Invest III, a.s.
Sídlo: Praha 5, Holečkova 3331/35
Právní forma: akciová společnost
Identifikační číslo: 045 48 817
Datum vzniku: 10. listopadu 2015
Předmět činnosti: Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Správa vlastního majetku

2. AKCIE K 31. PROSINCI 2024

K 31. prosinci 2024 činila výše základního kapitálu Společnosti 10 000 000 Kč. Základní kapitál Společnosti tvořilo 100 000 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100,- Kč.

S akciemi jsou spojena práva definovaná ve stanovách společnosti v článku 4. Převoditelnost akcií je omezena dle odstavce 4.4 článku 4. s názvem Akcie a práva spojená s akciemi, stanov společnosti.

3. ORGÁNY SPOLEČNOSTI K 31. PROSINCI 2024

Statutární orgán:	Představenstvo
Předseda představenstva:	Jiří Pokorný
Člen představenstva:	Ing. Jiří Polanský
Člen představenstva:	Ing. Dana Knížková
Člen představenstva:	Ing. Matěj Čížek
Prokura:	Není zřízena
Dozorčí rada:	
Předseda dozorčí rady:	Ing. Karel Němeček
Člen dozorčí rady:	Vladimír Jaroš
Člen dozorčí rady:	Ing. Tomáš Kolář

4. MINULÝ VÝVOJ SPOLEČNOSTI

4.1 Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku

Společnost se prostřednictvím svých dceřiných společností zabývá nákupem spoluvlastnických podílů v činžovních domech v Praze s cílem postupně dosáhnout scelení vlastnictví domu nebo dosáhnout dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením domu, resp. pozemku na jednotky se záměrem tyto jednotky prodat koncovým klientům, případně držet nemovitost za účelem dalšího pronájmu. V rámci spolupráce s ostatními vlastníky nemovitosti zároveň usiluje o ekonomický provoz s možností navýšení výnosů z pronájmu či společné investice za účelem zvýšení standardu objektu.

Společnost v roce 2024 poskytovala vnitroskupinové zápůjčky na základě realizovaných emisí dluhopisů.

4.2 Výsledky hospodaření v roce 2024

Výsledek hospodaření za účetní období od 1.1.2024 do 31.12.2024 představuje zisk před zdaněním ve výši 8 319 tis. Kč.

5. PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ SPOLEČNOSTI

Společnost v roce 2025 bude pokračovat prostřednictvím svých dceřiných společností v realizaci již zahájených nemovitostních projektů a vyhledávání nových investičních příležitostí v nemovitostním sektoru.

6. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Dne 31. ledna 2025 došlo k zániku členství v představenstvu panu Ing. Matěji Čížkovi, čímž se počet členů představenstva snížil ze čtyřech na tři.

7. AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost nevykonávala žádnou činnost v oblasti výzkumu a vývoje.

8. AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍ VZTAHY

Společnost nevykonává žádnou aktivitu v oblasti ochrany životního prostředí, neboť Společnost nevykonává žádnou činnost, která by byla hrozbou v oblasti životního prostředí.

Společnost nevyvíjí žádnou významnou aktivitu v oblasti pracovně-právních vztahů.

9. POBOČKA NEBO JINÁ ČÁST OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Společnost nemá zřízenou žádnou pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

10. CÍLE A METODY ŘÍZENÍ RIZIK, VČ. POLITIKY PRO ZAJIŠTĚNÍ TRANSAKČÍ, U KTERÝCH SE POUŽÍVAJÍ ZAJISTOVACÍ DERIVÁTY

Společnost nepoužívá žádnou formu zajišťovacích derivátů.

11. CENOVÁ, ÚVĚROVÁ A LIKVIDNÍ RIZIKA

Společnost je vystavena riziku refinancování. Toto riziko je spočívá ve schopnosti Společnosti vygenerovat dostatečné finanční zdroje prostřednictvím podílů na zisku a vrácení vnitroskupinových zápůjček od dceřiných společností za účelem splacení emisí dluhopisů (420 mil. Kč splatných v roce 2025).

Splacení emisí dluhopisů ve výši 420 000 tis. Kč se splatností v roce 2025 je předpokládáno z nové emise dluhopisů dceřiné společnosti City Home Finance III, s.r.o. vydávané v rámci dluhopisového programu pro emisi dluhopisů v celkové výši 1.000.000 tis. Kč (schváleného Českou národní bankou dne 17. června 2023).

Vedení společnosti pravidelně vyhodnocuje jednotlivé projekty, realizované dceřinými společnostmi, za účelem pokrytí jak dlouhodobých, tak krátkodobých závazků.

Dle názoru vedení není společnost vystavena jiným výše uvedeným rizikům.

12. NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Během roku 2024 došlo ke zrušení všech vlastních akcií.

13. ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2024

Přiložena.

V Praze dne 18. června 2025



Jiří Pokorný
předseda představenstva

Ing. Jiří Polanský
člen představenstva

ROZVAHA

k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 4

v tisících Kč

IČ	0	4	5	4	8	8	1	7
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

City Home Invest III
a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Holečkova 3331/35
Praha 5
150 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	1 228 043	-2 359	1 225 684	1 169 610
B.	Stálá aktiva	003	284 862		284 862	351 016
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	0		0	1 393
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	0		0	1 393
B.II.1.1.	Pozemky	016	0		0	117
B.II.1.2.	Stavby	017	0		0	1 276
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	284 862		284 862	349 623
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	284 862		284 862	349 623
C.	Oběžná aktiva	037	940 976	-2 359	938 617	813 029
C.II.	Pohledávky	046	882 070	-2 359	879 711	738 541
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	877 164		877 164	725 399
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	877 164		877 164	725 399
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	4 906	-2 359	2 547	13 142
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	2 442	-2 359	83	412
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0		0	8 159
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	2 464		2 464	4 571
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	2 454		2 454	4 493
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	10		10	78
C.IV.	Peněžní prostředky	075	58 906		58 906	74 488
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	0		0	2
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	58 906		58 906	74 486
D.	Časové rozlišení aktiv	078	2 205		2 205	5 565
D.1.	Náklady příštích období	079	2 205		2 205	5 565



Označ	P A S I V A	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	1 225 684	1 169 610
A.	Vlastní kapitál	002	146 217	162 898
A.I.	Základní kapitál	003	10 000	-136 808
A.I.1.	Základní kapitál	004	10 000	10 207
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	005	0	-147 015
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	49 519	92 512
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	49 519	92 512
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	46 800	89 793
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	011	2 719	2 719
A.III.	Fondy ze zisku	015	207	0
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	016	207	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	78 172	167 263
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	78 172	167 263
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	8 319	39 931
B.+C.	Cizí zdroje	023	1 079 467	1 006 712
C.	Závazky	029	1 079 467	1 006 712
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	654 716	998 828
C.I.1.	Vydané dluhopisy	031	0	418 409
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	032	0	418 409
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	654 716	580 419
C.II.	Krátkodobé závazky	045	424 751	7 884
C.II.1.	Vydané dluhopisy	046	419 277	0
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	047	419 277	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	0	117
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	1 970	2 737
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	053	0	235
C.II.8.	Závazky ostatní	055	3 504	4 795
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	1 412	1 558
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	2 092	3 237

Sestaveno dne: 23.5.2025	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka:
Právní forma akciová společnost účetní jednotky:	Jiří Pokorný
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí Činnosti v oblasti nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody	Ing. Jiří Polanský
Pozn.: Vypracoval : Ing. Jan Hrubý	 



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

otisk podacího razítka

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 4

Od: 1.1.2024 Do: 31.12.2024

v tisících Kč

IČ 0 4 5 4 8 8 1 7

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

City Home Invest III

a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Holečkova 3331/35

Praha 5

150 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	144	990
A.	Výkonová spotřeba	003	12 359	15 362
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	15	93
A.3.	Služby	006	12 344	15 269
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	400	-433
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	400	-433
III.	Ostatní provozní výnosy	020	30 489	3 175
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	5 250	3 175
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	25 239	0
F.	Ostatní provozní náklady	024	26 154	834
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	1 393	704
F.3.	Daně a poplatky	027	8	7
F.5.	Jiné provozní náklady	029	24 753	123
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	-8 280	-11 598



Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	031	97 757	93 318
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	97 757	93 318
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	57 961	35 657
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	76 627	61 857
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	73 650	57 623
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	2 977	4 234
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	95 537	63 665
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	71 912	30 433
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	23 625	33 232
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	34	256
K.	Ostatní finanční náklady	047	4 244	4 245
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	16 676	51 864
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	8 396	40 266
L.	Daň z příjmů	050	77	335
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	77	335
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	8 319	39 931
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	8 319	39 931
*	Čistý obrát za účetní období	056	171 551	

Sestaveno dne: 23.5.2025	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka:	
Právní forma akciová společnost účetní jednotky:	Jiří Pokorný	
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí Činnosti v oblasti nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody Pozn.: Vypracoval : Ing. Jan Hrubý	Ing. Jiří Polanský  	



Příloha tvořící součást účetní závěrky

k 31. prosinci 2024



Příloha je zpracována v souladu s Vyhláškou č.500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky a dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici.

Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není stanoveno jinak.

Příloha je zpracována za účetní období **1. ledna až 31. prosince 2024.**

Příloha k účetní závěrce za období roku 2024

1. Obecné údaje

1.1 Popis účetní jednotky

Obchodní firma : **City Home Invest III, a.s.**
Sídlo : Holečkova 3331/35, Praha 5, PSČ 150 00
Právní forma : Akciová společnost
Datum vzniku : 10. listopadu 2015
Zápis : Obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 27415
IČO : **045 48 817**
Rozvahový den : 31. prosince 2024
Okamžik sestavení závěrky : 23. května 2025

Předmět podnikání:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
obory činnosti:
Zprostředkování obchodu a služeb
Velkoobchod a maloobchod
Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
Výroba, obchod a služby jinde nezařazené

Předmět činnosti:

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Správa vlastního majetku

Základní kapitál společnosti: **10 000 000 Kč**

Na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 24. června 2024 došlo ke snížení základního kapitálu o částku 206 tis. Kč. Účelem snížení je zrušení vlastních akcií společnosti.

Akcie:

Vydané akcie na jméno v listinné podobě k 31.12.2024

<u>Počet kusů</u>	<u>Jmenovitá hodnota (Kč)</u>
100 000	10 000 000

S akciemi jsou spojena práva definovaná ve stanovách společnosti v článku 4.
Převoditelnost akcií je omezena dle odstavce 4.4 článku 4. s názvem Akcie a práva spojená s akciemi, stanov společnosti.

Vydané akcie na jméno v listinné podobě k 31.12.2023

<u>Počet kusů</u>	<u>Jmenovitá hodnota (Kč)</u>
102 065	10 206 500

S akciemi jsou spojena práva definovaná ve stanovách společnosti v článku 4.
Převoditelnost akcií je omezena dle odstavce 4.11 článku 4. s názvem Akcie a práva spojená s akciemi, stanov společnosti.



Organizační struktura podniku:

- Jedna provozovna

Členové statutárních orgánů k rozvahovému dni:

Představenstvo:

- Jiří Pokorný
- Ing. Jiří Polanský
- Ing. Dana Knížková
- Ing. Matěj Čížek

Společnost zastupují společně dva členové představenstva.

Dozorčí rada:

- Ing. Karel Němeček (předseda)
- Vladimír Jaroš (člen)
- Ing. Tomáš Kolář (člen)



1.2 Změny v obchodním rejstříku

Dne 1. července 2024 byl z funkce člena představenstva odvolán pan Pavel Starý a současně byl do funkce člena představenstva jmenován pan Ing. Matěj Čížek.

Dne 24. června 2024 bylo zapsáno snížení základního kapitálu z 10 206 500 Kč na 10 000 000 Kč.

1.3 Majetková či smluvní spoluúčast účetní jednotky v jiných společnostech

Podíly-ovládaná nebo ovládající osoba:

31. prosince 2023	přírůstky	úbytky	31. prosince 2024
349 623	89 200	153 961	284 862

Základní informace k 31. prosinci 2024:

Obchodní firma	Výše podílu na základním kapitálu v %	Výše podílu na základním kapitálu v tis. Kč	Výše vlastního kapitálu společnosti v tis. Kč	Výše účetního hospodářského výsledku v tis. Kč
City Home Project VII, s.r.o.	100	200	240 963	-2 091
City Home Project VIII, s.r.o.	100	200	3 528	3 328
City Home Project IX, s.r.o.	100	200	1 467	1 267
City Home Project X, s.r.o.	100	200	963	-7 537
City Home Project XI, s.r.o.	100	200	10 189	7 036
City Home Project XII, s.r.o.	100	200	5 316	1 016
City Home Project XIII, s.r.o.	100	200	-291	-491
City Home Project XIV, s.r.o.	100	200	5 102	-3 532
City Home Project XV, s.r.o.	100	200	12 233	6 690
City Home Project XVI, s.r.o.	100	200	16 494	-4 747
City Home Project XVII, s.r.o.	100	200	13 990	-4 563
City Home Project XVIII, s.r.o.	100	20	26 952	27 766
City Home Project XIX, s.r.o.	100	20	16 096	2 222
City Home Project XX, s.r.o.	100	20	9 881	7 312
City Home Project XXI, s.r.o.	100	200	19 150	-3 345
City Home Project XXII, s.r.o.	100	200	20 538	-2 583
City Home Project XXIII, s.r.o.	100	200	4 736	-13 253
City Home Project XXVI, s.r.o.	100	200	1 113	-722
City Home Project XXVII, s.r.o.	100	200	14 064	4 384
City Home Project XXVIII, s.r.o.	100	200	7 181	-3 005

City Home Project XXIX, s.r.o.	100	200	1 395	-4 801
City Home Project XXXI, s.r.o.	100	200	5 140	-887
City Home Project XXXII, s.r.o.	100	200	215	-112
City Home Project XXXIII, s.r.o.	100	200	128	-209
City Home Project XXXIV, s.r.o.	100	200	8 504	-293
City Home Finance III, s.r.o.	100	200	2 327	836
SATPO Project XX, s.r.o.	100	200	15 960	214

Základní informace k 31. prosinci 2023:

Obchodní firma	Výše podílu na základním kapitálu v %	Výše podílu na základním kapitálu v tis. Kč	Výše vlastního kapitálu společnosti v tis. Kč	Výše účetního hospodářského výsledku v tis. Kč
City Home Project VII, s.r.o.	100	200	245 714	-10 226
City Home Project VIII, s.r.o.	100	200	15 531	9 318
City Home Project IX, s.r.o.	100	200	4 847	7 412
City Home Project X, s.r.o.	100	200	14 264	1 876
City Home Project XI, s.r.o.	100	200	11 152	860
City Home Project XII, s.r.o.	100	200	10 549	7 080
City Home Project XIII, s.r.o.	100	200	12 589	4 034
City Home Project XIV, s.r.o.	100	200	5 335	-2 683
City Home Project XV, s.r.o.	100	200	5 543	-1 702
City Home Project XVI, s.r.o.	100	200	6 741	-1 459
City Home Project XVII, s.r.o.	100	200	18 552	-1 954
City Home Project XVIII, s.r.o.	100	20	12 686	532
City Home Project XIX, s.r.o.	100	20	13 874	-1 415
City Home Project XX, s.r.o.	100	20	4 569	-1 347
City Home Project XXI, s.r.o.	100	200	49 295	-185
City Home Project XXII, s.r.o.	100	200	45 921	-569
City Home Project XXIII, s.r.o.	100	200	17 988	-2 852
City Home Project XXIV, s.r.o.	100	120	19 790	-983
City Home Project XXVI, s.r.o.	100	200	835	-665
City Home Project XXVII, s.r.o.	100	200	6 680	-20
City Home Project XXVIII, s.r.o.	100	200	186	-314
City Home Project XXIX, s.r.o.	100	200	196	-304
City Home Project XXXI, s.r.o.	100	200	27	-173
City Home Project XXXII, s.r.o.	100	200	27	-173
City Home Project XXXIII, s.r.o.	100	200	37	-163
City Home Project XXXIV, s.r.o.	100	200	37	-163
City Home Finance III, s.r.o.	100	200	-509	-709
SATPO Project XX, s.r.o.	100	200	15 746	12

V průběhu roku 2023 prodala Společnost 100% podíly ve společnostech SATPO Project XXI, s.r.o., SATPO Project X, s.r.o. a SATPO Project XXII, s.r.o.

V průběhu roku 2023 společnost založila 9 dceřiných společností. Podrobnější informace jsou uvedeny v přehledu výše.

V prosinci 2024 prodala Společnost 100% obchodní podíl ve společnosti City Home Project XXIV, s.r.o.

1.4 Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

Společnost nemá žádné zaměstnance, nebyly vynaloženy žádné osobní náklady

1.5 Poskytnutá peněžitá či jiná plnění stávajícím a bývalým členům orgánů

Společnost nečerpala peněžitá či jiná plnění stávajícím a bývalým členům orgánů.

1.6 Náležitost do konsolidačního celku

Konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje SATPO Group B.V. se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle společnosti.

2. Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

Příložená účetní závěrka byla sestavena podle zákona č. 563/91 Sb. o účetnictví a navazujících předpisů pro účetnictví podnikatelů zvláště pak podle vyhlášky 500/2002 Sb. a podle Českých účetních standardů, uveřejněných ve FZ č. 48/2003.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

2.1. Způsob ocenění majetku

2.1.1 Dlouhodobý majetek

Nehmotný a hmotný dlouhodobý majetek je oceňován v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byly pořízeny a náklady s jeho pořízením související. Součástí ocenění dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku jsou náklady uvedené ve vyhlášce 500/2002 Sb. v § 47.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého majetku zvyšují jeho pořizovací cenu.

2.1.2 Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobým finančním majetkem se rozumí zejména majetkové účasti.

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

K datu pořízení cenných papírů a majetkových účastí je dlouhodobý finanční majetek společností klasifikován dle povahy jako podíly v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem nebo dlužné cenné papíry držené do splatnosti nebo realizovatelné cenné papíry a podíly.

K datu účetní závěrky jsou majetkové účasti oceněny v pořizovacích cenách snížených o opravné položky.

2.1.3 Zásoby

Vzhledem k předmětu činnosti společnost neúčtuje o zásobách. O developerských projektech je účtováno jako o hmotném majetku.

2.2. Způsoby odepisování dlouhodobého majetku

Společnost nemá dlouhodobý majetek, který by byl odepisován.

2.3. Pohledávky

Pohledávky jsou oceňovány při vzniku jmenovitou (nominální) hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám.

Pohledávky nabyté za úplaty nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám.

2.4 Způsoby stanovení opravných položek

Opravné položky k pohledávkám jsou tvořeny k neuhrazeným pohledávkám z obchodního styku určeným procentem pro příslušný interval splatnosti z neuhrazené rozvahové hodnoty pohledávky.

Postup pro tvorbu opravných položek má společnost zpracován ve vnitropodnikové směrnici.

2.5 Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě. V případě postupného splácení závazku je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

2.6 Způsob přepočtu cizích měn na českou měnu

Pro všechny účetní případy se používá denní kurz vyhlášený ČNB.

Ke dni sestavení účetní závěrky se použil kurz ČNB k rozvahovému dni, tj. 31.12.2024.

2.7. Změny oceňování, odpisování a postupů účtování

Ve sledovaném účetním období nedošlo v účetní jednotce k žádným změnám.

2.8. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou

Ve sledovaném období společnost nepoužila ocenění reálnou hodnotou.

2.9. Daně

2.9.1 Splatná daň

Daňový závazek a daňový náklad vychází z porozumění interpretace daňových zákonů platných v České republice k datu sestavení účetní závěrky. S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů vykázaný v účetní závěrce společnosti se může změnit podle konečného stanoviska finančního úřadu.

2.9.2 Odložená daň

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu. Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je k datu účetní závěrky posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit.

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

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

3. Doplnující informace k Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty

3.1. Položky významné pro hodnocení majetkové a finanční situace společnosti

3.1.1. Dlouhodobé a krátkodobé bankovní úvěry

Společnost nečerpá bankovní úvěry.

3.1.2. Rozpis přijatých dotací na investiční a provozní účely

Společnost nepřijala žádné dotace na investiční a provozní účely.

3.1.3. Dlouhodobý hmotný majetek krytý zástavním právem

Společnost nemá žádný majetek krytý zástavním právem.

Zástavní právo původně zřízené k obchodním podílům přešlo na všechny vydané akcie, které byly s vyznačenými zástavními rubopisy předány společnosti WOOD & Company Financial Services, a.s., se sídlem Praha 1, nám. Republiky 1079/1a, PSČ 110 00, IČ 265 03 808, jako zástavnímu věřiteli.

3.2. Doplnující informace o hmotném a nehmotném majetku

3.2.1. Hlavní skupina dlouhodobého majetku

Dlouhodobý hmotný majetek

31. prosince 2023	přírůstky	úbytky	31. prosince 2024
1 393	0	1 393	0

Společnost v roce 2024 vyprodala všechny vlastněné jednotky, k 31. prosinci 2024 tak nevykazuje žádný dlouhodobý hmotný majetek.

3.3. Vlastní kapitál

3.3.1. Základní kapitál

Základní kapitál společnosti 10 000 000 Kč je splacen do výše 100 %.

3.3.2. Struktura vlastního kapitálu

	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Základní kapitál	10 000	10 207
Vlastní akcie	0	-147 015
Statutární a ostatní fondy	49 519	92 512
Fondy ze zisku	207	0
Nerozdělený zisk/ztráta minulých let	78 172	167 263
Výsledek hospodaření běžného období	8 319	39 931
Vlastní kapitál celkem	146 217	162 898

Dne 24. června 2024 společnost City Home Invest III, a.s. zrušila veškeré vlastní akcie.

Dne 24. června 2024 došlo ve společnosti City Home Invest III, a.s. v souvislosti se zrušením vlastních akcií ke snížení základního kapitálu z 10 207 tis. Kč na 10 000 tis. Kč.

Dne 24. června 2024 valná hromada společnosti City Home Invest III, a.s. rozhodla o vyplacení jiných vlastních zdrojů akcionářům v celkové výši 25 000 tis. Kč.

3.4 Pohledávky

	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Pohledávky z obchodních vztahů	83	412
Pohledávky z poskytnutých půjček	877 164	733 558
Pohledávky ostatní	2 464	4 571
Pohledávky celkem	879 711	738 541

K obchodním pohledávkám byla natvořena opravná položka ve výši 2 359 tis. Kč (2023: 1 959 tis. Kč)
Společnost nevykazuje žádnou pohledávku více než pět let po splatnosti.

3.4.1. Pohledávky vůči podnikům ve skupině

Pohledávky z obchodního styku	31. prosince 2024	31. prosince 2023
City Home Project XI, s.r.o.	0	255

Pohledávky z poskytnutých půjček	31. prosince 2024	31. prosince 2023
SATPO, a.s.	344 589	140 643
SATPO Project XX, s.r.o.	52 742	45 928
City Home Project XIX, s.r.o.	49 039	25 217
City Home Project XVII, s.r.o.	46 524	41 271
City Home Project VIII, s.r.o.	43 842	18 023
City Home Project XXIII, s.r.o.	39 435	30 757
City Home Project XXXII, s.r.o.	31 510	0
City Home Project XXI, s.r.o.	30 969	407
City Home Project X, s.r.o.	29 952	28 007
City Home Project XXXIV, s.r.o.	27 445	0
City Home Project XXII, s.r.o.	27 011	505
City Home Project XXVIII, s.r.o.	26 782	33 026
City Home Project XIV, s.r.o.	24 602	23 826
City Home Project IX, s.r.o.	22 309	0
City Home Project XVI, s.r.o.	21 060	27 564
City Home Project XXXI, s.r.o.	18 311	0
City Home Project XXIX, s.r.o.	16 920	18 963
City Home Project XII, s.r.o.	11 597	5 748
City Home Project XXVII, s.r.o.	5 156	47 264
City Home Project XXVI, s.r.o.	4 309	4 262
City Home Project XV, s.r.o.	1 682	24 072
City Home Project XI, s.r.o.	1 109	29 365
City Home Project XIII, s.r.o.	269	27 409
City Home Project XXIV, s.r.o.	0	69 456
City Home Project XVIII, s.r.o.	0	66 871
City Home Project XX, s.r.o.	0	16 815

Jiné pohledávky	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Jiří Pokorný	0	8 116
SATPO Invest II, s.r.o.	0	43

3.5. Závazky

	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Závazky z obchodních vztahů	1 970	2 737
Vydané dluhopisy	419 277	418 409
Závazky ovládaná osoba	654 716	580 654
Přijaté zálohy	0	117
Závazky ostatní	3 504	4 795
Závazky celkem	1 079 467	1 006 712

Společnost nevykazuje žádné závazky více než pět let po splatnosti.

3.5.1. Závazky vůči podnikům ve skupině

Závazky z obchodního styku	31. prosince 2024	31. prosince 2023
SATPO management, s.r.o.	1 864	1 019
City Home, s.r.o.	0	1 324

Závazky z přijatých půjček	31. prosince 2024	31. prosince 2023
City Home Finance III, s.r.o.	493 892	501 740
City Home Project VII, s.r.o.	83 181	60 568
City Home Project XVIII, s.r.o.	38 561	0
City Home Project XIX, s.r.o.	20 128	0
City Home Project XX, s.r.o.	7 234	0
City Home Project XV, s.r.o.	6 625	0
City Home Project XXVII, s.r.o.	5 095	0
City Home Project XI, s.r.o.	0	18 111

3.6. Rezervy

Společnost ve sledovaném období netvořila žádné rezervy.

3.7. Významné položky uvedené v rozvaze

Společnost vykazuje dvě nesplacené emise dluhopisů:

číslo emise	od	do	sazba	objem emise
2	15.06.2020	15.06.2025	6,00 %	210 000 000
3	09.11.2020	09.11.2025	5,25 %	210 000 000

Společnost emitovala dluhopisy v celkové výši 420 000 tis. Kč. Rozvahová hodnota dluhopisů je snížena o časově rozlišený diskont a k 31.12.2024 činí 419 277 tis. Kč (2023: 418 409 tis. Kč).

Splacení emisí dluhopisů ve výši 420 000 tis. Kč se splatností v roce 2025 je předpokládáno z nové emise dluhopisů dceřiné společnosti City Home Finance III, s.r.o. vydávané v rámci dluhopisového programu pro emise dluhopisů v celkové výši 1.000.000 tis. Kč (schváleného Českou národní bankou dne 17. června 2023) viz též bod 3.10 Následné události.

3.8. Významné položky uvedené ve Výkazu zisku a ztráty

- Výnosy z prodeje obchodních podílů činily za rok 2024 celkem 76 277 tis. Kč (2023: 44 986 tis. Kč)
- Výnosové úroky z vnitropodnikových půjček činily za rok 2024 celkem 73 176 tis. Kč (2023: 57 623 tis. Kč)
- Nákladové úroky z vnitropodnikových půjček činily za rok 2024 celkem 71 912 tis. Kč (2023: 30 433 tis. Kč)
- Úrokový náklad z dluhopisů činil za rok 2024 celkem 23 625 tis. Kč (2023: 30 942 tis. Kč)
- Výnosy z dlouhodobého finančního majetku činily v roce 2024 celkem 21 480 tis. Kč (2023: 48 332 tis. Kč). Jedná se o vyplacené podíly na zisku v dceřiných společnostech.

3.9. Odložená daňová pohledávka

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 21 % (v roce 2023 byla použita sazba 21 %)

Odložená daňová pohledávka z titulu:	31. prosince 2024	31. prosince 2023
opravných položek	495	411
nevyužitých daňových ztrát	2 641	0
Čistá odložená daňová pohledávka	3 136	411

V souladu se zásadou opatrnosti společnost o odložené daňové pohledávce neúčtuje.

3.10 Významné události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Dne 31. ledna 2025 byl z funkce člena představenstva odvolán pan Ing. Matěj Čížek, čímž se počet členů představenstva snížil ze čtyř členů na tři.

Dne 16.6.2025 došlo ke splacení dluhopisové emise ve výši 210 milionů Kč vydané emitentem City Home Invest III, a.s. splatné dne 15.6.2025, resp. 16.6.2025. Emise byla splacena ze zdrojů získaných z nové emise dceřiné společnosti, emitenta City Home Finance III, s.r.o. Dále společnost City Home Invest III, a.s. odkoupila 16.6.2025 část dluhopisů, které jsou splatné v listopadu 2025, ve výši 118 milionů Kč. Vedení společnosti předpokládá, že zbývající část dluhopisů splatných v listopadu 2025 bude splacena nejpozději v řádném termínu splatnosti.

V Praze, dne 18. června 2025


Jiří Pokorný
předseda představenstva


Ing. Jiří Polanský
člen představenstva


Ing. Dana Knížková
člen představenstva





Zpráva nezávislého auditora

City Home Invest III, a.s.

za ověřované období
od 1.1.2024 do 31.12.2024

Identifikace účetní jednotky

Firma: **City Home Invest III, a.s.**
IČ: 04548817
Sídlo: Holečkova 3331/35, 150 00 Praha
Právní forma: Akciová společnost
Spisová značka: B 27415, rejstříkový soud v Praze

TPA Audit s.r.o.

140 00 Praha 4, Antala Staška 2027/79
Tel.: +420 222 826 311, E-mail: audit@tpa-group.cz, www.tpa-group.cz
Pobočky: 746 01 Opava, Veleslavínova 240/8, Tel.: +420 553 622 565
IČO: 60203480, Městský soud v Praze, spisová zn. C.25463
Číslo oprávnění 80 Komory auditorů ČR

Albánie | Bulharsko | Černá Hora | Česká republika | Chorvatsko | Maďarsko
Polsko | Rakousko | Rumunsko | Slovensko | Slovinsko | Srbsko



Zpráva je určena akcionářům společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti City Home Invest III, a.s. (dále také "Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o společnosti City Home Invest III, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti City Home Invest III, a.s. k 31.12.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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 nejedná 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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce jsou ve všech významných (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 obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Představenstvo 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 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze 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.

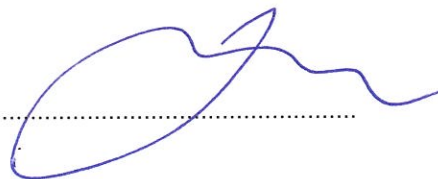
Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 18.6.2025



Auditor:
Ing. Pavel Pražák
číslo oprávnění 1968 KAČR





TPA Audit s.r.o.
Antala Staška 2027/79, Praha 4
číslo oprávnění 080 KAČR