ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

2023

City Home

City Home Invest III, a.s.

OBSAH

ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU	**4**
Obecný přehled společnosti	5
Vývoj realitního trhu	5
Komentář statutárního orgánu k finančním výsledkům Skupiny za rok 2023	6
Vývoj podnikání	7
Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	7
Dlouhodobá strategie	7
Předpoklad nepřetržitého trvání podnikatelské činnosti	7
Zaměstnanci	8
Předpokládaný vývoj podnikání	8
RIZIKOVÉ OBLASTI	**10**
Strategická rizika	11
Ekonomika	11
Rizika externího financování	11
Riziko související s (re)financováním	11
Úrokové sazby	11
Právní prostředí a schvalovací proces	12
Časový plán a řízení nákladů	13
Riziko související s vykazováním	13
KONSOLIDOVANÉ FINANČNÍ VÝKAZY	**14**
Výkaz zisku a ztrát v konsolidované účetní závěrce	15
Rozvaha v konsolidované účetní závěrce	16
Konsolidovaný přehled o změnách vlastního kapitálu	17
Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích	18
Příloha ke konsolidované účetní závěrce	19
INFORMACE O SPOLEČNOSTI	**42**
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	**43**

ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Obecný přehled společnosti

Vývoj realitního trhu

Komentář statutárního orgánu k finančním výsledkům Skupiny za rok 2023

Vývoj podnikání

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci

Dlouhodobá strategie

Předpoklad nepřetržitého trvání podnikatelské činnosti

Zaměstnanci

Předpokládaný vývoj podnikání

ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Společnost City Home Invest III, a.s. ("Společnost") a její dceřiné společnosti jsou součástí holdingu SATPO Group B.V. ("Holding"), který působí na českém realitním trhu od roku 1994. Společnost byla založena v roce 2015. Pro účely této zprávy jsou Společnost a její dceřiné společnosti dále označovány jako "Skupina".

Před sedmi lety Holding vyčlenil do Skupiny pod značkou City Home část svých realitních činností, konkrétně nákup podílů v bytových domech nebo celých bytových domů. V roce 2017 vstoupili do Společnosti externí investoři.

Specifičnost podnikání Společnosti spočívá v nabývání ideálních podílů v existujících nemovitostech, které dosud nebyly rozděleny na jednotlivé jednotky (byty, komerční prostory apod.). Základním cílem je postupné dokoupení zbývajících podílů v těchto nemovitostech až do jejich úplného scelení a následné rozdělení na jednotky a prodej těchto jednotek. V některých případech může strategie spočívat v prodeji takto konsolidované nemovitosti, pokud se naskytne výhodná příležitost pro její prodej. Od roku 2021 je významnou součástí strategie Společnosti uzavírání dohod o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví s následným rozdělením budovy na jednotky a prodejem jednotek získaných z vypořádání.

Silnou stránkou Společnosti je stabilní pozice na trhu ideálních podílů, bohaté zkušenosti s akvizičním procesem při nákupu spoluvlastnických podílů, odborné právní a finanční znalosti. Po akvizici je zajištěn odborný manažerský dohled a správa celého porfolia nemovitostí. Po scelení nemovitosti nebo vypořádání spoluvlastnictví poskytuje Společnost odborné realitní služby spojené s uvedením jednotek na trh. Pod značkou City home jsou nabízeny koncovým klientům kvalitní cenově dostupné bytové i nebytové jednotky k okamžitému nastěhování či s potenciálem k rekonstrukci v atraktivních lokalitách.

Vývoj realitního trhu

Vývoj realitního trhu v roce 2023 je jasným odrazem dynamiky české ekonomiky. Pro všechny hráče na realitním trhu byl rok 2023 náročným rokem. Úrokové sazby hypoték zůstaly vysoké a zájem Čechů o pořízení vlastního bydlení byl výrazně slabší než v předchozích letech.

Po letech neustálého výrazného růstu cen rezidenčních nemovitostí přinesl rok 2023 obrat a rychlý růst cen nemovitostí se výrazně zpomalil, až se úplně zastavil, a to především díky snížené poptávce a vysokým úrokovým sazbám hypotéčních úvěrů. Rok 2023 přinesl očekávaný pokles cen následovaný stabilizací ve druhé polovině roku. Ceny pozemků v okolí Prahy nadále rostou, i když na venkově spíše klesají. Stavebních pozemků je obecně stále velký nedostatek a jejich ceny dlouhodobě rostou.

Ceny bytů v Praze zaznamenaly extrémnější změny než ceny pozemků. Ceny bytů v cihlových domech klesly o více než 7 %, stejně tak se mírně snížily nabídkové ceny nových bytů v developerských projektech.

Na rozdíl od kupních cen nemovitostí ceny nájmů nadále rostou. V roce 2023 došlo v některých oblastech ke stagnaci nebo mírnému poklesu, ale díky vysoké inflaci ceny pomalu rostou a mírný růst se očekává i pro příští rok. Dalším důvodem jsou vysoké úrokové sazby u hypotečních úvěrů, které jsou výrazně dražší než měsíční nájemné.

Ceny nemovitostí a nájmů úzce souvisí s úrokovými sazbami hypoték, které v posledních dvou letech výrazně vzrostly; v lednu 2023 byla podle statistik ČNB průměrná úroková sazba hypoték až 6,05 %. Sazba nad 6 % je nejdražší sazbou za posledních 20 let. Již nyní zaznamenáváme mírný pokles a je očekáváno, že by se sazby hypotéčních úvěrů mohly vrátit k dlouhodobému normálu během příštího jednoho až dvou let. Jsme v období, kdy máme vysoké ceny energií, vysoké ceny nemovitostí, kvůli nimž je možnost koupě méně dostupná, vysoké úrokové sazby hypoték. Prodlužuje se doba trvání prodeje nemovitolstí.

Mírně pozitivně se na vývoji hypotečního trhu projevilo uvolnění podmínek pro získání úvěru. K 1. červenci 2023 ČNB zrušila horní hranici úvěrového ukazatele DSTI. Koncem listopadu 2023 rozhodla i o zrušení druhého ukazatele kreditu DTI. Tato změna je však účinná od 1. ledna 2024 a plně se projeví až v průběhu roku 2024. Další významnou změnou je novela zákona o Spotřebitelský úvěr, který počítá se zavedením poplatku ve výši 0,25 % až 1 % z předčasně splacené části z celkové výše úvěru při přechodu k jiné bance během období fixace. Pro rok 2024 ČNB předpokládá, že ceny bytů a domů začnou opět pomalu růst. Tento růst by měl být pomalejší než v předchozích letech.

Změna DPH u novostaveb z 15 % na 12 % pomůže udržet ceny nižší alespoň v krátkodobém časovém horizontu. Rychlejšímu poklesu cen nemovitostí brání omezená nabídka nových i starších bytů na trhu, zejména ve velkých městech, jako jsou Praha a Brno. Tento nesoulad může v budoucnu vést ke zvýšení cen, pokud se zvýší poptávka a nabídka bude stále nedostatečná. Ceny starších nemovitostí před rekonstrukcí na okraji měst budou i nadále klesat. Nejhorší dostupnost bydlení je v Praze, nízká nabídka drží ceny vysoko. Důvodem je zdlouhavý proces schvalování stavebního povolení, který trvá i několik let.

V prvním čtvrtletí roku 2023 bylo v Praze k dispozici 5 550 nových bytů, což bylo o 9 % více než v roce 2022. Za celý rok 2023 se v Praze prodalo 4 000 nových bytů, což je meziročně o 29 % více. Největší zájem zůstává o byty 2+kk.

Poptávka po bydlení nepolevuje, část poptávky po vlastním bydlení se tak přesouvá do poptávky po nájemním bydlení a i přes nepříznivý vývoj české ekonomiky se uskutečňují realitní transakce, přičemž aktivní je zejména domácí kapitál. Nemovitosti kupují fyzické osoby a přibývá institucionálních investorů, kteří nakoupené byty nabídnou na realitním trhu k pronájmu, což pozitivně přispívá ke stabilizaci realitního trhu. Bydlení bude i nadále hrát důležitou roli ve spotřebním koši domácností.

Komentář statutárního orgánu k finančním výsledkům Skupiny za rok 2023

Konsolidované výsledky

Konsolidovaným výsledkem hospodaření Skupiny po zdanění byla ztráta ve výši 9 128 tis. Kč. (2022: zisk ve výši 147 274 tis. Kč). Ztráta v roce 2023 byla zapříčiněna zejména následujícími faktory: zpomalení realitního trhu v roce 2022, které vedlo k zápornému cenovému indexu v roce 2023; růst úrokových sazeb a vysoká inflace.

Vedení si bylo vědomo situace na realitním trhu, a proto v průběhu roku 2023 rozhodlo o snížení cen vybraných jednotek ve fázi prodeje v průměru o 2 až 5 % za účelem realizace obchodních transakcí a generování peněžních prostředků.

V návaznosti na záporný cenový index na nemovitostním trhu v Praze došlo k přecenění stávajícího portfolia nemovitostí, což výsledek za rok 2023 rovněž ovlivnilo.

Nad rámec výše uvedeného byl výsledek hospodaření dále ovlivněn změnou sazby daně z příjmů od roku 2024 (z 19% na 21%), která měla vliv na vykázanou odloženou daň v roce 2023.

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci

K 31. prosinci 2023 činila bilanční suma 2 024 081 tis. Kč, což představovalo nárůst o 285 696 tis. Kč v porovnáním s předchozím rokem 2022 (1 738 385 tis. Kč).

Důvodem nárůstu na straně aktiv jsou zejména akvizice spoluvlastnických podílů na osmi projektech.

Na straně pasiv je hlavní změnou nárůst objemu emitovaných dluhopisů v důsledku vydání nové emise dluhopisů v celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč na základě dluhopisového programu v celkové nominální hodnotě 1 000 000 tis. Kč. Dluhopisový program byl schválen Českou národní bankou dne 17. června 2023. Emise dluhopisů byla použita na splacení původních dluhopisů v celkové nominální hodnotě 210 000 tis. Kč se splatností v říjnu 2023 a dále je určena pro další rozvoj podnikání Skupiny.

Vývoj podnikání

Vlastní kapitál SATPO a společníků ve Společnosti činí 100 000 tis. Kč (základní kapitál a ostatní kapitálové fondy).

Kupní síla je posílena prostřednictvím čtyř emisí dluhopisů. První emise dluhopisů v nominální výši 210 000 tis. Kč byla vydána 16. října 2017 a řádně splacena dne 15. října 2023. Druhá emise dluhopisů v nominální výši 210.000 tis. Kč byla vydána 15. června 2020 se splatností 15. června 2025. Třetí emise dluhopisů v nominální výši 210 000 tis. Kč byla vydána 9. listopadu 2020 se splatností 9. listopadu 2025. V roce 2023 byla vydána čtvrtá emise dluhopisů celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč. Tato emise byla realizována na základě dluhopisového programu v celkové nominální hodnotě 1 000 000 tis. Kč, který byl schválen Českou národní bankou dne 17. června 2023. Dluhopisy emitované v roce 2023 jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou 4 % p.a. + 6M PRIBOR.

Subholding City Home Invest III, a.s. i nadále realizoval investice do bytových domů v Praze – koupil 3 nové projekty, 5 dalších spoluvlastnických podílů a podařilo se mu úspěšně vypořádat spoluvlastnictví u 3 projektů, kde došlo k rozdělení budovy na jednotky za účelem jejich dalšího prodeje. Subholding i nadále realizoval prodeje takto vypořádaných jednotek klientům i celých projektů investorům, a to prostřednictvím prodeje po jednotkách nebo prostřednictvím prodeje podílu ve společnosti vlastnící danou nemovitost. Hodnota podílů v nájemních domech se ke dni 31. 12. 2023 zvýšila na 1 674 110 tis. Kč.

Dlouhodobá strategie

Meziročně nedochází k zásadní změně strategie. Strategií Skupiny je nadále pokračovat v rozvíjení obchodních aktivit spočívajících v nákupu a prodeji existujících domů pod značkou City Home s cílem posilovat stávající významnou pozici v oblasti investic do bytových domů, zejména: zůstat stabilní a důvěryhodnou společností na realitním trhu, udržet si silnou pozici v oblasti nákupu ideálních podílů v bytových domech, pracovat na zvýšení standardu nakoupených nemovitostí s následným úspěšným prodejem jednotek. Nadále bude vytvářet investiční příležitosti zajištění povolovacích procesů pro půdní vestavby a nástavby či přípravou prodeje scelených domů investorům.

Předpoklad trvání podnikatelské činnosti

Vlastní kapitál ke dni 31. 12. 2023 činí 639 126 tis. Kč.

Vedení společnosti při přípravě účetní závěrky společnosti za rok 2023 prověřilo oprávněnost uplatnění předpokladu pokračování obchodní činnosti (going concern), přičemž rovněž zohlednilo stávající finanční výsledky a provozní peněžní toky skupiny v průběhu roku 2023. Vedení důkladně přezkoumalo rizikové oblasti popsané ve zprávě statutárního orgánu a v příloze ke konsolidované účetní závěrce. Případná rizika byla testována na základě peněžních toků skupiny a dalších finančních ukazatelů.

Vývoj české ekonomiky slibuje stabilizaci. V roce 2023 došlo ke zpomalení meziroční spotřebitelské inflace, která v únoru 2024 dosáhla 2 % (dlouhodobý inflační cíl České národní banky). V návaznosti na vývoj inflace přistoupila Česká národní banka již na konci roku 2023 ke snížení repo sazby na 6,75 % p.a. Tento trend pokračuje i v roce 2024, kdy Česká národní banka v březnu 2024 dále snížila repo sazbu na 5,75 % p.a. a v květnu 2024 na 5,25 % p.a.

Na základě výše uvedeného vývoje ekonomiky očekává vedení společnosti, že v roce 2024 dojde ke stabilizaci trhu s nemovitostmi. V roce 2023 skupina zpřehlednila své portfolio spoluvlastnických podílů, zajistila finanční likviditu a je připravena na následující rok. Vedení společnosti je přesvědčeno, že nehrozí přerušení podnikatelské činnosti a že sestavení účetní závěrky na základě předpokladu pokračování podnikatelské činnosti je oprávněné.

Zaměstnanci

Skupina nemá žádné zaměstnance a veškeré služby zajišťuje externě prostřednictvím Holdingu i mimo Skupinu.

Předpokládaný vývoj podnikání

Vedení celkově očekává, že v nadcházejícím roce skupina dosáhne pozitivních hospodářských výsledků a cash flow. Toto očekávání vychází ze skutečnosti, že v únoru 2024 byl dosažen dlouhodobý inflační cíl České národní banky ve výši 2 %, díky čemuž došlo ke snížení repo sazeb, které povede ke snížení hypotečních úrokových sazeb pro naše potenciální klienty a ke snížení nákladů na cizí zdroje v případě pohyblivých úrokových sazeb. Dále vedení očekává, že v následujícím roce dojde k růstu cenového indexu. Toto očekávání vychází z předběžných výsledků v roce 2024 a z výhledových informací s ohledem na vývoj cen na realitním trhu, závisí na portfoliu realitních projektů a dosud realizovaných obchodních transakcí.

RIZIKOVÉ OBLASTI

Strategická rizika
Ekonomika
Rizika externího financování
Riziko související s (re)financováním
Úrokové sazby
Právní prostředí a schvalovací proces
Časový plán a řízení nákladů
Provozní riziko
Časový plán a řízení nákladů
Riziko související s vykazováním

RIZIKOVÉ OBLASTI

Strategická rizika

Ekonomika

Důležitými makroekonomickými ukazateli je inflace i vývoj HDP. Celková míra inflace byla v roce 2023 vysoká, když dosáhla hodnoty 10,7 %. Ve srovnání s rokem 2022 došlo k poklesu o 4,4 procentního bodu. I když se tempo růstu inflace v meziročním srovnání zpomaluje, míra inflace byla stále velmi vysoká. Centrální banka si pro rok 2024 stanovila cíl míry inflace ve výši 2,6 %, přičemž již v 1. čtvrtletí roku 2024 se podařilo dosáhnout inflace ve výši 2,0 %. Velkou roli v dalším vývoji bude hrát Německo, kterému se ekonomicky příliš nedaří, a naše ekonomika je na této zemi závislá, a dále vývoj válečného konfliktu na Ukrajině a Blízkém východě a nastavení zahraniční měnové politiky.

Míra nezaměstnanosti v prosinci 2023 činila 2,7 % a i v příštím roce by se měla pohybovat kolem této hodnoty. Nedostatek pracovních sil nás bude provázet i v roce 2024. Evropa se v roce 2023 nacházela v recesi a v první polovině letošního roku by mělo dojít k pomalému oživení, a stejně tak v České republice.

Riziko externího financování a financování výstavby (development)

Riziko externího financování znamená, že úspěch budoucích aktivit skupiny bude záviset na zajištění dostatečného financování projektových společností skupiny za účelem realizace realitních projektů. Zdrojem financování projektových společností Skupiny je a nadále bude především externí financování bankovními úvěry a také financování prostřednictvím dluhopisů. Ziskovost projektových společností mohou rovněž významně ovlivnit změny podmínek financování jednotlivých projektů ze strany komerčních bank (změny marží, změny parametrů zadluženosti, změny požadovaného zajištění úvěrů).

Skupina snížila riziko změn úrokových sazeb tím, že u dluhového financování sjednala především pevné úrokové sazby, a to jak v případě dluhopisového financování, tak v případě bankovního financování. V důsledku ruské invaze na Ukrajinu a s tím souvisejícího zvýšení úrokových sazeb však mají nové bankovní úvěry a nově vydané dluhopisy od roku 2023 pohyblivé úrokové sazby.

Vývoj pohyblivých úrokových sazeb je zohledněn v našich rozpočtech a prognózách projektů. V případě zjištění jakéhokoli významného dopadu jsou přijímána příslušná opatření.

Bankovní úvěry a vydané dluhopisy jsou spojeny s určitými finančními podmínkami. Porušení těchto podmínek může mít za následek zesplatnění finančního závazku. K 31. prosinci 2023 skupina tyto finanční podmínky dodržovala. Skupina snižuje riziko testováním různých scénářů.

Riziko související s (re)financováním

Rizikem souvisejícím s refinancováním se rozumí riziko, že se nepodaří splnit finanční závazek Společnosti nebo že se nepodaří získat dostatečné množství vlastního kapitálu nebo úvěrů nebo že dojde k porušení úvěrových smluv, což může vést k nežádoucím důsledkům.

Hlavní finanční závazky představovaly k 31. prosinci 2023 dluhopisy ve výši 420 000 tis. Kč se splatností v roce 2025 a dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 500 000 tis. Kč se splatností v roce 2027. Schopnost Společnosti splatit tyto dluhopisy závisí na úspěšném generování peněžních toků ze stávajících a budoucích projektů. Splacení dluhopisů za použití peněžních toků generovaných ze stávajících a budoucích projektů bude záviset na akvizičních příležitostech. Pokud bude nedostatek zajímavých příležitostí, skupina přistoupí ke snížení zadlužení. V případě existence zajímavých příležitostí má skupina v plánu splatit dluhopisy emisí nových dluhopisů.

Splacení emise dluhopisů ve výši 420 000 tis. Kč se splatností v roce 2025 je předpokládáno prostřednictvím nové emise dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu pro emisi dluhopisů v celkové výši 1 000 000 tis. Kč (schváleného Českou národní bankou dne 17. června 2023).

Vedení pracuje na dlouhodobé finanční strategii, která umožní splnit dlouhodobé i krátkodobé závazky, a tuto finanční strategii uvádí do praxe.

Další zvažovanou možností, jak snížit dlouhodobý dluh skupiny, je partnerství s investory prostřednictvím prodeje části podílu ve Skupině.

Úrokové sazby

V důsledku oslabení ekonomiky nejprve kvůli pandemii COVID-19 a v současné době kvůli válce na Ukrajině může mít růst cen energií, služeb či zboží a vyšší míra

nezaměstnanosti ve spojení s růstem hypotečních úrokových sazeb negativní vliv na poptávku po rezidenčních nemovitostech.

Bankovní rada České národní banky v rámci protiinflačních opatření opakovaně zvyšovala základní úrokovou sazbu, což mělo vliv na růst úrokových sazeb u komerčních a hypotečních úvěrů. Průměrná hypoteční úroková sazba se pohybovala nad 6 %.

Vzhledem k dosažení dlouhodobého inflačního cíle České národní banky ve výši 2 % v únoru 2024 a s tím spojenému snížení repo sazeb se očekává postupné snižování hypotečních úrokových sazeb.

Právní prostředí a schvalovací proces

Délka a složitost procesu schvalování územního plánu a získávání stavebních povolení a neochota nebo neschopnost úředníků stavebních úřadů rozhodovat včas v souladu se zákonem způsobují značná zpoždění všech developerských projektů. To zlepšuje naši pozici na trhu s nemovitostmi, neboť podnikatelská činnost Skupiny se uskutečňuje na stabilizovaném trhu se second-handovými nemovitostmi.

Provozní riziko

Provozními riziky se rozumí rizika, která vznikají v důsledku potenciálně nevhodných procesů, lidských činností, systémů a/nebo externích událostí. Podstatné riziko pro Skupinu souvisí se schopností získat zbývající podíly v nemovitostech, v ideálním případě do jejich úplné konsolidace a realizace smluvních transakcí.

Za účelem zvýšení naší provozní efektivity jsme se zaměřili na optimalizaci a zlepšení našich interních procesů s cílem urychlit rozhodovací proces, v němž zaměstnanci Holdingu získali větší roli. Plánem je minimalizovat provozní rizika na základě podrobné dokumentace našich interních procesů. Zřídili jsme nové procesní oddělení zodpovědné za procesní řízení skupiny. Toto oddělení přispívá ke zlepšování celkového přínosu pro zákazníky a ke zvyšování celkové efektivity skupiny (eliminací nepotřebných procesů nebo zjednodušením procesů).

Časový plán a řízení nákladů

Neočekávané zpoždění realizace projektů a zvýšení pořizovacích nákladů může vést ke snížení finančního výsledku projektu a případně vyžadovat dodatečné financování, které by mohlo být obtížné získat.

Za účelem snížení těchto rizik jsou ve Skupině zavedeny podrobné postupy pro sestavování rozpočtu a řízení nákladů pro každý jednotlivý projekt. MS projekt, který je propojen s Business Central, je implementován za účelem podpory řízení a plnění jednotlivých fází projektu. Kromě toho jsou zavedeny autorizační postupy a vyhotovování pravidelných zpráv (analýza skutečného stavu oproti rozpočtu), které slouží ke kontrole a upozorňují na problémy, které je třeba projednat s vedením.

Riziko související s vykazováním

Kromě výše popsaných opatření týkajících se vnitřních procesů a kontrolních mechanismů vypracovala společnost systém pro zajištění oceňování podle nejvyšších možných kritérií kvality. Oceňování nemovitostí je významným faktorem ovlivňujícím výsledky společnosti. Oceňování nemovitostí je ze své podstaty subjektivní a závisí na měnících se podmínkách na trhu. Nesrovnalosti v předpokladech nebo nevhodné metody mohou vést k nesprávnému ocenění. Toto riziko se snižuje tím, že ocenění vypracovává externí nezávislý odhadce a následně je porovnáváno s našimi interními oceněními.

V Praze dne 20. 5. 2024

Statutární orgán:

Jiří Pokorný
předseda představenstva

Jiří Polanský
předseda představenstva

CityHome

KONSOLIDOVANÉ FINANČNÍ VÝKAZY

Výkaz zisku a ztrát v konsolidované účetní závěrce

Rozvaha v konsolidované účetní závěrce

Konsolidovaný přehled o změnách vlastního kapitálu

Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích

Příloha ke konsolidované účetní závěrce

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT V KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Za rok končící 31. prosince 2023
v tis. Kč

	Bod	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Výnosy ze smluv se zákazníky	6	3 181	1 691
Výnosy z pronájmu	8	22 451	20 988
VÝNOSY CELKEM		**25 632**	**22 680**
Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku	7	-62 945	140 360
VÝNOSY CELKEM VČETNĚ ČISTÉHO ZISKU/ZTRÁTY Z PRODEJE INVESTIC DO NEMOVITOSTÍ		**-37 313**	**163 040**
Náklady na prodej		-29 496	-28 555
Změny hodnoty investičního nemovitého majetku	13	176 314	149 439
Provozní náklady	9	-63 141	-69 120
Ostatní provozní výnosy	10	2 978	1 564
PROVOZNÍ ZISK		**49 343**	**216 367**
Finanční výnosy		24 989	13 044
Finanční náklady	11	-61 130	-45 149
ZISK PŘED ZDANĚNÍM		**13 202**	**184 262**
Daň z příjmů	12	-22 329	-36 988
ZISK ZA OBDOBÍ A ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ CELKEM		**-9 127**	**147 274**

ROZVAHA V KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Za rok končící 31. prosince 2023
v tis. Kč

	Bod	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Dlouhodobá aktiva			
Investiční nemovitý majetek	13	1 674 110	1 533 131
Investice do přidružených podniků		0	9 800
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM		**1 674 110**	**1 542 931**
Krátkodobá aktiva			
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	15	255 474	158 807
Peníze a peněžní ekvivalenty	16	94 497	36 648
KRÁTKODOBÁ AKTIVA CELKEM		**349 971**	**195 454**
AKTIVA CELKEM		**2 024 081**	**1 738 385**
Vlastní kapitál			
Základní kapitál + ostatní kapitálové fondy	17	100 000	100 000
Nerozdělený zisk	17	539 125	695 269
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		**639 125**	**795 269**
Dlouhodobé závazky			
Vydané dluhopisy	18	874 236	408 617
Bankovní úvěry	18	173 086	125 630
Ostatní dlouhodobé závazky		226	95
Odložený daňový závazek	14	154 019	142 917
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		**1 201 567**	**677 259**
Krátkodobé závazky			
Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů a půjček		86 327	210 000
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	20	90 986	27 343
Ostatní finanční závazky		174	4 942
Smluvní závazky	19	873	592
Splatné daňové závazky	12	5 030	22 979
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		**183 389**	**265 857**
ZÁVAZKY CELKEM		**1 384 956**	**943 116**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		**2 024 081**	**1 738 385**

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. prosince 2023
v tis. Kč

	Základní kapitál + ostatní kapitálové fondy	Nerozdělené zisky	Vlastní kapitál celkem
STAV K 1. 1. 2023	**100 000**	**695 269**	**795 269**
Vlastní akcie	0	-147 015	-147 015
Zisk za období	0	-9 129	-9 129
STAV K 31. 12. 2023	**100 000**	**539 125**	**639 125**
STAV K 1. 1. 2022	**100 000**	**547 995**	**647 995**
Zisk za období	0	147 274	147 274
STAV K 31. 12. 2022	**100 000**	**695 269**	**795 269**

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PENĚŽNÍ TOKŮ

Za rok končící 31. prosince 2023
v tis. Kč

	ROK 2023	ROK 2022
ZISK ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	**-9 128**	**147 274**
Úpravy:		
Finanční náklady	36 141	32 105
Zisk/ztráta z přecenění investičního nemovitého majetku	-176 314	-149 439
Daň z příjmů	22 329	36 989
PROVOZNÍ PENĚŽNÍ TOKY PŘED POHYBY PRACOVNÍHO KAPITÁLU	**-126 972**	**66 929**
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	-80 668	-19 128
Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a jiných závazků	23 062	5 271
Zvýšení/(snížení) smluvních závazků	280	-2 596
PENĚŽNÍ TOKY VYTVOŘENÉ Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	**-184 297**	**50 476**
Zaplacená daň z příjmů	-29 177	-11
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K PROVOZNÍ ČINNOSTI	**-213 474**	**50 465**
Investiční činnost		
Vliv nákupů a prodejů investičního nemovitého majetku (netto)	45 136	13 706
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K INVESTIČNÍ ČINNOSTI	**45 136**	**13 706**
Finanční činnost		
Finanční činnost		
Zaplacené úroky	-11 430	-32 105
Výnosy a splátky z dluhopisů	255 619	4 228
Výnosy a splátky úvěrů a půjček	129 015	-7 022
Změny v kapitálu	-147 015	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K FINANČNÍ ČINNOSTI	**226 188**	**-34 899**
ČISTÝ PŘÍRŮSTEK/ÚBYTEK (-) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ	**57 849**	**29 272**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	36 648	7 376
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ	**94 497**	**36 648**

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Za rok končící 31. prosince 2023

1. Všeobecné informace

Společnost City Home Invest III, a.s. ("Společnost") je akciovou společností, která byla založena a je zapsána v obchodním rejstříku v České republice. Její konečnou ovládající osobou je pan Jiří Pokorný. Společnost ani Skupina neměly v roce 2023 ani v předcházejících letech žádné zaměstnance. Adresa sídla Společnosti je Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika. Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spis. zn. B 27415 a její identifikační číslo je 045 48 817.

Předmětem obchodní činnosti Společnosti a jejích dceřiných společností je především nabývání ideálních podílů na bytových domech, jejich postupná konsolidace a případně částečná nebo úplná rekonstrukce a následný prodej jednotlivých bytů. Druhou variantou je uzavírání dohod o zrušení a vypořádání spoluvlastnických podílů v nájemních domech s následným rozdělením budovy na jednotky a jejich prodej.

Tato účetní závěrka je sestavena v českých korunách (Kč) a zaokrouhlení je provedeno na celé tisíce Kč. Zahraniční operace jsou uváděny v souladu se zásadami uvedenými v bodě 3.

2. Aplikace nových a novelizovaných standardů

Nové a novelizované standardy IFRS, které byly vydány, avšak dosud nenabyly účinnosti

K datu schválení této účetní závěrky Skupina neaplikovala níže uvedené nové a novelizované standardy, které byly vydány Radou pro mezinárodní účetní standardy, avšak dosud nenabyly účinnosti:

Standard	Předmět	Účinnost	Přijaty EU?
ÚPRAVY IAS 1	Dlouhodobé závazky vůči společníkům	01. 01. 2024	Ano
ÚPRAVY IFRS 16	Transakce dalšího prodeje a zpětného leasingu	01. 01. 2024	Ano
ÚPRAVY IAS 7	Výkaz o peněžních tocích	01. 01. 2024	Ano
ÚPRAVY IFRS 7	Finanční nástroje: zveřejnění	01. 01. 2024	Ano
ÚPRAVY IAS 21	Dopady změn měnových kurzů	01. 01. 2024	Ano

Vedení neočekává, že by přijetí výše uvedených nových a novelizovaných standardů mělo významný dopad na účetní závěrku Skupiny v budoucích obdobích.

3. Významná účetní pravidla

3.1 Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (standardy IFRS), které byly schváleny pro použití v EU.

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen, s výjimkou přecenění investic do nemovitostí, které se ke konci každého účetního období oceňují reálnými hodnotami, jak je uvedeno v účetních pravidlech níže. Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacena za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění, bez ohledu na to, zda je cena pozorovatelná nebo odhadována za použití jiné oceňovací techniky. Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku bere Skupina v úvahu takové charakteristiky aktiva či závazku, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či závazku ke dni ocenění.

Níže jsou uvedena základní účetní pravidla.

3.2 Schopnost účetní jednotky pokračovat ve své činnosti

V době schválení účetní závěrky vedení Společnosti přiměřeně očekávalo, že Skupina bude mít v dohledné budoucnosti potřebné zdroje pro další provozní činnosti. Proto vedení Společnosti při přípravě účetní závěrky uplatnilo účetní předpoklad, že účetní jednotka bude schopna pokračovat ve své činnosti.

I přes nejistoty související s ruskou invazí na Ukrajinu se Společnost na základě posouzení všech aktuálně dostupných informací domnívá, že předpoklad ohledně schopnosti Společnosti pokračovat ve své činnosti není ohrožen, a proto je uplatnění tohoto předpokladu pro sestavení účetní závěrky vhodné a v současné době neexistuje žádná významná nejistota ohledně tohoto předpokladu.

3.3 Východiska pro konsolidaci

Konsolidovaná účetní závěrka obsahuje účetní závěrku Společnosti a účetních jednotek, které Společnost kontroluje (jejích dceřiných společností), sestavenou do 31. prosince každého roku. Kontroly je dosaženo v případě, že Společnost:

- má moc nad jednotkou, do níž bylo investováno;
- je vystavena variabilním výnosům nebo má právo na tyto výnosy na základě své angažovanosti; a
- má schopnost využívat moc nad jednotkou, do níž bylo investováno, k ovlivnění výše svých výnosů.

Společnost opětovně posoudí, zda má kontrolu nad jednotkou, do níž bylo investováno, či nikoli, pokud skutečnosti a okolnosti naznačují, že došlo ke změně jedné či více složek kontroly uvedených výše.

Pokud Společnost disponuje méně než většinou hlasovacích práv jednotky, do níž bylo investováno, má moc nad jednotkou v případě, že hlasovací práva jsou dostačující pro to, aby získala faktickou schopnost jednostranně řídit relevantní činnosti jednotky, do níž bylo investováno. Společnost zohlední veškeré relevantní skutečnosti a okolnosti při zvažování toho, zda hlasovací práva Společnosti v jednotce, do níž bylo investováno, jsou dostatečná pro získání moci či nikoli, což zahrnuje:

- velikost podílu Společnosti na hlasovacích právech v závislosti na velikosti a rozložení podílů ostatních držitelů hlasovacích práv;
- potenciální hlasovací práva držená Společností, ostatními držiteli hlasovacích práv nebo jinými stranami;
- práva vyplývající z dalších smluvních ujednání; a
- veškeré další skutečnosti a okolnosti, které naznačují, že Společnost aktuálně má či nemá schopnost řídit relevantní činnosti v okamžiku, kdy je třeba učinit rozhodnutí, včetně postupů hlasování na předchozích valných hromadách.

Konsolidace dceřiného podniku začíná v okamžiku, kdy Společnost získá kontrolu nad dceřiným podnikem, a končí okamžikem, kdy Společnost kontrolu nad dceřiným podnikem ztratí. Konkrétně jsou výsledky hospodaření dceřiných podniků nabytých či prodaných během roku zahrnuty ve výkazu zisků a ztrát od data, kdy Společnost získá kontrolu, do data, kdy Společnost přestane dceřiný podnik kontrolovat.

Všechna vnitroskupinová aktiva, závazky, vlastní kapitál, výnosy, náklady a peněžní toky související s transakcemi mezi členy Skupiny jsou při konsolidaci vyloučeny. Nekontrolní podíly v dceřiných podnicích jsou vykazovány odděleně od vlastního kapitálu Skupiny. Tyto nekontrolní podíly, které jsou aktuálními vlastnickými podíly a opravňují své držitele k získání poměrného podílu na čistých aktivech při likvidaci, se prvotně oceňují poměrným podílem nekontrolních podílů na reálné hodnotě identifikovatelných čistých aktiv nabývaného podniku. Po akvizici tvoří účetní hodnotu nekontrolních podílů výše těchto podílů při prvotním zachycení plus podíl těchto nekontrolních podílů na následných změnách vlastního kapitálu.

Zisk nebo ztráta jsou přiřazeny vlastníkům Společnosti a nekontrolním podílům.

Změny ve vlastnických podílech Skupiny v dceřiných podnicích, které nevedou ke ztrátě kontroly, jsou zaúčtovány jako transakce s vlastním kapitálem. Účetní hodnoty podílů Skupiny a nekontrolních podílů jsou upraveny tak, aby zohledňovaly změny v relativních podílech v dceřiných podnicích. Všechny případné rozdíly mezi částkou, o niž jsou upraveny nekontrolní podíly, a reálnou hodnotou vyplacené nebo přijaté protihodnoty jsou zachyceny přímo ve vlastním kapitále a přiřazeny vlastníkům Společnosti.

Jestliže Skupina ztratí kontrolu nad dceřiným podnikem, zisk či ztráta je vykázán v hospodářském výsledku a je vypočítán jako rozdíl mezi i) souhrnem reálné hodnoty přijaté protihodnoty a reálné hodnoty všech případných podílů, které si Skupina ponechává, a ii) předchozí účetní hodnotou aktiv (včetně goodwillu) snížených o závazky dceřiného podniku a všech nekontrolních podílů. Všechny částky zaúčtované dříve v ostatním úplném výsledku v souvislosti s tímto dceřiným podnikem jsou zaúčtovány tak, jako by Skupina přímo související aktiva či závazky dceřiného podniku prodala (tzn. jsou reklasifikovány do hospodářského výsledku nebo převedeny přímo do jiné kategorie vlastního kapitálu, jak vyžadují či povolují příslušné IFRS). Reálná hodnota všech případných investic, které si Skupina v bývalém dceřiném podniku ponechává, k datu ztráty ovládání je považována za reálnou hodnotu při prvotním zachycení k následnému zaúčtování dle standardu IFRS 9, nebo případně za pořizovací náklad při prvotním zachycení investice do přidruženého podniku nebo společného podniku.

3.4 Podnikové přeměny

O akvizicích podniků se účtuje pomocí metody akvizice. Převedená protihodnota při podnikové přeměně je oceněna reálnou hodnotou, která je vypočítána jako součet reálných hodnot k datu akvizice aktiv převedených Skupinou, závazků Skupiny vzniklých dřívějším vlastníkům nabývaného podniku a podílů vydaných Skupinou výměnou za ovládání nabývaného podniku. Náklady spojené s akvizicí jsou zachyceny v okamžiku vzniku v hospodářském výsledku.

K datu akvizice jsou získaná identifikovatelná aktiva a převzaté závazky vykázány ve své reálné hodnotě, s následujícími výjimkami:

- odložené daňové pohledávky nebo závazky a aktiva a závazky související s ujednáními o zaměstnaneckých požitcích jsou vykázány a oceněny v souladu se standardem IAS 12 a IAS 19;
- závazky nebo kapitálové nástroje související s dohodami o úhradách vázaných na akcie v nabývaném podniku nebo dohodami o úhradách vázaných na akcie Skupiny nahrazujícími dohody o úhradách vázaných na akcie v nabývaném podniku jsou k datu akvizice oceněny v souladu se standardem IFRS 2 (viz níže); a
- aktiva (nebo vyřazované skupiny), která jsou klasifikována jako držená k prodeji v souladu se standardem IFRS 5, jsou oceněna v souladu s tímto standardem.

Goodwill je oceněn jako přebytek souhrnu převedené protihodnoty, částky všech nekontrolních podílů v nabývaném podniku a reálné hodnoty (případného) doposud nabyvatelem drženého majetkového podílu v nabývaném podniku nad částkou nabytých identifikovatelných aktiv a převzatých závazků oceněných k datu akvizice. Jestliže po opětovném posouzení čistá hodnota nabytých identifikovatelných aktiv a převzatých závazků převyšuje souhrn převedené protihodnoty, částky všech případných nekontrolních podílů v nabývaném podniku a reálné hodnoty (případného) doposud nabyvatelem drženého majetkového podílu v nabývaném podniku, je částka přebytku vykázána jednorázově do hospodářského výsledku jako zisk z výhodné koupě.

Je-li podniková kombinace prováděna postupně, jsou podíly v nabývané účetní jednotce, které Skupina vlastnila již dříve (včetně společných činností), přeceněny na reálnou hodnotu k datu akvizice a případný výsledný zisk či ztráta jsou zachyceny v hospodářském výsledku.

3.5 Investice do přidružených a společných podniků

Přidruženým podnikem je jednotka, ve které má Skupina podstatný vliv a která není ani dceřiným podnikem, ani účastí ve společném podniku. Podstatný vliv představuje moc účastnit se rozhodování o finančních a provozních politikách jednotky, do níž bylo investováno, ale nejedná se o ovládání ani spoluovládání takových politik.

Společný podnik je společné ujednání, v němž strany, které spoluovládají toto ujednání, mají práva na čistá aktiva tohoto ujednání. Spoluovládání je smluvně dohodnuté sdílení kontroly nad ujednáním, které existuje, když rozhodnutí o relevantních činnostech vyžadují jednomyslný souhlas stran, které sdílejí kontrolu.

Hospodářský výsledek, aktiva a závazky přidružených podniků či společných podniků byly v této účetní závěrce zachyceny ekvivalenční metodou, kromě investic klasifikovaných jako držené k prodeji. V takovém případě se postupovalo podle standardu IFRS 5.

Podle ekvivalenční metody se při prvotním vykázání investice do přidružených nebo společných podniků vykazují v konsolidovaném výkazu o finanční situaci v pořizovací ceně a následně jsou upraveny o podíly Skupiny na zisku nebo ztrátě a ostatním úplném výsledku přidruženého nebo společného podniku. Pokud podíl Skupiny na ztrátách přidruženého nebo společného podniku převyšuje podíl Skupiny v daném přidruženém nebo společném podniku (včetně všech dlouhodobých účastí, které jsou v podstatě součástí čisté investice Skupiny v tomto přidruženém nebo společném podniku), Skupina přestane svůj podíl na dalších ztrátách vykazovat. Další ztráty se vykazují pouze v případech, kdy Skupině vznikly právní nebo mimosmluvní závazky nebo kdy Skupina provedla platby jménem přidruženého nebo společného podniku.

O investicích do přidruženého nebo společného podniku se účtuje pomocí ekvivalenční metody od data, k němuž se jednotka, do níž bylo investováno, stane přidruženým podnikem či společným podnikem. Při pořízení investi-

ce do přidruženého podniku nebo společného podniku se jakýkoliv přebytek pořizovacího nákladu akvizice nad podílem Skupiny na čisté reálné hodnotě identifikovatelných aktiv a závazků jednotky, do níž bylo investováno, vykazuje jako goodwill, který se zahrnuje do účetní hodnoty investice. Jakýkoliv přebytek podílu Skupiny na čisté reálné hodnotě identifikovatelných aktiv a závazků nad pořizovacím nákladem akvizice se po opětovném posouzení vykáže okamžitě v hospodářském výsledku období, ve kterém byla investice pořízena.

Požadavky standardu IAS 36 se používají k určení, zda je nutné vykazovat ztrátu ze snížení hodnoty s ohledem na investici Skupiny do přidruženého nebo společného podniku. Je-li to nutné, testuje se celá účetní hodnota investice (včetně goodwillu) na snížení hodnoty v souladu se standardem IAS 36 jako jedno aktivum srovnáním jeho zpětně získatelné částky (vyšší z hodnoty z užívání a reálné hodnoty snížené o náklady na prodej) s účetní hodnotou. Vykázané ztráty ze snížení hodnoty se nepřiřazují žádnému aktivu, včetně goodwillu, který tvoří součást účetní hodnoty investice. Všechna odúčtování ztráty ze snížení hodnoty jsou vykázána v souladu se standardem IAS 36 do té míry, do jaké se zpětně získatelná částka investice následně zvýší.

Skupina přestane používat ekvivalenční metodu od data, kdy investice přestane být přidruženým podnikem nebo společným podnikem. Pokud si Skupina ponechává podíl v dřívějších přidružených či společných podnicích a ponechaný podíl je finančním aktivem, Skupina oceňuje veškeré ponechané podíly reálnou hodnotou k tomuto datu a tato reálná hodnota je považována za reálnou hodnotu při prvotním zaúčtování finančního aktiva v souladu s IFRS 9. Rozdíl mezi účetní hodnotou přidruženého nebo společného podniku k datu ukončení používání ekvivalenční metody a reálnou hodnotou veškerých ponechaných podílů a zisků z prodeje části podílu v přidruženém nebo společném podniku je součástí určení zisku nebo ztráty z prodeje přidruženého nebo společného podniku.

Pokud subjekt Skupiny obchoduje s přidruženým nebo společným podnikem Skupiny, zisky a ztráty plynoucí z transakcí s přidruženým nebo společným podnikem jsou vykázány v konsolidované účetní závěrce Skupiny pouze do výše podílů v přidruženém nebo společném podniku, které nepatří Skupině.

Skupina používá IFRS 9, včetně požadavků na snížení hodnoty, pro dlouhodobé účasti v přidružených nebo společných podnicích, na něž neuplatňuje ekvivalenční metodu a které jsou součástí čisté investice do jednotky, do níž bylo investováno. Při aplikaci IFRS 9 na dlouhodobé účasti navíc Skupina nezohledňuje úpravy jejich účetní hodnoty vyžadované IAS 28 (tj. úpravy účetní hodnoty dlouhodobých účastí vyplývajících z alokace ztrát jednotky, do které bylo investováno, nebo posouzení snížení hodnoty v souladu s IAS 28).

3.6 Vykazování výnosů

PRODEJ NEMOVITÉHO MAJETKU

Výnosy pocházejí především z prodeje bytů klasifikovaných jako investice do nemovitostí a z pronájmu bytů.Výnosy z prodeje se vykazují v okamžiku, kdy kontrola nad majetkem přechází na kupujícího, což je zpravidla datum podání žádosti o zápis převodu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Výnosy se oceňují částkou nárokované protihodnoty po odečtení obchodních slev a po úpravě o vliv významné finanční složky na závazky ze smluv.

3.7 Nájemní smlouvy (leasingy)

SKUPINA JAKO NÁJEMCE

Skupina neeviduje žádnou podstatnou smlouvu, kde by byla v pozici nájemce.

SKUPINA JAKO PRONAJÍMATEL

Ve vztahu ke svým investicím do nemovitostí Skupina uzavírá nájemní smlouvy jako pronajímatel. Tyto nájemní smlouvy jsou klasifikovány jako operativní leasingy, protože podle podmínek nájemní smlouvy se nepřevádí podstatná část rizik a užitků plynoucích z vlastnictví.

Při operativním leasingu se výnos z nájemného vykazuje rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Pokud Skupina poskytuje svým nájemcům komerčních prostor pobídky, pak se náklady na pobídky účtují po dobu trvání příslušné nájemní smlouvy rovnoměrně jako snížení výnosů z nájemného. Nájemcům bytových jednotek se žádné pobídky neposkytují.

3.8 Cizí měny

Při sestavování účetních závěrek jednotlivých účetních jednotek Skupiny se transakce v jiných měnách, než je funkční měna účetní jednotky (cizí měny), vykazují za použití směnných kurzů platných k datu transakce. Funkční měnou Skupiny je česká koruna (Kč). Ke každému datu účetní závěrky se peněžní položky aktiv a závazků v cizí měně přepočítávají za použití kurzu platného k datu účetní závěrky. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití směnného kurzu platného k datu ocenění reálnou hodnotou. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kurzové rozdíly se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly, s výjimkou:

- kurzových rozdílů spojených s cizoměnovými půjčkami na nedokončené investice určené k budoucímu výrobnímu využití, jež jsou zahrnuty do pořizovací ceny těchto aktiv; tyto kurzové rozdíly se považují za úpravu nákladových úroků z těchto půjček v cizích měnách.

Pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky se aktiva a závazky zahraničních jednotek Skupiny přepočítávají za použití směnného kurzu platného k datu účetní závěrky. Výnosové a nákladové položky se přepočítávají za použití průměrného směnného kurzu za dané období. Případné kurzové rozdíly se vykáží v ostatním úplném výsledku a jsou kumulovány ve fondu z přepočtu cizích měn (s příslušným přiřazením nekontrolním podílům).

3.9 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady, které lze přímo přiřadit k akvizici, výstavbě nebo výrobě způsobilých aktiv, což jsou aktiva, jejichž příprava k zamýšlenému použití nebo prodeji vyžaduje delší časové období, se připočítávají k pořizovací ceně těchto aktiv až do okamžiku, než nejsou v podstatné míře připravena k zamýšlenému použití nebo prodeji.

Pokud jsou k financování způsobilého aktiva použity výpůjčky s pohyblivou úrokovou sazbou, které jsou zajištěny efektivním zajištěním peněžních toků s ohledem na úrokové riziko, je efektivní část derivátu vykázána v ostatním úplném výsledku a reklasifikována do hospodářského výsledku v okamžiku, kdy způsobilé aktivum ovlivňuje zisk nebo ztrátu. Pokud jsou k financování způsobilého aktiva použity výpůjčky s pevnou úrokovou sazbou, které jsou zajištěny efektivním zajištěním reálné hodnoty s ohledem na úrokové riziko, odrážejí aktivované výpůjční náklady zajištěnou úrokovou sazbu.

Od výpůjčních nákladů, které splňují kritéria pro aktivaci, se odečtou investiční výnosy z dočasného investování specifických půjček až do jejich vynaložení na způsobilé aktivum.

Všechny ostatní výpůjční náklady se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

3.10 Zaměstnanecké požitky

Společnost samotná ani Skupina neměly v roce 2023, stejně jako v předchozích letech, žádné zaměstnance.

3.11 Daně

Daňový náklad představuje součet splatné daně a odložené daně.

SPLATNÁ DAŇ

Splatná daň se vypočítá na základě zdanitelného zisku za dané období. Zdanitelný zisk se liší od čistého zisku vykázaného v hospodářském výsledku, protože nezahrnuje položky výnosů, resp. nákladů, které jsou zdanitelné nebo odčitatelné od základu daně v jiných letech, ani položky, které nejsou zdanitelné, resp. odčitatelné od základu daně. Splatná daň Skupiny se vypočítává za použití daňových sazeb, které vyplývají nebo v podstatném ohledu vyplývají z právních předpisů platných ke konci účetního období.

ODLOŽENÁ DAŇ

Odložená daň je daň, u které se očekává, že bude splatná nebo nárokovatelná z titulu rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku, a účtuje se o ní závazkovou metodou. Odložený daňový závazek se obecně vykazuje u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky se obecně vykazují v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude dosažen zdanitelný zisk, proti kterému bude možné uplatnit odčitatelné přechodné rozdíly. Takové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání (kromě podnikových kombinací) jiných aktiv a závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný zisk ani účetní zisk. Odložený daňový závazek se také nevykazuje, pokud přechodný rozdíl vyplývá z prvotního vykázání goodwillu.

Odložený daňový závazek se vykazuje u zdanitelných přechodných rozdílů, které vznikají v souvislosti s investicemi do dceřiných a přidružených podniků a podílů ve společných podnicích s výjimkou případů, kdy je Skupina schopna načasovat zrušení přechodného rozdílu a je pravděpodobné, že přechodný rozdíl nebude v dohledné budoucnosti zrušen. Odložené daňové pohledávky z odčitatelných přechodných rozdílů, které vznikají v souvislosti s takovými investicemi a podíly, se vykazují pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude dosažen dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž bude možné přechodné rozdíly uplatnit, přičemž se očekává, že v dohledné budoucnosti dojde k jejich zrušení.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy ke každému datu účetní závěrky a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že bude dosažen dostatečný zdanitelný zisk, který by byl schopen odloženou daňovou pohledávku pokrýt v celkové nebo částečné výši.

Odložená daň se vypočítá pomocí daňových sazeb, u nichž se očekává, že budou platné v období, kdy bude závazek splatný nebo pohledávka realizována, a to na základě daňových předpisů a sazeb, které vyplývají nebo v podstatném ohledu vyplývají z právních předpisů platných k datu účetní závěrky.

Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek zohledňuje daňové důsledky, které by vyplývaly ze způsobu, jakým Skupina ke konci účetního období očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Odložené daňové pohledávky a závazky se kompenzují, pokud existuje vymahatelné právo na kompenzaci splatných daňových pohledávek proti splatným daňovým závazkům a pokud se vztahují k daním z příjmů uloženým stejným daňovým úřadem a Skupina má v úmyslu vyrovnat své splatné daňové pohledávky a závazky v čisté výši.

3.12 Pozemky, budovy a zařízení

Pozemky a budovy používané pro administrativní účely jsou ve výkazu o finanční situaci vykázány v pořizovací ceně snížené o oprávky a kumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Nedokončené investice určené k používání ve výrobě, zásobování nebo k administrativním účelům či k účelům, které dosud nebyly specifikovány, se vykazují v pořizovací ceně snížené o ztráty ze snížení hodnoty. Pořizovací cena zahrnuje poplatky za odborné služby a v případě způsobilého aktiva i výpůjční náklady, které se aktivují v souladu s účetními pravidly Skupiny. Odepisování takového aktiva, stejně jako odepisování ostatního majetku, se zahájí okamžikem, kdy je aktivum připraveno pro zamýšlené použití.

Pozemky ve vlastnictví Společnosti se neodepisují.

Odpisy se vykazují tak, aby celá pořizovací cena aktiva nebo přeceněná částka (kromě pozemků vlastněných Společností a nedokončených investic) snížená o zbytkovou hodnotu byla alokována na celou dobu použitelnosti daného aktiva, a to za použití metody lineárních odpisů:

Budov	Doba použitelnosti 30 let
Zařízení	Doba použitelnosti 3 až 5 let

Předpokládaná doba použitelnosti, zbytková hodnota a metoda odepisování se prověřují vždy na konci každého účetního období, přičemž vliv jakýchkoli změn v odhadech se účtuje prospektivně. Jakákoli položka pozemků, budov a zařízení je odúčtována při prodeji nebo v případě, že se z pokračujícího užívání aktiva neočekávají žádné ekonomické užitky. Zisk nebo ztráta z prodeje nebo vyřazení aktiva se určí jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní hodnotou daného aktiva a vykáže se v hospodářském výsledku.

3.13 Investiční nemovitý majetek

Investiční nemovitý majetek, tedy nemovitosti držené za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem kapitálového zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití pro tyto účely), se vykazují při prvotním zachycení v pořizovací ceně, včetně transakčních nákladů. Po prvotním zachycení se investice do nemovitostí oceňují reálnou hodnotou. Zisky a ztráty ze změn reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnují do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo.

Investiční nemovitý majetek je odúčtován při prodeji nebo v případě, že je trvale vyřazen z používání a z jeho prodeje se neočekávají žádné budoucí ekonomické užitky. Veškeré zisky a ztráty vzniklé při odúčtováni nemovitosti (vypočtené jako rozdíl mezi čistými výnosy z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém bylo odúčtování nemovitosti provedeno.

3.14 Nehmotná aktiva

SAMOSTATNĚ POŘÍZENÁ NEHMOTNÁ AKTIVA

Nehmotná aktiva s konečnou dobou použitelnosti, která jsou pořizována samostatně, se vykazují v pořizovací ceně po odečtení oprávek a kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty. Tato aktiva se odepisují lineárně po dobu předpokládané doby použitelnosti.

Předpokládaná doba použitelnosti a metoda odepisování se prověřují vždy na konci každého účetního období, přičemž vliv jakýchkoli změn v odhadech se účtuje prospektivně.

Nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti, která jsou pořizována samostatně, se vykazují v pořizovací ceně po odečtení kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty.

Třídy nehmotných aktiv Skupiny s příslušnou dobou použitelnosti jsou následující:

Ochranné známky	Doba použitelnosti 20 let
Software	Doba použitelnosti 3 roky

3.15 Snížení hodnoty pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv

Ke každému datu účetní závěrky Skupina posuzuje účetní hodnotu svých pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv, aby určila, zda existují náznaky, že u těchto aktiv došlo ke snížení hodnoty. Pokud takové náznaky existují, je proveden odhad zpětně získatelné částky příslušného aktiva za účelem stanovení rozsahu případné ztráty ze snížení hodnoty. Pokud aktivum negeneruje peněžní toky, které jsou nezávislé na ostatních aktivech, provede Skupina odhad zpětně získatelné částky penězotvorné jednotky, k níž aktivum náleží. Pokud lze určit přiměřený a konzistentní základ pro přiřazení, jsou samostatným penězotvorným jednotkám přiřazena i celopodniková aktiva; v opačném případě jsou celopodniková aktiva přiřazena nejmenší skupině penězotvorných jednotek, pro niž lze určit přiměřený a konzistentní základ pro jejich přiřazení.

Nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti se testují na snížení hodnoty nejméně jednou ročně a vždy, když na konci účetního období existují náznaky, že by mohlo dojít ke snížení hodnoty takových aktiv.

Zpětně získatelná částka se rovná buď reálné hodnotě snížené o náklady na prodej, nebo hodnotě z užívání, a to podle toho, která z těchto hodnot je vyšší. Při posuzování hodnoty z užívání se odhadované budoucí peněžní toky diskontují na současnou hodnotu za použití diskontní sazby před zdaněním, která vyjadřuje běžné tržní posouzení časové hodnoty peněz a specifická rizika pro dané aktivum, o něž nebyly odhady budoucích peněžních toků upraveny.

Pokud je odhadovaná zpětně získatelná částka aktiva (nebo penězotvorné jednotky) nižší než jeho (její) účetní hodnota, sníží se účetní hodnota aktiva (nebo penězotvorné jednotky) na zpětně získatelnou částku. Ztráta ze snížení hodnoty se okamžitě promítne do hospodářského výsledku, ledaže je příslušné aktivum vykazováno v přeceněné hodnotě; v takovém případě se ztráta ze snížení hodnoty posuzuje jako snížení přecenění takového aktiva, a pokud je ztráta ze snížení hodnoty vyšší než související přebytek z přecenění, pak je částka, o niž ztráta ze snížení hodnoty převyšuje přebytek z přecenění, zachycena v hospodářském výsledku.

Pokud je ztráta ze snížení hodnoty následně zrušena, účetní hodnota aktiva (resp. penězotvorné jednotky) se zvýší na upravený odhad zpětně získatelné částky, avšak takovým způsobem, aby zvýšená účetní hodnota nepřevýšila účetní hodnotu, která by byla stanovena, pokud by v předchozích letech nebyla u aktiva (nebo penězotvorné jednotky) vykázána žádná ztráta ze snížení hodnoty. Zrušení ztráty ze snížení hodnoty je okamžitě promítnuto do hospodářského výsledku tak, že eliminuje ztrátu ze snížení hodnoty, která byla pro dané aktivum vykázána v předcházejících účetních obdobích. O jakémkoli zvýšení nad rámec této částky je účtováno jako o zvýšení hodnoty fondu z přecenění.

3.16 Zásoby

Zásoby zahrnují nedokončenou výrobu (nedokončené stavby) a dokončené výrobky (dokončené stavby). Ty se týkají projektů určených k realizaci a prodeji v rámci běžného provozního cyklu Skupiny. Náklady na developerské projekty zahrnují stavební náklady a ostatní přímé náklady související s výstavbou nemovitostí a výpůjční náklady.

Stavební náklady a ostatní přímé náklady včetně výpůjčních nákladů jsou v průběhu výstavby klasifikovány jako nedokončená výroba. Po získání kolaudačního rozhodnutí je projekt převeden z nedokončené výroby (nedokončené stavby) pod dokončené výrobky (dokončené stavby).

Zásoby jsou zachyceny v pořizovací ceně nebo čisté realizovatelné hodnotě, podle toho, která z nich je nižší, a jsou oceněny metodou individuálního ocenění.

3.17 Finanční nástroje

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány v rozvaze Skupiny v okamžiku, kdy se Skupina stane smluvní stranou daného nástroje.

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou, s výjimkou pohledávek z obchodního styku, které nemají významný prvek financování a které se oceňují transakční cenou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv a finančních závazků (vyjma finančních aktiv a finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)), se při prvotním vykázání přičítají k reálné hodnotě finančních aktiv nebo finančních závazků, případně se od ní odečítají. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jsou bezprostředně vykázány v hospodářském výsledku.

FINANČNÍ AKTIVA

Finanční aktiva Skupiny jsou omezena na krátkodobé pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky, a proto jsou všechna vykázaná finanční aktiva následně oceňována naběhlou hodnotou.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Skupina vykazuje očekávané úvěrové ztráty (ECL) za dobu trvání v případě pohledávek z obchodního styku. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje ke každému datu účetní závěrky a je odhadována pomocí matice tvorby opravných položek na základě historických zkušeností Skupiny v oblasti úvěrových ztrát, upravených o faktory, které jsou specifické pro dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení současného i předpokládaného směru vývoje podmínek k datu účetní závěrky, případně včetně časové hodnoty peněz.

Odúčtování finančních aktiv

Skupina odúčtuje finanční aktivum pouze tehdy, když vyprší smluvní práva na peněžní toky z aktiva, nebo když toto finanční aktivum a v podstatě všechna rizika a užitky plynoucí z jeho vlastnictví převede na jiný subjekt. Pokud Skupina nepřevede podstatnou část všech rizik a užitků plynoucích z vlastnictví aktiva, ani si je neponechá, a ponechá si kontrolu nad převáděným aktivem, zaúčtuje podíl, který si na převáděném aktivu ponechává, jakož i související závazek z částek, které bude povinna zaplatit. Pokud si Skupina ponechá podstatnou část všech rizik a užitků plynoucích z vlastnictví převáděného finančního aktiva, pokračuje v účtování o tomto finančním aktivu a zároveň zaúčtuje také přijatou zajištěnou půjčku.

Při odúčtování finančního aktiva oceněného naběhlou hodnotou se rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a součtem částek, které byly nebo mají být přijaty, vykáže v hospodářském výsledku.

FINANČNÍ ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL

Kapitálové nástroje

Kapitálový nástroj je jakákoli smlouva, která dokládá zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Kapitálové nástroje vydané Skupinou se vykazují v hodnotě přijatých plateb po odečtení přímých nákladů na emisi.

Finanční závazky

Všechny finanční závazky se následně oceňují naběhlou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové sazby. Metoda efektivní úrokové sazby je metoda výpočtu naběhlé hodnoty finančního závazku a alokace úrokových nákladů za příslušné období. Efektivní úroková sazba je sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech zaplacených nebo přijatých poplatků a bodů, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové sazby, transakčních nákladů a ostatních prémií nebo diskontů) po celou očekávanou dobu trvání finančního závazku, nebo případně kratší dobu, na naběhlou hodnotu finančního závazku.

Odúčtování finančních závazků

Skupina odúčtuje finanční závazky pouze tehdy, jestliže jsou závazky Skupiny splněny, zrušeny nebo zanikly. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a zaplacenou či splatnou částkou se vykazuje v hospodářském výsledku.

3.18 Rezervy

Rezervy se vykáží v případě, že Skupina má současný (právní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulé události, a je pravděpodobné, že Skupina bude muset tento závazek vypořádat, přičemž výši závazku lze spolehlivě odhadnout.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného k datu účetní závěrky po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, její účetní hodnota se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků (pokud je vliv časové hodnoty peněz významný).

Pokud se očekává, že některé nebo všechny ekonomické užitky potřebné k vypořádání rezervy budou nahrazeny třetí stranou, vykáže se pohledávka jako aktivum, pokud je prakticky jisté, že Skupina náhradu obdrží, a pokud lze výši takové pohledávky spolehlivě určit.

Záruky

Rezervy na očekávané náklady na závazky ze záruk vyplývající z místní legislativy, která upravuje prodej zboží, se vykazují k datu prodeje příslušných výrobků, a to podle nejlepšího odhadu vedení ohledně výdajů potřebných k vypořádání závazků Skupiny.

3.19 Podmíněné závazky

Podmíněný závazek je možný závazek, který vyplývá z minulých událostí a jehož existence bude potvrzena tím, že nastane, resp. nenastane jedna nebo více nejistých budoucích událostí, které Skupina nemůže ovlivnit, nebo současný závazek, který není vykázán, protože není pravděpodobné, že si jeho vypořádání vyžádá odtok zdrojů.

4. Rozhodující účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty odhadů

Při uplatňování účetních pravidel Skupiny, která jsou popsána v bodě 3, se od vedení vyžaduje, aby provádělo úsudky (kromě úsudků zahrnujících odhady), jež mají významný dopad na vykázané částky, a vypracovalo odhady a předpoklady o výši účetní hodnoty aktiv a závazků, které nejsou okamžitě zřejmé z jiných zdrojů. Odhady a související předpoklady vycházejí z historických zkušeností z minulých období a dalších faktorů, které jsou považovány za relevantní. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a související předpoklady se pravidelně prověřují. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, v němž byl daný odhad opraven, pokud má oprava vliv pouze na příslušné období, nebo v období, kdy byla oprava provedena, a v budoucích obdobích, pokud má oprava vliv jak na běžné, tak budoucí období.

ROZHODUJÍCÍ ÚSUDKY PŘI UPLATŇOVÁNÍ ÚČETNÍCH PRAVIDEL SKUPINY

Níže jsou uvedeny důležité úsudky, kromě úsudků týkajících se odhadů (jež jsou níže uvedeny samostatně), které vedení provedlo v rámci uplatňování účetních pravidel Skupiny a které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce.

KLASIFIKACE MEZI INVESTIČNÍM NEMOVITÝM MAJETKEM A ZÁSOBAMI

Nemovitosti Skupiny jsou klasifikovány buď jako investice do nemovitostí, nebo jako zásoby v souladu se standardy IAS 40 a IAS 2. Podle pravidel stanovených Skupinou jsou nemovitosti generující nájemné nebo pořízené s výhledem kapitálového zhodnocení klasifikovány jako investice do nemovitostí a oceňovány reálnou hodnotou, s výjimkou majetku, u kterého nelze reálnou hodnotu spolehlivě stanovit. Pozemky a nemovitosti, u nichž je jasný záměr realizovat developerskou činnost (což je obvykle doloženo územním rozhodnutím), jsou klasifikovány jako zásoby a oceňovány pořizovací cenou. Vedení prověřuje klasifikaci nemovitého majetku ke každému rozvahovému dni.

OCENĚNÍ INVESTIČNÍHO NEMOVITÉHO MAJETKU REÁLNOU HODNOTOU

Reálná hodnota investičního nemovitého majetku je stanovena v souladu s IFRS 13 na základě zprávy o ocenění vypracované nezávislým certifikovaným odhadcem. Ředitelé přezkoumávají ocenění investic do nemovitostí ke každému rozvahovému dni a ujišťují se, že výsledky ocenění k 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022 jsou konzistentní a srovnatelné. Ředitelé Skupiny navíc porovnávají tato externí ocenění s interními a v případě potřeby je upravují pro budoucí použití.

POŘÍZENÍ AKTIV VS. PODNIKOVÉ PŘEMĚNY

Typickými akvizicemi Skupiny jsou jednotlivé nemovitosti nebo právnické osoby, které vlastní nemovitý majetek. Jak je v tomto odvětví běžné, podobné subjekty typu SPV nesplňují definici podniku podle IFRS 3, a proto je kupní cena plně alokována nemovitému majetku a souvisejícímu odloženému daňovému závazku, a to bez vykázání goodwillu. Stejné pravidlo platí i pro odprodeje. Každou transakci však vedení Společnosti posuzuje individuálně.

Odložená daň z přecenění investičního nemovitého majetku

Pro účely ocenění odložených daňových závazků nebo odložených daňových pohledávek vyplývajících z investic do nemovitostí, které jsou oceňovány s použitím modelu ocenění reálnou hodnotou, vedení prověřilo portfolio investic do nemovitostí Skupiny a dospělo k závěru, že investice do nemovitostí Skupiny nejsou drženy podle obchodního modelu, jehož cílem je spotřebovat v podstatě veškeré ekonomické užitky z těchto investic do nemovitostí v čase, a nikoli prodejem

HLAVNÍ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Níže jsou popsány hlavní předpoklady týkající se budoucnosti a další klíčové zdroje nejistoty při odhadech v účetním období, které mohou představovat významné riziko, že budou mít za následek významnou úpravu účetní hodnoty aktiv a závazků v příštím účetním období.

OCEŇOVÁNÍ REÁLNOU HODNOTOU A PROCES OCEŇOVÁNÍ

Investiční nemovitý majetek Skupiny je pro účely finančního výkaznictví oceňován reálnou hodnotou. Statutární orgán Společnosti zřídil výbor pro oceňování, v jehož čele stojí obchodní ředitel Společnosti, který stanovuje vhodné oceňovací techniky a vstupy pro oceňování reálnou hodnotou.

Při odhadu reálné hodnoty aktiva nebo závazku Skupina používá pozorovatelné tržní údaje, jsou-li dispozici. Pokud nejsou k dispozici vstupy na úrovni 1, využívá Skupina pro účely provedení ocenění kvalifikované externí znalce. Výbor pro oceňování s kvalifikovanými externími znalci úzce spolupracuje na stanovení vhodných oceňovacích technik a vstupů pro daný model. Finanční ředitel podává každé čtvrtletí statutárnímu orgánu Společnosti zprávu o zjištěních výboru pro oceňování a vysvětluje příčiny kolísání reálné hodnoty aktiv a závazků.

Ocenění je citlivé zejména na změny jednoho nebo více nepozorovatelných vstupů, které jsou v příštím finančním roce považovány za přiměřeně možné. Další informace o účetních hodnotách těchto aktiv a citlivosti těchto hodnot na změny nepozorovatelných vstupů jsou uvedeny v bodě 13.

5. Složení skupiny

MAJETKOVÁ STRUKTURA CITY HOME INVEST III, A.S.

City Home Invest III, a.s.	59,18 %
City Home Finance III, s.r.o.	100 %
City Home Project VII, s.r.o.	100 %
City Home Project VIII, s.r.o.	100 %
City Home Project IX, s.r.o.	100 %
City Home Project X, s.r.o.	100 %
City Home Project XI, s.r.o.	100 %
City Home Project XII, s.r.o.	100 %
SATPO Project XX, s.r.o.	100 %
City Home Project XIII, s.r.o.	100 %
City Home Project XIV, s.r.o.	100 %
City Home Project XV, s.r.o.	100 %
City Home Project XVI, s.r.o.	100 %
City Home Project XVII, s.r.o.	100 %
City Home Project XVIII, s.r.o.	100 %
City Home Project XIX, s.r.o.	100 %
City Home Project XX, s.r.o.	100 %
City Home Project XXI, s.r.o.	100 %
City Home Project XXII, s.r.o.	100 %
City Home Project XXIII, s.r.o.	100 %
City Home Project XXIV, s.r.o.	100 %
City Home Project XXV, s.r.o.	100 %
City Home Project XXVI, s.r.o.	100 %
City Home Project XXVII, s.r.o.	100 %
City Home Project XXVIII, s.r.o.	100 %
City Home Project XXIX, s.r.o.	100 %
City Home Project XXXI, s.r.o.	100 %
City Home Project XXXII, s.r.o.	100 %
City Home Project XXXIII, s.r.o.	100 %
City Home Project XXXIV, s.r.o.	100 %

■ investiční ■ finanční □ projektová □ projektová

Informace o složení Skupiny na konci účetního období 2023, tedy k 31. 12. 2023:

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:	Změny
CITY HOME INVEST III, A.S.	4548817	Czech Republic	59,2	21.01.2016	stále	-
CITY HOME PROJECT VII, S.R.O.	6309658	Czech Republic	100	04.12.2017	stále	-
CITY HOME PROJECT VIII, S.R.O.	8285713	Czech Republic	100	12.11.2019	stále	-
CITY HOME PROJECT IX, S.R.O.	10937951	Czech Republic	100	09.06.2021	stále	-
CITY HOME PROJECT X, S.R.O.	11922621	Czech Republic	100	08.10.2021	stále	-
CITY HOME PROJECT XI, S.R.O.	11921269	Czech Republic	100	07.10.2021	stále	-
CITY HOME PROJECT XII, S.R.O.	14013789	Czech Republic	100	26.11.2021	stále	-
CITY HOME PROJECT XIII, S.R.O.	14270650	Czech Republic	100	28.02.2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XIV, S.R.O.	14270668	Czech Republic	100	01.03.2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XV, S.R.O.	14270676	Czech Republic	100	01.03.2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XVI, S.R.O.	14270684	Czech Republic	100	01.03.2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XVII, S.R.O.	14270692	Czech Republic	100	01.03.2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XVIII, S.R.O.	17197201	Czech Republic	100	31.05.2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XIX, S.R.O.	17197287	Czech Republic	100	31.05.2022	stále	-
CITY HOMEPROJECT XX, S.R.O.	17197376	Czech Republic	100	31.05.2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XXI, S.R.O.	17287197	Czech Republic	100	28.06.2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XXII, S.R.O.	17288444	Czech Republic	100	28.06.2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XXIII, S.R.O.	17288550	Czech Republic	100	28.06.2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XXIV, S.R.O.	09000135	Czech Republic	100	28.02.2020	stále	-
CITY HOME PROJECT XXV, S.R.O.	09000071	Czech Republic	100	28.02.2020	stále	-
CITY HOME PROJECT XXVI, S.R.O	17966019	Czech Republic	100	23.01.2023	stále	-
CITY HOME PROJECT XXVII, S.R.O.	17966035	Czech Republic	100	23.01.2023	stále	-
CITY HOME PROJECT XXVIII, S.R.O	17966043	Czech Republic	100	23.01.2023	stále	-
CITY HOME PROJECT XXIX, S.R.O.	17966051	Czech Republic	100	23.01.2023	stále	-
CITY HOME PROJECT XXXI, S.R.O.	19493843	Czech Republic	100	30.06.2023	stále	-
CITY HOME PROJECT XXXII, S.R.O	19493851	Czech Republic	100	30.06.2023	stále	-
CITY HOME PROJECT XXXIII, S.R.O	19493860	Czech Republic	100	30.06.2023	stále	-
CITY HOME PROJECT XXXIV, S.R.O.	19493878	Czech Republic	100	30.06.2023	stále	-
CITY HOME FINANCE III, S.R.O	19084170	Czech Republic	100	23.02.2023	stále	-
SATPO PROJECT XX, S.R.O.	14245001	Czech Republic	100	16.02.2022	stále	-

Informace o složení Skupiny na konci účetního období 2022, tedy k 31. 12. 2022:

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:	Změny
CITY HOME INVEST III, A.S.	4548817	Czech Republic	52	21. 01. 2016	stále	Změna právní formy
CITY HOME PROJECT VII, S.R.O.	6309658	Czech Republic	100	04. 12. 2017	stále	-
CITY HOME PROJECT VIII, S.R.O.	8285713	Czech Republic	100	12. 11. 2019	stále	-
CITY HOME PROJECT IX, S.R.O.	10937951	Czech Republic	100	09. 06. 2021	stále	-
CITY HOME PROJECT X, S.R.O.	11922621	Czech Republic	100	08. 10. 2021	stále	-
CITY HOME PROJECT XI, S.R.O.	11921269	Czech Republic	100	07. 10. 2021	stále	-
CITY HOME PROJECT XII, S.R.O.	14013789	Czech Republic	100	26. 11. 2021	stále	-
CITY HOME PROJECT XIII, S.R.O.	14270650	Czech Republic	100	28. 02. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XIV, S.R.O.	14270668	Czech Republic	100	01. 03. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XV, S.R.O.	14270676	Czech Republic	100	01. 03. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XVI, S.R.O.	14270684	Czech Republic	100	01. 03. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XVII, S.R.O.	14270692	Czech Republic	100	01. 03.2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XVIII, S.R.O.	17197201	Czech Republic	100	31. 05. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XIX, S.R.O.	17197287	Czech Republic	100	31. 05. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XX, S.R.O.	17197376	Czech Republic	100	31. 05. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XXI, S.R.O.	17287197	Czech Republic	100	28. 06. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XXII, S.R.O.	17288444	Czech Republic	100	28. 06. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XXIII, S.R.O.	17288550	Czech Republic	100	28. 06. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XXIV, S.R.O.	09000135	Czech Republic	100	28. 02. 2020	stále	-
CITY HOME PROJECT XXV, S.R.O.	09000071	Czech Republic	100	28. 02. 2020	stále	-
SATPO PROJECT X, S.R.O.	07209274	Czech Republic	100	05. 06. 2019	stále	-
SATPO PROJECT XX, S.R.O.	14245001	Czech Republic	100	16. 02. 2022	stále	-
SATPO PROJECT XXI, S.R.O.	14270706	Czech Republic	100	28. 02. 2022	stále	-
SATPO PROJECT XXII, S.R.O.	14270722	Czech Republic	100	28. 02. 2022	stále	-

Od 1. července 2022 změnila společnost City Home Invest III, a.s. právní formu ze společnosti s ručením omezeným na akciovou společnost.

Skupina v roce 2022 prodala dvě své dceřiné společnosti – City Home Project V, s.r.o. a City Home Project VI, s.r.o.

Skupina v roce 2022 koupila dvě společnosti – City Home Project XXIV, s.r.o. a City Home Project XXV, s.r.o. Oba subjekty byly k datu jejich akvizice nečinné. Subjekt City Home Project XXIV, s.r.o. vystupuje jako mateřská společnost City Home Project XXV, s.r.o., jinak nevyvíjí žádnou činnost, subjekt City Home Project XXV, s.r.o. vlastní podíl v jednom činžovním domě.

V průběhu roku 2023 bylo založeno několik nových společností.

V roce 2023 byla realizována fúze sloučením, kdy se společnost City Home Project XXV, s.r.o. jako nástupnická společnost sloučila se společností City Home Project XXX, s.r.o. jako zanikajícím subjektem. Rozhodným dnem fúze byl 1. leden 2023.

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.

Dne 25. září 2023 společnost City Home Invest III, a.s. nabyla vlastní akcie v celkové hodnotě 147 015 tis. Kč.

6. Výnosy

Skupina odvozuje své výnosy ze smluv se zákazníky týkajících se převodu zboží jednorázově.

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Prodej investičního nemovitého majetku	0	1 608
Ostatní tržby	3 181	83
CELKEM	**3 181**	**1 691**

7. Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Výnosy z prodeje investičního nemovitého majetku	374 356	199 924
Účetní hodnota vyřazeného investičního majetku a související náklady	-437 301	-59 564
ČISTÝ ZISK/ZTRÁTA Z PRODEJE INVESTIČNÍHO NEMOVITÉHO MAJETKU CELKEM	**-62 945**	**140 360**

Ztráta z prodeje v roce 2023 je způsobena zejména snížením cen v průměru o 2 až 5 % u vybraných jednotek ve fázi prodeje k dosažení obchodních transakcí. Ke snížení cen bylo přistoupeno s ohledem na vývoj realitního trhu v roce 2023. Úbytky investičního majetku v roce 2023 představují zejména prodej majetku souvisejícího s rezidenčními projekty Slezská 75, Veletržní 31, Vratislavova 5, Školská 12, V Zahradách 11, U Hranic 15, Štefánikova 33, Nad Kajetánkou 12, Újezd 31, U Královské louky 6, Křižíkova 101, Křižíkova 103 a Modřanská 86.

8. Výnosy z nájemného

Výnosy z nájemného se vykazují jako výnosy rovnoměrně po dobu trvání nájemní smlouvy. Pokud Skupina poskytuje svým nájemcům pobídky, pak se náklady na pobídky účtují rovnoměrně po dobu trvání nájemní smlouvy jako snížení výnosů z nájemného.

Skupina uzavřela smlouvy o nájmu bytů ve vztahu ke svým nájemním domům. Smlouvy o nájmu bytů v nájemních domech jsou většinou uzavírány na jeden rok, popř. na dobu neurčitou.

Nájemce nemá možnost po uplynutí doby nájmu příslušnou nemovitost odkoupit.

Roční výnosy z nájemného (bez výnosů ze služeb souvisejících s výnosy z nájemného) od třetích stran činí 22 mil. Kč (v roce 2022: 21 mil. Kč).

9. Provozní náklady

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Právní a statutární management	27 095	17 803
Právní služby a poradenství	2 562	2 321
Správa aktiv	3 202	4 664
Účetnictví a financování	7 900	5 808
Daňové poradenství a audit	1 527	919
Ostatní služby	15 636	19 755
Daně a poplatky	508	378
Ostatní provozní náklady	4 711	17 472
CELKEM	**63 141**	**69 120**

10. Ostatní provozní výnosy

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Ostatní provozní výnosy	2 978	1 564
CELKEM	**2 978**	**1 564**

11. Finanční náklady

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Úroky a ostatní náklady vztahující se k dluhopisům	48 760	34 472
Úrokové náklady vztahující se k bankovním úvěrům a půjčkám	12 257	5 735
Záruky za úvěry	113	4 942
CELKEM	**61 130**	**45 149**

12. Daň z příjmů

Náklad za účetní období lze porovnat se ziskem před zdaněním takto:

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Zisk před zdaněním	13 202	184 262
Daň podle vážené průměrné sazby daně z příjmů právnických osob (2023: 19 %; 2022: 19 %)	2 508	35 010
Vliv daňově neuznatelných nákladů nebo výnosů osvobozených od daně při určování zdanitelného zisku	19 821	1 978
Náklad za účetní období	22 329	36 988

Náklad za účetní období se skládá z následujících položek:	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Splatná daň	11 227	23 521
Odložená daň	11 102	13 467
	22 329	**36 988**

Skupina uplatnila daňové ztráty ve výši 11 952 tis. Kč (2022: 26 262 tis. Kč) k částečnému zápočtu oproti splatné dani z příjmů.

Informace o nevykázaných daňových ztrátách jsou uvedeny v kapitole 14.

13. Investiční nemovitý majetek

Reálná hodnota	Investice do nemovitostí	Podíly v nájemních domech	Celkem
K 31. PROSINCI 2021	**109 930**	**1 297 269**	**1 407 199**
Přírůstky	0	356 428	356 428
Úbytky	-109 930	-270 005	-379 935
Zvýšení reálné hodnoty během účetního období	0	149 439	149 439
K 31. PROSINCI 2022	**0**	**1 533 131**	**1 533 131**
Přírůstky	0	401 966	401 966
Úbytky	0	-437 301	-437 301
Zvýšení reálné hodnoty během účetního období	0	176 314	176 314
K 31. PROSINCI 2023	**0**	**1 674 110**	**1 674 110**

Reálná hodnota investic do nemovitostí Skupiny k 31. prosinci 2023 a k 31. prosinci 2022 byla stanovena na základě ocenění provedeného k tomuto datu nezávislými znalci Deloitte Advisory, kteří nejsou se Skupinou spřízněni. Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy. Reálná hodnota byla stanovena na základě tržního přístupu, který zohledňuje současné transakční ceny pro podobné nemovitosti.

Klíčové předpoklady a tržní ukazatele ve vztahu k ocenění nemovitostí k 31. prosinci 2023 jsou následující:
Průměrná nabídková cena v novostavbě v Praze za měsíce 9–10/2023 činila 152 600 Kč za m^2. Dlouhodobě nejvyšší inzerované ceny v nové zástavbě jsou v Praze 1 následované městskou částí Praha 2. Průměrná inzerovaná cena v Praze 1 byla v září a v říjnu 2023 ve výši 277 500 Kč za m^2 a 205 500 Kč za m^2 v Praze 2. Naopak nejnižší inzerovaná cena v září a v říjnu 2023 v nové zástavbě byla v Praze 9 ve výši 134 100 Kč za m^2.

Pražský trh s nájemním bydlením byl v letech 2020 a 2021 výrazně ovlivněn pandemií a postupně klesal z ceny 332 Kč za m^2 v březnu 2020 na 278 Kč za m^2. Hlavním důvodem výrazného poklesu nájemného bylo zvýšení nabídky bytů v centru města, které byly dříve nabízeny ke krátkodobému pronájmu, a k pobytu studentů.

Trh s nájmy se během léta 2021 odrazil a nájemné začalo opět růst. Průměrné nájemné dosáhlo na konci roku 2021 výši 297 Kč za m^2. K dalšímu výraznému růstu došlo v průběhu roku 2022, kdy nájemné v září dosáhlo 367 Kč za m^2. Od té doby vzestupný trend pokračuje a v listopadu 2023 dosáhlo průměrné nájemné v Praze 393 Kč za m^2.

Prémiové nájemné za kancelářské segmenty v Praze bylo od 3. čtvrtletí 2023 ve výši 27,00 EUR za m^2, hlavní výnos byl 5,00 % a neobsazenost se ve srovnání s předchozím obdobím mírně snížila na 7,5 %.

Procento rezervy na stavební náklady použité v metodě zbytkového ocenění je 5–12 %. Snížení hodnoty z profitu developerského projektu v % v metodě zbytkového ocenění je 15–30 %. Kapitalizační sazba použitá při ocenění nájemních domů v Praze je 5,45–7,8 % a diskonty za umístění a likviditu použité při ocenění nájemních domů jsou 5–12 %.

Srovnání trhů bylo provedeno pomocí Transakční cenové mapy, databáze zahrnující transakční ceny transakcí rezidenčních nemovitostí v Praze.

Skupina nemá žádná omezení týkající se realizovatelnosti svých investic do nemovitostí a žádné smluvní závazky k nákupu, výstavbě nebo rozvoji investic do nemovitostí nebo k opravám, údržbě a vylepšením.

Ocenění reálnou hodnotou pro všechny investice do nemovitostí bylo kategorizováno jako reálná hodnota 3. úrovně.

Kategorie	Podkategorie	Metoda ocenění	Popis ocenění
NÁJEMNÍ DOMY	Komerční jednotky	Výnosová metoda	Komerční jednotky se oceňují výnosovou metodou, konkrétně metodou přímé kapitalizace, která vycházela z porovnatelných nabídek pronájmu, u kterých jsme vyhodnotili čistý provozní výnos (net operating income, NOI) z odhadované tržní hodnoty pronájmu (estimated market rental value, EMRV) dané jednotky, který jsme kapitalizovali na dobu neurčitou.
	Půdní prostory	Reziduální metoda s metodou tržního porovnání	Výpočet zůstatkové hodnoty funguje zpětně tak, že se předpokládá dokončená výstavba a přisuzuje se jí kapitálová hodnota, která se označuje jako hrubá hodnota výstavby (GDV – gross development value). Hodnota GDV byla vypočtena na základě tržního přístupu s použitím modelu tržní transakční ceny upraveného o specifické charakteristiky jednotky pomocí hedonického cenového modelu.
PODÍLY V NÁJEMNÍCH DOMECH	Bytové jednotky	Metoda tržního porovnání	Pro ocenění bytových jednotek jsme použili tržní přístup s využitím modelu tržní transakční ceny upraveného o charakteristiky specifické pro jednotku pomocí hedonického cenového modelu.
	Parkovací místa	Metoda tržního porovnání	Parkovací místa byla oceněna na základě porovnatelných nabídek.
	Komerční jednotky	Výnosová metoda	Komerční jednotky se oceňují výnosovou metodou, konkrétně metodou přímé kapitalizace, která vycházela z porovnatelných nabídek pronájmu, u kterých jsme vyhodnotili čistý provozní výnos (net operating income, NOI) z odhadované tržní hodnoty pronájmu (estimated market rental value, EMRV) dané jednotky, který jsme kapitalizovali na dobu neurčitou.
	Půdní prostory	Reziduální metoda s metodou tržního porovnání	Výpočet zůstatkové hodnoty funguje zpětně tak, že se předpokládá dokončená výstavba a přisuzuje se jí kapitálová hodnota, která se označuje jako hrubá hodnota výstavby (GDV – gross development value). Hodnota GDV byla vypočtena na základě tržního přístupu s použitím modelu tržní transakční ceny upraveného o specifické charakteristiky jednotky pomocí hedonického cenového modelu.

V rámci bankovních úvěrů na refinancování akvizice či financování zhodnocení nemovitostí byly tyto nemovitosti zastaveny ve prospěch banky.

14. Odložená daň

Níže jsou uvedeny nejvýznamnější odložené daňové závazky a pohledávky vykázané Skupinou a pohyby těchto položek během běžného a předchozího účetního období.d.

	Přecenění inv. majetku tis. Kč	Daňové ztráty tis. Kč	Celkem tis. Kč
K 1. LEDNU 2022	**-133 251**	**3 800**	**-129 451**
Vykázané v hospodářském výsledku	-14 387	921	-13 466
K 31. PROSINCI 2022	**-147 638**	**4 721**	**-142 917**
Vykázané v hospodářském výsledku	-7 740	-3 362	-11 102
K 31. PROSINCI 2023	**-155 378**	**1 359**	**-154 019**

K datu účetní závěrky eviduje Skupina neuplatněné daňové ztráty ve výši 38 659 tis. Kč (2022: 31 508 tis. Kč), které lze odečíst od budoucích zisků. Byla zaúčtována odložená daňová pohledávka z daňových ztrát ve výši 6 473 tis. Kč. (2022: 0 tis. Kč). Ze zbývajících 32 186 tis. Kč nebyla zaúčtována žádná odložená daňová pohledávka (2022: 139 111 tis. Kč), protože se nepovažuje za pravděpodobné, že by v budoucnu byly k dispozici zdanitelné zisky. Do nezohledněných daňových ztrát jsou zahrnuty ztráty ve výši 32 186 tis Kč (2022: 6 374 tis. Kč).

Možnost uplatnit neuplatněné daňové ztráty vyprší v roce:

V ROCE	2024	2025	2026	2027	2028	CELKEM
neuplatněné daňové ztráty	0	0	0	3 411	28 775	32 186

15. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Pohledávky z obchodního styku	81 518	9 551
Opravná položka	-1 983	-2 392
Pohledávky z obchodního styku netto	79 535	7 159
Úvěry	140 643	148 623
Zaplacené zálohy	2 370	1 717
Časové rozlišení	22 558	1 308
Ostatní pohledávky	10 368	0
	255 474	**158 807**

Skupina vždy oceňuje opravnou položku k pohledávkám z obchodního styku ve výši, která se rovná očekávané úvěrové ztrátě (ECL) za dobu trvání. Očekávané úvěrové ztráty z pohledávek z obchodního styku jsou odhadnuty pomocí matice tvorby opravných položek s odkazem na předchozích zkušeností s neplněním platebních závazků v minulosti. Následující tabulka podrobně popisuje rizikový profil pohledávek z obchodního styku na základě matice tvorby opravných položek Skupiny.

Pohledávky z obchodního styku – počet dnů po datu splatnosti

v tis. Kč

31. 12. 2023	PŘED SPLATNOSTÍ	<30	31–60	61–90	91–180	181–360	>360	CELKEM
Míra očekávané úvěrové ztráty	0 %	2 %	5 %	10 %	25 %	50 %	100 %	
Účetní hodnota brutto	79 535	0	0	0	0	0	1 983	81 518
Očekávaná úvěrová ztráta za dobu trvání	0	0	0	0	0	0	-1 983	-1 983
Účetní hodnota netto	79 535	0	0	0	0	0	0	79 535

Pohledávky z obchodního styku – počet dnů po datu splatnosti

v tis. Kč

31. 12. 2022	PŘED SPLATNOSTÍ	<30	31–60	61–90	91–180	181–360	>360	CELKEM
Míra očekávané úvěrové ztráty	0%	2%	5%	10 %	25 %	50 %	100 %	
Účetní hodnota brutto	7 159	0	0	0	0	0	2 392	9 551
Očekávaná úvěrová ztráta za dobu trvání	0	0	0	0	0	0	-2 392	-2 392
Účetní hodnota netto	7 159	0	0	0	0	0	0	7 159

Pohledávky z obchodního styku

Pohledávky z obchodního styku zahrnují zejména pohledávky související s prodejem investičního majetku Újezd 31 a U Královské louky 6 v celkové výši 63 000 tis. Kč.

Časové rozlišení

Jedná se zejména o marketingové a další náklady spojené s budoucím prodejem bytových a nebytových jednotek.

Meziroční nárůst je způsoben zejména kompenzačními platbami za předčasné předání bytů. Celková výše vyplacených náhrad činila v roce 2023 částku 15 616 tis. Kč.

16. Peníze a peněžní ekvivalenty

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Pokladna	2	3
Zůstatky na bankovních účtech	94 495	36 645
	94 497	**36 648**

17. Vlastní kapitál

Struktura vlastního kapitálu je k 31. 12. 2023 následující:

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Základní kapitál	10 206	2 000
Ostatní kapitálové fondy	89 794	98 000
Vlastní akcie	-147 015	0
Nerozdělené zisky	686 140	695 269
CELKEM	**639 125**	**795 269**

Dne 25. září 2023 společnost City Home Invest III, a.s. nabyla vlastní akcie v celkové hodnotě 147 015 tis. Kč.

Dne 25. září 2023 došlo k navýšení základního kapitálu o částku 8 206 tis. Kč. Současně došlo k vrácení dobrovolných příplatků mimo základní kapitál ve stejné výši, tj. 8 206 tis. Kč. Celková hodnota základního kapitálu včetně ostatních kapitálových fondů tak zůstala v roce 2023 beze změny.

Rezerva na přepočet cizích měn

Funkční měnou Skupiny je česká koruna a všechny dceřiné podniky sestavují své účetní závěrky v českých korunách, rezerva na přepočet cizích měn tak není identifikována.

Dividendy

V roce 2023 nebyly vyplaceny žádné dividendy.

Rozhodnutí o výplatě dividend za rok 2023 podléhá schválení společníků na valné hromadě a nebylo do této účetní závěrky zahrnuto jako závazek.

18. Přijaté úvěry a půjčky

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Bankovní úvěry	259 413	125 630
Vydané dluhopisy	874 236	618 617
PŮJČKY CELKEM	**1 133 649**	**744 247**
DLOUHODOBÉ	**1 047 322**	**534 247**
KRÁTKODOBÉ	**86 327**	**210 000**

Půjčky Skupiny jsou denominovány v Kč.

Vydané dluhopisy k 31.12.2023:

Dlužník	Věřitel	Datum splatnosti	Kupón p.a.	Jmenovitá hodnota dluhopisů celkem v tis. Kč
City Home Invest III, a.s.	majitelé dluhopisů	15. 06. 2025	6,00 %	210 000
City Home Invest III, a.s.	majitelé dluhopisů	09. 11. 2025	5,25 %	210 000
City Home Finance III, s.r.o.	majitelé dluhopisů	20. 07. 2027	6M PRIBOR+4,00%	500 000

Bankovní úvěry s pevnou úrokovou sazbou k 31.12.2023

Dlužník	Věřitel	Datum splatnosti	Účel úvěru	Úroková sazba	Jistina úvěru v tis. Kč
City Home Project VIII, s.r.o.	TRINITY BANK, a.s.	30. 09. 2024	refinancování vlastního kapitálu projektu	8,19 % p.a.	27 535
City Home Project XI, s.r.o.	Raiffeisenbank, a.s.	31. 10. 2024	refinancování vlastního kapitálu projektu	8,00 % p.a.	9 523

Bankovní úvěry s pohyblivou úrokovou sazbou k 31. 12. 2023

Dlužník	Věřitel	Datum splatnosti	Účel úvěru	Úroková sazba	Jistina úvěru v tis. Kč
City Home Project XIX, s.r.o.	Fio banka, a.s.	15. 02. 2025	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,00 % p.a.	49 286
City Home Project XXV, s.r.o.	Raiffeisenbank, a.s.	31. 03. 2026	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,70 % p.a.	119 380
City Home Project XXIII, s.r.o.	Raiffeisenbank, a.s.	30. 11. 2026	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,00 % p.a.	53 706

V červnu 2023 společnost City Home finance III, s.r.o, patřící do City Home Invest III, připravila dluhopisový program pro účely emise dluhopisů v celkové výši 1 000 000 tis. Kč. (schváleno Českou národní bankou dne 17. června 2023). V rámci dluhopisového programu byla vydána nová emise dluhopisů se splatností v červenci 2027 v celkové jmenovité hodnotě 500 000 tis. Kč. pro účely splacení dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 210 000 tis. Kč. splatné v říjnu 2023 a pro další rozvoj obchodních aktivit. Nové dluhopisy jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbu 6M PRIBOR + 4 % p.a.

Půjčky Skupiny jsou denominovány v Kč. Bankovní úvěry a vydané dluhopisy jsou spojeny s určitými finančními závazky. Porušení těchto dohod může vést k okamžité splatnosti dluhu. K 31. prosinci 2023 byla Skupina v souladu s těmito ujednáními. Na základě úsudku vedení se reálná hodnota finančních závazků blíží jejich vykazované hodnotě.

Zajištění

Skupina evidovala ke konci roku 2023 pět bankovních úvěrů (2022: tři bankovní úvěry). Banka standardně používá k zajištění svých pohledávek z bankovních úvěrů tyto nástroje: zástavní právo k nemovitostem, zástavní právo k pohledávkám z vkladů, zástavní právo k pohledávkám, zástavní právo k obchodnímu podílu, záruka poskytnutá třetí osobou, směnka, aval, podřízení dluhu (podřízení jiných závazků závazkům vůči bance) smlouva o podřízení dluhu, dohoda o uznání dluhu ve formě notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti.

Ke konci roku 2023 existovaly tři nesplacené emise dluhopisů. Dluhopisy jsou zajištěny prostřednictvím agenta pro zajištění zástavním právem k akciím Společnosti a vybraným ideálním podílům na nemovitostech.

Zástavní práva

Skupina zastavila svůj majetek ve prospěch držitelů dluhopisů Společnosti za účelem pokrytí jistiny dluhu, úroků a dalších případných souvisejících pohledávek. Emise dluhopisů Společnosti je zajištěna zástavním právem k akciím Společnosti a dceřinými společnostmi a postavení držitelů dluhopisů je posíleno existencí zajišťovacího agenta.

Emise dluhopisů City Home Invest III je zajištěna zástavním právem k akciím společnosti, dceřinými společnostmi společnosti, zástavním právem k nemovitostem a postavení vlastníků dluhopisů je posíleno existencí zajišťovacího prostředku v celkové výši až 1,2 miliardy Kč.

Skupina zastavila svůj majetek (investice do nemovitostí, podíly v dceřiných společnostech, pohledávky, zůstatky peněžních prostředků) ve prospěch bank jako zástavu bankovního úvěru na krytí jistiny dluhu, úroků a dalších případných souvisejících pohledávek ve výši až 548 150 tis. Kč.

Vážený průměr úrokových sazeb placených v průběhu účetního období byl následující:

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	%	%
Vydané dluhopisy	8,61	5,42
Bankovní úvěry	9,27	7,70

19. Závazky ze smluv

Závazky ze smluv se vztahují ke smlouvám o prodeji nemovitostí. Vznikají na základě zálohových plateb od zákazníků.

K 31. PROSINCI 2021	**3 188**
Přírůstky	447
Úbytky	-3 043
K 31. PROSINCI 2022	**592**
Přírůstky	196 428
Úbytky	-196 147
K 31. PROSINCI 2023	**873**

20. Závazky z obchodního styku a jiné závazky

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Závazky z obchodního styku	41 806	19 399
Jiné závazky – neuhrazené úroky z dluhopisů	26 798	4 274
Jiné závazky – ostatní	1 153	1 097
Časové rozlišení	21 229	2 573
	90 986	**27 343**

Vedení se domnívá, že účetní hodnota závazků z obchodního styku přibližně odpovídá jejich reálné hodnotě.

21. Řízení finančního rizika

(a) Cíle řízení finančního rizika

Vedení Skupiny koordinuje přístup k financování, monitoruje a řídí finanční rizika související s činností Skupiny a analyzuje míru rizika podle stupně a velikosti rizik. Tato rizika zahrnují tržní riziko (včetně kurzového rizika, úrokového rizika a cenového rizika), úvěrové riziko a riziko likvidity.

Skupina se snaží dopady těchto rizik minimalizovat.

(b) Tržní riziko

S ohledem na svou činnost je Skupina vystavena především finančními riziku vyplývajícímu ze změn cen rezidenčních nemovitostí v Praze.

(b)(i) Cena rezidenčních nemovitostí

Poptávka po nemovitostech pro bydlení a investičních nemovitostech přetrvává i nadále. Lze předpokládat, že ceny rozhodně neklesnou. Naopak lze očekávat další, i když méně dynamický růst. Skupina působí především v Praze, kde je velmi silný realitní trh. Podle analýzy realitního trhu se předpokládá, že ceny bytů v Praze budou dlouhodobě růst. Skupina je vystavena riziku náhlého poklesu cen nemovitostí.

(b)(ii) Řízení úrokového rizika

Riziko externího financování znamená, že úspěch budoucích aktivit Skupiny bude záviset na zajištění dostatečného financování projektových společností Skupiny pro účely výstavby a celkové realizace realitních projektů. Zdrojem financování projektových společností skupiny je a nadále bude především financování prostřednictvím dluhopisů a také externí bankovní úvěrové financování. Změny podmínek financování jednotlivých projektů ze strany komerčních bank (změny marží, změny parametrů zadluženosti, změny požadovaného zajištění úvěrů) mohou rovněž významně ovlivnit ziskovost projektových společností.

Skupina zmírňovala riziko změn úrokových sazeb sjednáváním především fixních úrokových sazeb na dluhové financování, a to jak v případě dluhopisového financování, tak v případě bankovního financování. Ale kvůli ruské invazi na Ukrajinu a souvisejícímu zvýšení úrokových sazeb mají nové bankovní úvěry a nově vydané dluhopisy od roku 2023 pohyblivé úrokové sazby.

Vývoj pohyblivých úrokových sazeb je implementován v našich rozpočtech a prognózách projektů. Při zjištění jakéhokoli významného dopadu jsou přijata příslušná opatření.

Dluhopisy Skupiny k 31. prosinci 2023 s pevnou úrokovou sazbou jsou ve výši 420 000 tis. Kč. (2022: 623 000 tis. Kč) dluhopisy, které mají pohyblivou úrokovou sazbu, jsou ve výši 500 000 tis. Kč. (2022: 0 tis. Kč)
Jistina bankovního úvěru k 31. 12. 2023 s pevnou úrokovou sazbou činí 37 058 tis. Kč. (2022: 125 630 tis. Kč), jistina bankovního úvěru, která má pohyblivou úrokovou sazbu činí 222 372 tis. Kč. (2022: 0 tis. Kč)

(c) Řízení úvěrového rizika

Za účelem minimalizace úvěrového rizika zavedla Skupina zásadu, že bude obchodovat pouze s důvěryhodnými protistranami a zákazníky a že podle potřeby musí získat dostatečné zajištění, resp. zálohy, jako nástroj ke zmírnění rizika finanční ztráty v důsledku neplnění závazků.

(d) Řízení rizika likvidity

Konečnou odpovědnost za řízení rizika likvidity nese statutární orgán, který vytvořil adekvátní rámec k řízení rizika likvidity a operativnímu řízení peněžních toků a požadavků na krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé financování a řízení likvidity. Skupina řídí riziko likvidity zachováním odpovídající výše bankovních zdrojů, průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků.

	Vážená průměrná efektivní úroková sazba	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	Od 1 do 5 let	Více než 5 let	Celkem
	%	tis. Kč.	tis. Kč.	tis. Kč	tis. Kč.	tis. Kč.
31. PROSINCE 2023						
Vydané dluhopisy	8,61	0	0	874 236	0	874 236
Bankovní úvěry	9,27	0	86 327	173 086	0	259 413
Závazky ze smluv		0	873	0	0	873
31. PROSINCE 2022	**%**	**tis. Kč.**	**tis. Kč.**	**tis. Kč**	**tis. Kč.**	**tis. Kč.**
Vydané dluhopisy	5,24	0	210 000	408 617	0	618 617
Bankovní úvěry	7,70	0	0	125 630	0	125 630
Závazky ze smluv		0	592	0	0	592

(e) Řízení kapitálového rizika

Skupina řídí svůj kapitál tak, aby zajistila, že subjekty ve Skupině budou schopny pokračovat v činnosti jako zdravě fungující podniky (anglicky going concern) při maximalizaci výnosů pro společníky či akcionáře pomocí optimalizace poměru mezi cizími a vlastními zdroji. Celková strategie Skupiny se od roku 2019 nezměnila.

Strukturu kapitálu Skupiny tvoří čistý dluh (úvěry a půjčky popsané v bodě 18 po odečtení hotovosti a zůstatků na účtech v bankách) a vlastní kapitál Skupiny (zahrnující základní kapitál a fondy).

Na Skupinu se nevztahují žádné kapitálové požadavky stanovené externími subjekty.

22. Podmíněné závazky

Skupina si není vědoma, že by k 31. 12. 2023 existoval jakýkoli závazek neuvedený v účetnictví.

23. Transakce se spřízněnými stranami

Zůstatky a transakce mezi Společností a jejími dceřinými podniky, které jsou jejími spřízněnými stranami, byly při konsolidaci vyloučeny a nejsou v tomto bodě uvedeny. Transakce mezi Skupinou a jejími přidruženými podniky jsou uvedeny níže.

	Prodej spřízněným stranám		Nákup od spřízněných stran		Částky splatné spřízněnými stranami*		Částky splatné spřízněným stranám*	
Přidružené podniky:	31. 12. 2023 tis. Kč	31. 12. 2022 tis. Kč	31. 12. 2023 tis. Kč	31. 12. 2022 tis. Kč	31. 12. 2023 tis. Kč	31. 12. 2022 tis. Kč	31. 12. 2023 tis. Kč.	31. 12. 2022 tis. Kč
City Home a.s.	16 649	12 120	4 900	0	140 643	148 623	1 848	0
SATPO Group B.V.	0	0	0	0	0	0	0	0
SATPO management, s.r.o.	0	0	71 166	54 087	0	0	32 691	14 352
Endowment Fund SATPO	0	0	600	3 400	0	0	0	0

* Částky jsou klasifikovány jako dlouhodobé půjčky a závazky z obchodního styku.

24. Poplatky za audit

Poplatky zaplacené auditorovi Skupiny za účetní období 2023 jsou následující:

TPA Audit s.r.o. 190 000 Kč

Poplatky za audit účetní závěrky zahrnují poplatky za odborné služby poskytnuté společností TPA Audit s.r.o. a týkají se auditu individuální a konsolidované účetní závěrky Společnosti.

25. Události, které nastaly po skončení účetního období

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku Skupiny k 31. prosinci 2023 a které by měly být uvedeny v příloze účetní závěrky nebo zohledněny.

PODPIS ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V Praze dne 20. 5. 2024

Statutární orgán:

Jiří Pokorný	Jiří Polanský	Dana Knížková	Pavel Starý
předseda představenstva	předseda představenstva	předseda představenstva	předseda představenstva

INFORMACE O SPOLEČNOSTI

PŘEDSTAVENSTVO
Jiří Pokorný, předseda představenstva
Jiří Polanský, člen představenstva
Dana Knížková, člen představenstva
Pavel Starý, člen představenstva

DOZORČÍ RADA
Karel Němeček, předseda dozorčí rady
Vladimír Jaroš, člen dozorčí rady
Tomáš Kolář, člen dozorčí rady

NÁZEV SPOLEČNOSTI
City Home Invest III, a.s.

REGISTRACE SPOLEČNOSTI
IČO: 045 48 817 | akciová společnost registrována u Mětského soudu v Praze
Spisová značka B 27415

ADRESA SPOLEČNOSTI
Holečkova 3331/35, 150 00 Praha 5 – Smíchov, the Czech Republic
T: +420 296 336 900 | E: info@city-home.cz | www.city-home.cz

Zpráva nezávislého auditora

City Home Invest III, a.s.

za ověřované období
od 1.1.2023 do 31.12.2023

Identifikace účetní jednotky

Firma:	**City Home Invest III, a.s.**
IČ:	04548817
Sídlo:	Holečkova 3331/35, 150 00 Praha 5 Smíchov
Právní forma:	Akciová společnost
Spisová značka:	C 249549, 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 konsolidované účetní závěrky společnosti City Home Invest III, a.s. a jejích dceřiných společností ("Skupina") sestavené v souladu s principy Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, které se skládají z výkazu finanční pozice k 31.12.2023, výkazu o souhrnném výsledku hospodaření, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2023, a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o skupině City Home Invest III, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Skupiny k 31.12.2023 a nákladů a výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2023 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií ("IFRS EU").

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje.
Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámit se s ostatními informacemi a posoudit, zda nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu nebo zda se jinak 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 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 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.

TPA Audit s.r.o., číslo oprávnění KAČR 080

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu v souladu s principy Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve vznění přijatém Evropskou unií 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 povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

• Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

• Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.

• Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na získané 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.

TPA Audit s.r.o., číslo oprávnění

• Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti 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 20.5.2024

TPA Audit s.r.o., číslo oprávnění KAČR 080

.....

Auditor:
Ing. Radek Stein
číslo oprávnění 2193 KAČR

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

www.city-home.cz