

ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

2024



CityHome

City Home Invest III, a.s.

OBSAH

ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2024	3
ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU	4
RIZIKOVÉ OBLASTI	8
VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT V KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	13
ROZVAHA V KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	14
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	15
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ	16
PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	17
1. Všeobecné informace	17
2. Aplikace nových a novelizovaných standardů	17
3. Významná účetní pravidla	18
4. Rozhodující účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty odhadů	24
5. Složení Skupiny	26
6. Výnosy	28
7. Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku	28
8. Výnosy z nájemného	28
9. Provozní náklady	29
10. Ostatní provozní výnosy	29
11. Finanční náklady	29
12. Daň z příjmů	29
13. Investiční nemovitý majetek	30
14. Odložená daň	32
15. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	32
16. Peníze a peněžní ekvivalenty	33
17. Vlastní kapitál	34
18. Přijaté úvěry a půjčky	34
19. Závazky ze smluv	36
20. Závazky z obchodního styku a jiné závazky	36
21. Řízení finančního rizika	37
22. Podmíněné závazky	38
23. Transakce se spřízněnými stranami	39
24. Poplatky za audit	39
25. Události, které nastaly po skončení účetního období	39

ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Obecný přehled společnosti

Vývoj realitního trhu

Komentář statutárního orgánu k finančním výsledkům Skupiny za rok 2024

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci

Vývoj podnikání

Dlouhodobá strategie

Předpoklad nepřetržitého trvání podnikatelské činnosti

Zaměstnanci

Předpokládaný vývoj podnikání

ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Společnost City Home Invest III, a.s. ("Společnost") je česká investiční společnost se sídlem v Praze. 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 a od roku 2022 funguje jako akciová společnost. Pro účely této zprávy jsou Společnost a její dceřiné společnosti dále označovány jako "Skupina".

Společnost se specializuje pod značkou City Home na odkup spoluvlastnických podílů v existujících nemovitostech, které dosud nebyly rozděleny na samostatné jednotky (byty, komerční prostory apod.). Základní strategií je postupné dokoupení zbývajících podílů v těchto nemovitostech až do úplného scelení či vypořádání se spoluvlastníky, aby nemovitost mohla být rozdělena na jednotlivé jednotky pro následný prodej koncovým klientům. V některých případech společnost volí strategii prodeje celé konsolidované nemovitosti, pokud se naskytne výhodná tržní příležitost.

Společnost se současně zaměřuje na zvyšování standardu nemovitostí, jak jednotlivých jednotek, tak celkového objektu včetně efektivní správy majetku. Aktivně využívá potenciál půdních prostor a suterénů k realizaci nástaveb a vestaveb, čímž vytváří atraktivní investiční příležitosti a zároveň zhodnocuje nemovitosti.

Silnou stránkou společnosti je stabilní postavení na trhu ideálních podílů, zejména v Praze. Společnost využívá bohatých zkušeností a znalostí s akvizičním procesem, disponuje silným zázemím odborných realitních, právních a finančních služeb prostřednictvím manažerské společnosti SATPO management, s.r.o. Díky profesionálnímu přístupu, odbornému know-how při nákupu a prodeji nemovitostí s investičním potenciálem v atraktivních lokalitách patří společnost mezi etablované hráče na pražském realitním trhu.

Skupina od svého založení buduje pozitivní veřejný image, opírá se o dlouhodobou spolupráci s obchodními partnery a investory. V souladu s firemní politikou a společenskou odpovědností finančně přispívá v rámci Holdingu také do Nadačního fondu SATPO za účelem podpory vzdělávání dětí a mládeže, zdraví, kultury a sportu.

Vývoj realitního trhu

Český trh s nemovitostmi odráží českou ekonomiku, která v roce 2024 přinesla výrazné oživení. Ceny nemovitostí se vrátily k opatrnému růstu, úrokové sazby hypoték postupně klesaly, zrušení úvěrových parametrů a odložená poptávka pozitivně přispěly k počtu prodejních transakcí. Lze očekávat mírný nárůst cen nemovitostí kolem 5 % v důsledku tzv. odložené poptávky z předchozích let, dostupnosti hypotečního financování, hodně záleží na lokalitě a okresech.

Ceny nemovitostí mírně rostou od třetího čtvrtletí roku 2023. Za posledních pět let se průměrná transakční cena bytových jednotek v České republice téměř zdvojnásobila, ve třetím čtvrtletí roku 2024 činila 104 100 Kč za m². Nejvyšší cenová hladina je v Praze, kde průměrná transakční cena bytu ve 3. čtvrtletí 2024 dosáhla 137 900 Kč za m². Na konci roku dosáhla průměrná nabídková cena rekordních 163 203 Kč za m². Růst cen nových bytů v Praze v roce 2024 byl ovlivněn zařazením nových, dražších projektů do nabídky, zvýšením ceny některých stávajících projektů a rostoucími náklady na stavební a projekční práce. Hlavním důvodem růstu cen nových bytů v Praze zůstává dlouhodobě nefunkční proces schvalování nové výstavby. V prvních třech čtvrtletích roku 2024 byl počet nově přidávaných bytů k prodeji v objemu 6 102 a počet dokončených bytů byl 5 336. Z hlediska transakcí byla větší poptávka po starších nemovitostech než po novostavbách, obecně se jednalo o malometrážní byty, stále převažují byty s jednou a dvěma ložnicemi.

Zatímco v letech 2022 a 2023 na realitním trhu dominovali kupující s vlastními zdroji, v roce 2024 je situace opačná. V první polovině letošního roku využilo 83 % kupujících úvěr na bydlení. Podle ČBA Hypomonitor se počet nových hypoték v České republice v roce 2024 zvýšil o 53 % oproti roku 2023 a tento trend bude pokračovat.

Ceny nájmu v posledních letech rostou, úzce souvisí s dostupností vlastního bydlení nebo nedostatkem nabízených bytů, zejména v Praze, kde chce bydlet mnohem více lidí. Mírný nárůst cen nájmu se očekává v roce 2025.

Na trhu s nemovitostmi v celé zemi panuje pro letošní rok obecně optimismus. Bydlení bude i nadále hrát důležitou roli ve spotřebním koši domácností.



Komentář statutárního orgánu k finančním výsledkům Skupiny za rok 2024

Konsolidované výsledky a konsolidovaný výkaz o finanční situaci

Konsolidovaným výsledkem hospodaření Skupiny po zdanění byl zisk ve výši 25 842 tis. Kč. (2023: ztráta ve výši 9 128 tis. Kč). Zisk za rok 2024 vzniká zejména vlivem akvizice nových projektů a přecenění existujícího portfolia projektů s ohledem na jejich vývoj a dále pak prodejem jednotlivých nemovitostí. 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.

Tržby z prodeje investičních nemovitostí dosáhly 804 995 tis. Kč oproti 374 356 tis. Kč v roce 2023.

K 31.prosinci 2024 činila bilanční suma 1 877 509 tis. Kč, což představovalo pokles o 146 572 tis. Kč v porovnání s předchozím rokem 2023 (2 024 081 tis. Kč).

Pokles aktiv je způsoben zejména vyřazením několika nemovitostí z důvodu jejich prodeje.

Na straně pasiv je hlavním důvodem poklesu splacení části bankovních úvěrů.

Vývoj podnikání

Vlastní kapitál SATPO a společníků ve Společnosti činí 639 968 tis. Kč.

Zdroje Skupiny jsou tvořeny mimo jiné z cizích zdrojů z dluhopisových emisí. 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.

Splacení emisí dluhopisů ve výši 420 000 tis. Kč se splatností v roce 2025 se předpokládá z nové emise dluhopisů dceřiné společnosti City Home Finance III, s.r.o. vydávané v rámci programu pro emise dluhopisů v celkové výši 1 000 000 tis. Kč (schváleného Českou národní bankou dne 17. června 2023).

Subholding City Home Invest III se i nadále zaměřuje na investice do ideálních podílů v bytových domech, konsolidaci vlastnictví nebo vypořádání spoluvlastnictví a využití potenciálu budoucího zhodnocení nemovitostí. V roce 2024 byly dokončeny akvizice několika nových projektů, došlo k prodeji 100 % jednotek v sedmi projektech a prodeji celého bytového domu. Ve dvou projektech bylo vypořádáno spoluvlastnictví, v jednom projektu byla úspěšně dokončena konsolidace vlastnictví budovy a ve třech případech bylo zahájeno soudní řízení o vypořádání spoluvlastnictví.

Hodnota spoluvlastnických podílů na nájemních domech se k 31. prosinci 2024 snížila na 1 416 080 tis. Kč (k 31. prosinci 2023 tato hodnota činila 1 674 110 tis. Kč).

Dlouhodobá strategie

Meziročně nedochází k zásadní změně strategie. Strategii Skupiny je nadále pokračovat v rozvíjení obchodních aktivit spočívajících v nákupu a prodeji existujících domů pod značkou City Home zejména v Praze 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. 2024 činí 639 968 tis. Kč.

Vedení společnosti při přípravě účetní závěrky společnosti za rok 2024 prověřilo oprávněnost uplatnění předpokladu pokračování obchodní činnosti (going concern), přičemž rovněž zohlednilo stávající finanční výsledky a provozní peněžní toky skupiny v průběhu roku 2024 a dosavadní vývoj v roce 2025. Vedení důkladně přezkoumalo rizikové oblasti popsané ve zprávě statutárního orgánu a v příloze ke konsolidované účetní závěrce. Pří-

padná rizika byla testována na základě peněžních toků skupiny a dalších finančních ukazatelů.

Vývoj české ekonomiky slibuje stabilizaci. Průměrná míra inflace v roce 2024 dosáhla 2,4 % a míra nezaměstnanosti zůstala na 2,6 %.

Na základě výše uvedeného vývoje ekonomiky očekává vedení společnosti, že rok 2025 bude mít pozitivní vývoj trhu s nemovitostmi. V roce 2024 skupina zprehlednila 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, došlo 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 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

Česká ekonomika se v roce 2024 vyvíjela příznivě a znamenala růst o 1 % HDP. Pokles vysoké míry inflace se projevil ve zvýšení spotřeby domácností, investiční výdaje se posílily a pro rok 2025 se očekává mírné zrychlení hospodářského růstu. Mezi hlavní překážky růstu českého průmyslu i nadále patří vysoké ceny energií, nízká poptávka po domácích i zahraničních zakázkách a administrativní překážky, včetně neúspěšné digitalizace stavebního managementu a náročné regulace.

Průměrná míra inflace v roce 2024 dosáhla 2,4 %, což se blíží inflačnímu cíli České národní banky a představuje výrazný pokles oproti 10,7 % v roce 2023. Míra nezaměstnanosti zůstala na 2,6 %. Trh práce odráží nerovnováhu související s nedostatkem pracovních sil. Příchod Ukrajinců se projevil ve všech profesích, zejména v nízkokvalifikovaných pracovních místech; pokud by teoreticky došlo k jejich možnému odchodu, chyběly by desítky procent zaměstnanců.

Průmysl a stavebnictví zaznamenaly v roce 2024 pokles, stavební produkce meziročně klesla o 2,4 % a objem nových stavebních zakázek vzrostl o 16 %.

Očekává se, že růst HDP dosáhne 2 % v roce 2025, přičemž hlavním tahounem zůstane spotřeba domácností, podpořená růstem reálných příjmů, klesajícími úrokovými sazbami a postupně se zlepšující spotřebitelskou náladou.

V budoucím ekonomickém vývoji bude hrát hlavní roli Německo, na kterém je naše ekonomika závislá, stejně jako vývoj války na Ukrajině a na Blízkém východě.

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 pro-

jektových 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 dlouhodobého 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 2024 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 2024 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. V reakci na klesající inflaci v roce 2024 ČNB opakovaně snižovala úrokové sazby a tento trend pokračoval i na počátku roku 2025, kdy v únoru 2025 byla dvoutýdenní repo sazba snížena na 3,75 % p.a.

Očekává se, že ČNB bude i v roce 2025 pokračovat v obezřetné politice zaměřené na udržení cenové stability. V reakci na snižování úrokových sazeb ČNB 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 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 18. 6. 2025

Statutární orgán:



Jiří Pokorný
předseda představenstva



Jiří Polanský
člen představenstva

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 2024
v tis. Kč

	Bod	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Výnosy ze smluv se zákazníky	6	2 952	3 181
Výnosy z pronájmu	8	20 888	22 451
VÝNOSY CELKEM		23 840	25 632
Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku	7	18 986	-62 945
VÝNOSY CELKEM VČETNĚ ČISTÉHO ZISKU/ZTRÁTY Z PRODEJE INVESTIC DO NEMOVITOSTÍ		42 826	-37 313
Náklady na prodej		-35 140	-29 496
Změny hodnoty investičního nemovitého majetku	13	188 804	176 314
Provozní náklady	9	-107 777	-63 141
Ostatní provozní výnosy	10	1 407	2 978
PROVOZNÍ ZISK		90 121	49 343
Finanční výnosy		22 097	24 989
Finanční náklady	11	-89 432	-61 130
ZISK PŘED ZDANĚNÍM		22 786	13 202
Daň z příjmů	12	3 056	-22 329
ZISK ZA OBDOBÍ A ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ CELKEM		25 842	-9 127

ROZVAHA V KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Za rok končící 31. prosince 2024
v tis. Kč

	Bod	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Dlouhodobá aktiva			
Investiční nemovitý majetek	13	1 416 080	1 674 110
Investice do přidružených podniků		0	0
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM		1 416 080	1 674 110
Krátkodobá aktiva			
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	15	380 457	255 474
Peníze a peněžní ekvivalenty	16	80 972	94 497
KRÁTKODOBÁ AKTIVA CELKEM		461 429	349 971
AKTIVA CELKEM		1 877 509	2 024 081
Vlastní kapitál			
Základní kapitál + ostatní kapitálové fondy	17	57 007	100 000
Nerozdělený zisk	17	582 961	539 125
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		639 968	639 125
Dlouhodobé závazky			
Vydané dluhopisy	18	472 288	874 236
Bankovní úvěry	18	104 952	173 086
Ostatní dlouhodobé závazky		61	226
Odložený daňový závazek	14	132 258	154 019
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		709 559	1 201 567
Krátkodobé závazky			
Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů a půjček	18	455 211	86 327
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	20	60 693	90 986
Ostatní finanční závazky		0	174
Smluvní závazky	19	3 008	873
Splatné daňové závazky	12	9 070	5 030
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		527 982	183 389
ZÁVAZKY CELKEM		1 237 541	1 384 956
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		1 877 509	2 024 081

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. prosince 2024
v tis. Kč

	Základní kapitál + ostatní kapitálové fondy	Nerozdělené zisky	Vlastní kapitál celkem
STAV K 1. 1. 2024	100 000	539 125	639 125
Pohyby v kapitálu	-42 994	17 994	-25 000
Zisk za období	0	25 842	25 842
STAV K 31. 12. 2024	57 007	582 961	639 968
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

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PENĚŽNÍ TOKŮ

Za rok končící 31. prosince 2024
v tis. Kč

	ROK 2024	ROK 2023
ZISK ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	25 842	-9 128
Úpravy:		
Finanční náklady	67 335	36 141
Zisk/ztráta z přecenění investičního nemovitého majetku	-188 804	-176 314
Daň z příjmů	-3 056	22 329
PROVOZNÍ PENĚŽNÍ TOKY PŘED POHYBY PRACOVNÍHO KAPITÁLU	-98 683	-126 972
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	-125 091	-80 668
Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a jiných závazků	-51 344	23 062
Zvýšení/(snížení) smluvních závazků	2 136	280
PENĚŽNÍ TOKY VYTVOŘENÉ Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	-272 982	-184 297
Zaplacená daň z příjmů	-14 557	-29 177
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K PROVOZNÍ ČINNOSTI	-287 540	-213 474
Investiční činnost		
Vliv nákupů a prodejů investičního nemovitého majetku (netto)	446 834	45 136
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K INVESTIČNÍ ČINNOSTI	446 834	45 136
Finanční činnost		
Finanční činnost		
Zaplacené úroky	-46 448	-11 430
Výnosy a splátky z dluhopisů	18 052	255 619
Výnosy a splátky úvěrů a půjček	-119 423	129 015
Změny v kapitálu	-25 000	-147 015
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K FINANČNÍ ČINNOSTI	-172 819	226 188
ČISTÝ PŘÍRŮSTEK/ÚBYTEK (-) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ	-13 525	57 849
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	94 497	36 648
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ	80 972	94 497

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Za rok končící 31. prosince 2024

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 2024 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 nenabýly účinnosti

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

Standard	Předmět	Účinnost	Přijaty EU?
ÚPRAVY IAS 1	Dlouhodobé závazky vůči společníkům	01. 01. 2024	Ano
ÚPRAVY IAS 1 A IFRS 7	Dodavatelská finanční ujednání	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 (standards 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 zaplacená 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

Vedení společnosti při přípravě účetní závěrky společností za rok 2024 prověřilo oprávněnost uplatnění předpokladu pokračování obchodní činnosti (going concern), přičemž rovněž zohlednilo stávající finanční výsledky a provozní peněžní toky skupiny v průběhu roku 2024. 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. Průměrná míra inflace v roce 2024 dosáhla 2,4 % a míra nezaměstnanosti zůstala na 2,6 %.

Na základě výše uvedeného vývoje ekonomiky očekává vedení společnosti, že rok 2025 bude mít pozitivní vývoj trhu s nemovitostmi. V roce 2024 skupina zpráhlednila své portfolio spoluvlastnických podílů, zajistila finanční likviditu a je připravena na následující rok. Vedení společnosti je přesvědčeno, že nehrozí přerušování podnikatelské činnosti a že sestavení účetní závěrky na základě předpokladu pokračování podnikatelské činnosti je oprávněné.

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. Kontrola je dosažena 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 poměr-

ným 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 níž jsou upraveny nekontrolní podíly, a reálnou hodnotou vyplacené nebo přijaté protihodnoty jsou zachyceny přímo ve vlastním kapitálu 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 ovládnutí 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 ovládnutí 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 zaměstnanec-

kých 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 ovládnutí 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 vyka-

zuží 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 investice 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 nepřičítají 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 po-

užití 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, výrobě 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 sazbou.

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 2024, 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 vykázaní (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 vykázaní 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 užítky. 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 užítky. Veškeré zisky a ztráty vzniklé při odúčtování 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 opravěk 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 peněžitovné jednotky, k níž aktivum náleží. Pokud lze určit přiměřený a konzistentní základ pro přiřazení, jsou samostatným peněžitovným jednotkám přiřazena i celopodniková aktiva; v opačném případě jsou celopodniková aktiva přiřazena nejmenší skupině peněžitovných 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 peněžitovné jednotky) nižší než jeho (její) účetní hodnota, sníží se účetní hodnota aktiva (nebo peněžitovné 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. peněžitovné 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 peněžitovné 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 vykazování 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 vykazování 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 užítky plynoucí z jeho vlastnictví převede na jiný subjekt. Pokud Skupina nepřevéde 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 užitek 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 premií 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 po-

třebných 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 užítky 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 vykázan, 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.

OCEŇENÍ 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. 2024 a 31. 12. 2023 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. Stejně 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 užítky 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 k 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 zjištěných výbora 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.	60,4 %	City Home Project XIX, s.r.o.	100 %
City Home Finance III, s.r.o.	100 %	City Home Project XX, s.r.o.	100 %
City Home Project VII, s.r.o.	100 %	City Home Project XXI, s.r.o.	100 %
City Home Project VIII, s.r.o.	100 %	City Home Project XXII, s.r.o.	100 %
City Home Project IX, s.r.o.	100 %	City Home Project XXIII, s.r.o.	100 %
City Home Project X, s.r.o.	100 %	City Home Project XXVI, s.r.o.	100 %
City Home Project XI, s.r.o.	100 %	City Home Project XXVII, s.r.o.	100 %
City Home Project XII, s.r.o.	100 %	City Home Project XXVIII, s.r.o.	100 %
City Home Project XIII, s.r.o.	100 %	City Home Project XXIX, s.r.o.	100 %
City Home Project XIV, s.r.o.	100 %	City Home Project XXXI, s.r.o.	100 %
City Home Project XV, s.r.o.	100 %	City Home Project XXXII, s.r.o.	100 %
City Home Project XVI, s.r.o.	100 %	City Home Project XXXIII, s.r.o.	100 %
City Home Project XVII, s.r.o.	100 %	City Home Project XXXIV, s.r.o.	100 %
City Home Project XVIII, s.r.o.	100 %	SATPO Project XX, s.r.o.	100 %

■ investment ■ financial □ project

Informace o složení Skupiny na konci účetního období 2024, tedy k 31. 12. 2024:

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:	Změny
CITY HOME INVEST III, A.S.	4548817	Česká republika	60,4	21. 01. 2016	stále	-
CITY HOME PROJECT VII, S.R.O.	6309658	Česká republika	100	04. 12. 2017	stále	-
CITY HOME PROJECT VIII, S.R.O.	8285713	Česká republika	100	12. 11. 2019	stále	-
CITY HOME PROJECT IX, S.R.O.	10937951	Česká republika	100	09. 06. 2021	stále	-
CITY HOME PROJECT X, S.R.O.	11922621	Česká republika	100	08. 10. 2021	stále	-
CITY HOME PROJECT XI, S.R.O.	11921269	Česká republika	100	07. 10. 2021	stále	-
CITY HOME PROJECT XII, S.R.O.	14013789	Česká republika	100	26. 11. 2021	stále	-
CITY HOME PROJECT XIII, S.R.O.	14270650	Česká republika	100	28. 02. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XIV, S.R.O.	14270668	Česká republika	100	01. 03. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XV, S.R.O.	14270676	Česká republika	100	01. 03. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XVI, S.R.O.	14270684	Česká republika	100	01. 03. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XVII, S.R.O.	14270692	Česká republika	100	01. 03. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XVIII, S.R.O.	17197201	Česká republika	100	31. 05. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XIX, S.R.O.	17197287	Česká republika	100	31. 05. 2022	stále	-
CITY HOMEPROJECT XX, S.R.O.	17197376	Česká republika	100	31. 05. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XXI, S.R.O.	17287197	Česká republika	100	28. 06. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XXII, S.R.O.	17288444	Česká republika	100	28. 06. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XXIII, S.R.O.	17288550	Česká republika	100	28. 06. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XXVI, S.R.O.	17966019	Česká republika	100	23. 01. 2023	stále	-
CITY HOME PROJECT XXVII, S.R.O.	17966035	Česká republika	100	23. 01. 2023	stále	-
CITY HOME PROJECT XXVIII, S.R.O.	17966043	Česká republika	100	23. 01. 2023	stále	-
CITY HOME PROJECT XXIX, S.R.O.	17966051	Česká republika	100	23. 01. 2023	stále	-
CITY HOME PROJECT XXXI, S.R.O.	19493843	Česká republika	100	30. 06. 2023	stále	-
CITY HOME PROJECT XXXII, S.R.O.	19493851	Česká republika	100	30. 06. 2023	stále	-
CITY HOME PROJECT XXXIII, S.R.O.	19493860	Česká republika	100	30. 06. 2023	stále	-
CITY HOME PROJECT XXXIV, S.R.O.	19493878	Česká republika	100	30. 06. 2023	stále	-
CITY HOME FINANCE III, S.R.O.	19084170	Česká republika	100	23. 02. 2023	stále	-
SATPO PROJECT XX, S.R.O.	14245001	Česká republika	100	16. 02. 2022	stále	-

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	Česká republika	59,2	21. 01. 2016	stále	-
CITY HOME PROJECT VII, S.R.O.	6309658	Česká republika	100	04. 12. 2017	stále	-
CITY HOME PROJECT VIII, S.R.O.	8285713	Česká republika	100	12. 11. 2019	stále	-
CITY HOME PROJECT IX, S.R.O.	10937951	Česká republika	100	09. 06. 2021	stále	-
CITY HOME PROJECT X, S.R.O.	11922621	Česká republika	100	08. 10. 2021	stále	-
CITY HOME PROJECT XI, S.R.O.	11921269	Česká republika	100	07. 10. 2021	stále	-
CITY HOME PROJECT XII, S.R.O.	14013789	Česká republika	100	26. 11. 2021	stále	-
CITY HOME PROJECT XIII, S.R.O.	14270650	Česká republika	100	28. 02. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XIV, S.R.O.	14270668	Česká republika	100	01. 03. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XV, S.R.O.	14270676	Česká republika	100	01. 03. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XVI, S.R.O.	14270684	Česká republika	100	01. 03. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XVII, S.R.O.	14270692	Česká republika	100	01. 03. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XVIII, S.R.O.	17197201	Česká republika	100	31. 05. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XIX, S.R.O.	17197287	Česká republika	100	31. 05. 2022	stále	-
CITY HOMEPROJECT XX, S.R.O.	17197376	Česká republika	100	31. 05. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XXI, S.R.O.	17287197	Česká republika	100	28. 06. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XXII, S.R.O.	17288444	Česká republika	100	28. 06. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XXIII, S.R.O.	17288550	Česká republika	100	28. 06. 2022	stále	-
CITY HOME PROJECT XXIV, S.R.O.	09000135	Česká republika	100	28. 02. 2020	stále	-
CITY HOME PROJECT XXV, S.R.O.	09000071	Česká republika	100	28. 02. 2020	stále	-
CITY HOME PROJECT XXVI, S.R.O.	17966019	Česká republika	100	23. 01. 2023	stále	-
CITY HOME PROJECT XXVII, S.R.O.	17966035	Česká republika	100	23. 01. 2023	stále	-
CITY HOME PROJECT XXVIII, S.R.O.	17966043	Česká republika	100	23. 01. 2023	stále	-
CITY HOME PROJECT XXIX, S.R.O.	17966051	Česká republika	100	23. 01. 2023	stále	-
CITY HOME PROJECT XXXI, S.R.O.	19493843	Česká republika	100	30. 06. 2023	stále	-
CITY HOME PROJECT XXXII, S.R.O.	19493851	Česká republika	100	30. 06. 2023	stále	-
CITY HOME PROJECT XXXIII, S.R.O.	19493860	Česká republika	100	30. 06. 2023	stále	-
CITY HOME PROJECT XXXIV, S.R.O.	19493878	Česká republika	100	30. 06. 2023	stále	-
CITY HOME FINANCE III, S.R.O.	19084170	Česká republika	100	23. 02. 2023	stále	-
SATPO PROJECT XX, S.R.O.	14245001	Česká republika	100	16. 02. 2022	stále	-

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.

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

Skupina v prosinci 2024 prodala dceřinou společností City Home Project XXIV, s.r.o.

6. Výnosy

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

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Prodej investičního nemovitého majetku	0	0
Ostatní tržby	2 952	3 181
CELKEM	2 952	3 181

7. Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Výnosy z prodeje investičního nemovitého majetku	804 995	374 356
Účetní hodnota vyřazeného investičního majetku a související náklady	-786 009	-437 301
ČISTÝ ZISK/ZTRÁTA Z PRODEJE INVESTIČNÍHO NEMOVITÉHO MAJETKU CELKEM	18 986	-62 945

Úbytky investičního majetku v roce 2024 představují zejména prodej majetku souvisejícího s rezidenčními projekty Polská 7, Slezská 75, Veletržní 31, Vratislavova 5, Školská 12, V Zahradách 11, Nad Obcí 5, Nad Kajetánkou 10, Nad Kajetánkou 12, Ke Koulce 6, Vršovická 85, Přípotoční 17, Karlínské náměstí 10, Vodičkova 35 a Šaldova 3. Společnost v roce 2024 neprodala žádné investiční nemovitosti za cenu nižší než pořizovací cena.

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 21 mil. Kč (v roce 2023: 22 mil. Kč).

9. Provozní náklady

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Právní a statutární management	30 947	27 095
Právní služby a poradenství	1 515	2 562
Marketingové náklady	6 530	3 076
Pronájem ochranných známek	14 886	10 520
Správa aktiv	12 607	3 202
Účetnictví a financování	12 609	7 900
Daňové poradenství a audit	1 283	1 527
Ostatní služby	9 945	2 040
Daně a poplatky	694	508
Ostatní provozní náklady	16 760	4 711
CELKEM	107 777	63 141

Meziroční zvýšení nákladů v jednotlivých položkách je způsobeno zejména náklady souvisejícími s akvizicemi několika nových projektů, vypořádáním spoluvlastnictví několika ideálních podílů, a následným prodejem jednotek.

Nárůst ostatních provozních nákladů je způsoben zejména vyplacením kompenzací za předčasné předání bytů. Celková výše vyplacených kompenzací v roce 2024 činila 15 297 tis. Kč (2023: 175 tis. Kč)

10. Ostatní provozní výnosy

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Ostatní provozní výnosy	1 407	2 978
CELKEM	1 407	2 978

11. Finanční náklady

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Úroky a ostatní náklady vztahující se k dluhopisům	72 771	48 760
Úrokové náklady vztahující se k bankovním úvěrům a půjčkám	14 011	12 257
Záruky za úvěry	2 650	113
CELKEM	89 432	61 130

12. Daň z příjmů

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

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Zisk před zdaněním	22 786	13 202
Daň podle vážené průměrné sazby daně z příjmů právnických osob (2024: 21 %; 2023: 19 %)	4 785	2 508
Vliv daňově neuznatelných nákladů nebo výnosů osvobozených od daně při určování zdanitelného zisku	-7 841	19 821
Náklad za účetní období	-3 056	22 329
Náklad za účetní období se skládá z následujících položek:	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Splatná daň	18 262	11 227
Odložená daň	-21 319	11 102
	-3 056	22 329

Skupina uplatnila daňové ztráty ve výši 8 067 tis. Kč (2023: 11 952 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	Podíly v nájemních domech	Celkem
K 31. PROSINCI 2022	1 533 131	1 533 131
Přírůstky	401 966	401 966
Úbytky	-437 301	-437 301
Zvýšení reálné hodnoty během účetního období	176 314	176 314
K 31. PROSINCI 2023	1 674 110	1 674 110
Přírůstky	339 174	339 174
Úbytky	-786 008	-786 008
Zvýšení reálné hodnoty během účetního období	188 804	188 804
K 31. PROSINCI 2024	1 416 080	1 416 080

Reálná hodnota investic do nemovitostí Skupiny k 31. prosinci 2024 a k 31. prosinci 2023 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 2024 jsou následující:

Český realitní trh je odrazem české ekonomiky, což přineslo v roce 2024 výrazné oživení. Ceny nemovitostí se vrátily k opatrnému růstu, úrokové sazby hypoték pozvolna klesaly, zrušení úvěrových parametrů a odložená poptávka pozitivně přispěly v počtu prodejních transakcí. Za posledních pět let se průměrná transakční cena za bytové jednotky v ČR téměř zdvojnásobila, ve 3. čtvrtletí 2024 činila 104 100 Kč za m². Nejvyšší cenová hladina je v Praze, kde dosáhla průměrná transakční cena bytu úroveň 137 900 Kč za m² ve 3. čtvrtletí 2024. Průměrná cena v Praze 1 byla ve třetím čtvrtletí 202 900 Kč za m² a 158 600 Kč za m² v Praze 2. Naopak nejnižší cena během 3. čtvrtletí 2024 byla v Praze 4, 8, 9 a 10 s průměrem transakční cena pod 130 000 Kč za m². Na konci roku dosáhla průměrná nabídková cena rekordních 163 203 Kč za m². Růst cen nových bytů v Praze v roce 2024 ovlivnilo zařazení nových, dražších projektů do nabídky, zdražení části již existujících projektů, rostoucí náklady na stavební a projekční práce. Hlavní příčinou růst cen nových bytů v Praze zůstává dlouhodobě nefunkční proces schvalování nové výstavby. Průměrné nájemné v roce 2024 mírně rostlo ve všech krajích. V nájemních bytech i domech zůstali všichni, kteří nedosáhli na drahé hypotéky. Ceny pronájmů jsou úzce provázané s dostupností vlastního bydlení. Nejvyšší nájem jsou v Praze, kde se průměr vyšplhal ve druhém čtvrtletí roku 2024 na 367 Kč za m². To odpovídá u šedesátimetrového bytu měsíčnímu nájmu ve výši 22 020 Kč. Meziročně se cena nájmu za m² navýšila o 10 %.

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 vychází 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 vychází 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.

Skupina zastavila některé své investice do nemovitostí za účelem zajištění obecných bankovních úvěrů poskytovaných Skupině.

14. Odložená daň

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

	Přecenění inv. majetku tis. Kč	Daňové ztráty tis. Kč	Celkem tis. Kč
K 1. LEDNU 2023	-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
Vykázané v hospodářském výsledku	13 888	7 873	21 761
K 31. PROSINCI 2024	-141 490	9 232	-132 258

K datu účetní závěrky eviduje Skupina neuplatněné daňové ztráty ve výši 74 685 tis. Kč (2023: 38 659 tis. Kč), které lze odečíst od budoucích zisků. Byla zaúčtována odložená daňová pohledávka z daňových ztrát ve výši 43 963 tis. Kč. (2023: 6 473 tis. Kč). Ze zbývajících 30 722 tis. Kč nebyla zaúčtována žádná odložená daňová pohledávka (2023: 32 186 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 30 722 tis. Kč (2023: 32 186 tis. Kč).

Možnost uplatnit neuplatněné daňové ztráty vyprší v roce:

V ROCE	2025	2026	2027	2028	2029	CELKEM
neuplatněné daňové ztráty	0	0	1 011	7 043	22 678	30 722

15. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Pohledávky z obchodního styku	25 105	81 518
Opravná položka	-2 400	-1 983
Pohledávky z obchodního styku netto	22 705	79 535
Úvěry	344 589	140 643
Zaplacené zálohy	2 567	2 370
Časové rozlišení	9 702	22 558
Ostatní pohledávky	894	10 368
	380 457	255 474

Pohledávky z obchodního styku

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 zkušenostích 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. 2024	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	22 641	0	0	0	45	60	2 359	25 105
Očekávaná úvěrová ztráta za dobu trvání	0	0	0	0	-11	-30	-2 359	-2 400
Účetní hodnota netto	22 641	0	0	0	34	30	0	22 705

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

Časové rozlišení

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

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky považujeme za aktuální a jejich účetní hodnota vyjadřuje reálnou hodnotu.

16. Peníze a peněžní ekvivalenty

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Pokladna	0	2
Zůstatky na bankovních účtech	80 972	94 495
	80 972	94 497

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty jsou krátkodobá aktiva a jsou vykázány bez jakýchkoli nezbytných úprav ocenění a z tohoto důvodu odráží účetní hodnota reálnou hodnotu.

17. Vlastní kapitál

Struktura vlastního kapitálu je k 31. 12. 2024 následující:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Základní kapitál	10 000	10 206
Ostatní kapitálové fondy	47 007	89 794
Vlastní akcie	0	-147 015
Nerozdělené zisky	582 961	686 140
CELKEM	639 968	639 125

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.

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

Dne 24. června 2024 došlo ve společnosti City Home Invest III, a.s. v souvislosti se zrušením vlastních akcií ke snížení základního kapitálu z 10 206 tis. Kč na 10 000 tis. Kč.

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

Rezerva na přepočtení cizích měn

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

Dividendy

V roce 2024 nebyly vyplaceny žádné dividendy.

Rozhodnutí o výplatě dividend za rok 2024 podléhá schválení společníků na valné hromadě a nebylo do této účetní závěrky zahrnuto jako závazek.

18. Přijaté úvěry a půjčky

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Bankovní úvěry	143 091	259 413
Vydané dluhopisy	889 361	874 236
PŮJČKY CELKEM	1 032 452	1 133 649
DLOUHODOBÉ	577 241	1 047 322
KRÁTKODOBÉ	455 211	86 327

Půjčky Skupiny jsou denominovány v Kč.

Vydané dluhopisy k 31. 12. 2024:

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 pohyblivou úrokovou sazbou k 31. 12. 2024

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.	25 541
City Home Project XXIII, s.r.o.	Raiffeisenbank, a.s.	30. 11. 2026	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,00 % p.a.	59 762
City Home Project XV, s.r.o.	Fio banka, a.s.	29. 05. 2025	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,00 % p.a.	998
City Home Project XVI, s.r.o.	Raiffeisenbank, a.s.	31. 08. 2027	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,25 % p.a.	45 190
City Home Project XXVII, s.r.o.	Fio banka, a.s.	21. 8. 2025	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,00 % p.a.	11 600

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 Společnosti v celkové jmenovité hodnotě 210 000 tis. Kč. splatné v říjnu 2023 a pro další rozvoj obchodních aktivit. Nové dluhopisy jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou 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 2024 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 2024 pět bankovních úvěrů (2023: pět bankovních úvěrů). 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 2024 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 342 250 tis. Kč.

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

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	%	%
Vydané dluhopisy	7,17	8,61
Bankovní úvěry	6,09	9,27

19. Závazky ze smluv

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

K 31. PROSINCI 2022	592
Přírůstky	196 428
Úbytky	-196 147
K 31. PROSINCI 2023	873
Přírůstky	484 174
Úbytky	-482 039
K 31. PROSINCI 2024	3 008

20. Závazky z obchodního styku a jiné závazky

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Závazky z obchodního styku	34 936	41 806
Jiné závazky – neuhrazené úroky z dluhopisů	20 887	26 798
Jiné závazky – ostatní	259	1 153
Časové rozlišení	4 611	21 229
	60 693	90 986

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky považujeme za aktuální a jejich účetní hodnota vyjadřuje reálnou hodnotu.

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 vyplývajícím 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 2024 s pevnou úrokovou sazbou jsou ve výši 420 000 tis. Kč. (2023: 420 000 tis. Kč) dluhopisy, které mají pohyblivou úrokovou sazbu, jsou ve výši 500 000 tis. Kč. (2023: 500 tis. Kč)

Jistina bankovního úvěru k 31. 12. 2024 s pevnou úrokovou sazbou činí 0 tis. Kč. (2023: 37 058 tis. Kč), jistina bankovního úvěru, která má pohyblivou úrokovou sazbu činí 143 091 tis. Kč. (2023: 222 372 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 tis. Kč.	3-12 měsíců tis. Kč.	Od 1 do 5 let tis. Kč	Více než 5 let tis. Kč.	Celkem tis. Kč.
31. PROSINCE 2024						
Vydané dluhopisy	7,17	0	417 073	472 288	0	889 361
Bankovní úvěry	6,09	0	38 139	104 952	0	143 091
Závazky ze smluv		0	3 008	0	0	3 008
31. PROSINCE 2023						
	%	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč.	tis. Kč
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

(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.

Podíl zadluženosti

Podíl zadluženosti (gearing ratio) byl ke konci účetního období následující:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Dluh	1 032 452	1 133 649
Peníze a peněžní ekvivalenty	-80 972	-94 497
Čistý dluh	951 480	1 039 152
Vlastní kapitál	639 968	639 125
Poměr čistého dluhu k vlastnímu kapitálu	149 %	163 %

Dluhem se rozumí dlouhodobé a krátkodobé úvěry a půjčky, jak je podrobně popsáno v bodě 18.

Vlastní kapitál zahrnuje veškerý kapitál a fondy Skupiny, které jsou řízeny jako kapitál.

22. Podmíněné závazky

Skupina si není vědoma, že by k 31. 12. 2024 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*	
	31. 12. 2024 tis. Kč	31. 12. 2023 tis. Kč	31. 12. 2024 tis. Kč	31. 12. 2023 tis. Kč	31. 12. 2024 tis. Kč	31. 12. 2023 tis. Kč	31. 12. 2024 tis. Kč	31. 12. 2023 tis. Kč
Přidružené podniky:								
SATPO, a.s.	18 646	16 649	0	4 900	344 589	140 643	0	1 848
SATPO Group B.V.	0	0	11 354	0	0	0	13 739	0
SATPO management, s.r.o.	0	0	71 638	71 166	0	0	16 634	32 691
Endowment Fund SATPO	0	0	0	600	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 2024 jsou následující:

TPA Audit s.r.o. 195 000 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

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

PODPIS ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V Praze dne 18. 6. 2025

Statutární orgán:

Jiří Pokorný
předseda představenstva

Jiří Polanský
člen představenstva

Dana Knížková
člen představenstva

INFORMACE O SPOLEČNOSTI

PŘEDSTAVENSTVO

Jiří Pokorný, předseda představenstva

Jiří Polanský, člen představenstva

Dana Knížková, 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 Městského soudu v Praze

Spisová značka B 27415

ADRESA SPOLEČNOSTI

Holečkova 3331/35, 150 00 Praha 5 – Smíchov, Česká republika

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 1.1.2024 do 31.12.2024

Identifikace účetní jednotky

Firma: **City Home Invest III, a.s.**
IČ: 045 48 817
Sídlo: Holečkova 3331/35, 150 00 Praha 5 Smíchov
Právní forma: Akciová společnost
Spisová značka: B 27415, rejstříkový soud v Praze

TPA Audit s.r.o.

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

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

 **bakertilly**
A Baker Tilly
Europe Alliance member



City Home Invest III, a.s.

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 31.12.2024, výkazu o souhrnném výsledku hospodaření, konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2024, 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 31.12.2024 a nákladů a výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2024 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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce jsou ve všech významných (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.



City Home Invest III, a.s.

Odpovědnost představenstva společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz 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.

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 uvedlo 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.

City Home Invest III, a.s.

• 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.

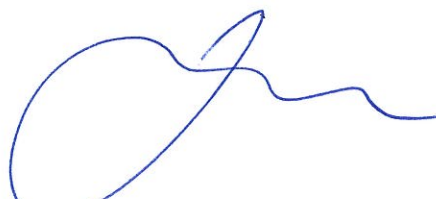
V Praze dne 18.6.2025



Auditor:

Ing. Pavel Pražák

číslo oprávnění 1968 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR

