



ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2023

CityHome

City Home, a.s.

OBSAH

ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2023	
ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU	5
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	22
5. Složení Skupiny	23
6. Výnosy	26
7. Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku	26
8. Výnosy z nájemného	26
9. Provozní náklady	27
10. Ostatní provozní výnosy	27
11. Finanční náklady	27
12. Daň z příjmů	28
13. Investiční nemovitý majetek	28
14. Odložená daň	30
15. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	30
16. Peníze a peněžní ekvivalenty	31
17. Vlastní kapitál	32
18. Nekomunální podíly	32
19. Přijaté úvěry a půjčky	33
20. Ostatní finanční závazky	34
21. Závazky ze smluv	34
22. Závazky z obchodního styku a jiné závazky	35
23. Řízení finančního rizika	35
24. Podmíněné závazky	36
25. Transakce se spřízněnými stranami	36
26. Poplatky za audit	36
27. Události, které nastaly po skončení účetního období	37
INFORMACE O SPOLEČNOSTI	38
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	39

Roční účetní závěrka za rok 2023

Zpráva statutárního orgánu
Účetní závěrka
Další informace

ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Společnost City Home, a.s. ("Společnost") a její dceřiné společnosti jsou součástí holdingu SATPO Group B.V. ("Holding"), který působí na českém realitním trhu od roku 1994. Společnost byla založena v roce 2013. Pro účely této zprávy jsou Společnost a její dceřiné společnosti dále označovány jako "Skupina".

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

Záměrem Skupiny je zhodnocení existujících bytových domů prostřednictvím majetkové, právní a technické restrukturalizace, čímž Skupina vytváří na realitním trhu novou nabídku bytových jednotek či celých domů.

Převážně v Praze a vybraných krajských městech Skupina investuje do existujících bytových domů prostřednictvím nákupu ideální podílů v bytových domech, které nebyly rozděleny na jednotlivé jednotky (byty, nebytové jednotky, komerční prostory apod.). Dle zvolené strategie následně usiluje o postupné dokoupení zbývajících podílů až do úplného scelení nemovitosti či usiluje o uzavření dohody o narovnání společného vlastnictví a rozdělení na jednotky za účelem následného prodeje jednotek. Po scelení nemovitosti nebo vypořádání spoluvlastnictví je zajištěn odborný manažerský dohled a správa celého portfolia nemovitostí.

Od roku 2021 je významnou součástí strategie Skupiny uzavírání dohod o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví s následným rozdělením bytového domu na jednotky a prodejem jednotek získaných z vypořádání. Tým zkušených investičních manažerů vyhledává a řídí jednotlivé projekty a komplexní odborné služby jsou poskytovány manažerskou společností SATPO management, která spolupracuje i s vybranými renomovanými partnery.

Strategie skupiny pod značkou City Home je nadále posilovat svou pozici v oblasti investic do existujících bytových domů, zejména:

- (i) zůstat stabilní a důvěryhodnou Skupinou na českém realitním trhu,
- (ii) udržet pozici Skupiny v oblasti nákupu ideálních podílů,

- (iii) zvýšit standard nemovitostí a jednotek určených k prodeji,
- (iv) zvýšit bytový fond vytvářením příležitostí pro půdní výstavbu
- (v) připravit a prodat celé bytové domy investorům,
- (vi) vytvářet atraktivní příležitosti pro investice v rezidenčních nemovitostech

Pod značkou City Home jsou nabízeny koncovým klientům kvalitní cenově dostupné bytové i nebytové jednotky k okamžitému nastěhování či s potenciálem k rekonstrukci v atraktivních lokalitách, kde cena nemovitostí roste v čase. Realitní specialisté poskytují klientům odborné poradenství a profesionální realitní služby v příjemném prostředí prodejního centra City Home.

V souladu s Holdingovou politikou v oblasti společenské odpovědnosti, prostřednictvím Nadačního fondu SATPO, finančně Skupina přispívá vybraným nadacím, podporuje vzdělávací programy se zaměřením na finanční gramotnost věnovaným školákům a studentům, sportovní kluby zejména zaměřené na děti a příležitostně podporuje kulturní a hudební akce.

Silnou stránkou Společnosti je stabilní pozice na trhu ideálních podílů, bohaté zkušenosti s akvizičním procesem při nákupu spoluvlastnických podílů, odborné právní a finanční znalosti.

Vývoj realitního trhu

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

Po letech neustálého výrazného růstu cen rezidenčních nemovitostí přinesl rok 2023 obrat a rychlý růst cen nemovitostí se výrazně zpomalil, až se úplně zastavil, a to především díky snížené poptávce a vysokým úrokovým sazbám hypotečních úvěrů. Rok 2023 přinesl očekávaný pokles cen následovaný stabilizací ve druhé polovině roku.

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

Na rozdíl od kupních cen nemovitostí ceny nájmu nadále rostou. V roce 2023 došlo v některých oblastech ke stagnaci nebo mírnému poklesu, ale díky vysoké inflaci ceny pomalu rostou a mírný růst se očekává i pro příští rok. Dal-

ším důvodem jsou vysoké úrokové sazby u hypotečních úvěrů, které jsou výrazně dražší než měsíční nájemné.

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

Mírně pozitivně se na vývoji hypotečního trhu projevílo uvolnění podmínek pro získání úvěru. K 1. červenci 2023 ČNB zrušila horní hranici úvěrového ukazatele DSTI. Koncem listopadu 2023 rozhodla i o zrušení druhého ukazatele kreditu DTI. Tato změna je však účinná od 1. ledna 2024 a plně se projeví až v průběhu roku 2024. Další významnou změnou je novela zákona o Spotřebitelský úvěr, který počítá se zavedením poplatku ve výši 0,25 % až 1 % z předčasně splacené části z celkové výše úvěru při přechodu k jiné bance během období fixace. Pro rok 2024 ČNB předpokládá, že ceny bytů a domů začnou opět pomalu růst. Tento růst by měl být pomalejší než v předchozích letech. Změna DPH u novostaveb z 15 % na 12 % pomůže udržet ceny nižší alespoň v krátkodobém časovém horizontu. Rychlejšímu poklesu cen nemovitostí brání omezená nabídka nových i starších bytů na trhu, zejména ve velkých městech, jako jsou Praha a Brno. Tento nesoulad může v budoucnu vést ke zvýšení cen, pokud se zvýší poptávka a nabídka bude stále nedostatečná. Ceny starších nemovitostí před rekonstrukcí na okraji měst budou i nadále klesat. Nejhorší dostupnost bydlení je v Praze, nízká nabídka drží ceny na vysoké úrovni. Důvodem je zdoluhavý proces schvalování stavebního povolení, který trvá i několik let.

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

Poptávka po bydlení nepolevuje, část poptávky po vlastním bydlení se tak přesouvá do poptávky po nájemním bydlení, a i přes nepříznivý vývoj české ekonomiky se uskutečňují realitní transakce, přičemž aktivní je zejména domácí kapitál. Nemovitosti kupují fyzické osoby a při-

bývá institucionálních investorů, kteří nakoupené byty nabídnou na realitním trhu k pronájmu, což pozitivně přispívá ke stabilizaci realitního trhu. Bydlení bude i nadále hrát důležitou roli ve spotřebním koši domácností.

Komentář statutárního orgánu k finančním výsledkům Skupiny za rok 2023

Konsolidované výsledky

Konsolidovaným výsledkem hospodaření Skupiny po zdanění byla ztráta ve výši 26 852 tis. Kč. (2022: zisk ve výši 122 883 tis. Kč). Ztráta v roce 2023 byla zapříčiněna zejména následujícími faktory: zpomalení realitního trhu v roce 2022, které vedlo k zápornému cenovému indexu v roce 2023; růst úrokových sazeb a vysoká inflace.

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

V návaznosti na záporný cenový index na nemovitostním trhu v Praze došlo k přecenění stávajícího portfolia nemovitostí, což výsledek za rok 2023 rovněž ovlivnilo. Nad rámec výše uvedeného byl výsledek hospodaření dále ovlivněn změnou sazby daně z příjmů od roku 2024 (z 19 % na 21%), která měla vliv na vykázanou odloženou daň v roce 2023.

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci

K 31. prosinci 2023 činila bilanční suma 2 269 517 tis. Kč, což představovalo nárůst o 499 397 tis. Kč v porovnáním s předchozím rokem 2022 (1 770 120 tis. Kč).

Důvodem nárůstu na straně aktiv jsou zejména akvizice spoluvlastnických podílů na osmi projektech a navýšení pohledávky za společností SATPO Group BV.

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

Vývoj podnikání

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

Subholding City Home Invest II, s.r.o. pokračoval v roce 2023 ve své obchodní činnosti, kdy realizoval prodeje jednotek u vybraných projektů a dále půdních prostor s potřebnými povoleními pro výstavbu jednotek.

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

Dlouhodobá strategie

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

Předpoklad trvání podnikatelské činnosti

Vlastní kapitál ke dni 31.12.2023 činí 855 224 tis. Kč.

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

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

Na základě výše uvedeného vývoje ekonomiky očekává vedení společnosti, že v roce 2024 dojde ke stabilizaci trhu s nemovitostmi. V roce 2023 skupina 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, které povede ke snížení hypotečních úrokových sazeb pro naše potenciální klienty a ke snížení nákladů na cizí zdroje v případě pohyblivých úrokových sazeb. Dále vedení očekává, že v následujícím roce dojde k růstu cenového indexu. Toto očekávání vychází z předběžných výsledků v roce 2024 a z výhledových informací s ohledem na vývoj cen na realitním trhu, závisí na portfoliu realitních projektů a dosud realizovaných obchodních transakcí.

RIZIKOVÉ OBLASTI

Strategická rizika

Ekonomika

Riziko externího financování a financování výstavby (development)

Riziko související s (re)financováním

Úrokové sazby

Právní prostředí a schvalovací proces

Provozní riziko

Časový plán a řízení nákladů

Riziko související s vykazováním

RIZIKOVÉ OBLASTI

Strategická rizika

Ekonomika

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

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

Riziko externího financování a financování výstavby (development)

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

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

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

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

Riziko související s (re)financováním

Rizikem souvisejícím s refinancováním se rozumí riziko, že se nepodaří splnit finanční závazek Společnosti nebo že se nepodaří získat dostatečné množství vlastního kapitálu nebo úvěrů nebo že dojde k porušení úvěrových smluv, což může vést k nežádoucím důsledkům. Hlavní finanční závazky představovaly k 31. prosinci 2023 dluhopisy ve výši 420 000 tis. Kč se splatností v roce 2025 a dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 500 000 tis. Kč se splatností v roce 2027. Schopnost Společnosti splatit tyto dluhopisy závisí na úspěšném generování peněžních toků ze stávajících a budoucích projektů. Splacení dluhopisů za použití peněžních toků generovaných ze stávajících a budoucích projektů bude záviset na akvizičních příležitostech. Pokud bude nedostatek zajímavých příležitostí, skupina přistoupí ke snížení zadlužení. V případě existence zajímavých příležitostí má skupina v plánu splatit dluhopisy emisí nových dluhopisů.

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

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

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



Úrokové sazby

V důsledku oslabení ekonomiky nejprve kvůli pandemii COVID-19 a v současné době kvůli válce na Ukrajině může mít růst cen energií, služeb či zboží a vyšší míra nezaměstnanosti ve spojení s růstem hypotečních úrokových sazeb negativní vliv na poptávku po rezidenčních nemovitostech.

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

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

Právní prostředí a schvalovací proces

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

Provozní riziko

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

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

Časový plán a řízení nákladů

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

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

Riziko související s vykazováním

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

V Praze dne 31. 5. 2024

Statutární orgán:

Jiří Pokorný
předseda představenstva

Jiří Polanský
člen představenstva

KONSOLIDOVANÉ FINANČNÍ VÝKAZY

Výkaz zisků a ztrát v konsolidované účetní závěrce
 Rozvaha v konsolidované účetní závěrce
 Konsolidovaný přehled o změnách vlastního kapitálu
 Konsolidovaný výkaz peněžních toků
 Příloha ke konsolidované účetní závěrce

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT V KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Za rok končící 31. prosince 2023 v tis. Kč

	Bod	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Výnosy ze smluv se zákazníky	6	3 213	1 693
Výnosy z pronájmu	8	22 573	21 675
VÝNOSY CELKEM		25 785	23 369
Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku	7	-69 587	155 038
VÝNOSY CELKEM VČETNĚ ČISTÉHO ZISKU/ZTRÁTY Z PRODEJE INVESTIC DO NEMOVITOSTÍ		-43 802	178 407
Náklady na prodej		-32 381	-31 690
Změny hodnoty investičního nemovitého majetku	13	183 133	166 776
Provozní náklady	9	-67 386	-76 097
Ostatní provozní výnosy	10	2 938	2 027
PROVOZNÍ ZISK		42 502	239 423
Finanční výnosy		14 824	12 508
Finanční náklady	11	-62 706	-57 402
ZISK PŘED ZDANĚNÍM		-5 380	194 529
Daň z příjmů	12	-20 516	-41 777
ZISK ZA OBDOBÍ A ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ CELKEM		-25 896	152 752
Zisk připadající na nekontrolní podíly		956	29 868
Zisk připadající vlastníkům mateřské společnosti		-26 852	122 883

ROZVAHA V KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Za rok končící 31. prosince 2023 v tis. Kč

	Bod	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Dlouhodobá aktiva			
Investiční nemovitý majetek	13	1 706 969	1 609 176
Investice do přidružených podniků		0	9 800
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM		1 706 969	1 618 976
Krátkodobá aktiva			
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	15	448 554	113 883
Peníze a peněžní ekvivalenty	16	113 994	37 261
KRÁTKODOBÁ AKTIVA CELKEM		562 548	151 144
AKTIVA CELKEM		2 269 517	1 770 120
Vlastní kapitál			
Základní kapitál + ostatní kapitálové fondy	17	200	200
Nerozdělený zisk	17	601 930	587 245
Vlastní kapitál připadající na vlastníky mateřské společnosti	17	602 130	587 445
Nekontrolní podíly	18	253 093	158 826
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		855 224	746 270
Dlouhodobé závazky			
Vydané dluhopisy	19	874 236	408 617
Bankovní úvěry	19	173 086	125 630
Ostatní dlouhodobé závazky	20	226	68 097
Odložený daňový závazek	14	156 312	147 799
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		1 203 860	750 142
Krátkodobé závazky			
Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů a půjček	19	93 579	210 000
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	22	111 844	35 730
Ostatní finanční závazky	20	230	4 942
Smluvní závazky	21	885	726
Splatné daňové závazky	12	3 895	22 310
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		210 433	273 708
ZÁVAZKY CELKEM		1 414 293	1 023 850
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		2 269 517	1 770 120

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. prosince 2023 v tis. Kč

	Základní kapitál + ostatní kapitálové fondy	Nerozdělené zisky	Vlastní kapitál připadající mateřské společnosti	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
STAV K 1. 1. 2023	200	587 245	587 445	158 826	746 270
Pohyb kapitálu	0	41 538	41 538	93 312	134 850
Zisk/ztráta za období	0	-26 852	-26 852	956	-25 896
STAV K 31. 12. 2023	200	601 930	602 130	253 093	855 224
STAV K 1. 1. 2022	200	555 116	555 316	128 957	684 273
Dividendy	0	-90 754	-90 754	0	-90 754
Zisk/ztráta za období	0	122 883	122 883	29 868	152 751
STAV K 31.12.2022	200	587 245	587 445	158 826	746 270

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

Za rok končící 31. prosince 2023 v tis. Kč

	ROK 2023	ROK 2022
ZISK ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	-26 852	122 883
Úpravy:		
Finanční náklady/výnosy	47 882	44 894
Nekontrolní podíl	956	29 868
Zisk/ztráta z přecenění investičního nemovitého majetku	-183 133	-166 776
Daň z příjmů	20 516	41 777
PROVOZNÍ PENĚŽNÍ TOKY PŘED POHYBY PRACOVNÍHO KAPITÁLU	-140 630	72 647
Zvýšení/(snížení) pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	-318 671	137 786
Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a jiných závazků	-38 870	17 926
Zvýšení/(snížení) smluvních závazků	159	-6 055
PENĚŽNÍ TOKY VYTVOŘENÉ Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	-498 012	222 304
Zaplacená daň z příjmů	-24 017	-2 870
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K PROVOZNÍ ČINNOSTI	-522 029	219 434
Investiční činnost		
Vliv nákupů a prodejů investičního nemovitého majetku (netto)	95 141	60
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K INVESTIČNÍ ČINNOSTI	95 141	60
Finanční činnost		
Úroky	-23 171	-44 894
Dluhopisy	255 619	4228
Úvěry a půjčky	136 324	-62 164
Změny v kapitálu	134 849	-90 755
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K FINANČNÍ ČINNOSTI	503 621	-193 585
ČISTÝ PŘÍRŮSTEK/ÚBYTEK (-) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ	76 733	25 909
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	37 261	11 352
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ	113 994	37 261

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Za rok končící 31. prosince 2023

1. Všeobecné informace

Společnost City Home, a.s. ("Společnost") je akciovou společností, která byla založena a je zapsána v obchodním rejstříku v České republice. Její konečnou ovládající osobou je pan Jiří Pokorný. Společnost ani Skupina neměly v roce 2023 ani v předcházejících letech žádné zaměstnance. Adresa sídla Společnosti je Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika. Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spis. zn. B 28251 a její identifikační číslo je 013 84 147.

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, avšak dosud nenabýly účinnosti:

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

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

3. Významná účetní pravidla

3.1 Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (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

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

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

3.3 Východiska pro konsolidaci

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

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

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

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

- velikost podílu Společnosti na hlasovacích právech v závislosti na velikosti a rozložení podílů ostatních držitelů hlasovacích práv;
- potenciální hlasovací práva držaná 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. Nekomolní podíly v dceřiných podnicích jsou vykazovány odděleně od vlastního kapitálu Skupiny. Tyto nekontrolní podíly, které jsou aktuálními vlastnickými podíly a opravňují své držitele k získání poměrného podílu na čistých aktivech při likvidaci, se prvotně oceňují poměrným podílem nekontrolních podílů na reálné hodnotě identifikovatelných čistých aktiv nabývaného podniku. Po akvizici tvoří účetní hodnotu nekontrolních podílů výše těchto podílů při prvotním zachycení plus podíl těchto nekontrolních podílů na následných změnách vlastního kapitálu.

Zisk nebo ztráta jsou přiřazeny vlastníkům Společnosti a nekontrolním podílům.

Změny ve vlastnických podílech Skupiny v dceřiných podnicích, které nevedou ke ztrátě kontroly, jsou zaúčtovány jako transakce s vlastním kapitálem. Účetní hodnoty podílů Skupiny a nekontrolních podílů jsou upraveny tak, aby zohledňovaly změny v relativních podílech v dceřiných podnicích. Všechny případné rozdíly mezi částkou, o níž jsou upraveny nekontrolní podíly,

a reálnou hodnotou vyplacené nebo přijaté protihodnoty jsou zachyceny přímo ve vlastním kapitále a přiřazeny vlastníkům Společnosti.

Jestliže Skupina ztratí kontrolu nad dceřiným podnikem, zisk či ztráta je vykázán v hospodářském výsledku a je vypočítán jako rozdíl mezi i) souhrnem reálné hodnoty přijaté protihodnoty a reálné hodnoty všech případných podílů, které si Skupina ponechává, a ii) předchozí účetní hodnotou aktiv (včetně goodwillu) snížených o závazky dceřiného podniku a všech nekontrolních podílů. Všechny částky zaúčtované dříve v ostatním úplném výsledku v souvislosti s tímto dceřiným podnikem jsou zaúčtovány tak, jako by Skupina přímo související aktiva či závazky dceřiného podniku prodala (tzn. jsou reklasifikovány do hospodářského výsledku nebo převedeny přímo do jiné kategorie vlastního kapitálu, jak vyžadují či povolují příslušné IFRS). Reálná hodnota všech případných investic, které si Skupina v bývalém dceřiném podniku ponechává, k datu ztráty 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 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 nárokováné protihodnoty po odečtení obchodních slev a po úpravě o vliv významné finanční složky na závazky ze smluv.

3.5 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 užitek 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 přísluš-

né nájemní smlouvy rovnoměrně jako snížení výnosů z nájemného. Nájemcům bytových jednotek se žádné pobídky neposkytují.

3.6 Cizí měny

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

3.7 Výpůjční náklady

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

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

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

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

3.8 Zaměstnanecké požitky

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

3.9 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 rozdílu 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 dosa-

žen 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.

3.10 Investiční nemovitý majetek

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

Investiční nemovitý majetek je odúčtován při prodeji nebo v případě, že je trvale vyřazen z používání a z jeho prodeje se neočekávají žádné budoucí ekonomické užitky. Veškeré zisky a ztráty vzniklé při 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.

3.11 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 vykázaní 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 re-

álnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)), se při prvotním vykázaní přiřítají k reálné hodnotě finančních aktiv nebo finančních závazků, případně se od ní odečítají. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jsou bezprostředně vykázány v hospodářském výsledku.

FINANČNÍ AKTIVA

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

Snížení hodnoty finančních aktiv

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

Odúčtování finančních aktiv

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

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

FINANČNÍ ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL

Kapitálové nástroje

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

Finanční závazky

Všechny finanční závazky se následně oceňují naběhlou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové sazby. Metoda efektivní úrokové sazby je metoda výpočtu na-

běhlé 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.

3.12 Rezervy

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

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

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

Záruky

Rezervy na očekávané náklady na závazky ze záruk vyplývající z místní legislativy se vykazují k datu realizace výnosů, a to podle nejlepšího odhadu vedení ohledně výdajů potřebných k vypořádání závazků Skupiny.

3.13 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 nevýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce.

KLASIFIKACE MEZI INVESTIČNÍM NEMOVITÝM MAJETKEM A ZÁSOBAMI

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

OCENĚNÍ INVESTIČNÍHO NEMOVITÉHO MAJETKU REÁLNOU HODNOTOU

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

POŘÍZENÍ AKTIV VS. PODNIKOVÉ PŘEMĚNY

Typickými akvizicemi Skupiny jsou jednotlivé nemovitosti nebo právnické osoby, které vlastní nemovitý majetek. Jak je v tomto odvětví běžné, podobné subjekty typu SPV nesplňují definici podniku podle IFRS 3, a proto je kupní cena plně alokována nemovitému majetku a souvisejícímu odloženému daňovému závazku, a to bez vykazání 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.

OCENĚOVÁNÍ REÁLNOU HODNOTOU A PROCES OCENĚOVÁNÍ

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 výboru pro oceňování a vysvětluje příčiny kolísání reálné hodnoty aktiv a závazků.

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

5. Složení Skupiny

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



■ holding ■ investment ■ financial □ project □ project

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, A.S.	1384147	Czech Republic	100	12.09.2013	stále	Změna právní formy
CITY HOME INVEST II, S.R.O.	4527828	Czech Republic	100	03.12.2015	stále	
CITY HOME INVEST III, A.S.	4548817	Czech Republic	59,2	21.01.2016	stále	
CITY HOME PROJECT I, S.R.O.	1976184	Czech republic	100	06.08.2018	stále	
CITY HOME PROJECT II, S.R.O.	6658946	Czech republic	100	06.02.2018	stále	
CITY HOME PROJECT III, S.R.O.	7069871	Czech republic	100	18.06.2018	stále	
CITY HOME PROJECT IV, S.R.O.	7070721	Czech republic	100	18.09.2018	stále	
CITY HOME PROJECT VII, S.R.O.	6309658	Czech Republic	100	04.12.2017	stále	
CITY HOME PROJECT VIII, S.R.O.	8285713	Czech Republic	100	12.11.2019	stále	
CITY HOME PROJECT IX, S.R.O.	10937951	Czech Republic	100	09.06.2021	stále	
CITY HOME PROJECT X, S.R.O.	11922621	Czech Republic	100	08.10.2021	stále	
CITY HOME PROJECT XI, S.R.O.	11921269	Czech Republic	100	07.10.2021	stále	
CITY HOME PROJECT XII, S.R.O.	14013789	Czech Republic	100	26.11.2021	stále	
CITY HOME PROJECT XIII, S.R.O.	14270650	Czech Republic	100	28.02.2022	stále	
CITY HOME PROJECT XIV, S.R.O.	14270668	Czech Republic	100	01.03.2022	stále	
CITY HOME PROJECT XV, S.R.O.	14270676	Czech Republic	100	01.03.2022	stále	
CITY HOME PROJECT XVI, S.R.O.	14270684	Czech Republic	100	01.03.2022	stále	
CITY HOME PROJECT XVII, S.R.O.	14270692	Czech Republic	100	01.03.2022	stále	
CITY HOME PROJECT XVIII, S.R.O.	17197201	Czech Republic	100	31.05.2022	stále	
CITY HOME PROJECT XIX, S.R.O.	17197287	Czech Republic	100	31.05.2022	stále	
CITY HOME PROJECT XX, S.R.O.	17197376	Czech Republic	100	31.05.2022	stále	
CITY HOME PROJECT XXI, S.R.O.	17287197	Czech Republic	100	28.06.2022	stále	
CITY HOME PROJECT XXII, S.R.O.	17288444	Czech Republic	100	28.06.2022	stále	
CITY HOME PROJECT XXIII, S.R.O.	17288550	Czech Republic	100	28.06.2022	stále	
CITY HOME PROJECT XXIV, S.R.O.	09000135	Czech Republic	100	28.02.2020	stále	
CITY HOME PROJECT XXV, S.R.O.	09000071	Czech Republic	100	28.02.2020	stále	
CITY HOME PROJECT XXVI, S.R.O	17966019	Czech Republic	100	23.01.2023	stále	
CITY HOME PROJECT XXVII, S.R.O.	17966035	Czech Republic	100	23.01.2023	stále	
CITY HOME PROJECT XXVIII, S.R.O	17966043	Czech Republic	100	23.01.2023	stále	
CITY HOME PROJECT XXIX, S.R.O.	17966051	Czech Republic	100	23.01.2023	stále	
CITY HOME PROJECT XXXI, S.R.O.	19493843	Czech Republic	100	30.06.2023	stále	
CITY HOME PROJECT XXXII, S.R.O	19493851	Czech Republic	100	30.06.2023	stále	
CITY HOME PROJECT XXXIII, S.R.O	19493860	Czech Republic	100	30.06.2023	stále	
CITY HOME PROJECT XXXIV, S.R.O.	19493878	Czech Republic	100	30.06.2023	stále	
CITY HOME FINANCE III, S.R.O	19084170	Czech Republic	100	23.02.2023	stále	
SATPO PROJECT XX, S.R.O.	14245001	Czech Republic	100	16.02.2022	stále	

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

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:	Změny
CITY HOME, S.R.O.	1384147	Czech Republic	100	12.09.2013	stále	
CITY HOME INVEST II, S.R.O.	4527828	Czech Republic	100	03.12.2015	stále	
CITY HOME PROJECT I, S.R.O.	1976184	Czech republic	100	06.08.2018	stále	
CITY HOME PROJECT II, S.R.O.	6658946	Czech republic	100	06.02.2018	stále	
CITY HOME PROJECT III, S.R.O.	7069871	Czech republic	100	18.06.2018	stále	
CITY HOME PROJECT IV, S.R.O.	7070721	Czech republic	100	18.09.2018	stále	
CITY HOME INVEST III, A.S.	4548817	Czech Republic	52	21.01.2016	stále	Změna právní formy
CITY HOME PROJECT VII, S.R.O.	6309658	Czech Republic	100	04.12.2017	stále	
CITY HOME PROJECT VIII, S.R.O.	8285713	Czech Republic	100	12.11.2019	stále	
CITY HOME PROJECT IX, S.R.O.	10937951	Czech Republic	100	09.06.2021	stále	
CITY HOME PROJECT X, S.R.O.	11922621	Czech Republic	100	08.10.2021	stále	
CITY HOME PROJECT XI, S.R.O.	11921269	Czech Republic	100	07.10.2021	stále	
CITY HOME PROJECT XII, S.R.O.	14013789	Czech Republic	100	26.11.2021	stále	
CITY HOME PROJECT XIII, S.R.O.	14270650	Czech Republic	100	28.02.2022	stále	
CITY HOME PROJECT XIV, S.R.O.	14270668	Czech Republic	100	01.03.2022	stále	
CITY HOME PROJECT XV, S.R.O.	14270676	Czech Republic	100	01.03.2022	stále	
CITY HOME PROJECT XVI, S.R.O.	14270684	Czech Republic	100	01.03.2022	stále	
CITY HOME PROJECT XVII, S.R.O.	14270692	Czech Republic	100	01.03.2022	stále	
CITY HOME PROJECT XVIII, S.R.O.	17197201	Czech Republic	100	31.05.2022	stále	
CITY HOME PROJECT XIX, S.R.O.	17197287	Czech Republic	100	31.05.2022	stále	
CITY HOME PROJECT XX, S.R.O.	17197376	Czech Republic	100	31.05.2022	stále	
CITY HOME PROJECT XXI, S.R.O.	17287197	Czech Republic	100	28.06.2022	stále	
CITY HOME PROJECT XXII, S.R.O.	17288444	Czech Republic	100	28.06.2022	stále	
CITY HOME PROJECT XXIII, S.R.O.	17288550	Czech Republic	100	28.06.2022	stále	
CITY HOME PROJECT XXIV, S.R.O.	09000135	Czech Republic	100	28.02.2020	stále	
CITY HOME PROJECT XXV, S.R.O.	09000071	Czech Republic	100	28.02.2020	stále	
SATPO PROJECT X, S.R.O.	07209274	Czech Republic	100	05.06.2019	stále	
SATPO PROJECT XX, S.R.O.	14245001	Czech Republic	100	16.02.2022	stále	
SATPO PROJECT XXI, S.R.O.	14270706	Czech Republic	100	28.02.2022	stále	
SATPO PROJECT XXII, S.R.O.	14270722	Czech Republic	100	28.02.2022	stále	

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

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

V průběhu roku 2023 bylo založeno deset 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.

Od 1. července 2023 změnila společnost City Home, a.s. právní formu ze společnosti s ručením omezeným na akciovou společnost.

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.

V listopadu společnost City Home, a.s. prodala část svého podílu ve společnosti City Home Invest III, a.s. akcionářům této společnosti. V důsledku uvedených převodů City Home, a.s. je stále majoritním akcionářem společnosti City Home Invest III, a.s. s 59,2% podílem.

Důvodem uvedené transakce bylo sjednocení tříd akcií do jedné třídy akcií se stejnými právy. Předchozí uspořádání mělo nerovnováhu mezi právy na základní kapitál, kapitálové fondy, přednostní a zbytkový zisk. Cílem transakce tedy bylo narovnat práva akcionářů odvozená od akcií tak, aby měli všichni stejná.

6. Výnosy

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

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Prodej investičního nemovitého majetku	0	1 610
Ostatní tržby	3 213	83
CELKEM	3 213	1 693

7. Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Výnosy z prodeje investičního nemovitého majetku	418 988	465 802
Účetní hodnota vyřazeného investičního majetku a související náklady	-488 575	-310 764
ČISTÝ ZISK/ZTRÁTA Z PRODEJE INVESTIČNÍHO NEMOVITÉHO MAJETKU CELKEM	-69 587	155 038

Ztráta z prodeje v roce 2023 je způsobena zejména snížením cen přibližně o 2 až 5 % u vybraných jednotek ve fázi prodeje k dosažení obchodních transakcí. Ke snížení cen bylo přistoupeno s ohledem na vývoj realitního trhu v roce 2023. Úbytky investičního majetku v roce 2023 představují zejména prodej majetku souvisejícího s rezidenčními projekty Božkovská 47, Nad Malým Mýtem 10, Slezská 75, Veletržní 31, Vratislavova 5, Školská 12, V Zahradách 11, U Hranic 15, Štefánikova 33, Nad Kajetánkou 12, Újezd 31, U Královské louky 6, Křižíkova 101, Křižíkova 103 a Modřanská 86.

8. Výnosy z nájemného

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

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

Nájemce nemá možnost po uplynutí doby nájmu příslušnou nemovitost odkoupit.

Roční výnosy z nájemného (bez výnosů ze služeb souvisejících s výnosy z nájemného) od třetích stran činí 23 mil. Kč (v roce 2022: 22 mil. Kč).

9. Provozní náklady

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Právní a statutární management	30 891	21 630
Právní služby a poradenství	2 927	3 574
Správa aktiv	8 311	4 995
Účetnictví a financování	9 098	6 656
Marketingové náklady	3 487	874
Daňové poradenství a audit	1 756	1 135
Ostatní služby	4 831	17 738
Daně a poplatky	634	492
Ostatní provozní náklady	5 451	19 003
CELKEM	67 386	76 097

10. Ostatní provozní výnosy

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Ostatní provozní výnosy	2 938	2 027
CELKEM	2 938	2 027

11. Finanční náklady

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Úroky a ostatní náklady vztahující se k dluhopisům	48 647	39 964
Úrokové náklady vztahující se k bankovním úvěrům a půjčkám	12 937	4 328
Reklasifikace NCI z vlastního kapitálu na úvěry	0	8 168
Záruky za úvěry	121	4 942
Ostatní finanční náklady	1 001	0
CELKEM	62 706	57 402

12. Daň z příjmů

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

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Zisk před zdaněním	194 529	334 304
Daň podle vážené průměrné sazby daně z příjmů právnických osob (2023: 19 %; 2022: 19 %)	36 961	63 518
Vliv daňově neuznatelných nákladů nebo výnosů osvobozených od daně při určování zdanitelného zisku		
Náklad za účetní období	20 516	41 777
Náklad za účetní období se skládá z následujících položek:	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Splatná daň	12 002	24 276
Odložená daň	8 514	17 501
	20 516	41 777

Skupina uplatnila daňové ztráty ve výši 12 160 tis. Kč (2022: 26 262 tis. Kč) k částečnému zápočtu oproti splatné dani z příjmů.

Informace o nevykázaných daňových ztrátách jsou uvedeny v kapitole 14.

13. Investiční nemovitý majetek

Reálná hodnota	Investice do nemovitostí	Podíly v nájemních domech	Celkem
K 31. PROSINCI 2021	151 230	1 297 269	1 448 499
Přírůstky	0	395 536	395 536
Úbytky	-131 630	-270 005	-401 635
Zvýšení reálné hodnoty během účetního období	1 500	165 276	166 776
K 31. PROSINCI 2022	21 100	1 588 076	1 609 176
Přírůstky	0	390 735	390 735
Úbytky	-5 833	-482 742	-488 575
Zvýšení reálné hodnoty během účetního období	-5 167	200 800	195 633
K 31. PROSINCI 2023	10 100	1 696 869	1 706 969

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

Klíčové předpoklady a tržní ukazatele ve vztahu k ocenění nemovitostí k 31. prosinci 2023 jsou následující:

Průměrná nabídková cena v novostavbě v Praze za měsíce 9–10/2023 činila 152 600 Kč za m². Dlouhodobě nejvyšší inzerované ceny v nové zástavbě jsou v Praze 1 následované městskou částí Praha 2. Průměrná inzerovaná cena v Praze 1 byla v září a v říjnu 2023 ve výši 277 500 Kč za m² a 205 500 Kč za m² v Praze 2. Naopak nejnižší inzerovaná cena v září a v říjnu 2023 v nové zástavbě byla v Praze 9 ve výši 134 100 Kč za m².

Pražský trh s nájemním bydlením byl v letech 2020 a 2021 výrazně ovlivněn pandemií a postupně klesal z ceny 332 Kč za m² v březnu 2020 na 278 Kč za m². Hlavním důvodem výrazného poklesu nájemného bylo zvýšení nabídky bytů v centru města, které byly dříve nabízeny ke krátkodobému pronájmu, a k pobytu studentů.

Trh s nájmy se během léta 2021 odrazil a nájemné začalo opět růst. Průměrné nájemné dosáhlo na konci roku 2021 výši 297 Kč za m². K dalšímu výraznému růstu došlo v průběhu roku 2022, kdy nájemné v září dosáhlo 367 Kč za m². Od té doby vzestupný trend pokračuje a v listopadu 2023 dosáhlo průměrné nájemné v Praze 393 Kč za m².

Prémiové nájemné za kancelářské segmenty v Praze bylo od 3. čtvrtletí 2023 ve výši 27,00 EUR za m², hlavní výnos byl 5,00 % a neobsazenost se ve srovnání s předchozím obdobím mírně snížila na 7,5 %.

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

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

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

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

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

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

14. Odložená daň

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

	Přecenění inv. majetku	Daňové ztráty	Celkem
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
K 1. LEDNU 2022	-134 098	3 800	-130 298
Vykázané v hospodářském výsledku	-18 920	1 419	-17 501
K 31. PROSINCI 2022	-153 018	5 219	-147 799
Vykázané v hospodářském výsledku	-5 260	-3 253	-8 513
K 31. PROSINCI 2023	-158 278	1 966	-156 312

K datu účetní závěrky eviduje Skupina neuplatněné daňové ztráty ve výši 56 157 tis. Kč (2022: 37 019 tis. Kč), které lze odečíst od budoucích zisků. Byla zaúčtována odložená daňová pohledávka z daňových ztrát ve výši 9 362 tis. Kč. (2022: 25 135 tis. Kč). Ze zbývajících 46 795 tis. Kč nebyla zaúčtována žádná odložená daňová pohle-
dávka (2022: 11 884 tis. Kč), protože se nepovažuje za zcela jisté, že by v budoucnu byly k dispozici zdanitelné zisky. Do nezohledněných daňových ztrát jsou zahrnuty ztráty ve výši 46 795 tis Kč (2022: 11 884 tis. Kč).

Možnost uplatnit neuplatněné daňové ztráty vyprší v roce:

V ROCE	2024	2025	2026	2027	2028	CELKEM
neuplatněné daňové ztráty	0	0	885	5 688	40 222	46 795

15. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Pohledávky z obchodního styku	82 580	10 333
Opravná položka	-2 022	-2 392
Pohledávky z obchodního styku netto	80 558	7 941
Poskytnuté půjčky	327 916	13 601
Zaplacené zálohy	3 178	2 156
Časové rozlišení	23 271	1 859
Ostatní pohledávky	13 631	88 326
CELKEM	448 554	113 883

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

Pohledávky z obchodního styku – počet dnů po datu splatnosti

v tis. Kč

	PŘED SPLATNOSTÍ	<30	31–60	61–90	91–180	181–360	>360	CELKEM
31. 12. 2023								
Míra očekávané úvěrové ztráty	0%	2%	5%	10%	25%	50%	100%	
Účetní hodnota brutto	80 558	0	0	0	0	0	2 022	82 580
Očekávaná úvěrová ztráta za dobu trvání	0	0	0	0	0	0	-2 022	-2 022
Účetní hodnota netto	80 558	0	0	0	0	0	0	80 558

Pohledávky z obchodního styku – počet dnů po datu splatnosti

v tis. Kč

	PŘED SPLATNOSTÍ	<30	31–60	61–90	91–180	181–360	>360	CELKEM
31. 12. 2022								
Míra očekávané úvěrové ztráty	0%	2%	5%	10%	25%	50%	100%	
Účetní hodnota brutto	7 941	0	0	0	0	0	2 392	10 333
Očekávaná úvěrová ztráta za dobu trvání	0	0	0	0	0	0	-2 392	-2 392
Účetní hodnota netto	0	0	0	0	0	0	0	7 941

Pohledávky z obchodního styku

Pohledávky z obchodního styku zahrnují zejména pohledávky související s prodejem investičního majetku Újezd 31 a U Královské louky 6 v celkové výši 61 300 tis. Kč.

Časové rozlišení

Jedná se zejména o marketingové a další náklady spojené s budoucím prodejem bytových a nebytových jednotek. Meziroční nárůst je způsoben zejména kompenzačními platbami za předčasné předání bytů. Celková výše kompen-
začních plateb vykázaná v časovém rozlišení činila v roce 2023 částku 15 616 tis. Kč.

16. Peníze a peněžní ekvivalenty

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Pokladna	3	7
Zůstatky na bankovních účtech	113 991	37 254
CELKEM	113 994	37 261

17. Vlastní kapitál

Struktura vlastního kapitálu je k 31.12.2023 následující:

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Základní kapitál	200	200
Nerozdělené zisky	601 930	587 245
Nekontrolní podíly	253 093	158 826
CELKEM	855 224	746 270

Rezerva na přepočet cizích měn

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

Dividendy

V roce 2023 nebyly vyplaceny žádné dividendy. Rozhodnutí o výplatě dividend za rok 2023 podléhá schválení společníků na valné hromadě a nebylo do této účetní závěrky zahrnuto jako závazek.

18. Nekontrolní podíly

Níže uvedená tabulka ukazuje složení nekontrolního podílu skupiny SATPO.

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
City Home Invest III	253 093	158 826

V září 2023 přijala valná hromada společnosti usnesení o nákupu vlastních akcií, na základě kterého společnost odkoupila část svých akcií od akcionářů. Akcionáři také provedli některé převody akcií mezi sebou.

Další valná hromada přijala usnesení o (i) splacení některých částí akcionářských vkladů nad rámec základního kapitálu společnosti akcionářům, (ii) o změně stanov společnosti, podle kterých byly různé druhy akcií sjednoceny v jeden, (iii) navýšení kapitálu o částku 8 206 500 Kč na konečnou částku 10 206 500 Kč a (iv) souhlas se započtením pohledávky společnosti City Home Invest III, a.s. na splacení navýšení kapitálu proti pohledávkám společníků na splacení části vkladů nad rámec základního kapitálu. Navýšení kapitálu bylo zapsáno do obchodního rejstříku do 25. září 2023.

V listopadu City Home, a.s. prodal část svého podílu v City Home Invest III, a.s. akcionářům této společnosti. V důsledku uvedených převodů City Home, a.s. je stále majoritním akcionářem společnosti City Home Invest III, a.s. s 59,2% podílem.

Důvodem uvedené transakce bylo sjednocení tříd akcií do jedné třídy akcií se stejnými právy. Předchozí uspořádání mělo nerovnováhu mezi právy na základní kapitál, kapitálové fondy, přednostní a zbytkový zisk. Cílem transakce tedy bylo narovnat práva akcionářů odvozená od akcií tak, aby měli všichni stejná.

Pokud jsou k dispozici prostředky k výplatě dividendy, nemůže její výplatě Skupina zabránit, z toho důvodu byly akcie klasifikovány jako hybridní finanční nástroj s podílem na vlastním kapitálu a pasivu.

Konsolidovaný zisk společnosti City Home Invest III za rok 2023 a celkový úplný výsledek činily -9 129 tis. Kč (2022: 146 068 tis. Kč).

19. Přijaté úvěry a půjčky

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Bankovní úvěry	266 665	125 630
Vydané dluhopisy	874 236	618 617
PŮJČKY CELKEM	1 140 902	744 247

DLOUHODOBÉ	1 047 323	534 247
KRÁTKODOBÉ	93 579	210 000

Půjčky Skupiny jsou denominovány v Kč.

Vydané dluhopisy k 31. 12. 2023:

Dlužník	Věřitel	Datum splatnosti	Kupón p.a.	Jmenovitá hodnota dluhopisů celkem k 31.12.2023 v tis. Kč
City Home Invest III, a.s.	majitelé dluhopisů	15. 06. 2025	6,00 %	210 000
City Home Invest III, a.s.	majitelé dluhopisů	09. 11. 2025	5,25 %	210 000
City Home Finance III, s.r.o.	majitelé dluhopisů	20. 07. 2027	6M PRIBOR+4,00 %	500 000

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

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

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

Dlužník	Věřitel	Datum splatnosti	Účel úvěru	Úroková sazba	Jistina úvěru v tis. Kč
City Home Project IV, s.r.o.	Fio banka, a.s.	12. 01. 2024	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,00 % p.a.	7 252
City Home Project XIX, s.r.o.	Fio banka, a.s.	15. 02. 2025	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,00 % p.a.	49 286
City Home Project XXV, s.r.o.	Raiffeisenbank, a.s.	31. 03. 2026	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,70 % p.a.	119 380
City Home Project XXIII, s.r.o.	Raiffeisenbank, a.s.	30. 11. 2026	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + 2,00 % p.a.	53 706

V červnu 2023 společnost City Home finance III, s.r.o. patřící do City Home Invest III, připravila dluhopisový program pro účely emise dluhopisů v celkové výši 1 000 000 tis. Kč. (schváleno Českou národní bankou dne 17. června 2023). V rámci dluhopisového programu byla vydána nová emise dluhopisů se splatností v červenci 2027 v celkové jmenovité hodnotě 500 000 tis. Kč. pro účely splacení dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 210 000 tis. Kč. splatné v říjnu 2023 a pro další rozvoj obchodních aktivit. Nové dluhopisy jsou úročeny pohyblivou úrokovou 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 2023 byla Skupina v souladu s těmito ujednáními. Na základě úsudku vedení se reálná hodnota finančních závazků blíží jejich vykazované hodnotě.

Zajištění

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

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

Zástavní práva

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

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

Skupina zastavila svůj majetek (investice do nemovitostí, podíly v dceřiných společnostech, pohledávky, zůstatky peněžních prostředků) ve prospěch bank jako zástavu bankovního úvěru na krytí jistiny dluhu, úroků a dalších případných souvisejících pohledávek ve výši až 584 400 tis. Kč.

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

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	%	%
Vydané dluhopisy	8,61	5,42
Bankovní úvěry	9,26	7,70

20. Ostatní finanční závazky

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Závazky vůči akcionářům	0	72 732
Ostatní	456	307
	456	73 039
Dlouhodobé	226	68 097
Krátkodobé	230	4 942

21. Závazky ze smluv

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

K 31. PROSINCI 2021	6 781
Přírůstky	403
Úbytky	-6 458
K 31. PROSINCI 2022	726
Přírůstky	233 881
Úbytky	-233 722
K 31. PROSINCI 2023	885

22. Závazky z obchodního styku a jiné závazky

	31. 12. 2023	31.12.2022
Závazky z obchodního styku	43 864	23 931
Jiné závazky – neuhrazené úroky z dluhopisů	26 798	4 274
Jiné závazky – ostatní	19 296	4 185
Časové rozlišení	21 886	3 340
CELKEM	111 844	35 730

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

23. 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 vyplývajícimu ze změn cen rezidenčních nemovitostí v Praze.

(b)(i) Cena rezidenčních nemovitostí

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

(b)(ii) Řízení úrokového rizika

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

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

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

Dluhopisy Skupiny k 31. prosinci 2023 s pevnou úrokovou sazbou jsou ve výši 420 000 tis. Kč. (2022: 630 000 tis. Kč) dluhopisy, které mají pohyblivou úrokovou sazbu, jsou ve výši 500 000 tis. Kč. (2022: 0 tis. Kč)

Jistina bankovního úvěru k 31. 12. 2023 s pevnou úrokovou sazbou činí 37 058 tis. Kč. (2022: 125 630 tis. Kč), jistina bankovního úvěru, která má pohyblivou úrokovou sazbu činí 229 624 tis. Kč. (2022: 0 tis. Kč)

(c) Řízení úvěrového rizika

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

(d) Řízení rizika likvidity

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

	Vážená průměrná efektivní úroková sazba	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	Od 1 do 5 let	Více než 5 let	Celkem
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	9,26	0	93 579	173 086	0	266 665
Závazky ze smluv		0	885	0	0	885
31. PROSINCE 2022	%	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Vydané dluhopisy	5,42	0	210 000	408 617	0	618 617
Bankovní úvěry	7,70	0	0	125 630	0	125 630
Závazky ze smluv		0	726	0	0	726

(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 19 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.

24. Podmíněné závazky

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

25. Transakce se spřízněnými stranami

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

	Prodej spřízněným stranám		Nákup od spřízněných stran		Částky splatné spřízněnými stranami*		Částky splatné spřízněným stranám*	
Přidružené podniky:	31. 12. 2023 tis. Kč	31. 12. 2022 tis. Kč	31. 12. 2023 tis. Kč	31. 12. 2022 tis. Kč	31. 12. 2023 tis. Kč	31. 12. 2022 tis. Kč	31. 12. 2023 tis. Kč	31. 12. 2022 tis. Kč
SATPO Group B.V.	8 100	4 305	5 096	0	240 360	13 601	742	0
SATPO management, s.r.o.	0	0	77 218	60 294	0	0	35 576	16 237
SATPO a.s.	0	0	0	0	87 556	0	0	0
Endowment Fund SATPO	0	0	600	3 400	0	0	0	0

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

26. Poplatky za audit

Poplatky zaplacené auditorovi Skupiny za účetní období 2023 jsou následující:
TPA Audit s.r.o. 150 000 Kč

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

27. Události, které nastaly po skončení účetního období

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

PODPIS ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V Praze dne 31. 5. 2024

Statutární orgán:


Jiří Pokorný
předseda představenstva


Jiří Polanský
člen představenstva


Dana Knížková
člen představenstva


Pavel Starý
člen představenstva

INFORMACE O SPOLEČNOSTI

PŘEDSTAVENSTVO

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

DOZORČÍ RADA

Dagmar Pokorná, člen dozorčí rady

NÁZEV SPOLEČNOSTI

City Home, a.s.

REGISTRACE SPOLEČNOSTI

IČO: 01 384 147 | Akciová společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 28251.

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, a.s.

za ověřované období
od 1.1.2023 do 31.12.2023

Identifikace účetní jednotky

Firma:	City Home, a.s.
IČ:	01384147
Sídlo:	Holečkova 3331/35, 150 00 Praha 5 Smíchov
Právní forma:	Akciová společnost
Spisová značka:	B 28251, rejstříkový soud v Praze

TPA Audit s.r.o.

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

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



Zpráva je určena akcionářům společnosti**Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti City Home, a.s. a jejích dceřiných společností ("Skupina") sestavené v souladu s principy Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, které se skládají z výkazu finanční pozice k 31.12.2023, výkazu o souhrnném výsledku hospodaření, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2023, a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o skupině City Home, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

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

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Naš 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 způsobilo 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.

**Odpovědnost představenstva a dozorčí rady 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.

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

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

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

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

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na získané důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně příloh, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

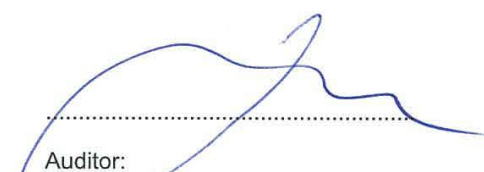


City Home, a.s.

• 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 audítora 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 31.5.2024


Auditor:
Ing. Radek Stein
číslo oprávnění 2193 KAČR



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

