

ROZVAHA

otisk podacího razítka

k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 3

v tisících Kč

IČ	0	1	3	8	4	1	4	7
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
City Home, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště
Holečkova 3331/35
Praha 5
150 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	509 837		509 837	195 740
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	9 800		9 800	0
B.	Stálá aktiva	003	149 622		149 622	65 800
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	149 622		149 622	65 800
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	149 622		149 622	65 800
C.	Oběžná aktiva	037	350 415		350 415	129 940
C.II.	Pohledávky	046	331 765		331 765	129 930
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	329 494		329 494	27 301
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	241 938		241 938	27 301
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	87 556		87 556	0
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056	87 556		87 556	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	2 271		2 271	102 629
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	1 912		1 912	972
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0		0	13 601
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	359		359	88 056
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	359		359	0
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	0		0	88 056
C.IV.	Peněžní prostředky	075	18 650		18 650	10
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	0		0	1
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	18 650		18 650	9

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	509 837	195 740
A.	Vlastní kapitál	002	349 993	45 872
A.I.	Základní kapitál	003	10 000	200
A.I.1.	Základní kapitál	004	10 000	200
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	45 672	37 994
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	45 672	37 994
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	294 321	7 678
B.+C.	Cizí zdroje	023	159 844	149 868
C.	Závazky	029	159 844	149 868
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	140 643	0
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	140 643	0
C.II.	Krátkodobé závazky	045	19 201	149 868
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	906	1 093
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	053	0	148 623
C.II.8.	Závazky ostatní	055	18 295	152
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	158	152
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	18 137	0

Sestaveno dne: 21.6.2024	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka:
Právní forma a.s. účetní jednotky:	Ing. Dana Knížková
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Ing. Jiří Polanský
Pozn.: Vypracoval : Ing. Jan Hrubý	 

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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

Od: 1.1.2023 Do: 31.12.2023

v tisících Kč

IČ 0 1 3 8 4 1 4 7

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

City Home, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Holečkova 3331/35

Praha 5

150 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	4 588	972
A.	Výkonová spotřeba	003	7 000	1 497
A.3.	Služby	006	7 000	1 497
III.	Ostatní provozní výnosy	020	6 152	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	6 152	0
F.	Ostatní provozní náklady	024	6 154	402
F.3.	Daně a poplatky	027	4	2
F.5.	Jiné provozní náklady	029	6 150	400
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	-2 414	-927
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	031	361 949	13 000
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	361 949	13 000
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	57 656	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	8 576	12 595
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	8 576	5 373
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	0	7 222
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	16 649	16 997
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	16 649	12 462
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	0	4 535
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	524	16
K.	Ostatní finanční náklady	047	9	9
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	296 735	8 605
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	294 321	7 678
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	294 321	7 678
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	294 321	7 678
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	381 789	26 583

Sestaveno dne: 21.6.2024

Právní forma a.s.
účetní jednotky:

Předmět podnikání:

Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí

Pozn.: Vypracoval: Ing. Jan Hrubý

Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka:

Ing. Dana Knížková

Ing. Jiří Polanský

Příloha tvořící součást účetní závěrky

k 31. prosinci 2023

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

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

Příloha je zpracována za účetní období **1. ledna až 31. prosince 2023**.

Příloha k účetní závěrce za období roku 2023

1. Obecné údaje

1.1 Popis účetní jednotky

Obchodní firma : **City Home, a.s.**
Sídlo : Holečkova 3331/35, Praha 5, PSČ 150 00
Právní forma : Akciová společnost
Datum vzniku : 06. února 2013
Zápis : Obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 28251
IČO : **013 84 147**
Rozvahový den : 31. prosince 2023
Okamžik sestavení závěrky : 21. červen 2024

Předmět podnikání: • Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Předmět činnosti: • Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
• Správa vlastního majetku

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

Dne 1. července 2023 změnila Společnost právní formu ze společnosti s ručením omezeným (s.r.o.) na akciovou společnost (a.s.)

Akcie: 10 000 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč

Osoby podílející se na základním kapitálu k 31. prosinci 2023:

Společník	Obchodní podíl	Vklad	Splaceno
SATPO Group B.V.	100 %	10 000 tis. Kč	100%

Osoby podílející se na základním kapitálu k 31. prosinci 2022:

Společník	Obchodní podíl	Vklad	Splaceno
SATPO Group B.V.	100 %	200 tis. Kč	100%

Organizační struktura podniku:

- Jedna provozovna

Členové statutárních orgánů k rozvahovému dni:

Představenstvo:

- Jiří Pokorný – předseda představenstva
- Ing. Jiří Polanský – člen představenstva
- Pavel Starý – člen představenstva
- Ing. Dana Knížková – člen představenstva

Společnost zastupují společně alespoň dva členové představenstva.

Dozorčí rada:

- Ing. Dagmar Pokorná

1.2 Změny v obchodním rejstříku

Dne 21. března 2023 byl z funkce jednatele odvolán Pavel Starý a zároveň byli do funkce jednatelů jmenováni Ing. Dana Knížková a Ing. Tibor Mikóczy, čímž se počet členů statutárního orgánu zvýšil ze tří na čtyři.

Dne 21. března 2023 došlo k zániku členství v dozorčí radě paní JUDr. Věry Nekvasilové, čímž se počet členů dozorčí rady snížil na jednoho.

Dne 1. července 2023 byla zapsána změna právní formy společnosti ze společnosti s ručením omezeným na akciovou společnost, tj. z původní City Home, s.r.o. na současnou City Home, a.s.; současně byla zapsána změna spisové značky z C 205717 na B 28251.

Dne 1. července 2023 byla v souvislosti se změnou právní formy zapsána změna statutárního orgánu z jednatelů na představenstvo. Členy představenstva společnosti se stali Jiří Pokorný (předseda), Ing. Jiří Polanský, Ing. Dana Knížková a Ing. Tibor Mikóczy (členové). Současně byla valnou hromadou zvolena dozorčí rada ve složení Ing. Dagmar Pokorná MBA.

Dne 1. července 2023 zapsána změna základního kapitálu z 200 tis. Kč na 10 000 tis. Kč. Což představuje 10 000 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč.

Dne 15. října 2023 zaniklo členství v představenstvu panu Ing. Tiboru Mikóczimu a současně byl zvolen členem představenstva pan Pavel Starý.

1.3 Majetková či smluvní spoluúcast účetní jednotky v jiných společnostech

Podíly-ovládaná nebo ovládající osoba:

31. prosince 2022	přírůstky	úbytky	31. prosince 2023
65 800	147 752	63 930	149 622

Základní informace o podílech k 31. prosinci 2023:

Obchodní firma	IČO	Výše podílu na základním kapitálu	Výše podílu na základním kapitálu v tis. Kč	Výše vlastního kapitálu společnosti v tis. Kč	Výše účetního hospodářského výsledku v tis. Kč
City Home Invest II, s.r.o.	045 27 828	100 %	200	16 352	183
City Home Invest III, a.s.	045 48 817	59,18 %	5 918	162 898	39 931

Základní informace o podílech k 31. prosinci 2022:

Obchodní firma	IČO	Výše podílu na základním kapitálu	Výše podílu na základním kapitálu v tis. Kč	Výše vlastního kapitálu společnosti v tis. Kč	Výše účetního hospodářského výsledku v tis. Kč
City Home Invest II, s.r.o.	045 27 828	100 %	200	19 570	9 093
City Home Invest III, a.s.	045 48 817	52 %	1 040	269 983	144 906

V listopadu 2023 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 59,18% 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.

1.4 Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

Společnost nemá žádné zaměstnance, nebyly vynaloženy žádné osobní náklady

1.5 Poskytnutá peněžitá či jiná plnění stávajícím a bývalým členům orgánů

Nebyla poskytnuta žádná plnění

1.6 Náležitost do konsolidačního celku

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

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

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

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

2.1 Způsob ocenění majetku

2.1.1 Dlouhodobý majetek

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

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého majetku zvyšují jeho pořizovací cenu.

2.1.2 Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobým finančním majetkem se rozumí zejména majetkové účasti.

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

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

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

2.1.3 Zásoby

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

2.2 Způsoby odepisování dlouhodobého majetku

Společnost nemá dlouhodobý majetek, který by byl odepisován.

2.3 Pohledávky

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

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

2.4 Způsoby stanovení opravných položek

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

2.5 Závazky

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

2.6 Způsob přepočtu cizích měn na českou měnu

Pro všechny účetní případy se používá denní kurz vyhlášený ČNB.

Ke dni sestavení účetní závěrky se použil kurz ČNB k rozvahovému dni, tj. 31.12.2023.

2.7 Změny oceňování, odpisování a postupů účtování

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

2.8 Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou

Ve sledovaném období společnost nepoužila ocenění reálnou hodnotou.

3. Doplnující informace k Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty

3.1 Položky významné pro hodnocení majetkové a finanční situace společnosti

3.1.1 Dlouhodobé a krátkodobé bankovní úvěry

Společnost nemá žádný závazek z titulu bankovního úvěru.

3.1.2 Rozpis přijatých dotací na investiční a provozní účely

Společnost nepřijala žádné dotace na investiční a provozní účely.

3.2 Doplnující informace o hmotném a nehmotném majetku

3.2.1 Hlavní skupina dlouhodobého majetku

Společnost nemá dlouhodobý majetek.

3.2.2 Rozpis dlouhodobého hmotného majetku zatíženého zástavním právem nebo věcným břemenem

Společnost nemá majetek zatížený zástavním právem.

3.3 Vlastní kapitál

3.3.1 Základní kapitál

Společnost v roce 2023 v souvislosti se změnou právní formy navýšila základní kapitál na 10 000 tis. Kč.

Společnost vykazuje pohledávku za upsaný základní kapitál ve výši 9 800 tis. Kč.

3.3.2 Struktura vlastního kapitálu

	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Základní kapitál	10 000	200
Statutární a ostatní fondy	0	0
Nerozdělený zisk/ztráta minulých let	45 672	37 994
Jiný výsledek hospodaření minulých let	0	0
Výsledek hospodaření běžného období	294 321	7 678
Vlastní kapitál celkem	349 993	45 872

3.4 Pohledávky

	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Pohledávky z obchodních vztahů	1 912	972
Pohledávky ovládaná/ovládající osoba	241 938	40 902
Pohledávky ostatní	87 915	88 056
Pohledávky celkem	331 765	129 930

Společnost nemá pohledávky po lhůtě splatnosti.

3.4.1 Pohledávky vůči podnikům ve skupině

Pohledávky z obchodního styku	31. prosince 2023	31. prosince 2022
City Home Invest III, a.s.	1 324	24
City Home Project XIX, s.r.o.	260	0
City Home Project XII, s.r.o.	152	0
City Home Project XXIII, s.r.o.	112	0
City Home Invest II, s.r.o.	64	948

Pohledávky z poskytnutých půjček	31. prosince 2023	31. prosince 2022
SATPO Group B.V.	240 360	13 601
SATPO, a.s.	87 556	0
City Home Invest II, s.r.o.	1 578	27 301

Pohledávky ostatní	31. prosince 2023	31. prosince 2022
SATPO, a.s.	0	88 056

3.5 Závazky

	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Závazky z obchodních vztahů	906	1 093
Závazky z přijatých půjček	140 643	148 623
Závazky ostatní	18 295	152
Závazky celkem	159 844	149 868

Společnost nemá žádné závazky po lhůtě splatnosti.

3.5.1 Závazky vůči podnikům ve skupině

Závazky z obchodního styku	31. prosince 2023	31. prosince 2022
SATPO management, s.r.o.	102	13
SATPO Group B.V.	742	1 080

Závazky z přijatých půjček	31. prosince 2023	31. prosince 2022
City Home Invest III, a.s.	140 643	148 623

3.5.2 Závazky kryté dle zástavního práva

Společnost nemá žádné závazky kryté zástavním právem

3.6 Rezervy

Společnost ve sledovaném období netvořila žádné rezervy

3.7 Významné položky uvedené ve výkazu zisku a ztráty

- Výnosy z podílů – společnost vykazuje výnosy z prodeje akcií ve výši 358 549 tis. Kč a dále společnost obdržela dividendu od společnosti City Home Invest II, s.r.o. ve výši 3 400 tis. Kč (2022: 13 000 tis. Kč)
- Jiné provozní výnosy a jiné provozní náklady – společnost zde vykazuje postoupení pohledávky ve výši 6 150 tis. Kč.
- Výnosové úroky – společnost vykazuje výnosové úroky ve výši 8 576 tis. Kč (2022: 12 595 tis. Kč), jedná se zejména o úroky z vnitropodnikových půjček
- Nákladové úroky – společnost vykazuje nákladové úroky ve výši 16 649 tis. Kč (2022: 16 997 tis. Kč), jedná se zejména o úroky z vnitroskupinových půjček

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

V období od 31.12.2023 do dne sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným mimořádným událostem.

V Praze, dne 21. června 2024



Ing. Jiří Polanský
člen představenstva



Ing. Dana Knížková
člen představenstva

