



Obsah

Úvodní slovo	4
Vybrané ekonomické ukazatele	6
Informace o skupině	9
Významné milníky ČMN	11
Představenstvo	12
Trh komerčních nemovitostí v roce 2021	14
Ekonomické aspekty a jejich dopad na podnikání ČMN	17
Finanční výsledky ČMN: zdravý růst a stabilizace	21
Systém řízení rizik skupiny ČMN	25
Stabilita kancelářského sektoru	29
Spravované portfolio ČMN	32
Nemovitosti v číslech	35
Portfolio nemovitostí spravovaných skupinou ČMN	39
Udržitelné podnikání	67
Konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2021	69
Příloha konsolidované účetní závěrky	91
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2021	120
Příloha individuální účetní závěrky	136
Zpráva o vztazích	159
Kontakty	168

A portrait of a man with a beard and mustache, wearing a grey checkered suit, white shirt, and blue patterned tie. He is looking slightly to the right. The background is dark and out of focus, with a warm light source visible on the left.

ÚVODNÍ SLOVO

Vážení obchodní partneři,

rok 2021 byl pro ČMN i navzdory náročným výzvám, které přinesla pandemie COVID-19, rokem stability a růstu. Realitní skupina realizovala ke konci roku jednu z největších transakcí. Hodnota spravovaného portfolia vrostla na 13,5 miliard korun a pronajímatelná plocha dosáhla téměř 150 000 metrů čtverečních. ČMN v současnosti spravuje celkem 12 kancelářských budov v Praze a jedná se zejména o prvotřídní kancelářské objekty umístěné v lokalitách s výbornou dopravní dostupností.

Stabilita, kterou tato aktiva poskytují, se prokázala i ve výsledcích společnosti, kdy hodnota vlastního kapitálu vzrostla na celkových 1,2 miliardy korun.

Hrubé nájemné portfolia nemovitostí vlastněných skupinou vzrostlo o 65 procent a za rok 2021 dosáhlo hodnoty 420 milionů korun.

Uplynulý rok opět potvrdil, že strategie skupiny ČMN je velmi efektivní i v dobách krize. I přes stálý trend hybridní práce nedošlo na straně poptávky k žádné revoluci. Stabilita byla podpořena stranou nabídky díky pro Prahu typické pomalé výstavbě, která v roce 2021 činila pouze 40 procent pětiletého průměru. Na pražském trhu kancelářských nemovitostí docházelo k pozvolnému zvyšování neobsazenosti – hodnota však nepřesáhla 7,8 procent. Dalším pozitivním momentem byl

růst nájmu u prémiových kancelářských budov. Vzhledem k rostoucím cenám stavebních materiálů očekáváme, že trend zvyšování nájmů bude pokračovat, což je dobrým předpokladem k dalšímu potenciálnímu růstu celkové hodnoty ČMN.

V roce 2021 jsme pokračovali v analýze všech nemovitostních sektorů v ČR i zahraničí. V současné době se nám však stále daří nacházet velmi atraktivní investiční příležitosti v segmentu pražských kancelářů, který je regionálně nejstabilnějším trhem. Prémiové kancelářské budovy v blízkosti metra jsou zároveň nejvíce poptávané, a tedy vykazují výrazně nižší neobsazenost.

V říjnu 2021 se portfolio ČMN rozšířilo o tři kancelářské budovy v pražském Karlíně s celkovou plochou přesahující 30 000 metrů čtverečních, čímž se realitní skupina zařadila mezi největší lokální držitele kancelářských prostor v Praze. Konkrétně to byly nemovitosti Apeiron, CORSO Karlín a Zirkon umístěné u metra Křižíkova. Díky své dostupnosti a občanské vybavenosti se jedná o velmi populární lokalitu v Praze, která zajišťuje dlouhodobě vysokou obsazenost budov. Lokalita Karlína nás zaujala svým dynamickým rozvojem v posledních letech a příslibem potenciálu v blízké budoucnosti. Diverzifikací budov v našem portfoliu chceme nabídnout potenciálním nájemcům více typů kancelářů z hlediska lokality a velikosti budovy. Aktuálně pokrýváme 8 městských částí Prahy.

Z událostí uplynulého roku silně vnímáme také změnu v potřebách nájemců. Ukázalo se, že trend práce z domova neznamena ani zdaleka konec kancelářů. Jedná se o standardní posun směrem ke zkvalitňování pracovního prostředí, kde se

mohou zaměstnanci setkávat a interagovat. Tím se potvrzuje i strategie ČMN, která je zaměřená právě na výběr prémiových kancelářských budov, které splňují nejvyšší standardy výstavby. Při výběru zohledňuje také udržitelnost a dopady na životní prostředí. V současnosti je portfolio ČMN tvořeno ze 66 procent budovami s mezinárodně uznávanými zelenými certifikacemi BREEAM a LEED.

Počátkem roku 2021 jsme si kladli za cíl zkvalitnění a optimalizaci firemních procesů. Ke konci roku proto ČMN jmenovala nového předsedu dozorčí rady Richarda Britten-Longa, který do ČMN přinesl hluboké mezinárodní zkušenosti z oblasti investičního bankovníctví se specializací na financování nemovitostí a správu fondů. Jeho cílem je dohlížet nad procesy a jejich efektivitou v rámci celé společnosti.

Rád bych tímto poděkoval celé skupině ČMN za opětovné dosažení velmi pozitivních finančních výsledků i v takto mimořádně náročných podmínkách, a zároveň bych chtěl vyjádřit vděčnost našim spoluinvestorům a obchodním partnerům za důvěru a podporu skupiny i v těch nejtěžších obdobích.



Radek Stacha

předseda představenstva
Českomoravská Nemovitostní

Vybrané ekonomické ukazatele skupiny ČMN

420 mil. Kč

HRUBÉ NÁJEMNÉ

255 mil. Kč k 31. 12. 2020

65 %

RŮST HRUBÉHO NÁJEMNÉHO

1 177 mil. Kč

VLASTNÍ KAPITÁL

872 mil. Kč k 31. 12. 2020







Informace o skupině

Realitní skupina Českomoravská Nemovitostní (ČMN) byla založena v roce 2016. Svou podnikatelskou činnost zaměřuje především na nákup a správu komerčních nemovitostí v České republice. Strategii této ryze české realitní skupiny je nákup prémiových komerčních budov obsazených vysoce bonitními nájemci z řad významných českých i mezinárodních společností. Z pohledu generování nájemních výnosů považuje ČMN tento typ nemovitostí za předvídatelný, konzistentní a nabízející atraktivní rizikově očištěný výnos.

Skupina klade při výběru nemovitostí důraz na kvalitu před kvantitou s cílem rozumné diverzifikace realitních projektů. Do svého portfolia vybírá nemovitosti splňující nejvyšší standardy výstavby

včetně nezbytných zelených certifikací. Mezi dlouhodobé cíle společnosti patří také dodržování rovnováhy mezi ekonomickým úspěchem, ochranou životního prostředí a sociálními aspekty.

Klíčové je pro skupinu utváření a udržování dlouhodobých partnerství s významnými národními a nadnárodními společnostmi. Akvizicím předchází pečlivé zvážení všech ekonomických ukazatelů a detailní prověření nemovitostí. Na každé transakci spolupracuje tým profesionálů s odbornými zkušenostmi z právní, komerční, technické, daňové účetní i finanční oblasti. Základními hodnotami, na kterých ČMN staví, jsou stabilita, profesionalita, transparentnost a integrita.

Naši partneři

Právní poradci



Wilsons

Finanční poradci



Valuátoři a komerční poradci



CBRE



Techničtí poradci



Financující banky





Významné milníky ČMN

6/2016

ZALOŽENÍ SPOLEČNOSTI ČMN

ČMN vstoupila na trh s propracovaným obchodním modelem. Její obchodní strategie je nastavena na nákup a pronájem prémiových kancelářských budov v České republice.

6/2019

ČMN ZALOŽILA NEMOVITOSTNÍ FOND NEMO

Skupina ČMN založila nemovitostní fond NEMO zaměřený na nákup kvalitních administrativních nemovitostí. Svým investorům fond generuje konzistentní výnosy cílené na dosažení dlouhodobého výnosu 1 – 2 % nad inflaci.

7/2020

REALITNÍ SKUPINA ČMN NABÍDLA INVESTORŮM ZAJIŠTĚNÉ DLUHOPISY

Dluhopisy vydávané v rámci programu společnosti Českomoravská Projektová III jsou zajištěné ručením holdingové společnosti, jejíž konsolidovaná hodnota aktiv ke konci roku 2019 přesahovala 4,8 miliardy korun.

10/2021

ČMN STOJÍ ZA JEDNOU Z NEJVĚTŠÍCH TRANSAKcí V ČR

Českomoravská Nemovitostní rozšířila své portfolio o tři nemovitosti v pražském Karlíně. Koupila kancelářské budovy Zirkon, Apeiron (Rubín) a Corso Karlín.

12/2018

HODNOTA NEMOVITOSTÍ ČMN PŘESAHOJE 1,5 MILIARDY

Koncem roku ČMN koupila kancelářskou budovu v horní části Václavského náměstí. Hodnota nemovitostí holdingu ČMN tak krátce před koncem roku 2018 dosáhla 1,5 miliardy korun.

12/2019

NEJVĚTŠÍM ČESKÝM INVESTOREM V ROCE 2019 BYLA SKUPINA ČMN

Skupina Českomoravská Nemovitostní díky akvizicím budov Crystal a BLOX patřila v roce 2019 mezi největší lokální hráče z hlediska uskutečněných transakcí v komerčních nemovitostech.

12/2020

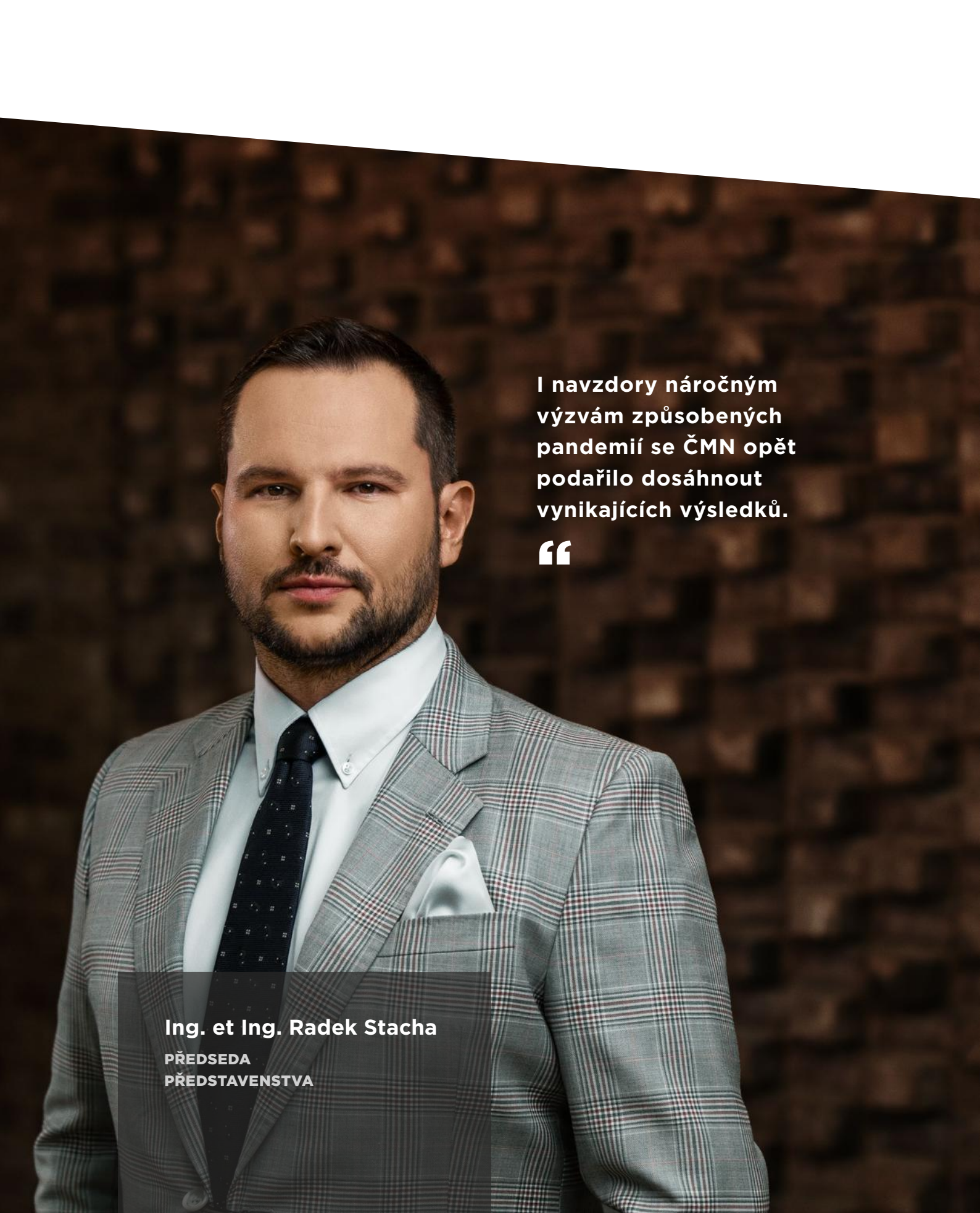
CHURCHILL SQUARE VE SPOLEČNÉM PODNIKU ČMN A CFH

Akvizice kancelářského komplexu Churchill Square byla největším obchodem na trhu s kancelářskými nemovitostmi v České republice. Hodnota spravovaného portfolia nemovitostí ČMN překonala hranici 10 miliard korun.

10/2021

RICHARD BRITTEN-LONG – NOVÝ PŘEDSEDA DOZORČÍ RADY

Čerstvá posila v dozorčí radě přináší hluboké mezinárodní zkušenosti jak v oblasti strukturování a umisťování dluhových cenných papírů včetně sekuritizace a prodeje, tak v oblasti akvizic a správy nemovitostí.

A portrait of a man with a beard and short dark hair, wearing a light blue shirt, a dark tie with small white dots, and a grey plaid suit jacket. He is standing against a dark, textured background. The text is positioned to the right of his head, and a quote mark is below it. A semi-transparent dark box at the bottom left contains his name and title.

**I navzdory náročným
výzvám způsobených
pandemií se ČMN opět
podařilo dosáhnout
vynikajících výsledků.**

“

Ing. et Ing. Radek Stacha

**PŘEDSEDA
PŘEDSTAVENSTVA**

Představenstvo

Rok 2021 potvrdil, že strategie, kterou jsme nastavili, je správná a přináší stabilitu i v době nejistoty.

“

Ing. Mgr. Josef Eim

**MÍSTOPŘEDSEDA
PŘEDSTAVENSTVA**

Trh komerčních nemovitostí v roce 2021

Trh komerčních nemovitostí v České republice byl v roce 2021 velmi různorodý. Celkové investice činily 1,9 miliardy eur, což je v porovnání s předkoronavirovým rokem 2019 pokles o přibližně 45 procent. I přesto byl minulý rok výrazně silnější než rok 2020 a konec roku naznačuje růst zájmu investorů a s tím spojený zvýšený objem investic, který v roce 2022 pravděpodobně přesáhne hranici dvou miliard eur.

Největší podíl na transakční aktivitě měly jako již tradičně kancelářské prostory (35 %) před průmyslovými nemovitostmi (32 %) a maloobchodními prostory (13 %). Celý rok 2021 byl nadále silně poznamenán nejistotou spojenou se šířením koronaviru a nedostatkem kvalitního produktu. Velké množství investorů bylo připraveno investovat, ale vzhledem k nedostatku nabídky nedošlo k více transakcím. Skupina ČMN v říjnu 2021 dokončila jednu z největších kancelářských transakcí na lokálním trhu nákupem nemovitostní portfolio 3 projektů v pražském Karlíně. Vyjednání celého obchodu trvalo více než 9 měsíců.

Struktura domicilu investorů se za posledních několik let změnila a čeští investoři tažení nemovitostními fondy stáli za 50 % objemu transakcí. Zahraniční investoři, zejména z Asie, byli během roku 2021 zdrženlivější. V pořadí se jako druhí umístili Američané (11 %) a dále Rakušané a Italové (6 %).

Výnosy nemovitostí se změnily pouze v segmentu průmyslových nemovitostí. Toto odvětví

zaznamenalo snížení výnosové míry o přibližně 1 procentní bod a zakončilo rok na rovných 4 %. Tak dramatický posun není obvyklý. Logistické a výrobní haly jsou tak dle ocenění investorů hodnotnější než prémiové kancelářské nemovitosti, jejichž výnosová míra se pohybuje na úrovni 4,00–4,25 %. Z historických dat vyplývá, že tato situace je významnou anomálií. Průmyslové haly byly vždy ze své podstaty investory vnímány jako rizikovější a s typickou rizikovou přírážkou vyšší o 0,50–0,75 procentního bodu oproti kancelářským budovám. Odvětví industriálních nemovitostí s historicky nejvyššími cenami tak v současné době nenabízí mnoho atraktivních příležitostí.

Obchodní centra po významném propadu v roce 2020 zakončila rok stabilně s výnosovou mírou 5,75 %, podobně jako high-street, jež vykazuje výnos na hodnotě 4,25 %. Samostatnou kapitolou jsou hotely, o které stále investoři ani bankovní domy nejeví velký zájem, a to z důvodu přetrvávající nejistoty.

STABILITA KANCELÁŘSKÉHO SEKTORU

Kancelářský trh prošel rokem 2021 i přes pandemii velmi stabilně. Nezměněná výnosová míra a stále velmi vysoký zájem investorů potvrdil silné stránky tohoto segmentu. Celková plocha nové výstavby dosáhla pouhých 57 tisíc m² (1,5 % celkové plochy) a byla vůbec nejnižší od roku 2016. Desetiletý průměr výstavby je přitom 135 tisíc m² ročně. Takto nízká nabídka není primárně důsledkem rozhodnutí ovlivněných pandemií. Obecně trvá

výstavba administrativního projektu 20–24 měsíců, tudíž bylo o současné výstavbě rozhodnuto ještě před vypuknutím pandemie. Během roku 2021 se velké množství projektů přehodnocovalo a jejich původní účel se v průběhu změnil na rezidenční. Nabídka kancelářských prostor tak zůstane i v letech následujících podprůměrná. V roce 2022 se očekává nový přírůstek přibližně 76 tisíc m², a tedy opět výrazně méně, než je desetiletý průměr, a pouze nové 2 % z celkových 3,7 milionu m².

Čistá poptávka po kancelářských prostorech dosáhla 209 tisíc m², což je meziroční nárůst o 23 %. I tak byla hladina poptávky v letech 2020 a 2021 spíše utlumená. Nicméně vzhledem k jejímu růstu

TRENDEM SE STAL HYBRIDNÍ MODEL

Pandemie koronaviru usměřila trendy a evoluci, která na kancelářském trhu pobíhá již několik let. Práce z domova, která je v dnešním světě standardem, byla v minulosti méně využívaným benefitem. Prémiové kancelářské nemovitosti se však na tuto změnu připravovaly již delší dobu. Hot-desking, klidné prostory pro spolupráci či zvyšování metrů na jednoho zaměstnance, jsou dlouhodobé trendy, které společnosti již zahrnovaly do svých plánů a kanceláře skupiny ČMN tak byly na tuto situaci včas připraveny. Zároveň se v praxi ukázalo, že práce pouze z domova není z pohledu spolupráce a inovací příliš efektivní a produktivita zaměstnanců dlouhodobě klesá. Výsledkem je hybridní model,

Silná domácí poptávka roku 2021 je pro lokální trh dobrou zprávou, protože přispívá k jeho stabilitě.



již ve 4. čtvrtletí 2021 lze očekávat, že pro mnoho firem šlo o spuštění odložených plánů na expanzi. Míra neobsazenosti v tomto kvartálu poprvé od začátku pandemie klesla na hodnotu 7,8 %. Na trhu kancelářských nemovitostí lze sledovat významnou divergenci v obsazenosti prémiových nemovitostí typu A a starších, méně atraktivních nemovitostí. U prvního typu se míra neobsazenosti pohybuje na úrovni méně než 5 %, naopak starší budovy se potýkají s většími problémy s poptávkou. Obecně je však neobsazenost v Praze velmi nízká v porovnání s historickými úrovněmi např. z roku 2014, kdy byla míra neobsazenosti přibližně trojnásobná.

který dává zaměstnancům flexibilitu, ale stále zachovává nutnost kancelářských prostor. V rámci portfolia ČMN se přístupy k hybridnímu modelu práce u jednotlivých nájemců lišily.

Úroveň nájmů zaznamenala i kvůli výše zmíněným trendům významný posun z 22,50 eur/m² na 24,00 eur/m². Praha je kancelářský trh, ve kterém se snoubí nízká nabídka s trendově zvyšující se poptávkou. Demografický vývoj stěhování lidí do hlavního města a rostoucí procento zaměstnanců ve službách (a tedy často v kancelářích) dále přispívají ke zvyšujícím se cenám nájmů.



Ekonomické aspekty a jejich dopad na podnikání ČMN

Tématem posledních měsíců byla a bude inflace, která podobně jako v České republice, tak i v Evropě dosahuje nebezpečně vysokých hodnot. Vedení ČMN tento scénář dlouhodobě předpovídalo a na inflaci tak byla celá skupina velmi dobře připravena. Všechny ekonomické ukazatele tomuto scénáři bohužel již delší dobu nasvědčovaly. Jen za rok 2021 se měnový agregát M3 zvýšil ze 13 na 15,5 bilionů eur. To je nárůst o 19,2 % během pouhých dvou let. Ani v roce 2021 však HDP eurozóny nedosáhlo úrovně z roku 2020 a stále bylo o přibližně 1,5 % níže. Výsledkem této situace je významně vyšší množství peněz na menší množství statků a služeb. Je pravdou, že rychlost

hranici 10 % (Španělsko 11 %, Itálie 9,5 %, Francie 9,2 %, Česká republika 6,1 %). Evropská centrální banka započala proces kvantitativního uvolňování již před mnoha lety, ale množství peněz, jaké se dostalo do ekonomiky během koronavirové krize, bylo zcela bezprecedentní.

ČMN na svých konferencích dlouhodobě tvrdí, že inflace je jediný způsob, jak snížit zadlužení jednotlivých Evropských států na udržitelnou úroveň. Dluhy, které státy jako Francie, Itálie nebo Španělsko dokázaly nahromadit jsou tak enormní, že je žádné zdanění či utahování opasků nemůže splatit. To bude základní příčinou zdrženlivosti

ČMN na svých konferencích dlouhodobě tvrdí, že inflace je jediný způsob, jak snížit reálné zadlužení jednotlivých Evropských států.

“

oběhu peněz v ekonomice se také významně zpomalila, což je dáno zejména tím, že značná část nových peněžních prostředků plynula přímo do investic (dluhopisů, akcií apod.) a ve spotřební ekonomice se tak neprojevila. I tak se však jedná o velmi dramatický nárůst. Během koronavirové krize zároveň došlo k souznění fiskální a monetární politiky, kdy vlády po celé Evropě zcela bez ostychu schválily schodky rozpočtů vůči HDP na

Evropské centrální banky vůči jakémukoli zvyšování úrokových sazeb i v době, kdy se stane inflace v mnoha státech platících eurem dvojčífnou. V případě že by Evropská centrální banka významně zvedla sazby, či to jen trh začal očekávat, úroky ze státních dluhopisů těchto států okamžitě vzrostou. Ty si to však mohou jen stěží dovolit. Výsledkem bude situace, kdy ECB bude ke zpříšňování politiky přistupovat velmi vlažně.

Česká národní banka se k inflaci staví zcela opačně. Zapříčinila ji údajně svou monetární politikou a již ke konci roku 2021 přistoupila ke zvýšení 2T repo sazby až na hodnotu 3,75 % s perspektivou dalšího zvyšování. Vzhledem k otevřenosti české ekonomiky a zahraniční inflaci však bude velmi složité porazit inflaci skrze zvyšování sazeb bez toho, aniž by ČNB výrazným způsobem ovlivnila vývoj české ekonomiky. Ke konci roku 2021 byly tradiční výrobní společnosti vystaveny dokonalé bouři vysokých cen energií, vyšších mzdových požadavků a zvyšujících se finančních nákladů. V konečném důsledku mnoha

Skupina ČMN řídí měnové riziko pomocí klasických bankovních derivátových operací.

ČMN samozřejmě veškeré ekonomické dění bedlivě sleduje na každodenní bázi. Hlavní část byznysu skupiny je založena na reálných aktivech denominovaných v euru. V důsledku toho jsou pro skupinu hlavní eurové úrokové sazby, jež mají vliv na ocenění aktiv i cenu dluhového financování. Z tohoto pohledu se však jedná o velmi pomalý posun kupředu. Je zřejmé, že Evropská centrální banka nemůže držet záporné úrokové sazby neomezeně dlouhou dobu. Ale její

Nemovitosti mají dle historických dat vysokou tendenci růst na hodnotě společně s inflací.



firmám nemusí zbýt nic jiného, než se v krátkém horizontu snažit přenést vyšší úrokové náklady na zákazníka a minimalizovat dopad vysokých úrokových sazeb na svou ekonomickou aktivitu.

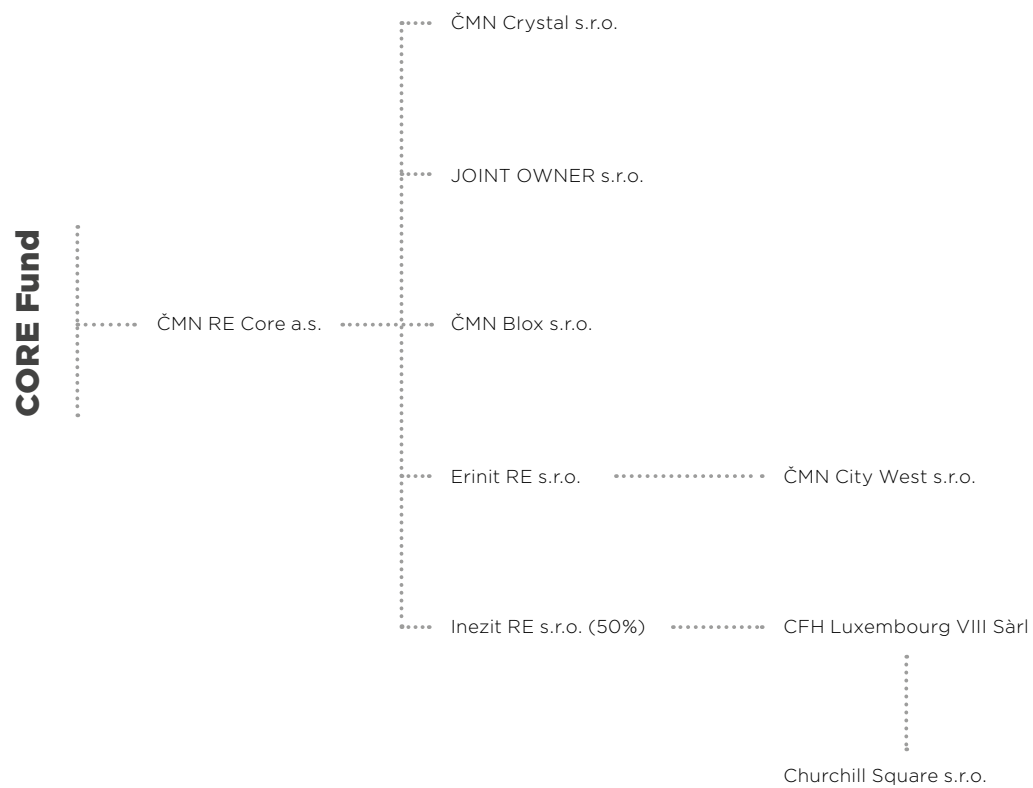
ČNB bude bránit inflační spirále svými hlavními zbraněmi, jako jsou úrokové sazby, intervence na devizovém trhu a rétorika. Ta se bude týkat zejména vyjednávání odborových organizací se zaměstnavateli o růstu mezd. Pokud si běžní občané zvyknou, že vyšší inflace je standardem, je možné, že Česká republika bude žít v prostředí vyšší inflace ještě několik let.

Vyšší úrokové sazby samozřejmě měly významný dopad na kurz české koruny vůči euru, která během roku 2021 posílila až k hranici 24,86 za euro a jistě přitáhla pozornost mnoha spekulantů.

zdrženlivost k jakémukoli významnému zvyšování a fundament, který mu brání, dává skupině velkou míru jistoty pokračování atraktivního diferenciálu výnosových měr nemovitostí a reálných úrokových měr.

Nemovitosti mají dle historických dat vysokou tendenci růst na hodnotě společně s inflací. Vyšší inflace se projevuje na ceně stavebních nákladů, které dále posouvají požadované nájemné směrem nahoru. Tento trend se projevuje i v prostředí pražských komerčních nemovitostí. Vzhledem k tomu, že všechny nájemní smlouvy skupiny ČMN obsahují inflační doložky, vyšší inflace významným způsobem zvyšuje nominální hodnotu portfolia skupiny. Reálná hodnota je tak chráněna i v době vysokých inflačních tlaků.

31. 12. 2021 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA CORE FUND





Finanční výsledky ČMN: zdravý růst a stabilizace

Skupina ČMN od svého založení konzistentně cílí na prémiové kancelářské nemovitosti ve velkých městech a nájemce s vysokou platební morálkou. Tato strategie je díky atraktivnímu profilu výnosu a rizika základním pilířem skupiny. .

fondem CORE, kde je ČMN jediným podílníkem. Důvodem zahraničního strukturování je především právní jistota a získání přístupu k atraktivnímu zahraničnímu financování. Standardem trhu je platba nájemného u prémiových kancelářských

Stabilita, kterou tato aktiva poskytují, se prokázala i ve výsledcích společnosti, kdy čistý zisk skupiny vzrostl z 57 milionů Kč v roce 2020 na 62 milionů Kč v roce 2021.

“

Důvodem je především růst nemovitostního portfolia. Akvizice projektů City West C1 & C2 a Churchill Square proběhly v průběhu roku 2020 a rok 2021 je tedy prvním rokem, kdy se mohla naplno projevit síla nájemních výnosů těchto transakcí. Hrubé nájemné portfolia nemovitostí vlastněných skupinou ČMN vzrostlo z 255 milionů Kč v roce 2020 na 420 milionů Kč v roce 2021 a bylo zásadní složkou dosaženého zisku. S růstem portfolia zákonitě rostly i počty zaměstnanců a mzdové náklady skupiny. Nejvýznamnější posily zaznamenal zejména tým interního asset a property managementu. Tito manažeři jsou pro dlouhodobý chod skupiny zcela klíčoví, protože jejich úkolem je starat se jak o technický stav nemovitostí, tak o spokojenost nájemců.

Struktura skupiny zůstává stejná, přičemž hlavní nemovitosti vlastněné skupinou ČMN jsou vlastněny

nemovitostí v Praze v eurech. V důsledku toho jsou tyto projekty denominovány a financovány také v eurech. Vzhledem k rostoucím českým úrokovým sazbám se tato strategie ukazuje jako správná. Zdroje bankovního financování skupiny jsou diverzifikovány mezi nejvýznamnější hráče na lokálním trhu. Mezi banky financující projekty ČMN patří ČSOB, UniCredit, česká i rakouská pobočka Raiffeisenbank nebo například německý bankovní gigant Helaba.

DOKONČENÍ JEDNÉ Z NEJVĚTŠÍCH AKVIZIC KANCELÁŘSKÝCH PROJEKTŮ V ČR

Z transakčního pohledu ČMN v říjnu roku 2021 opět dokončila jednu z největších akvizic kancelářských projektů v zemi. Jednalo se o akvizici tří kancelářských budov v pražském Karlíně. Budovy Apeiron, Corso Karlín a Zirkon jsou rozdílné typy budov a následná strategie je tudíž pro každou

z nich odlišná. Budova Zirkon je vzhledem ke svému umístění skvěle připravena na následný redevelopment a do budoucna může ještě zvýšit svou hodnotu. Naopak budova Apeiron prošla rekonstrukcí a je v současném stavu schopna generovat nájemní výnosy po dobu mnoha let.

Pouhé jednotky projektů však splní přísná kvalitativní a kvantitativní kritéria včetně průniku cenových očekávání.

Za nejdůležitější ukazatel úspěchu skupiny je dlouhodobě považován vlastní kapitál. Tento

Kapitalizace na bezprecedentně levném financování a relativně vysokých výnosech, které v porovnání s jinými evropskými městy Praha stále nabízí, je základním pilířem strategie skupiny ČMN.



I z toho důvodu byla ideálním kandidátem pro portfolio fondu NEMO, který ji hned v listopadu 2021 koupil. Celá transakce karlínského portfolia byla financována Raiffeisenbank Česká republika. Tímto projektem tak ČMN zahájila spolupráci s další lokální bankou.

Transakční tým ČMN ročně prověří ve větším či menším detailu stovky akvizičních příležitostí.

ukazatel lépe zobrazuje stav hospodaření a profitabilitu vzhledem ke struktuře, kde se díky fondu CORE plně neodráží veškeré transakce v čistém zisku skupiny. Hodnota vlastního kapitálu vzrostla o 305 mil. Kč na celkových 1,2 miliardy korun. Vlastní kapitál jako účetní vyjádření hodnoty společnosti mimo jiné zobrazuje bezpečnostní polštář pro věřitele skupiny.





Richard Britten-Long
PŘEDSEDA DOZORČÍ RADY

System řízení rizik skupiny ČMN

Podnikání skupiny ČMN je postaveno na analytických základech. Těžištěm její práce jsou investice do kancelářských nemovitostí, které jsou podle statistických údajů od 60. let minulého století nejstabilnějším sektorem komerčních nemovitostí. Stabilitou se v tomto případě rozumí nejnížší volatilita (změna ceny) a riziko v průběhu hospodářského cyklu. To samozřejmě znamená, že kancelářské nemovitosti obvykle nejsou

ale je nutné se na případný negativní vývoj trhu připravit.

Skupina ČMN přijala obezřetný přístup založený na hodnotě menšího počtu investic, které jsou však díky své kvalitě mimořádně atraktivní. System řízení rizik byl hlavním důvodem, proč nebyly provedeny investice do mnoha odvětví komerčních nemovitostí, kde skupina ČMN nemá konkurenční

Pro vlastníky nemovitostí je příznivé tržní prostředí, v němž poptávka převyšuje nabídku a aktiva se zhodnocují.

Při akvizičním procesu je však důležité zachovat vysoký standard kvalitativních a kvantitativních kritérií.



nejvýnosnějším aktivem v době hospodářského boomu, ale poskytují určitou ochranu v době recese i díky nižší korelaci s růstem HDP než například hotely, nákupní nebo logistická centra.

Skupina ČMN při realizaci své investiční strategie a správě majetku v portfoliu podstupuje celou řadu rizik. Při jejich hodnocení se s velkým respektem zabývá nejen přímými riziky provozního charakteru, ale také detailně analyzuje dopady potenciálních tržních hrozeb. Z tohoto důvodu byla zavedena komplexní platforma řízení rizik, která se řídí zásadou, že není možné předvídat budoucnost,

výhodu včetně investic v zahraničí. I když je pravda, že obě tyto možnosti dalšího rozvoje skupina ČMN již delší dobu analyzuje.

ČMN se od počátku zaměřuje na vytvoření dynamické vůči rizikům odolné organizace s růstovým potenciálem vedoucím k vyšší ziskovosti. V rámci investičního procesu jsou zvažována i tzv. pozitivní rizika neboli nepředvídané příležitosti. I díky této přípravě mohla skupina ČMN dokončit akvizici projektu Churchill Square v průběhu pandemie COVID-19 za atraktivní cenu. Hodnota tohoto projektu, potvrzená nezávislými

odhadci (JLL a Cushman & Wakefield), byla na konci roku 2021 znatelně vyšší než pořizovací cena.

Skupina ČMN se v rámci interních procesů a systému řízení neustále vyvíjí a roste v komplexní organizaci, kde je řízení rizik minimálně stejně důležité jako růst. V dlouhodobém horizontu představuje obezřetný přístup a zaměření na ziskovost významnou konkurenční výhodu na českém realitním trhu.



ERICSSON

CENTROPOL



SWIETELSKY

LEMS

RUBY

KRKA

CANADIAN
MEDICAL

AVAYA

SAAB

gepard
VÝROBA PRO ŽIVOT

FOREVER



APEIRON



Stabilita kancelářského sektoru

Rok 2021 byl pro nemovitostní fond NEMO pokračováním strategie výběru kvalitních kancelářských nemovitostí s dobrou dostupností, kvalitních nájemců a dlouhodobých nájemních smluv. Díky tomu zaznamenala cena podílového listu v každém měsíci loňského roku kladné zhodnocení a investoři si za rok 2021 připsali výnos 4,26 %.

I přestože převážná část minulého roku byla stále do značné míry ovlivňována lockdowny a opatřeními vlády v rámci boje proti šíření koronaviru, výnos fondu NEMO těžil z konzistentní strategie, která se především v letech 2020 a 2021

přímo u stanice metra Křižíkova. Budova je dílem architekta Václava Aulického, který je znám také svým návrhem Žižkovské televizní věže, budovou Transgas nebo budovou České televize v Praze na Kavčích horách. S plochou 12 000 m² představuje Apeiron významnou akvizici do portfolia fondu.

Kromě hledání zajímavých příležitostí probíhaly po celý rok práce spojené se správou budov v portfoliu. Ta obnáší aktivní komunikaci s nájemci, což je faktor, na který je od začátku působení fondu NEMO kladen velký důraz. Turbulentní sled událostí, které přinesla pandemie, důležitost kvalitní asistence a komunikace s nájemci pouze

Na začátku loňského roku byl vzhledem k situaci u nás i ve světě očekávaný výnos fondu 5 %, čehož se podařilo dosáhnout bez znatelného nárůstu odchylek v měsíčních výnosech

“

potvrdila jako správná v podmínkách, které v době spuštění fondu nemohl předvídat snad nikdo.

Každá doba s sebou nese výzvy a také příležitosti, čehož nemovitostní fond NEMO v loňském roce využil a rozšířil své portfolio o kancelářskou budovu Apeiron. Kancelářský objekt je umístěn v pražském Karlíně s výbornou dostupností

potvrdil. Úspěch každého projektu je mozaika o mnoha dílech a kvalitní tým profesionálů starající se o nájemce a budovy tvoří její významnou část. Důležitá je také péče fondu o technický stav budov a jejich okolí, která neustávala po celý loňský rok – probíhaly renovace interiérů kancelářských budov, úpravy prostor za účelem vyhovění potřebám nájemců a v neposlední řadě vylepšování

technologického zázemí kancelářských budov. Výsledkem je ochrana a další růst hodnoty těchto nemovitostí v budoucnu.

Stěžejním tématem let 2020 a 2021 byl covid-19. V roce 2022 to bude inflace a rusko-ukrajinská válka. Výhled na nemovitostní trh v roce 2022 od společnosti CBRE, jednoho z největších světových poskytovatelů služeb na poli nemovitostí, poukazuje na silnou poptávku po nemovitostech na českém trhu, která se však setkává s nedostatečnou nabídkou. Proinvestované objemy peněz totiž nejsou na trhu paradoxně řízeny poptávkou, ale nabídkou. S ohledem na trh nemovitostních fondů v Česku lze očekávat – i díky obecnému trendu růstu objemu investic českých investorů – další nárůst investičního kapitálu a růst převisu poptávky nad nabídkou. To jen dále podpoří růst hodnoty komerčních nemovitostí na trhu. Hlavním faktorem nedostatečné nabídky je nízké tempo výstavby nových projektů, což je problém, jehož

možné řešení či změna nepřijdou v brzké době. Snaha adresovat či řešit stávající situaci s pomalou výstavbou je zejména otázkou potřebných legislativních změn – a ty, jak je známo, se nedějí přes noc. Využívání kanceláří má dle výhledu CBRE pokračovat v rostoucím trendu, přičemž poroste poptávka také po flexibilních kancelářských prostorech.

V roce 2022 fond cílí na zhodnocení nejméně 5 % a bude dále pokračovat v co nejkvalitnější péči o budovy v portfoliu a vyhledávat další příležitosti k akvizicím, kterých lze již nyní vidět na obzoru několik. Realita vysoké inflace bude investory motivovat k vyhledávání zajímavých investičních příležitostí a prostředí zvýšené volatility bude nahrávat kvalitním, stabilním a osvědčeným investičním produktům, kterým nemovitostní fond NEMO od svého založení je.

1,2 mld. Kč

ČISTÁ AKTIVA POD SPRÁVOU

4,26 %

VÝNOS ZA POSLEDNÍCH 12 MĚSÍCŮ

4,3 let

WAULT

29 500 m²

PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA



Spravované portfolio ČMN

Realitní skupina ČMN se zaměřuje především na nákup a dlouhodobou držbu kvalitních komerčních budov ve velkých městech na území České republiky. Strategie společnosti je postavená na diverzifikaci portfolia a důrazu na vysokou bonitu nájemců. Klíčové je pro skupinu uzavírání dlouhodobých nájemních smluv na 5-10 let.

Skupina se zaměřuje na budovy, které splňují nejen technické požadavky, ale také požadavky na udržitelnost. V roce 2021 se spravované portfolio ČMN rozšířilo o tři nemovitosti – Apeiron, CORSO Karlín a Zirkon. Plocha pronajímatelných prostor nyní tvoří téměř 150 000 m².

Portfolio je tvořeno prémiovými budovami (třídy A, B+). Důležitou zásadou skupiny ČMN je vstřícný a proaktivní přístup k nájemcům a spravovaným projektům.

O pronajímané budovy se stará tým specialistů, který dbá na vytváření a zachovávání dobrých vztahů s nájemci, na zvyšování jejich komfortu a v neposlední řadě také na zabezpečení prémiového servisu.

ČMN své spravované budovy pravidelně reviduje a udržuje v dobré kondici od zabezpečování technických požadavků až po estetické. Největšími nájemci spravovaného portfolia jsou společnosti Amazon Logistic Prague, CertiCon, Deloitte CZ Services, Fortuna Game a Vodafone Czech Republic. Tyto společnosti celkově tvoří 36 % spravované plochy ČMN.

Top 5 největších nájemců



Deloitte.





Rozdělení dle lokality budov

46 %

Prémiová lokalita

10 %

Submarket

44 %

Strategická lokalita

Rozdělení nájemců dle odvětví

24 %

Informační a komunikační služby

11 %

Obchod a zprostředkování

6 %

Nemovitosti a infrastruktura

20 %

Ostatní

17 %

Poradenství, právní a odborné služby

7 %

Zábavní průmysl

10 %

Zdravotnictví a sociální péče

5 %

Potravinářství

Nemovitosti v číslech

13,5 mld. Kč

HODNOTA PORTFOLIA

11,4 mld. Kč k 31. 12. 2020



66 %

PODÍL ZELENÝCH BUDOV

85 % k 31. 12. 2020



92 %

OBSAZENOST

99% k 31. 12. 2020

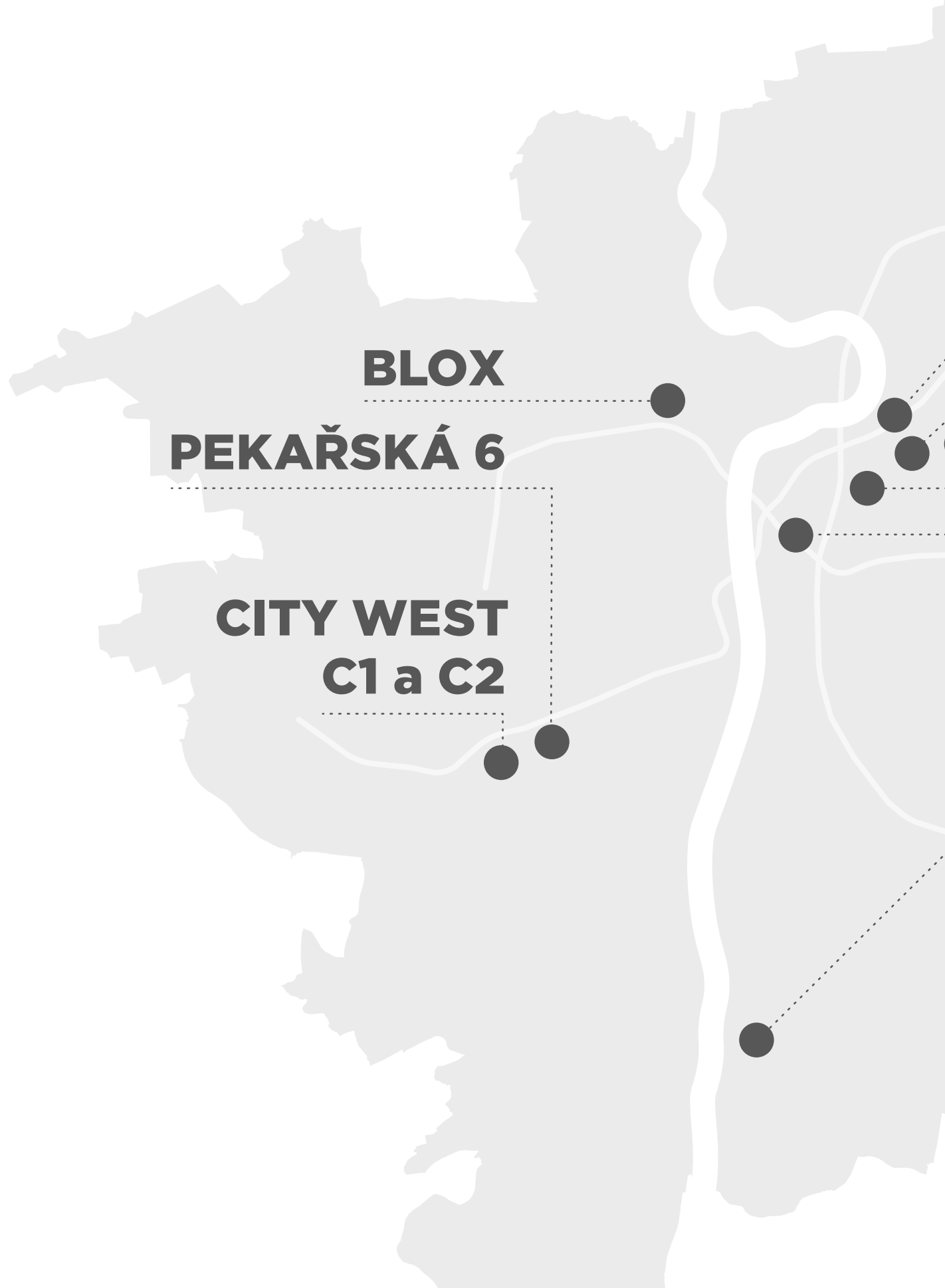


4,5 roku

WAULT

5,4 roku k 31. 12. 2020

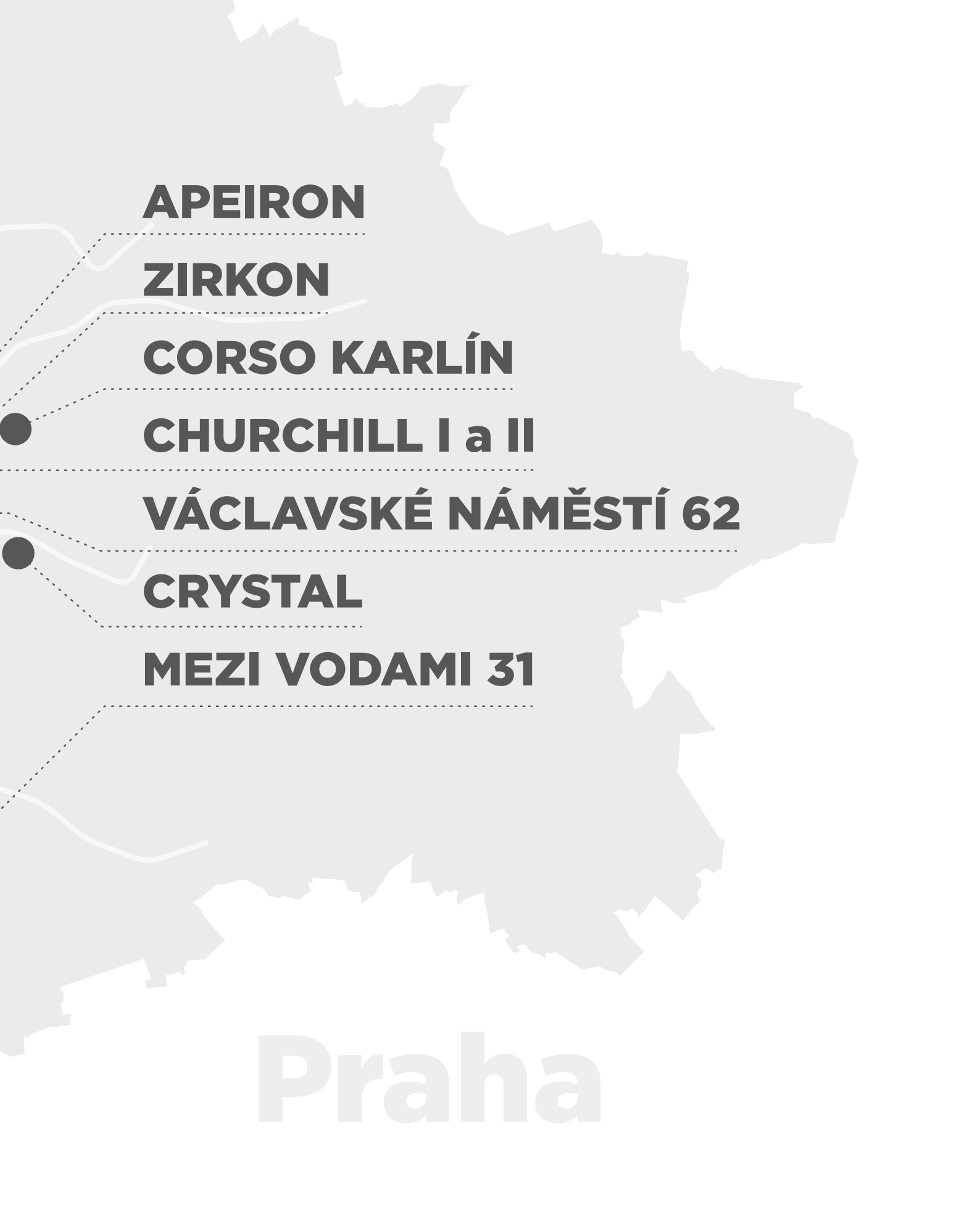




BLOX

PEKAŘSKÁ 6

**CITY WEST
C1 a C2**



APEIRON

ZIRKON

CORSO KARLÍN

CHURCHILL I a II

VÁCLAVSKÉ NÁMĚSTÍ 62

CRYSTAL

MEZI VODAMI 31

Praha

Portfolio nemovitostí spravovaných skupinou ČMN

CORSO KARLÍN

Inspirativní administrativní prostor na metru







CORSO KARLÍN

Křižíkova 237/36a, Praha

UNIKÁTNÍ ARCHITEKTURA

Kancelářský komplex CORSO Karlín o 4 podlažích a celkové pronajímatelné ploše 9 421 m² se nachází v lukrativní části Praha 8 – Karlín. Budova nabízí administrativní prostory s inspirativní atmosférou vzniklé propojením industriálního designu a moderních kanceláří s kapacitou 300 pracovních míst. Samotná kancelářská budova CORSO Karlín byla postavena již v roce 1890 a je součástí ambiciózního plánu Nového Karlína, který spočívá v renovaci bývalého karlínského průmyslového areálu ČKD. CORSO Karlín je bývalá průmyslová hala zvaná "plechárna", kterou architekti Ricardo Bofill Levi a Jean Pierre Carniaux přeměnili na moderní účelnou kancelářskou budovu.



EURO-CENTER
Local Assistance - Worldwide



ICON[®]

9 421 m²

PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA

300

KAPACITA PRACOVNÍCH MÍST

123

POČET PARKOVACÍCH MÍST

Ricardo Bofill Levi a Jean Pierre Carniaux

ARCHITEKTI

CORSO se nachází v lokalitě s velmi dobrou občanskou vybaveností a snadnou dopravní dostupností. Karlín je totiž velmi dobře dostupný všemi typy dopravy. Tramvajové zastávky Křižíkova a Karlínské náměstí se nacházejí do 5 minut chůze, stejně jako stanice metra B – Křižíkova. Objekt poskytuje až 123 parkovacích stání. Městská část Praha 8 – Karlín je též napojena na hustou síť pražských cyklostezek.

Mezi největší nájemce patří společnosti Dial Telecom, Euro-Center Prague nebo ICON Communication Centres.

APEIRON

Klidné kanceláře jen kousek od centra





ERICSSON

CENTROPOL

SWIETELSKY

LEMS

TSR
THE METRO COMPANY

econsulting

gepard
POSITIVE LTD. GROUP

SAAB

AVAYA

CANADIAN
MEDICAL

KRKA

RUP
BY

∞

FOREVER

APEIRON



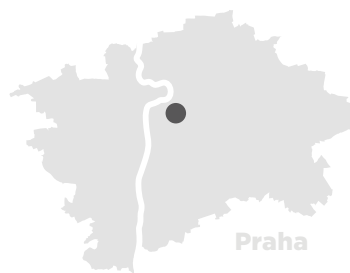


APEIRON

Sokolovská 192/79, Praha

MODERNÍ BUDOVA V KARLÍNĚ

Budova byla postavena v roce 2000 a v roce 2019 prošla rekonstrukcí. Architektonický návrh budovy je dílem architekta Václava Aulického, který se do širšího povědomí zapsal návrhem kontroverzní Žižkovské televizní věže. Pronajímatelná plocha nemovitosti o velikosti 12 207 m² je rozprostřena do celkem osmi podlaží a variabilita vnitřních prostor umožňuje nájemcům vybrat si kanceláře přesně podle svých potřeb.



OTE 



12 207 m²

PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA

770

KAPACITA PRACOVNÍCH MÍST

174

POČET PARKOVACÍCH MÍST

Václav Aulický

ARCHITEKTI

Výhodou lokality, ve které budova sídlí, je výborná dopravní dostupnost všemi typy dopravy – autem, MHD nebo dokonce na kole. Objekt je umístěn v ulici Sokolovská v městské části Praha 8 – Karlín. V těsné blízkosti objektu se nachází stanice metra B Křížíkova a stejnojmenná tramvajová zastávka. K autobusovému nádraží a stanici metra Florenc je možné dojít pěšky za 15 minut. Díky napojení Karlína na síť pražských cyklostezek se nabízí i doprava ekologicky na bicyklu.

Lokalita nabízí veškerou občanskou vybavenost – restaurace, kavárny, kulturní centra – vše se nachází v těsné blízkosti budovy. Ideálním místem pro odpočinek je park u Kostela sv. Cyrila a Metoděje. Objekt disponuje 174 parkovacími místy přímo u budovy.

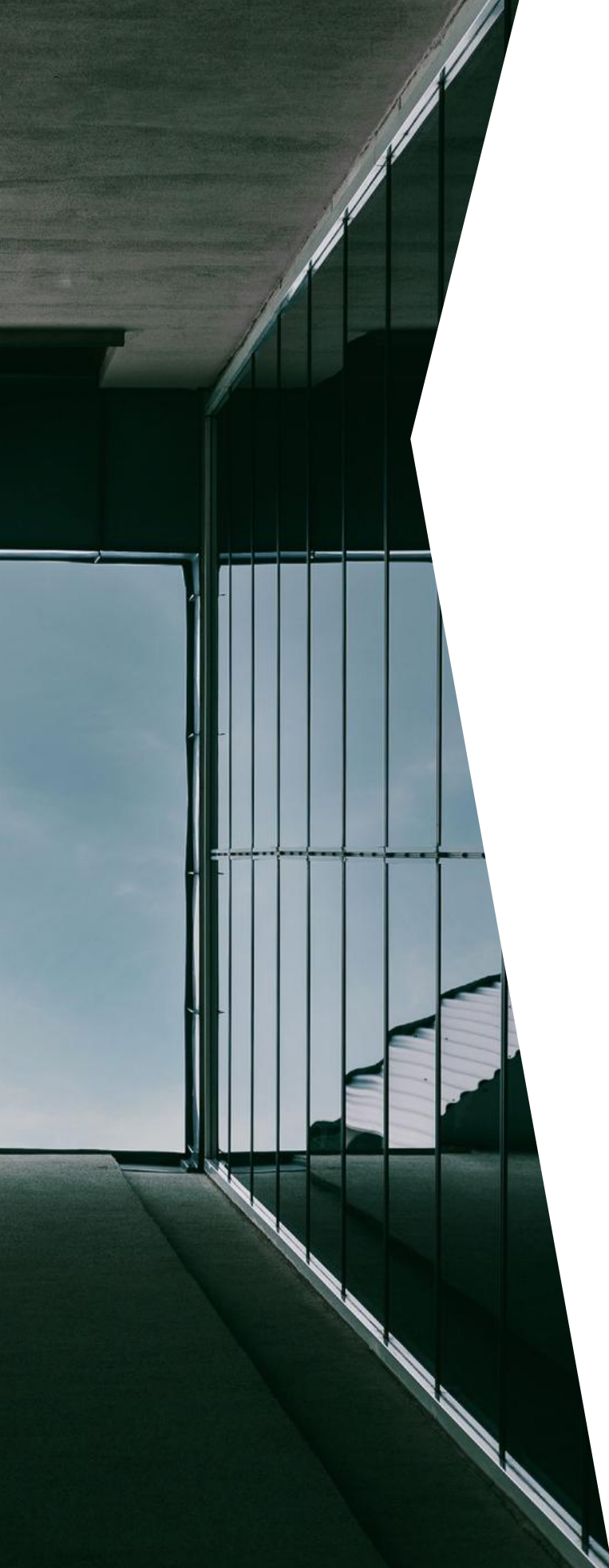
Mezi největší nájemce budovy patří společnosti SWIETELSKY Stavební s.r.o., OTE, a.s. a EUC PLS s.r.o.

ZIRKON

Šestipatrová kancelářská budova v Karlíně







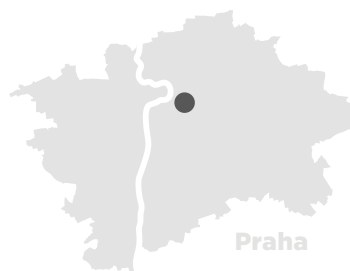
ZIRKON OFFICE CENTER

Sokolovská 366, Praha

KANCELÁŘE V BLÍZKOSTI DO CENTRA

Zirkon Office Center v Karlíně nabízí kombinaci klidné lokality, příjemných kancelářských prostor a výborné dopravní dostupnosti. Celý objekt je tvořen pronajímatelnou plochou 11 005 m² s kapacitou 720 pracovních míst. Šestipatrová administrativní budova nabízí variabilní uspořádání vnitřních prostor, díky čemuž si zde každý nájemce přijde na své. Budova byla postavena v roce 1997, a rekonstruována byla v roce 2010. Architektonický návrh objektu je dílem architekta Václava Aulického, který se do širšího povědomí zapsal návrhem kontroverzní Žižkovské televizní věže.

Objekt se nachází ve velmi vyhledávané lokalitě



11 005 m²

PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA

720

KAPACITA PRACOVNÍCH MÍST

173

POČET PARKOVACÍCH MÍST

Václav Aulický

ARCHITEKTI

v blízkosti stanice metra jen nedaleko od centra Prahy. Vnitroblok budovy je plný zeleně a nabízí tak zaměstnancům možnost příjemného relaxu. Výhodou lokality je výborná dopravní dostupnost všemi typy dopravy – autem, MHD nebo dokonce na kole. V těsné blízkosti nemovitosti se nachází stanice metra B Křižíkova a stejnojmenná tramvajová zastávka. Objekt disponuje 173 parkovacími místy přímo v budově.

Mezi největší nájemce patří ČD Informační systémy a.s. a SECON GROUP s.r.o.



Deloitte

CHURCHILL SQUARE

Italská 67 a 69, Praha

UNIKÁTNÍ DESIGN A UDRŽITELNOST

Odvážný urbanistický projekt dotvářející náměstí Winstona Churchilla je tvořen dvěma kancelářskými budovami o celkové ploše přes 30 000 m². Architektonický návrh obou staveb je dílem ateliéru Jakub Cigler Architekti. Každý z objektů daného projektu má svůj charakter a odlišují se od sebe nejen barvou vnějších povrchů, ale i použitým materiálem. Zatímco Churchill I je laděný ve světlých tónech, Churchill II je ve stylu berlínské a holandské architektury s režnou cihlou, která designově komunikuje i s budovami přilehlé Vysoké školy ekonomické.



PRÉMIOVÁ LOKALITA

Objekty jsou spolu propojeny náměstím s vodním prvkem a venkovním posezením pro restauraci, kavárnu a bistro. Součástí budovy Churchill II je také obchodní pasáž, která dodává nájemcům a obyvatelům lokality dodatečný komfort.

Velkou předností projektu je především lokalita, do které je celý komplex zasazen. Nájemcům totiž výhodné umístění nemovitosti nabízí skvělou dopravní dostupnost, a to všemi typy městské hromadné dopravy. Churchill Square je navíc umístěn v blízkosti hlavního vlakového nádraží vzdáleného od budovy jen pár minut chůze, což umožňuje snadnou dopravu i dojíždějícím zaměstnancům. Pro zaměstnance, kteří do práce raději dojíždějí autem, budovy také nabízí podzemní parkování.

Nemovitosti splňují nejmodernější technické požadavky a byly navrženy a postaveny i s ohledy na životní prostředí, díky čemuž získaly oba objekty zelené certifikace nízkoenergetických budov na úrovni LEED Gold. Celý projekt poskytuje pracovní místa pro více než 3 000 zaměstnanců a nabízí svým nájemcům nadstandardní moderní prostory, jejichž součástí jsou i odpočinkové prostory nebo dokonce fitness centrum. Přidanou hodnotou projektu je nepochybně výhled z vyšších pater budov na staré centrum a Pražský hrad.

Deloitte.

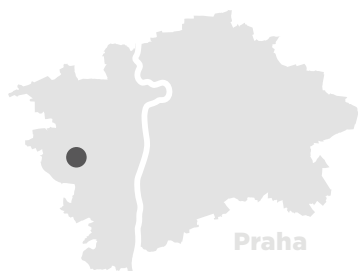
FEG
FORTUNA ENTERTAINMENT GROUP

CITY WEST C1, C2

Náměstí Junkových 12, Laurinova 4, Praha

MÍSTO PRO PRÁCI I RELAX

Administrativní projekt CITY WEST C1 a C2 o pronajímatelné ploše 26 000 m² je tvořen dvěma kancelářskými budovami a sídlí v moderní čtvrti v pražských Stodůlkách u stejnojmenné stanice metra. Architektonický návrh celého projektu pochází z dílny ateliéru AHK architekti. Design obou budov je moderní a volně navazuje i na bytovou zástavbu a rodinné domy v okolí. Výrazným architektonickým prvkem, který se v různých podobách u obou objektů opakuje, je motiv rámu. Fasády stavby jsou neokázalé, tvořené pásovými okny, laděné v elegantním šedém odstínu s barevným akcentem obkladových desek.



Komplex je využíván také řadou provozovatelů obchodů a služeb, kteří zajišťují pro zaměstnance i rezidenty kvalitní servis v oblasti stravování, běžných nákupů a dalších denních potřeb.

Celý projekt je také vysoce funkční, energeticky úsporný a šetrný k životnímu prostředí. Obě budovy byly dokonce jedny z prvních administrativních budov v České republice, které se staly držitelem certifikátu LEED Gold. Nemovitost zajišťuje pracovní místa pro více než 2 100 zaměstnanců, a kromě moderních vnitřních prostor nabízí i místa pro odpočinek, jako jsou například terasy se zelení, japonská zahrada, park s dětským hřištěm nebo také venkovní posilovna o rozloze přibližně 1 000 m².

Nespornou výhodou objektu je výborná dopravní dostupnost. Lokalita je dobře dostupná MHD, autem nebo dokonce díky blízké cyklostezce i na kole. Nemovitost je navíc v blízkosti dálnice D5, Pražského okruhu a letiště. Pro zaměstnance dojíždějící autem je zajištěno venkovní i podzemní garážové stání.

V budově C1 sídlí již od roku 2015 centrála společnosti Vodafone Czech Republic. Mezi nájemce budovy C2 patří například CGI IT Czech Republic nebo Aevi CZ.





BLOX

Evropská 11, Praha

URBANISTICKÝ KONCEPT PRAŽSKÝCH DEJVIC

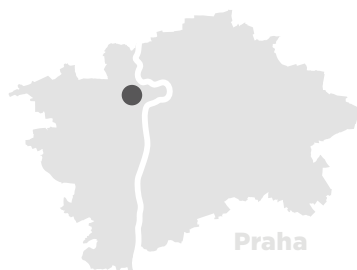
Unikátní administrativní objekt navržený ateliérem DAM architekti byl postaven roku 2015 jako kancelářská budova odpovídající nejmodernějším technickým požadavkům. Architektura budovy je specifická jednoduchými prvky, kterými zapadá do základního urbanistického konceptu pražských Dejvic. I přes svou jednoduchost je ale stavba přesto nepřehlédnutelná a výrazně na sebe upozorňuje svým jedinečným moderním vzezřením připomínajícím čárový kód. Objekt je rozdělen do dvou křídel a má 8 nadzemních podlaží, které dohromady tvoří pronajímatelnou plochu o velikosti 21 000 m².

Přízemí je využíváno řadou provozovatelů obchodů a restaurací nabízejících své služby nejen zaměstnancům kanceláří, ale také obyvatelům městské části Dejvice.

Při stavbě nemovitosti byl kladen důraz jak na nejvyšší kvalitu a efektivitu kancelářských prostor, tak i na minimalizaci nákladů pro samotný provoz objektu a na šetrnost k životnímu prostředí. Budova díky tomu získala nejvyšší certifikaci BREEAM - OUTSTANDING. Nemovitost je vybavena nejmodernějšími technologiemi, které zajišťují neustálou kontrolu kvality čerstvého vzduchu, individuální regulaci teploty nebo monitoring spotřeby energií. Komfort zaměstnancům zajišťují například terasy se zelení, přilehlý park nebo kantýna s terasou.

BLOX je umístěn ve výhodné rezidenční a obchodní lokalitě v blízkosti letiště Václava Havla. Díky umístění přímo na metru Dejvice je budova velmi dobře dopravně dostupná a nabízí i snadnou dopravu do centra. V blízkosti objektu se nacházejí i autobusové a tramvajové zastávky. Pro zaměstnance, kteří se přepravují autem, nechybí ani podzemní garážové parkování.

Největšími nájemci budovy jsou společnosti Amazon a softwarová společnost CertiCon.



CRYSTAL

Vinohradská 178, Praha

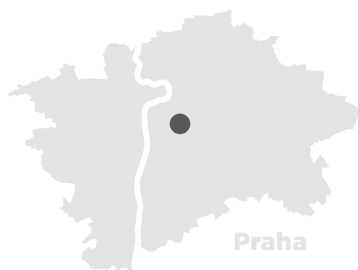
ČTRNÁCTIPATROVÁ DOMINANTA VINOHRAD

Jedinečná výšková budova o pronajímatelné ploše 15 000 m², která je rozložená do 14 nadzemních podlaží, byla dokončena roku 2015. Už od pohledu je objekt poutavý především svou architekturou – vzhledem totiž budova připomíná malý a velký krystal. Specifická je ale také fasáda budovy připomínající šachovnici. Tato ojedinělá architektura byla navržena Ateliérem 15 pod vedením Libora Hrdouška a Radka Lampy.

Jedná se o moderní kancelářskou budovu třídy A splňující veškeré požadavky současné doby a potřeby nájemců. Budova je vybavena nejmodernějšími technologiemi, díky čemuž získala i certifikaci BREEAM – EXCELLENT, a disponuje flexibilní kancelářskou plochou, která dovoluje nejen otevřené uspořádání, ale také menší uzavřené kanceláře.

Nemovitost se nachází na jedné z nejlepších pražských adres, v samém srdci Vinohrad. Výhodou umístění je především dopravní dostupnost. Budova je totiž snadno dostupná všemi typy dopravy – nachází se v blízkosti metra i tramvajových a autobusových zastávek. V budově samozřejmě nechybí ani podzemní garážová stání. V blízkosti budovy je mnoho kaváren, restaurací, divadel i obchodů. Velkou předností je ale také jedinečný výhled na pražské centrum, který se nabízí z vyšších pater budovy.

Mezi největší nájemce patří Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky a Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky.



211







VÁCLAVSKÉ NÁMĚSTÍ 62

Praha 1 — Staré město

8 PODLAŽÍ V SAMÉM SRDCI PRAHY

Polyfunkční objekt na Václavském náměstí byl postaven roku 1998 jako jedna z nejmodernějších budov s vysokou účinností v Praze. Nadčasový objekt byl navržen ateliérem Drexler Vrbata Architekti a tvoří pronajimatelnou plochu o velikosti 2 500 m², která je rozprostřena v 8 podlažích.

Objekt je situovaný v horní polovině Václavského náměstí hned vedle sochy svatého Václava. Díky své skeletové konstrukci nabízí moderní kancelářské prostory, které je možné flexibilně uzpůsobit potřebám jednotlivých nájemců – rozdělit je na menší uzavřené kanceláře nebo na klasický open space. Výhodou je také speciální fasáda, která

v budově zajišťuje tiché prostředí, byť se objekt nachází na jednom z nejrušnějších míst v Praze. Předností nemovitosti je umístění na prestižní vyhledávané adrese a výborná dopravní dostupnost. Budova je snadno dostupná městskou hromadnou dopravou, nachází se v blízkosti hlavního nádraží a má přímé napojení na dálniční síť a magistrálu. V okolí budovy je celá řada restaurací, obchodů a služeb. Relax nabízí okolní Čelakovské sady nebo Františkánská zahrada.



WesternUnion **WU**

MEZI VODAMI 31

Praha 12 — Belárie

KANCELÁŘE S VÝHLEDEM NA VLTAVU

Moderní administrativní budova na okraji kancelářské lokality na Praze 4 byla postavená v roce 2006 v bývalém průmyslovém areálu modřanské čokoládovny Orion. Prosklená budova ve tvaru písmene U byla navržena ateliérem Omicron K pod vedením Martina Kotíka. Celková pronajímatelná plocha budovy o velikosti 8 500 m² je rozdělena do pěti nadzemních pater a dvou podzemních podlaží.

Administrativní prostory byly navrženy jako otevřené velkoprostorové kancelářské plochy pro více než 350 zaměstnanců. Kromě kanceláří ale budova disponuje také konferenčním a školicím centrem, vývojovou kuchyní, senzorickou laboratoří, jídelnou pro zaměstnance, firemní prodejnu a dalšími prostory pro technické zázemí.

Objekt je již od roku 2006 centrálou společnosti Nestlé. Mezi další nájemce budovy patří i technologický koncern Siemens.

16 METRŮ VYSOKÉ ATRIUM

Přidanou hodnotou nemovitosti je obrovské atrium plné zeleně, se kterým jsou kanceláře volně propojeny, a lze ho využívat zaměstnanci k odpočinku. Objekt je umístěn v příjemné lokalitě s výhledem na břeh Vltavy a protější stráně Chuchelského háje. Lokalita je navíc dobře dopravně dostupná – v blízkosti budovy se nachází tramvajová i autobusová zastávka. Pro zaměstnance dojíždějící autem je k dispozici suterénní parkování o kapacitě 166 míst.



SIEMENS





VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES

PEKAŘSKÁ 6

Praha 5 — Jinonice

ČTYŘPATROVÁ BUDOVA V KLIDNÉ LOKALITĚ

Kancelářská budova umístěná v západní části Prahy na ulici Pekařské je menším administrativním objektem o celkové pronajímatelné ploše 6 500 m² rozprostřené do 4 nadzemních podlaží. Budova byla postavena v roce 1998 nájemci na míru. Nadčasovou architekturu budovy navrhl ateliér ARCOM.

Díky poloze a svému uspořádání budova nabízí kanceláře s příjemnou přátelskou atmosférou. Na své si zde přijdou nejen milovníci větších otevřených prostor, ale také ti, kteří preferují soukromí vlastní útulné kanceláře. Budova sice není plná nejmodernějších technologií, ale přesto spolehlivě uspokojí i náročnější klienty.

Objekt je zasazen do okolí rodinných domů a nabízí tak příjemné pracovní prostředí. Díky svému umístění je budova velmi dobře dopravně dostupná – má přímý přístup k dálničnímu tahu na Německo a k letišti Václava Havla. V blízkosti budovy se nachází stanice metra a autobusová zastávka. Příjemnou předností budovy je nezastřešené atrium s relaxační zónou umístěné přímo uprostřed budovy.

Nemovitost je pronajata jedinému nájemci, kterým je Volkswagen Financial Services.



**VOLKSWAGEN
FINANCIAL SERVICES**
KLÍČ K MOBILITĚ



Udržitelné podnikání

Realitní skupina ČMN ve své činnosti zohledňuje principy dlouhodobé udržitelnosti a dbá na dosahování rovnováhy mezi ekonomickým, sociálním a environmentálním rozvojem. Při výběru nemovitostí zohledňuje nejen ekonomická kritéria, ale také udržitelnost a dopad na životní prostředí. Do svého portfolia proto společnost vybírá především vysoce kvalitní budovy, které splňují moderní standardy výstavby a mají mezinárodní certifikace BREEAM nebo LEED či mají šanci ho při správném řízení získat. V současné době je spravované portfolio skupiny ČMN tvořeno z 66 % právě těmito certifikovanými budovami. Konkrétně jsou to budovy Churchill I a II, CITY WEST C1 a C2, Crystal a BLOX.

Všechny budovy v portfoliu ČMN jsou v aktivní správě týmu interních specialistů (Asset & Property management), který se zaměřuje nejen na udržování kvality a hodnoty spravovaných budov, ale i na jejich zvyšování.

Skupina vnímá jako důležité, aby každá budova v portfoliu zapadala do svého okolí, a to nejen vzhledem, ale i svou propojeností s děním a životem v městské části. Společnost proto podporuje aktivity, které prostory otevírají i pro veřejnost a navazuje partnerství, která napomáhají rozvoji města, městských částí a komunit.

Druhým pilířem, na který se ČMN zaměřuje, je vzdělávání. Svým zaměstnancům umožňuje sebevzdělávání a školení v různých oborech, na které i finančně přispívá. Organizuje také přednášky, na kterých si zaměstnanci sdílejí vědomosti a know-how napříč společností.

ČMN také dlouhodobě podporuje různé neziskové organizace, na jejichž výběru se podíleli sami zaměstnanci. V roce 2021 společnost podpořila mezinárodní humanitární organizaci ADRA, kde přispěla na pomoc lidem zasaženým tornádem na jižní Moravě. Finančně také podpořila neziskové organizace Sue Ryder a Fond ohrožených dětí, se kterými již dlouhodobě spolupracuje.

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2021

1. ÚVOD

Skupina Českomoravská Nemovitostní (dále jen „Skupina ČMN“ nebo „Skupina“) je skupina spřízněných osob přímo nebo nepřímo ovládaných společností Českomoravská Nemovitostní a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 806/62, 110 00, IČ 051 42 202 (dále jen „Společnost“) jako holdingovou společností. Základní údaje Společnosti ke dni 31. 12. 2021 byly následující:

Firma	Českomoravská Nemovitostní a.s.
Sídlo	Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo	051 42 202
Zápis do obchodního rejstříku	7. června 2016
Základní kapitál	2 000 000 Kč
Statutární orgán	Ing. et Ing. Radek Stacha předseda představenstva Mgr. Ing. Josef Eim místopředseda představenstva
Kontrolní orgán	Richard Britten-Long člen dozorčí rady

2. INFORMACE PŘEDSTAVENSTVA O VÝKONNOSTI, ČINNOSTI A HOSPODÁŘSKÉM POSTAVENÍ SKUPINY

Níže uvedené informace jsou v souladu s § 436 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb. Zákon o obchodních

společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) ve znění pozdějších předpisů.

Skupina ČMN je investiční skupinou zaměřující se zejména na nákup, dlouhodobou držbu a správu komerčních budov v České republice. Primárním předmětem obchodu jsou prémiové nemovitosti v prestižních lokalitách, které mají se svými nájemci uzavřené dlouhodobé nájemní smlouvy, a tedy stabilní a předvídatelné peněžní toky.

Portfolio nemovitostí spravovaných Skupinou ČMN ke konci roku 2021 zahrnovalo nemovitosti v celkové hodnotě přibližně 13 miliard Kč. Bližší informace o současném portfoliu naleznete na <https://cm-n.cz/projekty>.

Konsolidovaný výsledek hospodaření Skupiny ČMN za rok 2021 dosáhl 62 217 tis. Kč.

3. PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ ČINNOSTI SKUPINY ČMN

Skupina ČMN v dalších letech hodlá pokračovat ve svém podnikatelském zaměření na prémiové nemovitosti. Úsilí Skupiny bude směřováno zejména k upevnění pozice a jména Skupiny na trhu, zkvalitňování poskytovaných služeb, zvyšování konkurenceschopnosti a zefektivnění procesů. Skupina ČMN bude nadále dbát na dodržování vnitřních kontrolních mechanismů a zabezpečení obezřetné realizace svých investičních projektů a na správě s péčí řádného hospodáře.

4. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Skupina v roce 2021 nevynaložila žádné prostředky v oblasti výzkumu a vývoje. Žádné investice na výzkum a vývoj nejsou plánovány ani v roce 2022.

5. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO PODÍLŮ

Žádná ze společností Skupiny ČMN nenabývala vlastní akcie nebo podíly.

6. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAHŮ

Ochrana životního prostředí je zajišťována v souladu s platnými právními předpisy o ochraně životního prostředí. V roce 2021 nedošlo k podstatným změnám v oblasti pracovněprávních vztahů.

7. INFORMACE O POBOČKÁCH V ZAHRANIČÍ

Skupina ČMN nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

8. PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

Předseda představenstva společnosti ČMN prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za uplynulé účetní období

a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Skupiny ČMN.

V Praze dne 5. 5. 2022

Za Českomoravská Nemovitostní a.s.



Ing. et Ing. Raděk Stacha
Předseda představenstva

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Českomoravská Nemovitostní a. s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Českomoravská Nemovitostní a. s., se sídlem Václavské nám. 806/62, Praha 1, identifikační číslo 051 42 202 a jejích dceřiných společností (dále také Skupina) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. 12. 2021, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31. 12. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit 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 v konsolidované 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 Českomoravská Nemovitostní a. s.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Skupině získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

BDO Audit s. r. o., česká společnost s ručením omezeným (IČO 453 14 381, registrována u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 7279, auditorské oprávnění Komory auditorů ČR č. 018) je členem BDO International Limited (společnosti s ručením omezeným registrované ve Velké Británii) a je součástí mezinárodní sítě nezávislých členských firem BDO.

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 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 Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti Českomoravská Nemovitostní a. s. za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo společnosti Českomoravská Nemovitostní a. s. odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo společnosti Českomoravská Nemovitostní a. s. povinno posoudit, zda je Skupina 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 Skupině odpovídá dozorčí rada společnosti Českomoravská Nemovitostní a. s.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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:

BDO Audit s. r. o., česká společnost s ručením omezeným (IČO 453 14 381, registrována u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 7279, auditorské oprávnění Komory auditorů ČR č. 018) je členem BDO International Limited (společnosti s ručením omezeným registrované ve Velké Británii) a je součástí mezinárodní sítě nezávislých členských firem BDO.

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné 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 společnosti Českomoravská Nemovitostní a. s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.

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

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

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

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti Českomoravská Nemovitostní a. s. 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 Brně dne 13. května 2022

Auditorská společnost:

BDO Audit s.r.o.

BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Jiří Kadlec
evidenční číslo 1246

Aktiva

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
Aktiva celkem		8 003 749	5 808 158
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	6 823 493	4 951 755
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	115	160
B.I.2.	Ocenitelná práva	115	160
B.I.2.1.	Software	50	160
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	66	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	1 328 245	211 682
B.II.1.	Pozemky a stavby	1 277 625	98 714
B.II.1.1.	Pozemky	120 389	37 576
B.II.1.2.	Stavby	1 157 236	61 138
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	1 711	1 320
B.II.4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na DHM a nedokončený DHM	48 910	111 648
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na DHM	0	0
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý majetek	48 910	111 648
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	4 529 977	3 639 086

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry	2 758 035	3 389 921
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry ostatní	1 771 941	249 165
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	0	0
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0
B.IV.1.	Kladný konsolidační rozdíl	985 325	1 105 059
B.IV.2.	Záporný konsolidační rozdíl	- 20 169	- 4 232
C.	Oběžná aktiva	785 022	532 203
C.II.	Pohledávky	442 587	85 770
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	442 587	85 770
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	17 657	64 822
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní	424 930	20 948
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	6 141	2 738
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	5 563	10 661
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	4 180	394
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	409 046	7 155
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	342 435	446 433
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	90	97

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	342 345	446 336
D.	Časové rozlišení aktiv	395 233	324 200
D.1.	Náklady příštích období	383 308	324 200
D.2.	Komplexní náklady příštích období	0	0
D.3.	Příjmy příštích období	11 925	0

Pasiva

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
Pasiva celkem		8 003 749	5 808 158
A.	Vlastní kapitál	1 177 249	871 517
A.I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	626 244	319 644
A.II.2.	Kapitálové fondy	626 244	319 644
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	36 924	0
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	589 320	319 644
A.III.	Fondy ze zisku	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	486 789	492 404
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	559 081	492 280
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	-72 292	124
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	62 217	57 469
A.VI.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
A.VII.	Konsolidační rezervní fond	0	0
B+C	Cizí zdroje	6 819 894	4 936 641
B.	Rezervy	6 256	2 808
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	5 084	2 808

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
B.I.4.	Ostatní rezervy	1 172	0
C.	Závazky	6 813 638	4 933 833
C.I.	Dlouhodobé závazky	5 956 461	4 541 989
C.I.1.	Vydané dluhopisy	4 688 729	3 985 966
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	4 688 729	3 985 966
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	1 054 560	479 988
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	13 859	0
C.I.8.	Odložený daňový závazek	196 917	74 205
C.I.9.	Závazky ostatní	2 396	1 830
C.I.9.3.	Jiné závazky	2 396	1 830
C.II	Krátkodobé závazky	857 177	391 844
C.II.1.	Vydané dluhopisy	606 750	296 400
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	606 750	296 400
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	27 427	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	9 474	4 108
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	48 763	54 628
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	22 314	0
C.II.8.	Závazky ostatní	142 450	36 708
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	3 687	1 210
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	1 748	726

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
C.II.8.5.	Stát – daňové poplatky a dotace	4 051	2 946
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	15 998	3 066
C.II.8.7.	Jiné závazky	116 966	28 760
D.	Časové rozlišení pasiv	6 605	0
D.1.	Výdaje příštích období	0	0
D. 2.	Výnosy příštích období	6 605	0
E.	Menšinový vlastní kapitál	0	0

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty		Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	126 164	60 311
A.	Výkonová spotřeba	163 807	72 970
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	9 618	4 728
A.3.	Služby	154 190	68 242
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	0	0
C.	Aktivace	0	0
D.	Osobní náklady	45 422	18 272
D.1.	Mzdové náklady	34 140	13 793
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění a ostatní náklady	11 282	4 479
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	11 023	4 475
D.2.2.	Ostatní náklady	259	4
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	41 953	30 135
E.1.	Úpravy hodnot DNM a DHM	41 953	30 135
E.1.1.	Úpravy hodnot DNM a DHM – trvalé	41 953	30 135
III.	Ostatní provozní výnosy	925 200	1 108 870
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	104 032	57
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	0	1

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty		Běžné účetní období	Minulé účetní období
III.3.	Jiné provozní výnosy	821 168	1 108 812
F.	Ostatní provozní náklady	420 159	764 333
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	99 647	0
F.3.	Daně a poplatky	319	347
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní NPO	10 343	1 713
F.5.	Jiné provozní náklady	309 850	762 273
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	138 103	23 072
	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	- 6 559	0
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	248 479	260 399
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	524 251	342 580
IV.1.	Výnosy z podílu - ovládaná nebo ovládající osoba	0	342 580
IV.2.	Ostatní výnosy z cenných papírů a podílů	524 251	0
G.	Náklady vynaložené na prodané cenné papíry a podíly	441 302	326 052
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	214 668	2 137
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	214 668	2 137
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	199 850	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	86 738	60 497

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty		Běžné účetní období	Minulé účetní období
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	86 738	60 497
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	276 192	179 913
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	276 192	179 913
VII.	Ostatní finanční výnosy	177 760	90 875
K	Ostatní finanční náklady	230 618	192 463
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-144 546	-202 339
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	103 933	58 060
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	41 716	591
L.1.	- splatná	5 454	2 995
L.2	- odložená	36 262	-2 404
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	62 217	57 469
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům	0	0
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	62 217	57 469
*	Čistý obrát za účetní období	2 054 781	1 665 270

Přehled o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích k 31. 12. 2021		Běžné účetní období	Minulé účetní období
P	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na počátku účetního období	446 433	224,703
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	103 933	58,060
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	368 908	-151,667
A1.1.1	Odpisy stálých aktiv - zničení, fyzická likvidace, poškození, dary	41 953	30,135
A1.1.2	Odpis konsolidačního rozdílu	131 543	0
A.1.2	Změna stavu opravných položek a rezerv	10 343	-2,502
A.1.3	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-4 385	-298,716
A.1.5	Vyúčtované nákladové a výnosové úroky (mimo kapitalizovaných)	189 454	119,416
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	472 841	-93,607
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	169 113	83,943
A.2.1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-415 925	-66,743
A.2.2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	585 038	150,686
A**	Čistý peněžní tok provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	641 954	-9,664
A.3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-276 192	-179,913
A.4	Přijaté úroky	86 738	60,497
A.5	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně minulých období	-5 454	-4,077
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	447 046	-133,157

Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-1 875 206	-1,582,122
B.2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	104 032	1,108,701
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1 771 174	-473,421
Peněžní toky z finančních činností			
C.1	Dopady změn závazků spadajících do finanční činnosti	1 183 206	828,308
C.2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	36 924	0
C2.5	Přímé platby na vrub fondů	36 924	0
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	1 220 130	828,308
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-103 998	221,730
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	342 435	446,433

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Účetní období 2020		Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A.	Vlastní kapitál	907 036	540 056	-575 575	871 517
A. I.	Základní kapitál	2 000	0	0	2 000
A. I. 1.	Základní kapitál	2 000	0	0	2 000
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	460 889	252 318	-393 573	319 644
A. II. 2.	Kapitálové fondy	460 899	252 318	-393 573	319 644
A. II. 2. 1.	Ostatní kapitálové fondy	393 573	0	-393 573	0
A. II. 2. 2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	67 326	252 318	0	319 644
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	262 135	230 269	0	492 404
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	262 135	230 145	0	492 280
A. IV. 2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	0	124	0	124
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	182 002	57 469	-182 002	57 469

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Účetní období 2021		Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A.	Vlastní kapitál	871 517	435 617	-129 885	1 177 249
A. I.	Základní kapitál	2 000	0	0	2 000
A. I. 1.	Základní kapitál	2 000	0	0	2 000
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	319 644	306 600	0	626 244
A. II. 2.	Kapitálové fondy	319 644	306 600	0	626 244
A. II. 2. 1.	Ostatní kapitálové fondy	0	36 924	0	36 924
A. II. 2. 2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	319 644	269 676	0	589 320
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	492 404	66 801	-72 416	486 789
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	492 280	66 801	0	559 081
A. IV. 2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	124	0	-72 416	- 72 292
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	57 469	62 217	-57 469	62 217

Příloha konsolidované účetní závěrky

Obsah přílohy

1. POPIS SKUPINY	94
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	98
3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY	99
3.1. STÁLÁ AKTIVA	99
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	99
b) Dlouhodobý hmotný majetek	99
c) Dlouhodobý finanční majetek	100
3.2. OBĚŽNÁ AKTIVA	101
d) Krátkodobý finanční majetek a peněžní prostředky	101
f) Pohledávky	101
3.3. VLASTNÍ KAPITÁL	102
3.4. REZERVY	102
3.5. ZÁVAZKY	102
3.6. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	102
3.7. DEVIZOVÉ OPERACE	102
3.8. POUŽITÍ ODHADŮ	102
3.9. ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ	102
3.10. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMU	103
3.11. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	103
3.12. ZMĚNY ZPŮSOBU OCEŇOVÁNÍ, POSTUPŮ ODPISOVÁNÍ A POSTUPŮ ÚČTOVÁNÍ OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ	103
4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉ ROZVAZE	104
a) Konsolidace	104
b) Dlouhodobý nehmotný majetek	104
c) Dlouhodobý hmotný majetek	106
d) Dlouhodobý finanční majetek	109
e) Kladný konsolidační rozdíl	111
f) Zásoby	111
g) Pohledávky	111
h) Krátkodobý finanční majetek	112

i) Přechodné účty aktiv	112
j) Vlastní kapitál	112
k) Rezervy	112
l) Dlouhodobé závazky	112
m) Odložený daňový závazek	113
n) Krátkodobé závazky	113
5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉMU VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	114
a) Konsolidace	114
b) Výnosy	114
c) Výkonová spotřeba	115
d) Osobní náklady	114
e) Ostatní provozní náklady	114
f) Finanční výsledek hospodaření	116
6. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	117
7. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ	118

1. Popis skupiny

Mateřskou společností skupiny Českomoravská Nemovitostní (dále jen „Skupina“) je Českomoravská Nemovitostní a.s. (dále jen „Mateřská společnost“), která je akciovou společností sídlící v Praze, Václavské nám. 806/62, Česká republika, identifikační číslo 051 42 202. Mateřská společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 24261.

Hlavním předmětem činnosti Skupiny je správa vlastního majetku, nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Hlavním předmětem podnikání Skupiny je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence.

Za Mateřskou společnost jedná ve všech věcech každý člen představenstva samostatně.

Žádná ze společností Skupiny nemá organizační složku v zahraničí.

KONTROLNÍ A ŘÍDÍCÍ ORGÁNY MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI BYLY K 31. PROSINCI 2021 NÁSLEDUJÍCÍ:

Předseda představenstva

Ing. et Ing. RADEK STACHA, dat. nar. 28. listopadu 1987

Mezírka 741/7, Veveří, 602 00 Brno

Den vzniku funkce: 25. února 2020

Zapsáno: 25. února 2020

Místopředseda představenstva

Ing. et Mgr. JOSEF EIM, dat. nar. 5. dubna 1984

Tučkova 418/21, Veveří, 602 00 Brno

Den vzniku členství: 25. února 2020

Zapsáno: 25. února 2020

Člen dozorčí rady

RICHARD BRITTEN-LONG, dat. nar. 22. února 1953

WR66YY Wichenford, Worcester, The Hill Farm,

Spojené království Velké Británie a Severního Irska

Den vzniku členství: 12. října 2021

Zapsáno: 19. října 2021

K 12. září 2021 došlo k odstoupení člena dozorčí rady:

Člen dozorčí rady

Mgr. JIŘÍ HRUBAN, dat. nar. 21. března 1978

Havlíčková 158/57, 602 00 Brno

Den vzniku členství: 12. září 2016

Den zániku členství: 12. září 2021

Zapsáno: 19. října 2021

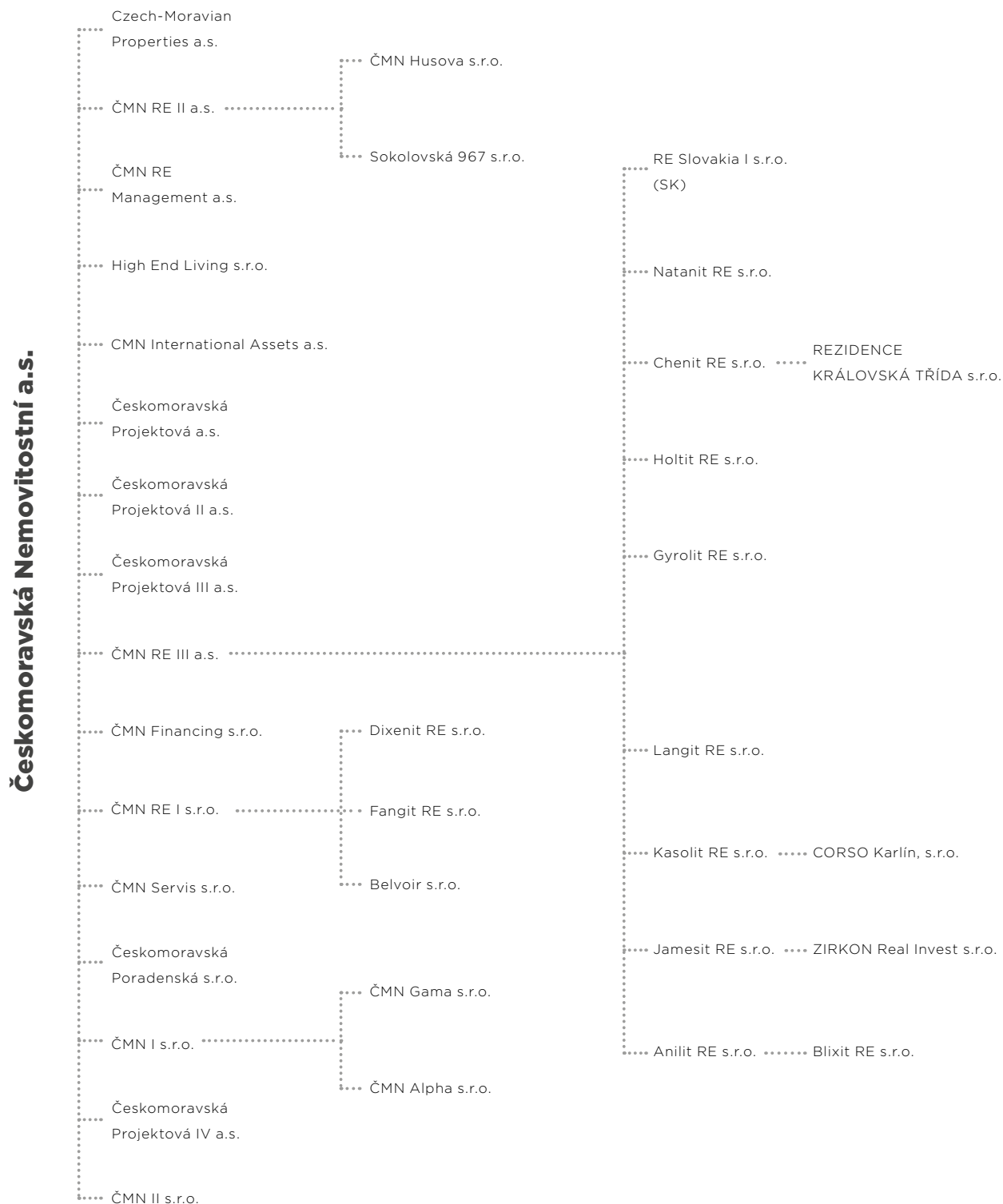
Skupina Českomoravská Nemovitostní je tvořena následujícími společnostmi:

Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Základní kapitál	Výše podílu
Českomoravská Nemovitostní a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	
Anilit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Belvoir s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	20 000 Kč	100 %
Blixit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
CMN International Assets a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
CORSO Karlín, s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Czech-Moravian Properties a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
Českomoravská Poradenská s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová II a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová III a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
Českomoravská Projektová IV a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
ČMN Alpha s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN Gama s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN Husova s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN I s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN II s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %

Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Základní kapitál	Výše podílu
ČMN Financing s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	20 000 Kč	100 %
ČMN RE I a. s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
ČMN RE II a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
ČMN RE III a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN RE Management a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
ČMN Servis s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Dixenit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Fangit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Gyrolit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
High End Living s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	20 000 Kč	100 %
Holtit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Chenit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Jamesit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Kasolit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Langit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	20 000 Kč	100 %
Natanit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	20 000 Kč	100 %
RE Slovakia I s.r.o.	Laurinská 18 811 01 Bratislava – městská část Staré Mesto	5 000 €	100 %
REZIDENCE KRÁLOVSKÁ TŘÍDA, s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	1 000 Kč	100 %
Sokolovská 967 s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	100 000 Kč	100 %
ZIRKON Real Invest s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %

Všechny dceřiné společnosti sestavily účetní závěrku k 31. 12. 2021. Pro konsolidaci byla použita plná metoda.

31. 12. 2021 ORGANIZAČNÍ SCHÉMA SKUPINY



2. Základní východiska pro vypracování účetní závěrky

Příložená konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti Skupiny pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka Skupiny je sestavena k rozvahovému dni 31. 12. 2021 za kalendářní rok 2021.

Skupina je zařazena dle §1b zákona č. 563/1991 Sb. do kategorie střední účetní jednotky.

Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li dále uvedeno jinak.

3. Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky

Způsoby oceňování, které Skupina používala při sestavení účetní závěrky, jsou následující:

3.1. STÁLÁ AKTIVA

A) DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí zejména nehmotné výsledky vývoje, ocenitelná práva a software, jejichž doba použitelnosti je delší než jeden rok. Nakoupený dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávky a zaúčtovanou ztrátu ze snížení hodnoty. Výdaje související s výzkumem jsou účtovány do nákladů v roce, kdy vznikají. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením dlouhodobého nehmotného majetku se nezahrnují do jeho ocenění.

Goodwill vzniká jako rozdíl mezi oceněním obchodního závodu (nebo jeho části) nabytého převodem nebo přechodem za úplatu či vkladem nebo oceněním majetku a závazků v rámci přeměn obchodní korporace, a souhrnem individuálně přeceněných složek majetku snížených o převzaté dluhy. Odpisy goodwillu jsou prováděny v případě kladné hodnoty na vrub nákladů. Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti.

B) DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí pozemky, stavby a hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 80 tis. Kč v jednotlivém případě. Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovací cenou, která zahrnuje cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku vytvořeného vlastní činností zahrnuje přímé náklady, nepřímé náklady příčinně související s vytvořením majetku vlastní činností (výrobní režie) a vztahující se k období činnosti. Nezahrnují se náklady na prodej.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti. Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, tvoří Společnost opravnou položku jako rozdíl mezi účetní zůstatkovou cenou a cenou dle znaleckého posudku. Zisky či ztráty z prodeje nebo vyřazení majetku jsou určeny jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní zůstatkovou

hodnotou majetku k datu prodeje a jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

C) DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Dlouhodobým finančním majetkem se rozumí zápůjčky s dobou splatnosti delší než jeden rok, majetkové účasti v podnicích s rozhodujícím nebo podstatným vlivem, realizovatelné cenné papíry a dlužné cenné papíry se splatností nad 1 rok držené do splatnosti.

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

K datu pořízení cenných papírů a majetkových účastí je tento dlouhodobý finanční majetek Společností klasifikován dle povahy jako Podíly – ovládaná osoba a Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem nebo dlužné cenné papíry držené do splatnosti nebo realizovatelné cenné papíry a podíly.

Podíly ve společnostech, jejichž finanční toky a provozní procesy může Společnost řídit s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly – ovládaná osoba.

Podíly ve společnostech, jejichž finanční toky a provozní procesy může Společnost významně ovlivňovat s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem.

K datu účetní závěrky jsou:

- majetkové účasti oceněny v pořizovacích cenách snížených o opravné položky,

- majetkové cenné papíry k obchodování oceněny reálnou hodnotou. Změna reálné hodnoty majetkových cenných papírů k obchodování je účtována do výsledku běžného období,
- dlužné cenné papíry držené do splatnosti oceněny v pořizovací ceně zvýšené o úrokové výnosy (včetně amortizace případné prémie nebo diskontu),
- realizovatelné cenné papíry a podíly oceněny reálnou hodnotou, pokud je tuto možné stanovit. Změna reálné hodnoty realizovatelných cenných papírů je účtována oproti oceňovacím rozdílům z přecenění majetku a závazků v rámci vlastního kapitálu.
- poskytnuté půjčky nepřeceňovány.

Reálná hodnota představuje tržní hodnotu, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze či vyhlášena depozitářem, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří:

- ostatní dlouhodobé cenné papíry,
- poskytnuté úvěry.

3. 2. OBĚŽNÁ AKTIVA

Oběžná aktiva obecně obsahují následující položky:

D) KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, dlužné cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, vlastní akcie, vlastní dluhopisy a ostatní realizovatelné cenné papíry.

Krátkodobý finanční majetek se při nákupu ocení pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

K datu pořízení krátkodobého finančního majetku je tento krátkodobý finanční majetek Společností klasifikován dle povahy jako krátkodobý finanční majetek k obchodování nebo realizovatelný krátkodobý finanční majetek. Krátkodobým finančním majetkem k obchodování se rozumí cenný papír, který je držen za účelem provádění transakcí na veřejném trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém horizontu, maximálně však ročním.

K datu účetní závěrky Společnost oceňuje krátkodobý finanční majetek s výjimkou cenných papírů držených do splatnosti reálnou hodnotou, pokud je možné tuto zjistit. Změna reálné hodnoty je v daném účetním období zachycena ve výsledku běžného období s výjimkou realizovatelných cenných papírů, u kterých se přecenění účtuje do vlastního kapitálu.

Ke krátkodobému finančnímu majetku, jenž nebyl oceněn reálnou hodnotou, jsou v případě jeho znehodnocení vytvořeny opravné položky.

Dlužné a majetkové cenné papíry, které nejsou klasifikovány jako cenné papíry držené do splatnosti nebo cenné papíry k obchodování, jsou klasifikovány jako realizovatelné cenné papíry a jsou vykazovány v reálné hodnotě.

Reálná hodnota krátkodobého finančního majetku je tržní hodnota, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici.

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

F) POHLEDÁVKY

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně snižovou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Pohledávky nabyté za úplatu nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou snižovou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců) s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

3. 3. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál Společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio.

3. 4. REZERVY

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jisté jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

3. 5. ZÁVAZKY

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů a rozdělují se na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců) s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

3. 6. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,

- členové statutárních, dozorčích a řídících orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

3. 7. DEVIZOVÉ OPERACE

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a pasiva přepočtena kurzem ČNB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

3. 8. POUŽITÍ ODHADŮ

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení Společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

3. 9. ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

3. 10. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMU

Vedení Společnosti zaúčtovalo daňový závazek a daňový náklad na základě kalkulace daně, která vychází z jeho porozumění interpretace daňových zákonů platných v České republice k datu sestavení účetní závěrky a je přesvědčeno o správnosti výše daně v souladu s platnými daňovými předpisy České republiky. S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů vykázaný v účetní závěrce Společnosti se může změnit podle konečného stanoviska finančního úřadu.

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

3. 11. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

3. 12. ZMĚNY ZPŮSOBU OCEŇOVÁNÍ, POSTUPŮ ODPISOVÁNÍ A POSTUPŮ ÚČTOVÁNÍ OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ

V účetním období nedošlo k žádným významným změnám způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období.

4. Doplnující údaje ke konsolidované rozvaze

A) KONSOLIDACE

V konsolidované účetní závěrce skupiny jsou zahrnuty následující údaje vyplývající z plné konsolidace Skupiny:

	2021	2020
Aktiva	8 003 749	5 808 158
Vlastní kapitál	1 177 249	871 517
Cizí zdroje	6 819 894	4 936 641
Časové rozlišení pasiv	6 605	0

Nejvýznamnější položkou aktiv jsou ostatní dlouhodobé cenné papíry v hodnotě 2 758 035 tis. Kč (2020: 3 389 921 tis. Kč). Tato položka zahrnuje zejména podílové listy v CORE Fund vlastněné Skupinou ČMN. CORE Fund, reg. č. FL-0002.624.683-5, právní forma: podílový fond (Unit trust), řídící se právem Lichtenštejnského knížectví, za nějž jedná správce fondu IFM INDEPENDENT FUND MANAGEMENT AKTIENGESELLSCHAFT (dále jen „CORE Fund“) vlastní hlavní investiční projekty Skupiny. Zároveň jsou v této položce zahrnuty podílové listy NEMO Fund, reg. č. FL-0002.608.770-1, právní forma: podílový fond (Unit trust), řídící se právem Lichtenštejnského knížectví, za nějž jedná správce fondu IFM INDEPENDENT FUND MANAGEMENT AKTIENGESELLSCHAFT (dále jen „NEMO Fund“ nebo „NEMO“), jež Skupina k rozvahovému dni vlastnila.

Druhou nejvýznamnější položkou jsou Zápůjčky a úvěry – ostatní ve výši 1 771 941 tis. Kč (2020: 249 165 tis. Kč). Majoritní část této kategorie tvoří úvěr společnosti ČMN RE Core a.s., která je vlastníkem hlavních investičních projektů Skupiny. Jedná se tedy o dluhový způsob financování.

Prostředky na bankovních účtech k rozvahovému dni dosahovaly výše 342 345 tis. Kč (2020: 446 336 tis. Kč). Skupina ČMN nebyla nijak finančně zasažena situací týkající se procesu odebrání licence Sberbank CZ.

Nejvýznamnějšími položkami pasiv jsou dlouhodobé vydané dluhopisy ve výši 4 688 729 tis. Kč (2020: 3 985 966 tis. Kč) a vlastní kapitál Skupiny, který dosáhl hodnoty 1 177 249 tis. Kč (2020: 871 517 tis. Kč).

Skupina ČMN má obchodní vztahy s celou řadou nájemců, bank, držitelů dluhopisů, dodavatelů a dalších obchodních partnerů. Z toho důvodu se v rámci zachování svého cíle transparentnosti rozhodla zveřejnit konsolidovanou účetní závěrku v plném rozsahu zahrnující rozdělení položek do jednotlivých tříd.

B) DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek ve své čisté hodnotě zahrnuje Ostatní ocenitelná práva, Goodwill a Software, který je spojen s Informačním systémem Skupiny. Ten je využíván především pro evidenci držitelů dluhopisů a kupónových plateb.

Přehled dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2020:

tis. Kč	1. 1. 2020	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2020
Hodnota brutto					
Software	332	0	0	0	332
Celkem	332	0	0	0	332
Oprávký					
Software	0	-172	0	0	-172
Celkem	0	-172	0	0	-172
Opravné položky					
Software	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
Hodnota netto	332	-172	0	0	160

Přehled dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2021:

tis. Kč	1. 1. 2021	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2021
Hodnota brutto					
Ostatní ocenitelná práva	0	263	0	0	263
Goodwill	0	99 120	0	0	99 120
Software	332	0	0	0	332
Celkem	332	99 383	0	0	99 715
Oprávky					
Ostatní ocenitelná práva	0	-197	0	0	-197
Goodwill	0	-99 120	0	0	-99 120
Software	-172	-111	0	0	-283
Celkem	-172	-99 428	0	0	-99 600
Opravné položky					
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0
Software	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
Hodnota netto	160	-45	0	0	115

C) DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek ve výši netto 1 328 245 tis. Kč (2020: 211 682 tis. Kč) tvoří nemovitostní projekty, které jsou součástí Skupiny a nejsou tedy součástí CORE Fund. Nemovitostní projekty ve vlastnictví CORE Fund jsou v rozvaze zahrnuty ve formě podílových listů v položce Ostatní dlouhodobé cenné papíry. Stavby, pozemky a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

typicky zahrnují projekty, u kterých je plánován prodej v krátkém až středním horizontu.

Nákup a držba nemovitostních projektů je standardně financovaná mimo jiné prostřednictvím bankovních úvěrů. Při jejich využití je bankovní instituci standardně poskytnuto zástavní právo k nemovitosti a typicky i další zástavní práva (k pohledávkám z nájmu, pojištění, bankovních účtů apod.).

Přehled dlouhodobého hmotného majetku v roce 2020:

tis. Kč	1. 1. 2020	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2020
Hodnota brutto					
Pozemky	61 157	0	-54 961	31 380	37 576
Stavby	2 868 580	16 241	-2 814 318	-5 656	64 848
Hmotné movité věci a jejich soubory	44 990	132	-40 360	-1 918	2 844
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	1 402	0	-1 402	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	10 000	1 750	-11 750	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	571	134 883	0	-23 806	111 648
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	46 068	0	-46 068	0	0
Celkem	3 032 769	153 006	-2 968 859	0	216 916
Oprávký					
Stavby	-242 839	-29 037	268 166	0	-3 710
Hmotné movité věci a jejich soubory	-34 833	-2 594	35 903	0	-1 524
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	-643	-58	701	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-46 068	0	46 068	0	0
Celkem	-324 383	-31 689	350 838	0	-5 234
Opravné položky					
Pozemky	-35 867	0	35 867	0	0
Stavby	0	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Celkem	-35 867	0	35 867	0	0
Hodnota netto	2 672 519	121 317	-2 582 154	0	211 682

Přehled dlouhodobého hmotného majetku v roce 2021:

tis. Kč	1. 1. 2021	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2021
Hodnota brutto					
Pozemky	37 576	76 136	0	6 677	120 389
Stavby	64 848	1 093 857	0	9 102	1 167 806
Hmotné movité věci a jejich soubory	2 844	16 757	0	200	19 801
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	111 648	57 860	-104 619	-15 979	48 910
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Celkem	216 916	1 244 610	-104 620	0	1 356 906
Oprávký					
Stavby	-3 710	-5 715	-1 146	0	-10 571
Hmotné movité věci a jejich soubory	-1 524	-15 909	-657	0	-18 090
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Celkem	-5 234	-21 624	-1 803	0	-28 661
Opravné položky					
Pozemky	0	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
Hodnota netto	211 682	1 222 986	-106 422	0	1 328 245

D) DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Dlouhodobý finanční majetek je hlavní složkou aktiv Skupiny a je tvořen primárně Ostatními dlouhodobými cennými papíry ve výši 2 758 035 tis. Kč (2020: 3 389 921 tis. Kč). Skupina k datu účetní závěrky drží všechny podílové listy CORE Fund, jež je vlastníkem hlavních investičních projektů Skupiny. Skupina zároveň stále drží část podílových listů NEMO Fund.

Zápůjčky a úvěry – ostatní ve výši 1 771 941 tis. Kč (2020: 249 165 tis. Kč) zobrazují převážně úvěr společnosti ČMN RE Core a.s. Splatnost tohoto úvěru je více než 5 let a je poskytnut za standardních tržních podmínek. ČMN RE Core a.s., IČO: 080 95 574 se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1 je holdingovou společností vlastníci projekty Crystal, Blox, City West C1 & C2 a Churchill Square. Jediným vlastníkem společnosti ČMN RE Core a.s. je CORE Fund.

Přehled dlouhodobého finančního majetku v roce 2020:

tis. Kč	1. 1. 2020	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2020
Hodnota brutto					
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	1 016 029	3 786 205	-1 412 313	0	3 389 921
Zápůjčky a úvěry – ostatní	39 795	1 354 559	-1 145 190	0	249 165
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	51 190	123 213	-174 403	0	0
Celkem	1 107 014	5 263 977	-2 731 905	0	3 639 086
Opravné položky					
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry – ostatní	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
Hodnota netto	1 107 014	5 263 977	-2 731 905	0	3 639 086

Přehled dlouhodobého finančního majetku v roce 2021:

tis. Kč	1. 1. 2021	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2021
Hodnota brutto					
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	3 389 921	561 341	-1 193 227	0	2 758 035
Zápůjčky a úvěry - ostatní	249 165	1 601 630	-78 853	0	1 771 941
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	3 639 086	2 162 971	-1 272 080	0	4 529 977
Opravné položky					
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ostatní	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
Hodnota netto	3 639 086	2 162 971	-1 272 080	0	4 529 977

E) Kladný konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíl je dle Českých účetních standardů rozdíl mezi pořizovací cenou podílů konsolidované účetní jednotky a jejich oceněním podle podílové účasti konsolidující účetní jednotky na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou, která vyplývá jako rozdíl reálných hodnot aktiv a reálných hodnot cizího kapitálu ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů nebo podílů). Za den akvizice se považuje den, od něhož začíná účinně ovládající osoba uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou účetní jednotkou. Kladný konsolidační rozdíl se odepisuje po dobu 240 měsíců.

Skupina ČMN v roce 2021 vykázala kladný konsolidační rozdíl v netto hodnotě 985 325 tis. Kč (2020: 1 105 059 tis. Kč). Nejvýznamnější položku kladného konsolidačního rozdílu tvoří společnost vlastníci strategicky důležité pozemky o rozloze více než 40 hektarů v Krušných horách. Na pozemcích se dle dvou odborných posudků nachází významná zásoba kvalitní surové vody v objemu přesahujícím miliardu litrů s ročním přítokem o objemu 300 milionu litrů a dále dle tří posudků – odborných, laboratorních i průmyslových zkoušek – evropsky významná zásoba vyhrazených abrazivních nerostů v aktuální tržní ceně významně nad 1,5 mld Kč.

Kladnou hodnotou konsolidačního rozdílu přispěla také akvizice společnosti ZIRKON Real Invest s.r.o. během roku 2021. Další část konsolidačního rozdílu tvoří společnost ČMN RE II a.s., která je holdingovou společností projektů Sokolovská 967 s.r.o. a ČMN Husova s.r.o. Konsolidační rozdíl týkající se individuálních společností Sokolovská 967 s.r.o. a ČMN Husova s.r.o. byl vzhledem k jeho velikosti a administrativnímu zjednodušení odepsán proti vlastnímu kapitálu rezultující ve snížení vlastního kapitálu Skupiny.

F) ZÁSoby

Předmětem činnosti či podnikání není prodej zboží ani výrobků. Skupina za kalendářní rok 2021 neúčtovala o zásobách.

G) POHLEDÁVKY

Skupina ČMN k rozvahovému dni nevykazovala žádné dlouhodobé pohledávky.

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 17 657 tis. Kč (2020: 64 822 tis. Kč) zahrnují pohledávky z nájemného a pohledávky za další poskytnuté služby, které jsou součástí běžného provozu Skupiny. Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 5 563 tis. Kč (2020: 10 661 tis. Kč) také souvisejí s běžným provozem Skupiny.

Jiné pohledávky ve výši 409 046 tis. Kč (2020: 7 155 tis. Kč) jsou složeny z jednotlivých jiných pohledávek všech společností Skupiny. Hlavní část této položky tvoří pohledávka společnosti ČMN RE I a.s. za NEMO Fund v návaznosti na prodej nemovitostního projektu Apeiron na adrese Sokolovská 192/79, 186 00 Karlín, Praha. V této položce jsou zahrnuty pohledávky z termínových operací na finančním trhu, které Skupina využívá v rámci mitigace měnového a úrokového rizika. Instrumenty, které jsou využívány, zahrnují měnové forwardy, úrokové swapy a další standardní derivátové produkty.

Přehled pohledávek k datu účetní závěrky:

	2021	2020
Dlouhodobé pohledávky	0	0
Krátkodobé pohledávky	442 587	85 770
Celkem	442 587	85 770

H) KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Krátkodobý finanční majetek byl k datu účetní závěrky tvořen finančními prostředky v pokladně, ceninami a převážně prostředky na bankovních účtech. Tyto zdroje byly Skupině k dispozici pro činnost provozního charakteru, tak pro budoucí akvizice. Zůstatek na bankovních účtech představoval ke konci roku 2021 částku 342 345 tis. Kč (2020: 446 336 tis. Kč)

I) PŘECHODNÉ ÚČTY AKTIV

Přechodné účty aktiv tvoří především Náklady příštích období ve výši 383 308 tis. Kč (2020: 324 200 tis. Kč) zahrnující časové rozlišení nákladů spojených se zprostředkováním prodeje dluhopisů a další náklady, které jsou časově rozlišeny dle časové a věcné správnosti.

J) VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál Skupiny činí 2 000 tis. Kč (2020: 2 000 tis. Kč) a byl plně splacen.

Mateřská společnost za celou historii svého fungování nevyplatila dividendu akcionářům. Veškeré zisky jsou reinvestovány a zvyšují tak vlastní kapitál Skupiny, který dosáhl v roce 2021

výše 1 177 249 tis. Kč (2020: 871 517 tis. Kč). V roce 2021 došlo k výraznému nárůstu vlastního kapitálu o 35,1 %. Zvýšení Oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků zahrnuje zvýšení hodnoty podílových listů CORE Fund a NEMO Fund. Hodnota podílového listu zahrnuje jak kapitálové zhodnocení nemovitostí, tak nájemní výnos.

K) REZERVY

Celková výše rezerv k datu účetní závěrky dosáhla hodnoty 6 256 tis. Kč (2020: 2 808 tis. Kč). Rezervy vykazované k datu účetní závěrky byly tvořeny zejména rezervami na daň z příjmu, které byly tvořeny z důvodu data sestavení účetní závěrky předcházejícímu datu podání přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2021.

L) DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny primárně vydanými dluhopisy ve výši 4 688 729 tis. Kč (2020: 3 985 966 tis. Kč) a Závazky k úvěrovým institucím, které dosáhly hodnoty 1 054 560 tis. Kč (2020: 479 988 tis. Kč). Jak bylo avizováno v příloze účetní závěrky roku 2020, tempo růstu vydaných dluhopisů dosáhlo v roce 2020 vrcholu. V následujících letech počínaje rokem 2021 dochází ke stabilizaci výše vydaných dluhopisů v rámci zachování atraktivního kompromisu mezi efektivitou a rizikem.

Skupina ČMN spolupracuje s většinou bankovních domů na českém trhu. Mezi nejvýznamnější bankovní partnery patří Československá obchodní banka, UniCredit Bank, česká i rakouská Raiffeisenbank, německý bankovní gigant Helaba a další.

M) ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

Skupina ČMN vykázala odložený daňový závazek ve výši 196 917 tis. Kč (2020: 74 205 tis. Kč). Odložený daňový závazek je tvořen rozdílnou účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou aktiv (pasiv) a vychází z rozvahového přístupu.

N) KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Krátkodobé závazky jsou tvořeny zejména krátkodobými vydanými dluhopisy ve výši 606 750 tis. Kč (2020: 296 400 tis. Kč) a závazky z obchodních vztahů ve výši 48 763 tis. Kč (2020: 54 628 tis. Kč), které vychází ze standardního obchodního styku spojeného s provozem nemovitostních projektů a Skupiny.

Jiné závazky ve výši 116 966 tis. Kč (2020: 28 760 tis. Kč) zahrnují mimo jiné závazky z pevných termínových operací na finančním trhu, které Skupina využívá při mitigaci měnového a úrokového rizika. Instrumenty, které jsou využívány, zahrnují měnové forwardy, úrokové swapy a další standardní derivátové produkty. Zároveň jde o kategorii, ve které jsou zahrnuty jiné závazky všech společností Skupiny jako kupříkladu platby za dluhopisy, ke kterým emitent k datu účetní závěrky nezískal smluvní dokumentaci či závazky z titulu nákupu cenných papírů, jež nebyly k datu účetní závěrky zúčtovány.

5. Doplnující údaje ke konsolidovanému výkazu zisku a ztráty

A) KONSOLIDACE

V konsolidované účetní závěrce skupiny jsou zahrnuty následující údaje vyplývající z plné konsolidace Skupiny:

	2021	2020
Čistý obrát za účetní období	2 054 781	1 665 270
Náklady vč. daně z příjmu	1 992 564	1 607 801
Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	62 217	57 469

B) VÝNOSY

Nejvýznamnější položkou výnosů Skupiny jsou Jiné provozní výnosy 821 168 tis. Kč (2020: 1 108 812 tis. Kč), které v rámci konsolidačních pravidel odrážejí prodej konsolidovaných nemovitostních společností. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku ve výši 524 251 tis. Kč (2020: 342 580 tis. Kč) představují zejména výnosy z prodeje cenných papírů a Tržby za prodej výrobků a služeb 126 164 tis. Kč (2020: 60 311 tis. Kč), které v sobě zahrnují především výnosy z nájemného.

Jiné provozní výnosy v sobě zahrnují mimo jiné výnosy z prodeje společnosti Cerusit RE s.r.o., která

je jediným společníkem společnosti RUBÍN REAL s.r.o., do nemovitostního fondu NEMO. Jednou z hlavních činností Skupiny ČMN je vytvoření hodnoty z držby a prodeje nemovitostí. Prodejní cena byla ověřena nezávislým znalcem, který vypracoval posudek dle celosvětově uznávané metodiky RICS. Ostatní provozní výnosy, které jsou spojeny s prodejem nemovitostních společností, jsou jednorázového charakteru. Skupina ČMN je aktivní na nemovitostním trhu, nicméně není možné dopředu přesně určit, zda výnosů z prodeje nemovitostních společností bude dosahovat pravidelně v každém účetním období. Hlavní a dlouhodobě cílenou složkou výnosů je primárně pravidelně inkasované nájemné.

Výnosy z dlouhodobého finančního majetku ve výši 524 251 tis. Kč (2020: 342 580 tis. Kč) jsou tvořeny zejména výnosy z prodeje podílových listů NEMO Fund. Tyto výnosy jsou spojeny s Náklady vynaloženými na prodané cenné papíry a podíly v hodnotě 441 302 tis. Kč (2020: 326 052 tis. Kč). Čistý dopad této položky do hospodářského výsledku dosahuje hodnoty 82 949 tis. Kč (2020: 16 528 tis. Kč).

Třetí významnou výnosovou položkou jsou Tržby z prodeje výrobků a služeb 126 164 tis. Kč (2020: 60 311 tis. Kč). Hlavním hybatelem jsou nájemní výnosy, jež Skupina získala z pronájmu svých nemovitostí. Jak již bylo zmíněno výše, nájemní výnosy projektů držených CORE Fund nejsou zahrnuty v konsolidovaných tržbách

Skupiny, ale projevují se skrze přecenění držených podílových listů.

Přehled výnosů Společnosti:

	2021	2020
Tržby z prodeje výrobků a služeb	126 164	60 311
Tržby z prodeje zboží	0	0
Ostatní provozní výnosy	925 200	1 108 870
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	524 251	342 580
Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	214 668	2 137
Výnosové úroky	86 738	60 497
Ostatní finanční výnosy	177 760	90 875
Celkem	2 054 781	1 665 270

C) VÝKONOVÁ SPOTŘEBA

Celkové náklady na výkonovou spotřebu dosáhly výše 163 807 tis. Kč. (2020: 72 970 tis. Kč).

Náklady na spotřebu materiálu a energie ve výši 9 618 tis. Kč (2020: 4 728 tis. Kč). Hlavní položku této kategorie v roce tvořily marketingové potřeby a kancelářské vybavení včetně hardwarového IT zařízení, které není zařazeno do dlouhodobého hmotného majetku kvůli své nízké jednotkové ceně. Tyto náklady vznikly zejména v důsledku rozvoje Skupiny a zvýšení počtu zaměstnanců.

Náklady na služby ve výši 154 190 tis. Kč (2020: 68 242 tis. Kč) zahrnují především náklady na právní, účetní, daňové, ekonomické, technické

a IT poradenství spojeného s nemovitostními projekty, akvizicemi a fungováním Skupiny. Dále je v této kategorii zařazeno nájemné hrazené Skupinou.

D) OSOBNÍ NÁKLADY

Osobní náklady dosáhly v roce 2021 celkové výše 45 422 tis. Kč (2020: 18 272 tis. Kč). Významný růst osobních nákladů byl spojen s růstem Skupiny, přičemž personálního posílení se dostalo bezmála všem oddělením. V minulosti Skupina zároveň učinila strategické rozhodnutí budování většiny klíčových funkcí v rámci Skupiny bez toho, aniž by se dlouhodobě využívaly poradenské společnosti (in-sourcing). To se týká zejména oddělení financí a asset a property managementu. Hlavním důvodem je zachování kritického know-how v interním prostředí, budování vztahů s nájemci na osobní úrovni a snížení nákladů.

Skupina měla k datu účetní závěrky 46 zaměstnanců. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců na plný úvazek za účetní období byl 40.

Výše odměny kontrolních či správních orgánů byla nastavena dle tržního standardu. Zároveň za rok 2021 nebyly vyplaceny těmto orgánům žádné mimořádné odměny.

E) OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

Ostatní provozní náklady ve výši 420 159 tis. Kč (2020: 764 333 tis. Kč) jsou tvořeny zejména Jinými provozními náklady, které dosáhly hodnoty 309 850 tis. Kč (2020: 762 273 tis. Kč) a jsou spojeny s Jinými provozními výnosy a prodejem podílů v nemovitostních společnostech.

F) FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ

Finanční výsledek hospodaření je rozdělen do několika částí. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku popsány výše jsou spojeny s Náklady vynaloženými na prodané cenné papíry a podíly. Obě tyto položky vznikly zejména z titulu prodeje podílových listů NEMO Fund.

Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy Skupiny se skládají ze dvou základních zdrojů. Prvním zdrojem jsou bankovní úroky, které Skupina inkasovala za hotovost drženou na bankovních účtech. Vzhledem k délce nemovitostních transakcí, Skupina není schopna investovat finanční prostředky okamžitě a v průběhu roku držela na bankovních účtech materiální hotovost, která přinášela úrokové výnosy. Průměrná 2T repo sazba České národní banky dosáhla v roce 2021 hodnoty 0,88 %. Nicméně v posledním čtvrtletí roku došlo k jejímu razantnímu zvýšení až na 3,75 %. V této kategorii jsou také zahrnuty veškeré úrokové výnosy z úvěrů a půjček stranám mimo Skupinu ČMN.

Ostatní nákladové úroky a podobné náklady ve výši 276 192 tis. Kč (2020: 179 913 tis. Kč) představují nejdůležitější nákladovou položku Skupiny a je v nich zahrnuta cena financování – bankovních úroků i kupónů z dluhopisů. Skupina ČMN v průběhu roku 2021 vydávala dluhopisy s dobou splatnosti mezi 2 a 7 lety.

Ostatní finanční výnosy a Ostatní finanční náklady jsou tvořeny z majoritní části kurzovými zisky a ztrátami a přeceněním derivátových transakcí na tržní hodnotu.

6. Významné události, které nastaly po rozvahovém dni

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

V období mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádným mimořádným událostem, které by měly významný vliv na činnost skupiny účetních jednotek.

Vedení Společnosti i nadále pečlivě monitoruje situaci týkající se pandemie viru COVID-19 a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost Společnosti. Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2021 zpracována za předpokladu, že Společnost bude schopna pokračovat ve své činnosti bez závažných komplikací způsobených výše zmíněným koronavirem.

7. Předpoklad nepřetržitého trvání

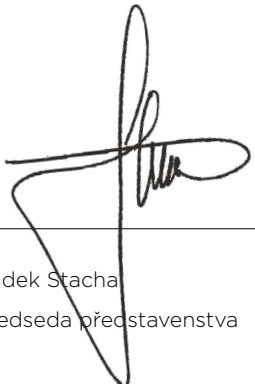
Skupina vykázala v roce 2021 výsledek hospodaření po zdanění ve výši 62 217 tis. Kč. Vlastní kapitál Skupiny zároveň k datu účetní závěrky dosahuje výše 1 177 249 tis. Kč.

Vzhledem k výše uvedenému i strategickým plánům Skupiny byla účetní závěrka k 31. 12. 2021 zpracována za předpokladu nepřetržitého trvání Skupiny.

Sestaveno dne:

5. 5. 2022

Jméno a podpis statutárního orgánu Společnosti:



Radek Stacha
Předseda představenstva

Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2021

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Českomoravská Nemovitostní a. s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Českomoravská Nemovitostní a. s. se sídlem Václavské nám. 806/62, Praha, identifikační číslo 051 42 202, (dále také společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Českomoravská Nemovitostní a. s. k 31. 12. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, 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 účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a

- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti Českomoravská Nemovitostní a. s. za účetní závěrku

Představenstvo společnosti Českomoravská Nemovitostní a. s. odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti Českomoravská Nemovitostní a. s. povinno posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada společnosti Českomoravská Nemovitostní a. s..

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé 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 nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok.

Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

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

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti Českomoravská Nemovitostní a. s. uvedlo v příloze účetní závěrky.

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

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

Naši povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti Českomoravská Nemovitostní a. s. 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 Brně dne 12. května 2022

Auditorská společnost:

BDO Audit s.r.o.

BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018

Statutární auditor:

Jiří Kadlec

Jiří Kadlec
evidenční číslo 1246

BDO Audit s. r. o., česká společnost s ručením omezeným (IČO 453 14 381, registrována u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 7279, auditorské oprávnění Komory auditorů ČR č. 018) je členem BDO International Limited (společnosti s ručením omezeným registrované ve Velké Británii) a je součástí mezinárodní sítě nezávislých členských firem BDO.

Aktiva

Rozvaha		Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
Aktiva celkem		825 087	-72 917	752 170	737 266
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek / stálá aktiva	779 361	-72 917	706 444	670 132
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	332	-283	50	160
B.I.2.	Ocenitelná práva	332	-283	50	160
B.I.2.1.	Software	332	-283	50	160
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	25 293	-2 634	22 658	14 352
B.II.1.	Pozemky a stavby	22 451	-537	21 913	13 174
B.II.1.2.	Stavby	22 451	-537	21 913	13 174
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	2 842	-2 097	745	1 178
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	753 736	-70 000	683 736	655 620
B.III.1.	Podíly – ovládaná osoba a ovládající osoba	734 845	-70 000	664 845	647 325
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry ostatní	18 891	0	18 891	8 295
C.	Oběžná aktiva	21 923	0	21 923	49 322
C.I.	Zásoby	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky	17 088	0	17 088	21 376
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	17 088	0	17 088	21 376
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	9 832	0	9 832	7 927

Rozvaha		Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní	7 256	0	7 256	13 449
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	3 343	0	3 343	292
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	3 659	0	3 659	9 701
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	254	0	254	3 456
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	4 834	0	4 834	27 946
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	81	0	81	97
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	4 754	0	4 754	27 849
D.	Časové rozlišení aktiv	23 803	0	23 803	17 812
D.1.	Náklady příštích období	23 803	0	23 803	17 812

Pasiva

Rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
Pasiva celkem		752 170	737 266
A.	Vlastní kapitál	274 254	397 150
A.I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	0	0
A.II.2.	Kapitálové fondy	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	395 150	468 398
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	395 150	468 398
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	-122 896	-73 248
B + C	Cizí zdroje	477 915	340 116
B.	Rezervy	0	0
C.	Závazky	477 915	340 116
C.I.	Dlouhodobé závazky	412 133	323 088
C.I.1.	Vydané dluhopisy	22 450	22 450
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	22 450	22 450
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	0	811
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	389 683	299 827
C.II.	Krátkodobé závazky	65 782	17 028
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	14 392	9 935

Rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
C.II.8.	Závazky ostatní	51 391	7 093
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	0	0
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	3 539	1 077
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	1 675	654
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	791	0
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	429	5 120
C.II.8.7.	Jiné závazky	44 957	242
D.	Časové rozlišení pasiv	0	0

Výkaz zisku a ztráty

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	36 538	25 246
A.	Výkonová spotřeba	111 401	41 806
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5 110	3 641
A.3.	Služby	106 291	38 165
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	0	0
C.	Aktivace	0	0
D.	Osobní náklady	42 493	17 138
D.1.	Mzdové náklady	31 866	12 884
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění a ostatní náklady	10 626	4 254
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	10 371	4 251
D.2.2.	Ostatní náklady	255	3
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	1 106	888
E.1.	Úpravy hodnot DNM a DHM	1 106	888
E.1.1.	Úpravy hodnot DNM a DHM – trvalé	1 106	888
III.	Ostatní provozní výnosy	1 767	128
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	32	7
III.3.	Jiné provozní výnosy	1 735	121
F.	Ostatní provozní náklady	5 696	1 310
F.3.	Daně a poplatky	92	137

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
F.5.	Jiné provozní náklady	5 604	1 173
*	Provozní výsledek hospodářství	-122 392	-35 768
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0
IV.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	100 000	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	100 000	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	794	9 306
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	0	7 999
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	794	1 307
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	70 000	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	27 395	13 393
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	26 255	12 057
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	1 140	1 336
VII.	Ostatní finanční výnosy	950	8 805
K.	Ostatní finanční náklady	4 853	42 198
*	Finanční výsledek hospodaření	-504	-37 480
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	-122 896	-73 248

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
L.	Daň z příjmů	0	0
L.1.	Daň z příjmu – splatná	0	0
L.2.	Daň z příjmu – odložená	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění	-122 896	-73 248
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období	-122 896	-73 248
*	Čistý obrat za účetní období	140 049	43 485

Přehled o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích k 31. 12. 2021		Běžné účetní období	Minulé účetní období
P	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na počátku účetního období	27 946	2 012
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-122 896	-73 248
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-2 293	4 967
A.1.1	Odpisy stálých aktiv - zničení, fyzická likvidace, poškození, dary	1 106	888
A.1.2	Změna stavu opravných položek a rezerv	70 000	0
A.1.3	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	0	-7
A.1.4	Výnosy z dividend a podílů na zisku (s výjimkou invest. společ.)	-100 000	0
A.1.5	Vyúčtované nákladové a výnosové úroky (mimo kapitalizovaných)	26 601	4 086
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	-125 189	-68 281
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	225 952	17 773
A.2.1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-1 703	9 951
A.2.2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	227 655	7 822
A**	Čistý peněžní tok provozní činnosti před zdaněním a a mimořádnými položkami	100 763	-50 508
A.3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-27 395	-13 393
A.4	Přijaté úroky	794	9 306
A.5	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně minulých období	0	4 526
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	74 162	-50 069

Přehled o peněžních tocích k 31. 12. 2021		Běžné účetní období	Minulé účetní období
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-96 822	-220 105
B.2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	7
B.3	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-10 596	273 016
B*	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-107 418	52 918
Peněžní toky z finančních činnosti			
C.1	Dopady změn závazků spadajících do finanční činnosti	-89 856	292 898
C.2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	100 000	-269 813
C.2.2	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu akcionářům	0	-269 813
C.2.6	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku vč. srážkové daně a vypořádání se společníky VOS a komplementáři u komanditních společností	100 000	0
C*	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	10 144	23 085
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-23 112	25 934
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	4 834	27 946

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Účetní období 2020		Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A.	Vlastní kapitál	740 211	180 842	-523 903	397 150
A. I.	Základní kapitál	2 000	0	0	2 000
A. I. 1.	Základní kapitál	2 000	0	0	2 000
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	269 813	0	-269 813	0
A. II. 2.	Kapitálové fondy	269 813	0	-269 813	0
A. II. 2. 1.	Ostatní kapitálové fondy	269 813	0	-269 813	0
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	287 556	180 842	0	468 398
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	287 556	180 842	0	468 398
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	180 842	0	-254 090	- 73 248

Účetní období 2021		Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A.	Vlastní kapitál	397 150	73 248	-196 144	274 254
A. I.	Základní kapitál	2 000	0	0	2 000
A. I. 1.	Základní kapitál	2 000	0	0	2 000
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	0	0	0	0
A. II. 2.	Kapitálové fondy	0	0	0	0
A. II. 2. 1.	Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	468 398	0	-73 248	395 150
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	468 398	0	-73 248	395 150
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	-73 248	73 248	-122 896	-122 896

Příloha individuální účetní závěrky

Obsah dané přílohy

1. POPIS SPOLEČNOSTI	139
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	140
3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY	141
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	141
b) Dlouhodobý hmotný majetek	141
c) Dlouhodobý finanční majetek	142
d) Krátkodobý finanční majetek	142
e) Pohledávky	143
f) Vlastní kapitál	143
g) Závazky	143
h) Transakce se spřízněnými stranami	144
i) Rezervy	144
j) Leasing	144
k) Devizové operace	144
l) Použití odhadů	144
m) Účtování výnosů a nákladů	144
n) Splatná daň z příjmu	144
o) Odložená daň z příjmu	145
p) Následné události	145
q) Změny způsobů oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu období	145
4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉ ROZVAZE	146
r) Dlouhodobý nehmotný majetek	146
s) Dlouhodobý hmotný majetek	148
t) Dlouhodobý finanční majetek	150
u) Pohledávky	154
v) Krátkodobý finanční majetek	154
w) Náklady příštích období	154
x) Vlastní kapitál	154
y) Rezervy	154
z) Závazky	154

aa) Leasing	154
bb) Dotace/investiční pobídky	154
5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉMU VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	155
a) Výnosy	155
b) Výkonová spotřeba	155
c) Osobní náklady	155
d) Informace o transakcích se spřízněnými stranami	155
e) Výzkum a vývoj	155
6. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	157
7. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI	158

1. Popis společnosti

Českomoravská Nemovitostní a.s. (dále jen „Společnost“) je akciová společnost, která sídlí v Praze, Václavské nám. 806/62, Česká republika, identifikační číslo 051 42 202. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 24261.

Společnost je nejvyšší konsolidující jednotkou.

Hlavním předmětem její činnosti je správa vlastního majetku a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Předmětem podnikání Společnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence.

Za Společnost jedná ve všech věcech každý člen představenstva samostatně.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

KONTROLNÍ A ŘÍDÍCÍ ORGÁNY SPOLEČNOSTI
BYLY K 31. PROSINCI 2021 NÁSLEDUJÍCÍ:

Předseda představenstva:

Ing. et Ing. RADEK STACHA,
dat. nar. 28. listopadu 1987
Mezírka 741/7, Veverí, 602 00 Brno
Den vzniku funkce: 25. února 2020

Místopředseda představenstva:

Ing. et Mgr. JOSEF EIM,
dat. nar. 5. dubna 1984
Tučkova 418/21, Veverí, 602 00 Brno
Den vzniku členství: 25. února 2020

Člen dozorčí rady:

Richard Britten-Long,
dat. nar. 22. února 1953
WR66YY Wichenford, Worcester, The Hill Farm,
Spojené království Velké Británie a Severního Irska
Den vzniku členství: 12. října 2021

Během roku 2021 došlo k zániku funkce člena dozorčí rady.

Člen dozorčí rady:

Mgr. JIŘÍ HRUBAN,
dat. nar. 21. března 1978
Havlíčková 158/57, Stránice, 602 00 Brno
Den zániku členství: 12. října 2021

2. Základní východiska pro vypracování účetní závěrky

Příložená individuální účetní závěrka (nekonsolidovaná) byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka Společnosti je sestavena k rozvahovému dni 31. 12. 2021 za kalendářní rok 2021.

Společnost je zařazena dle §1b zákona č. 563/1991 Sb. do kategorie střední účetní jednotky.

Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li dále uvedeno jinak.

3. Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky

Způsoby oceňování, které Společnost používala při sestavení účetní závěrky jsou následující:

A) DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí zejména nehmotné výsledky vývoje, ocenitelná práva a software, jejichž doba použitelnosti je delší než jeden rok. Nakoupený dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávky a zaúčtovanou ztrátu ze snížení hodnoty. Výdaje související s výzkumem jsou účtovány do nákladů v roce, kdy vznikají. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením dlouhodobého nehmotného majetku se nezahrnují do jeho ocenění.

Goodwill vzniká jako rozdíl mezi oceněním obchodního závodu (nebo jeho části) nabytého převodem nebo přechodem za úplatu či vkladem nebo oceněním majetku a závazků v rámci přeměn obchodní korporace, a souhrnem individuálně přeceněných složek majetku snížených o převzaté dluhy. Odpisy goodwillu jsou prováděny v případě kladné hodnoty na vrub nákladů.

Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti.

B) DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí pozemky, stavby a hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 80 tis. Kč v jednotlivém případě. Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovací cenou, která zahrnuje cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se nezahrnují do jeho ocenění, sníženou o oprávky a zaúčtovanou ztrátu ze snížení hodnoty.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku vytvořeného vlastní činností zahrnuje přímé náklady, nepřímé náklady příčinně související s vytvořením majetku vlastní činností (výrobní režie) a vztahující se k období činnosti. Nezahrnují se náklady na prodej.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti. Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, tvoří Společnost opravnou položku jako rozdíl mezi účetní zůstatkovou cenou a cenou dle znaleckého posudku.

Zisky či ztráty z prodeje nebo vyřazení majetku jsou určeny jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní zůstatkovou hodnotou majetku k datu prodeje a jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

C) DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Dlouhodobým finančním majetkem se rozumí zápůjčky s dobou splatnosti delší než jeden rok, majetkové účasti v podnicích s rozhodujícím nebo podstatným vlivem, realizovatelné cenné papíry a dlužné cenné papíry se splatností nad 1 rok držené do splatnosti.

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

K datu pořízení cenných papírů a majetkových účastí je tento dlouhodobý finanční majetek Společností klasifikován dle povahy jako Podíly - ovládaná osoba a Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem nebo dlužné cenné papíry držené do splatnosti nebo realizovatelné cenné papíry a podíly.

Podíly ve společnostech, jejichž finanční toky a provozní procesy může Společnost řídit s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly - ovládaná osoba.

Podíly ve společnostech, jejichž finanční toky a provozní procesy může Společnost významně ovlivňovat s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem.

K datu účetní závěrky jsou:

- majetkové účasti oceněny v pořizovacích

cenách snížených o opravné položky,

- majetkové cenné papíry k obchodování oceněny reálnou hodnotou. Změna reálné hodnoty majetkových cenných papírů k obchodování je účtována do výsledku běžného období,
- dlužné cenné papíry držené do splatnosti oceněny v pořizovací ceně zvýšené o úrokové výnosy (včetně amortizace případné prémie nebo diskontu),
- realizovatelné cenné papíry a podíly oceněny reálnou hodnotou, pokud je tuto možné stanovit. Změna reálné hodnoty realizovatelných cenných papírů je účtována oproti oceňovacím rozdílům z přecenění majetku a závazků v rámci vlastního kapitálu,
- poskytnuté půjčky nepřeceňovány.

Reálná hodnota představuje tržní hodnotu, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici.

D) KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, dlužné cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, vlastní akcie, vlastní dluhopisy a ostatní realizovatelné cenné papíry.

Krátkodobý finanční majetek se při nákupu ocení pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

K datu pořízení krátkodobého finančního majetku je tento krátkodobý finanční majetek Společností klasifikován dle povahy jako krátkodobý finanční majetek k obchodování nebo realizovatelný krátkodobý finanční majetek. Krátkodobým

finančním majetkem k obchodování se rozumí cenný papír, který je držen za účelem provádění transakcí na veřejném trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém horizontu, maximálně však ročním.

K datu účetní závěrky Společnost oceňuje krátkodobý finanční majetek s výjimkou cenných papírů držených do splatnosti reálnou hodnotou, pokud je možné tuto zjistit. Změna reálné hodnoty je v daném účetním období zachycena ve výsledku běžného období s výjimkou realizovatelných cenných papírů, u kterých se přecenění účtuje do vlastního kapitálu.

Ke krátkodobému finančnímu majetku, jenž nebyl oceněn reálnou hodnotou, jsou v případě jeho znehodnocení vytvořeny opravné položky.

Dlužné a majetkové cenné papíry, které nejsou klasifikovány jako cenné papíry držené do splatnosti nebo cenné papíry k obchodování, jsou klasifikovány jako realizovatelné cenné papíry a jsou vykazovány v reálné hodnotě.

Reálná hodnota krátkodobého finančního majetku je tržní hodnota, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici.

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

E) POHLEDÁVKY

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou 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. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

F) VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál Společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio.

G) ZÁVAZKY

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů a rozdělují se na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců) s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

H) TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídících orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

I) REZERVY

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jisté jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

J) LEASING

Finančním leasingem se rozumí pořízení dlouhodobého hmotného majetku způsobem, při kterém se po uplynutí nebo v průběhu sjednané doby úplatného užívání majetku uživatelem převádí vlastnictví majetku z vlastníka na uživatele a uživatel do převodu vlastnictví hradí platby za nabytí v rámci nákladů.

Splátky finančního leasingu jsou účtovány do nákladů. Navýšená první splátka finančního leasingu je časově rozlišena a rozpouštěna po dobu pronájmu do nákladů.

K) DEVIZOVÉ OPERACE

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a pasiva přepočtena kurzem ČNB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

L) POUŽITÍ ODHADŮ

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení Společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

M) ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

N) SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMU

Vedení Společnosti zaúčtovalo daňový závazek a daňový náklad na základě kalkulace daně, která vychází z jeho porozumění interpretace daňových zákonů platných v České republice k datu sestavení účetní závěrky a je přesvědčeno o správnosti výše daně v souladu s platnými daňovými předpisy.

České republiky. S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů vykázaný v účetní závěrce Společnosti se může změnit podle konečného stanoviska finančního úřadu.

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

O) ODLOŽENÁ DAŇ Z PŘÍJMU

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je k datu účetní závěrky posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit.

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

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázaný v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy

nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

P) NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

Q) ZMĚNY ZPŮSOBU OCEŇOVÁNÍ, POSTUPŮ ODPISOVÁNÍ A POSTUPŮ ÚČTOVÁNÍ OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ

V účetním období nedošlo k žádným změnám způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období.

4. Doplnující údaje k rozvahovým položkám

R) DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek ve své čisté hodnotě zahrnuje Software, který je spojen s Informačním systémem Společnosti. Ten je využíván především pro evidenci držitelů dluhopisů a kupónových plateb.

Přehled dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2020:

tis. Kč	1. 1. 2020	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2020
Hodnota brutto					
Software	332	0	0	0	332
Celkem	332	0	0	0	332
Oprávký					
Software	-61	-111	0	0	-172
Celkem	-61	-111	0	0	-172
Opravné položky					
Software	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
Hodnota netto	271	-111	0	0	160

Přehled dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2021:

tis. Kč	1. 1. 2021	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2021
Hodnota brutto					
Software	332	0	0	0	332
Celkem	332	0	0	0	332
Oprávký					
Software	-172	-111	0	0	-283
Celkem	-172	-111	0	0	-283
Opravné položky					
Software	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
Hodnota netto	160	-111	0	0	50

S) DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Přehled dlouhodobého hmotného majetku v roce 2020:

tis. Kč	1. 1. 2020	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2020
Hodnota brutto					
Stavby	1 918	16 241	-4 810	0	13 349
Hmotné movité věci a jejich soubory	2 609	33	0	0	2 642
Celkem	4 527	16 274	-4 810	0	15 991
Oprávký					
Stavby	-19	-156	0	0	-175
Hmotné movité věci a jejich soubory	-842	-622	0	0	-1 464
Celkem	-861	-778	0	0	-1 639
Opravné položky					
Stavby	0	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
Hodnota netto	3 666	15 496	-4 810	0	14 352

Přehled dlouhodobého hmotného majetku v roce 2021:

tis. Kč	1. 1. 2021	Přírůsky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2021
Hodnota brutto					
Stavby	13 349	0	0	9 102	22 451
Hmotné movité věci a jejich soubory	2 642	0	0	200	2 842
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	9 302	0	-9 302	0
Celkem	15 991	9 302	0	0	25 293
Oprávký					
Stavby	-175	-362	0	0	-537
Hmotné movité věci a jejich soubory	-1 464	-633	0	0	-2 097
Celkem	-1 639	-995	0	0	-2 634
Opravné položky					
Stavby	0	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
Hodnota netto	14 352	8 307	0	0	22 658

T) DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Společnost vykazuje dlouhodobý finanční majetek ve výši 683 736 tis. Kč (2020: 655 620 tis. Kč), který je tvořen zejména podíly v dceřiných společnostech.

Přehled dlouhodobého finančního majetku v roce 2020:

tis. Kč	1. 1. 2020	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2020
Hodnota brutto					
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	438 680	282 945	-74 300	0	647 325
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	192 486	65 591	-258 078	0	0
Zápůjčky a úvěry - ostatní	37 636	42 664	-72 004	0	8 295
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	51 190	2 400	-53 590	0	0
Celkem	719 992	393 601	-457 972	0	655 620
Opravné položky					
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ostatní	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
Hodnota netto	719 992	393 601	-457 972	0	655 620

Přehled dlouhodobého finančního majetku v roce 2021:

tis. Kč	1. 1. 2021	Přírůstky	Vyřazení	Převody	31. 12. 2021
Hodnota brutto					
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	647 325	142 520	-55 000	0	734 845
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ostatní	8 295	13 855	-3 259	0	18 891
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	655 620	156 374	-58 259	0	753 736
Opravné položky					
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	-70 000	0	-70 000
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ostatní	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	-70 000	0	-70 000
Hodnota netto	655 620	156 375	-128 259	0	683 736

Společnost je mateřskou společností následujících společností:

Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Základní kapitál (tis. Kč)	Výše podílu	Aktiva (tis. Kč)
CMN International Assets a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000	100 %	1 951
Czech-Moravian Properties a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000	100 %	691 848
Českomoravská Poradenská s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200	100 %	5 339
Českomoravská Projektová a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000	100 %	1 274 828
Českomoravská Projektová II a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000	100 %	1 040 740
Českomoravská Projektová III a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000	100 %	1 530 076
Českomoravská Projektová IV a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000	100 %	636 325
ČMN I s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200	100 %	322 127
ČMN II s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200	100 %	24 370
ČMN Financing s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	20	100 %	4 798 176
ČMN RE I a. s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000	100 %	3 415 978
ČMN RE II a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000	100 %	59 989
ČMN RE III a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200	100 %	165 630
ČMN RE Management a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000	100 %	17 955
ČMN Servis s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200	100 %	828
High End Living s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	20	100 %	1 302

Hodnota podílů ve společnostech ČMN RE II a.s., ČMN RE III a.s., ČMN Financing s.r.o. a High End Living s.r.o. je vyšší než vlastní kapitál těchto společností především z důvodu účtování na bázi historických cen u nemovitostí a pozemků, kdy stejný koncept je přenášen i do hodnoty podílů v aktivech těchto společností. Účetní záznamy zároveň ze své podstaty nezobrazují obchodní plány výše uvedených společností.

Struktura vlastního kapitálu dceřiných společností k datu účetní závěrky byla následující:

Obchodní jméno společnosti	Vlastní kapitál	Základní kapitál a kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta minulých let	Zisk/ztráta běžného období
CMN International Assets a.s.	1 948	2,000	0	-52
Czech-Moravian Properties a.s.	12 612	2,000	5,478	5,134
Českomoravská Poradenská s. r. o.	980	1,300	-424	104
Českomoravská Projektová a.s.	6 486	2,000	1,825	2,661
Českomoravská Projektová II a.s.	5 179	2,000	-2,918	6,097
Českomoravská Projektová III a.s.	5 660	2,000	-1,711	5,371
Českomoravská Projektová IV a.s.	952	2,000	0	-1,048
ČMN I s.r.o.	101 554	34 552	63,813	3,189
ČMN II s. r. o.	372	2,300	-2,090	162
ČMN Financing s.r.o.	141	4,220	0	-4,079
ČMN RE I a. s.	1 162 759	833,957	-23,628	352,430
ČMN RE II a.s.	-365	9,500	-4,810	-5,055
ČMN RE III a.s.	1 400	25,190	0	-23 789
ČMN RE Management a.s.	2 920	2,000	-547	1,467
ČMN Servis s.r.o.	299	700	-238	-163
High End Living s.r.o.	200	1,320	-999	-121

U) POHLEDÁVKY

Pohledávky Společnosti jsou mimo jiné tvořeny pohledávkami za ovládanými osobami, které vycházejí z titulu uzavřených smluv o poskytování služeb.

Společnost během účetního období neúčtovala o opravných položkách k pohledávkám.

V) KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Krátkodobý finanční majetek byl tvořen finančními prostředky v pokladně a na bankovních účtech.

W) NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Náklady příštích období zahrnují především časové rozlišení nákladů z právních služeb a dalších dle časové a věcné správnosti. V oblasti pasiv neeviduje Společnost k datu účetní závěrky účty časového rozlišení.

X) VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál Společnosti činí 2 000 000 Kč a byl plně splacen.

Na základě rozhodnutí valné hromady Společnosti konané dne 30. 6. 2021 bylo schváleno převedení ztráty roku 2021 ve výši 73 248 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Y) REZERVY

Společnost v roce 2021 neúčtovala o rezervách.

Z) ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky Společnosti jsou tvořeny zejména úvěrem od společnosti ČMN Financing s.r.o. ve výši 389 683 tis. Kč, jejichž splatnost je delší než 5 let.

Krátkodobé závazky jsou tvořeny zejména závazky z obchodních vztahů, které vychází ze standardního obchodního styku. K datu účetní závěrky neměla Společnost krátkodobé závazky kryté zástavním právem.

Společnost eviduje k datu účetní závěrky v krátkodobých závazcích dluhopisy v nominální hodnotě 22 450 tis. Kč, jejichž splatnost nastává v roce 2022.

AA) LEASING

Společnost má uzavřenou smlouvu o leasingu, jejímž předmětem je leasing osobního automobilu.

BB) DOTACE/INVESTIČNÍ POBÍDKY

Účetní jednotka neobdržela v průběhu roku 2021 žádné dotace či investiční pobídky.

5. Doplnující údaje k položkám výkazu zisku a ztráty

A) VÝNOSY

Výnosy Společnosti jsou tvořeny zejména tržbami z prodeje výrobků a služeb a dividendami.

Přehled výnosů Společnosti:

	2021	2020
Tržby z prodeje výrobků a služeb	36 538	25 246
Ostatní provozní výnosy	1 767	129
Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	0
Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	100 000	0
Výnosové úroky	794	9 306
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0
Ostatní finanční výnosy	950	8 805
Celkem	140 049	43 485

B) VÝKONOVÁ SPOTŘEBA

Celkové náklady na výkonovou spotřebu dosáhly výše 111 401 tis. Kč.

Náklady na spotřebu materiálu a energie ve výši 5 110 tis. Kč obsahují zejména náklady na marketingové potřeby a kancelářské vybavení

včetně IT hardwarového zařízení, které není zařazeno do dlouhodobého hmotného majetku díky své nízké jednotkové ceně.

Náklady na služby ve výši 106 291 tis. Kč zahrnují především náklady na právní, účetní, daňové, ekonomické, technické a IT poradenství.

C) OSOBNÍ NÁKLADY

Osobní náklady dosáhly v roce 2021 celkové výše 42 493 tis. Kč. Společnost měla k datu účetní závěrky 44 zaměstnanců. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období dosáhl hodnoty 38.

D) INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Společnost poskytuje služby ovládaným osobám týkající se poradenství ve finanční a komerční oblasti, asset a property managementu apod. Za tyto služby si Společnost účtuje odměnu dle tržního standardu.

Veškeré transakce se spřízněnými stranami byly sjednány na tržním principu za běžných obchodních podmínek.

E) VÝZKUM A VÝVOJ

Společnost nevynaložila žádné výdaje na výzkum a vývoj.

6. Významné události, které nastaly po rozvahovém dni

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

Vedení Společnosti i nadále pečlivě monitoruje situaci týkající se pandemie viru COVID-19 a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost Společnosti. Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2021 zpracována za předpokladu, že Společnost bude schopna pokračovat ve své činnosti bez závažných komplikací způsobených výše zmíněným koronavirem.

7. Předpoklad nepřetržitého trvání společnosti

Společnost vykázala v roce 2021 výsledek hospodaření po zdanění ve výši -122 896 tis. Kč. Vlastní kapitál Společnosti zároveň k datu účetní závěrky dosahuje výše 274 254 tis. Kč. Vzhledem k výše uvedenému i strategickým plánům Společnosti byla účetní závěrka k 31. 12. 2021 zpracována za předpokladu nepřetržitého trvání Společnosti.

Sestaveno dne:

9. 5. 2022

Jméno a podpis statutárního orgánu Společnosti:



Radek Stacha
Předseda představenstva

Zpráva o vztazích

Zpráva statutárního orgánu společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 051 42 202, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24261 (dále jen „Společnost“), o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou, tj. Společností, a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou zpracovaná v souladu s ustanovením § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“).

ODDÍL I. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI OVLÁDANOU A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

OVLÁDAJÍCÍ OSOBA

Ing. et Ing. Radek Stacha, dat. nar. 28. listopadu 1987, bytem Mezírka 741/7, Veveří, 602 00 Brno

OSOBY OVLÁDANÉ SPOLEČNOSTÍ

Statutární orgán Společnosti měl ke dni 31. 12. 2021 povědomí o těchto společnostech ovládaných Společností:

- Českomoravská Projektová a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 073 75 115, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24251;
- Českomoravská Projektová II a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 081 69 926, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24412;
- Českomoravská Projektová III a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 090 48 189, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 25198;
- Českomoravská Projektová IV a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 109 23 705, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 26362;
- Českomoravská Poradenská s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 055 59 812, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 96190;
- ČMN RE I a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 065 94 191, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24177;
- ČMN RE II a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 065 94 484, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24176;
- ČMN RE III s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 096 39 110, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 339462;
- ČMN I s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 049 38 453, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 309183;

- ČMN II s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 053 72 321, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 310795;
- ČMN Alpha s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 062 22 960, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 311004;
- ČMN Gama s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 063 33 311, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 101486;
- High End Living s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 038 85 216, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 87242;
- ČMN RE Management a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 079 49 898, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24244;
- ČMN Servis s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 085 99 181, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 321738;
- Sokolovská 967 s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 060 36 163, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 311987;
- ČMN Husova s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 064 37 885, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 311990;
- Anilit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 332, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312191;
- Blixit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 359, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312194;
- Dixenit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 421, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312197;
- Fangit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 499, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312201;
- Gyrolit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 511, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312202;
- Holtit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 537, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312203;
- Chenit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 533, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312204;
- Czech-Moravian Properties a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 063 58 764, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 25711;

- REZIDENCE KRÁLOVSKÁ TŘÍDA, s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 067 67 591, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 288518;
 - Inezit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 080 53 561, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312205 (pro doplnění statutární orgán uvádí, že tato společnost byla ovládána nepřímo Společností do srpna 2021);
 - Jamesit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 096 76 678, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 340259;
 - Kasolit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 096 76 732, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 340260;
 - Belvoir s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 090 16 228, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 329197;
 - RE Slovakia I s.r.o., založená a existující podle slovenského práva, se sídlem Laurinská 18, Staré Mesto, 811 01 Slovenská republika, IČO: 53405226, zapsaná v slovenském obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem Bratislava I, vložka č. 148427/B;
 - Langit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 099 48 121, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 344725 (pro doplnění statutární orgán uvádí, že tato společnost byla ovládána nepřímo Společností od března 2021);
 - Natanit RE s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 099 24 035, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 344726 (pro doplnění statutární orgán uvádí, že tato společnost byla ovládána nepřímo Společností od března 2021);
 - ZIRKON Real Invest s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 281 63 940, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 129848 (pro doplnění statutární orgán uvádí, že tato společnost byla ovládána nepřímo Společností od října 2021);
 - CORSO Karlín, s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 281 68 615, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 130188 (pro doplnění statutární orgán uvádí, že tato společnost byla ovládána nepřímo Společností od října 2021);
 - ČMN Financing s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 099 24 019, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 344727;
 - CMN International Assets a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 098 85 404, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 26061.
- (dále jen „Ovládané osoby“).
- Statutární orgán Společnosti prohlašuje, že vynaložil péči řádného hospodáře ke zjištění okruhu dalších propojených osob pro účely zpracování této zprávy.

ODDÍL II. ÚLOHA SPOLEČNOSTI

V rámci skupiny se v případě Společnosti jedná o nezávislou společnost, která zamýšlí rozvíjet svoji obchodní činnost v rámci trhu s nemovitostmi, tj. pronájmu nemovitostí, zejména nebytových prostor (kanceláří a logistických ploch), případně bytů a v rámci správy vlastního majetku.

ODDÍL III. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Společnost je holdingovou společností ovládající přímo/nepřímo Ovládané osoby skrz přímý/nepřímý výkon hlasovacích práv v Ovládaných osobách.

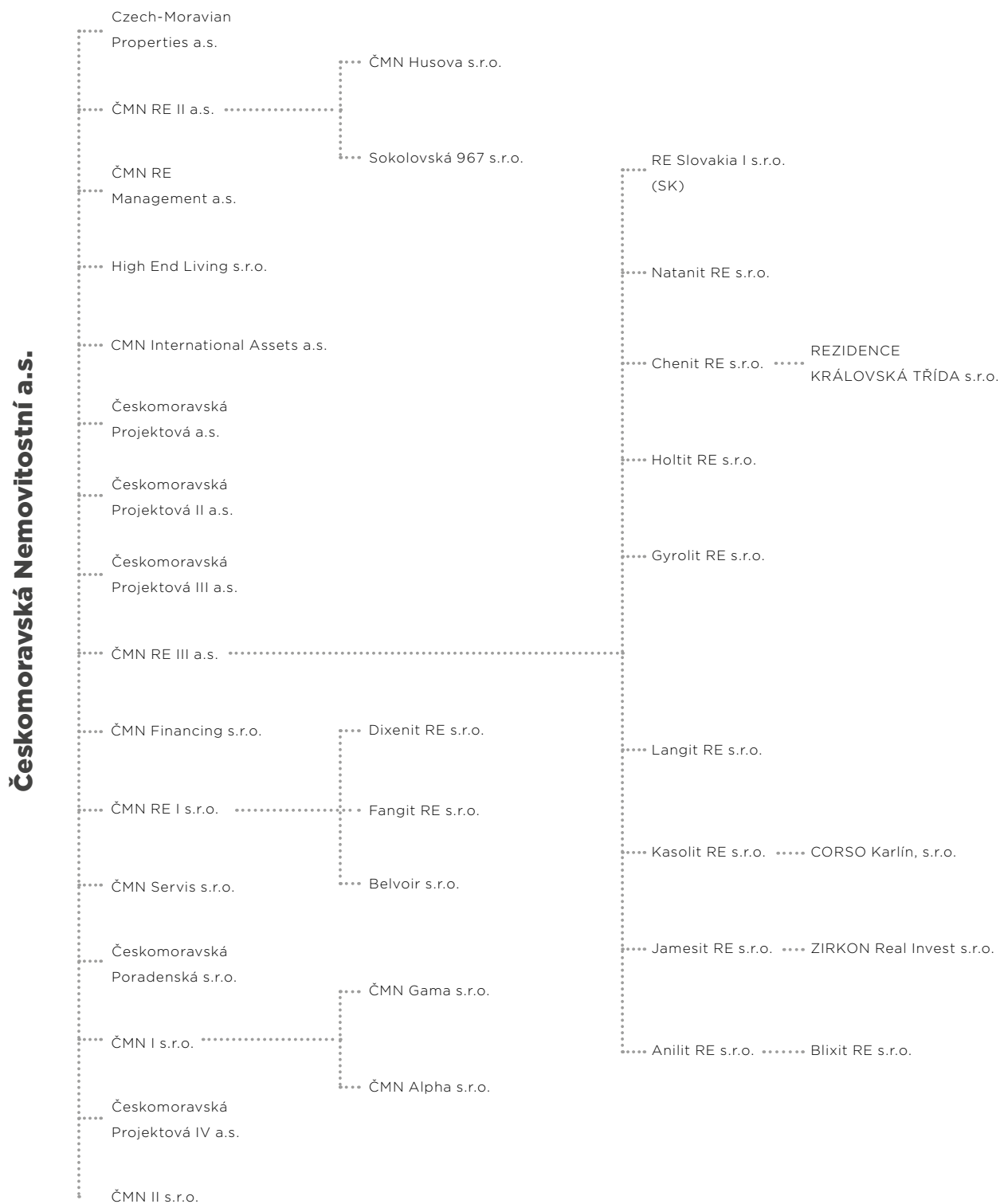
ODDÍL IV. ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021.

ODDÍL V. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍCH OSOB NEBO JIMI OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉ JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU SPOLEČNOSTI

Společnosti nejsou známa žádná jednání, učiněná na popud nebo v zájmu ovládajících osob ani jimi ovládaných osob.

31. 12. 2021 ORGANIZAČNÍ SCHÉMA SKUPINY



ODDÍL VI. SMLOUVY UZAVŘENÉ MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDANÝMI OSOBAMI NEBO OSOBAMI JIMI OVLÁDANÝMI

Osoba	Název smlouvy	Datum uzavření	Plnění poskytnuté od Společnosti	Plnění odebrané ze strany Společnosti	Újma
ČMN Financing s.r.o.	Smlouva o úvěru, na základě dohody o postoupení z 30. 4. 2021	1.1.2019	Úroky	Zápůjčka	žádná
Sokolovská 967 s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb, ve znění pozdějších dodatků	20.11.2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN Alpha s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN Gama s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN I s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	10.12.2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN II s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN RE I a.s.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN RE II a.s.	Smlouva o poskytování služeb	10.12.2019	Služby	Odměna	žádná
ČMN Husova s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	10.12.2019	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Poradenská s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	1.3.2020	Služby	Odměna	žádná
ČMN Servis s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	29.1.2020	Služby	Odměna	žádná
REZIDENCE KRÁLOVSKÁ TRÍDA, s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	29.1.2020	Služby	Odměna	žádná
Czech-Moravian Properties a.s.	Smlouva o poskytování služeb, ve znění pozdějších dodatků	26. 8. 2019	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Projektová a.s.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Projektová II a.s.	Smlouva o poskytování služeb, ve znění pozdějších dodatků	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Projektová III a.s.	Smlouva o poskytování služeb, ve znění pozdějších dodatků	20.4.2020	Služby	Odměna	žádná
ČMN RE Management a.s.	Smlouva o poskytování služeb, ve znění pozdějších dodatků	10.6.2019	Služby	Odměna	žádná
Anilit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná

Osoba	Název smlouvy	Datum uzavření	Plnění poskytnuté od Společnosti	Plnění odebrané ze strany Společnosti	Újma
Blixit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Dixenit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Fangit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Gyrolit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Holtit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Chenit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2019	Služby	Odměna	žádná
Belvoir s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	22. 2. 2021	Služby	Odměna	žádná
CMN International Assets a.s.	Smlouva o poskytování služeb	22. 2. 2021	Služby	Odměna	žádná
ČMN RE III s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	22. 2. 2021	Služby	Odměna	žádná
High End Living s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	22. 2. 2021	Služby	Odměna	žádná
Jamesit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	22. 2. 2021	Služby	Odměna	žádná
Kasolit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	22. 2. 2021	Služby	Odměna	žádná
ČMN Financing s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	12. 3. 2021	Služby	Odměna	žádná
Langit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	12. 3. 2021	Služby	Odměna	žádná
Natanit RE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	12. 3. 2021	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Projektová IV a.s.	Smlouva o poskytování služeb	30. 7. 2021	Služby	Odměna	žádná
Českomoravská Poradenská s.r.o.	Smlouva o poskytnutí podpory	1.11.2019	Pobídka	Služby	žádná
ČMN I s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	1.8.2018	Příplatek		Žádná
ČMN I s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	31.12.2018	Příplatek		Žádná

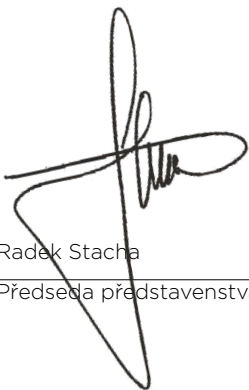
Osoba	Název smlouvy	Datum uzavření	Plnění poskytnuté od Společnosti	Plnění odebrané ze strany Společnosti	Újma
ČMN I s.r.o.	Potvrzení o vrácení příplatku	5.11.2020		Vrácení příplatku	Žádná
ČMN I s.r.o.	Potvrzení o vrácení příplatku	5.2.2021		Vrácení příplatku	Žádná
ČMN RE I a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	30.4.2020	Příplatek		Žádná
ČMN RE I a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	1.7.2021	Příplatek		Žádná
High End Living s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	27.12.2021	Příplatek		Žádná
ČMN RE II a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	1.10.2021	Příplatek		Žádná
ČMN RE III s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	1.10.2021	Příplatek		Žádná
ČMN Financing s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	27.12.2021	Příplatek		Žádná
ČMN Servis s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	27.12.2021	Příplatek		Žádná
Českomoravská Poradenská s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	31.12.2019	Příplatek		žádná
ČMN II s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	31.12.2019	Příplatek		Žádná

ODDÍL VII. ZÁVĚR

Statutární orgán Společnosti dále prohlašuje, že podle jeho názoru byla veškerá peněžitá plnění, resp. protiplnění, která byla poskytnuta na základě vztahů uvedených v oddílech V. - VI. této zprávy, v obvyklé výši, a že Společnosti nevznikla na základě plnění uvedených v oddílech V. - VI. této zprávy žádná újma. Důsledkem je, že ze vztahu Společnosti a ovládaných osob nevyplynou žádné nevýhody či případná rizika pro Společnost, která by svou povahou či rozsahem přesahovala rizika z podobných smluv s nepropojenými osobami.

V Praze dne 31. března 2022

Za Českomoravská Nemovitostní a.s.



Raděk Stacha

Předseda představenstva

Kontakty

SÍDLO SPOLEČNOSTI

Václavské náměstí 62

110 00 Praha

KANCELÁŘ BRNO

Campus Science Park, budova D

Palachovo náměstí 799/5

625 00 Brno

KANCELÁŘ PRAHA

BB Centrum, budova D

Jemnická 1138/1

140 00 Praha 4



www.cm-n.cz