

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2019

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. 2019 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 člen představenstva
	Mgr. Jan Fiala člen představenstva
Kontrolní orgán	Mgr. Jiří Hruban člen dozorní 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 nemovitostním holdingem zaměřujícím se primárně na nákup, dlouhodobou držbu a správu kancelářských budov v Praze, Brně a Ostrově. Skupina ČMN se zaměřuje zejména na prémiové nemovitosti na prestižních adresách, které mají se svými nájemníky uzavřené dlouhodobé nájemní smlouvy, a tedy stabilní a předvídatelné peněžní toky.

Portfolio nemovitostí spravovaných Skupinou ČMN ke konci roku 2019 zahrnovalo nemovitosti v celkové hodnotě přibližně 5 miliard Kč. Bližší informace o současném portfoliu naleznete na <https://cm-n.cz/> projekty.

Konsolidovaný výsledek hospodaření Skupiny ČMN za rok 2019 dosáhl 182 002 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 služeb a zvyšování konkurenceschopnosti. Skupina ČMN bude nadále dbát na dodržování vnitřních kontrolních mechanismů a zabezpečení obezřetné realizace svých investičních projektů a na správě společnosti s péčí řádného hospodáře.

4. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Skupina v roce 2019 nevynaložila žádné prostředky v oblasti výzkumu a vývoje. Žádné investice na výzkum a vývoj nejsou plánovány ani v roce 2020.

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 VZTAZÍCH

Ochrana životního prostředí je zajišťována v souladu s platnými právními předpisy o ochraně životního prostředí. V roce 2019 nedošlo k podstatným změnám v oblasti pracovně právních vztahů.

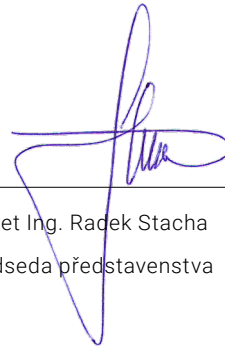
7. INFORMACE O Pobočkách V Zahraničí

Skupina ČMN nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

8. PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

Předseda představenstva Společnosti 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 12. 6. 2020
Za Českomoravská Nemovitostní a.s.



Ing. et Ing. Radek Stacha
Předseda představenstva

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s.

Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, Praha 1, identifikační číslo 051 42 202 a jejích dceřiných společností („Skupina“), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2019, výkazu zisku a ztráty za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny k 31. 12. 2019 a její finanční výkonnosti za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 6. konsolidované výroční zprávy Události, které nastaly po rozvahovém dni, kde je uveden a popsán vliv aktuální situace COVID 19 na Skupinu. Činnost Skupiny není v souvislosti s virem COVID-19 ohrožena. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s konsolidovanou 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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo společnosti 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 povinno posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení 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.

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:

- 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 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 uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého 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 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 konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu 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. 6. 2020

Auditorská společnost:

Statutární auditor:

BDO Audit s.r.o.



BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018

Ing. Jiří Kadlec
evidenční číslo 1246

AKTIVA

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
Aktiva celkem		4 866 594	2 151 564
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	32
B.	Dlouhodobý majetek	4 302 741	1 657 159
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	332	200
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	332	200
B.I.2.1.	Software	332	200
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	0	0
B.I.3.	Goodwill	0	0
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	2 672 519	1 306 185
B.II.1.	Pozemky a stavby	2 651 032	1 300 937
B.II.1.1.	Pozemky	25 290	108 629
B.II.1.2.	Stavby	2 625 742	1 192 308
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	10 157	4 911

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0
B.II.4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	759	0
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	0	0
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	0	0
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	759	0
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na DHM a nedokončený dlouhodobý HM	10 571	337
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na DHM	10 000	0
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý majetek	571	337
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	1 107 014	53 597
B.III.1.	Podíly ovládaná osoba a ovládající osoba	0	0
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající os,podstatný vliv	0	0
B.III.3.	Podíly podstatný vliv	0	0
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	0	0
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry	1 016 029	0
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry ostatní	39 795	53 597
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	51 190	0
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	51 190	0

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
B.IV.1.	KLADNÝ KONSOLIDAČNÍ ROZDÍL	522 876	296 797
B.IV.2.(-)	(-) ZÁPORNÝ KONSOLIDAČNÍ ROZDÍL	0	0
B.IV.3.	CENNÉ PAPÍRY A PODÍLY V EKVIVALENCI	0	380
C.	Oběžná aktiva	348 592	475 562
C.I.	Zásoby	0	0
C.I.1.	Materiál	0	0
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	0	0
C.I.3.	Výrobky a zboží	0	0
C.I.3.1.	Výrobky	0	0
C.I.3.2.	Zboží	0	0
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	0	0
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	0	0
C.II.	Pohledávky	123 889	401 727
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	0	177 941
C.II.1.1.	Dlouhodobé pohledávky	0	0
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	0	0
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	0	0
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	0	177 941
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti	0	365

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	0	0
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	0	0
C.II.1.5.4	Jiné pohledávky	0	177 576
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	123 889	223 786
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	33 278	24 262
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	0	0
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní	90 611	199 524
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	0	0
C.II.2.4.2.	Sociální pojištění a zdravotní pojištění	0	0
C.II.2.4.3.	Stát daňové pohledávky	9 928	11 470
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	18 253	679
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	1 292	6 332
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	61 138	181 043
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0
C.III.1.	Podíly- ovládaná a ovládající osoba	0	0
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	224 703	73 835
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	231	4 753
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtě	224 472	69 082

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
D.	Časové rozlišení	215 261	18 811
D.1.	Náklady příštích období	180 586	17 210
D.2.	Komplexní náklady příštích období	0	0
D.3.	Příjmy příštích období	34 675	1 601

PASIVA

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
Pasiva celkem		4 866 594	2 151 564
A.	Vlastní kapitál	907 036	694 265
A.I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	0	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	0	0
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	460 899	429 535
A.II.1.	Ážio	0	0
A.II.2.	Kapitálové fondy	460 899	429 535
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	393 573	0
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	67 326	429 535
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	0	0
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	0	0
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	0	0
A.II.2.6.	OCEŇOVACÍ ROZDÍLY Z KONSOLID. ÚPRAV	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	0	200
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	0	200
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	0	0

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	262 135	2
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	262 135	2
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	0	0
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+ -)	182 002	262 133
A.V.1	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)	0	0
A.VI.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	395
A.VII.	Konsolidační rezervní fond	0	0
B+C	Cizí zdroje	3 953 963	1 457 299
B.	Rezervy	356	155
B.1..	Rezervy na důchody a podobné závazky	0	0
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	306	0
B.3.	Rezerva podle zvláštních předpisů	0	0
B.4.	Ostatní rezervy	0	0
B.I.4.	Ostatní rezervy	50	155
C.	Závazky	3 953 607	1 457 144
C.I.	Dlouhodobé závazky	3 713 090	1 318 525
C.I.1.	Vydané dluhopisy	1 795 135	261 650
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	0	0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	1 795 135	261 650

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	1 566 332	422 850
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	6 934	4 629
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	0	0
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	0	0
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	12 686
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	0	0
C.I.8.	Odložený daňový závazek	305 187	154 181
C.I.9.	Závazky ostatní	39 502	462 529
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	0	0
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	0	0
C.I.9.3.	Jiné závazky	39 502	462 529
C.II	Krátkodobé závazky	240 517	138 619
C.II.1.	Vydané dluhopisy	26 050	0
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	0	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	26 050	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	44 377	13 366
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	6 049	6 380
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	78 001	37 671
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	0	0
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0

Konsolidovaná rozvaha		Běžné účetní období	Minulé účetní období
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	0	1 977
C.II.8.	Závazky ostatní	86 040	79 225
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	0	0
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	0	0
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	832	460
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	476	173
C.II.8.5.	Stát daňové poplatky a dotace	7 416	1 957
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	18 894	4 675
C.II.8.7.	Jiné závazky	58 422	71 960
D.	Časové rozlišení pasiv	5 595	0
D.1.	Výdaje příštích období	0	0
D.2.	Výnosy příštích období	5 595	0
E.	Menšinový vlastní kapitál	0	0
E.I.	Menšinový základní kapitál	0	0
E.II.	Menšinové kapitálové fondy	0	0
E.III.	Menšinové fondy ze zisku vč. ner.zisku minulých let	0	0
E.IV.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	0	0

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty		Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	121 562	21 265
II.	Tržby z a prodej zboží	0	0
A.	Výkonová spotřeba	87 126	137 811
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	0	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	30 011	4 845
A.3.	Služby	57 115	132 966
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	0
C.	Aktivace	0	0
D.	Osobní náklady	11 935	2 079
D.1.	Mzdové náklady	9 511	1 665
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2 424	414
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2 419	414
D.2.2.	Ostatní náklady	5	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	78 800	-85 004
E.1.	Úpravy hodnot DNM a DHM	78 800	-85 004
E.1.1.	Úpravy hodnot DNM a DHM trvalé	78 800	9 360
E.1.2.	Úpravy hodnot DNM a DHM dočasné	0	-94 364

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty		Běžné účetní období	Minulé účetní období
E.2.	Úpravy hodnot zásob	0	0
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy	535 647	81 076
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	467 585	0
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	0	171
III.3.	Jiné provozní výnosy	68 062	80 905
F.	Ostatní provozní náklady	192 586	1 359
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	153 918	0
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	0	0
F.3.	Daně a poplatky	322	96
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní NPO	1 921	155
F.5.	Jiné provozní náklady	36 425	1 108
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	12 049	1 753
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	274 713	44 343
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	183 420	270 000
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	0	270 000
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	183 420	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	183 641	1 600
V.	Výnosy z ostatního dl. finančního majetku ovlád. nebo ovl.	0	0

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty		Běžné účetní období	Minulé účetní období
V.1.	Ostatní výnosy z ostatního dl. finančního majetku	0	0
V.2.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	0	0
H.	Náklady související s ostatním dl. finančním majetkem	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy- ovlad. nebo ovladj. os	65 966	18 120
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovl.nebo ovladj. os	0	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	65 966	18 120
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky	166 426	33 194
J.1.	Nákladové úroky a podobné n. - ovlad. nebo ovladající os	0	0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	166 426	33 194
VII.	Ostatní finanční výnosy	92 606	1 140
K	Ostatní finanční náklady	84 632	6 981
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-92 707	247 485
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	182 006	291 828
L.	Daň z příjmů	4	29 680
L.1.	- splatná	7 627	72
L.2	- odložená	-7 623	29 608
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	182 002	262 148
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty		Běžné účetní období	Minulé účetní období
	Konsolidovaný výsledek hospodaření bez podílu na ekvivalenci	182 002	262 148
	z toho: výsledek hosp. BÚO bez menšinových podílů	0	0
	menšinový výsledek hospodaření BÚO	0	0
	Podíl na hospodářském výsledku v ekvivalenci	0	-15
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	182 002	262 133
*	Čistý obrat za účetní období = I.+ II.+ III.+ IV.+ V.+ VI.+ VII.	999 201	391 601

**PŘÍLOHA
KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ
ZÁVĚRCE K 31. 12. 2019**

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, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a emise dluhopisů.

Hlavním předmětem podnikání Skupiny je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Za Mateřskou společnost jedná ve všech věcech buď předseda představenstva samostatně, nebo současně dva členové představenstva.

Žádná ze společností Skupiny nemá organizační složku v zahraničí.

KONTROLNÍ A ŘÍDÍCÍ ORGÁNY MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI BYLY K 31. PROSINCI 2019 NÁSLEDOUJÍCÍ:

Předseda představenstva:

Ing. et Ing. Radek Stacha, dat. nar. 28. listopadu 1987

Mezírka 741/7, Veveří, 602 00 Brno

Den vzniku funkce: 27. prosince 2018

Zapsáno: 28. prosince 2018

Člen představenstva

Mgr. Ing. Josef Eim, dat. nar. 5. dubna 1984

Tučkova 418/21, Veveří, 602 00 Brno

Den vzniku členství: 1. listopadu 2018

Zapsáno: 1. listopadu 2018

Člen představenstva

Mgr. Jan Fiala, dat. nar. 27. července 1982

Erbenova 382/14, Černá Pole, 602 00 Brno

Den vzniku členství: 27. prosince 2018

Zapsáno: 28. prosince 2018

Člen dozorčí rady

Mgr. Jiří Hruban, dat. nar. 21. března 1978

Štefánikova 136/66, Ponava, 612 00 Brno

Den vzniku členství: 12. září 2016

Zapsáno: 13. září 2016

Skupina Českomoravská Nemovitostní je tvořena následujícími společnostmi:

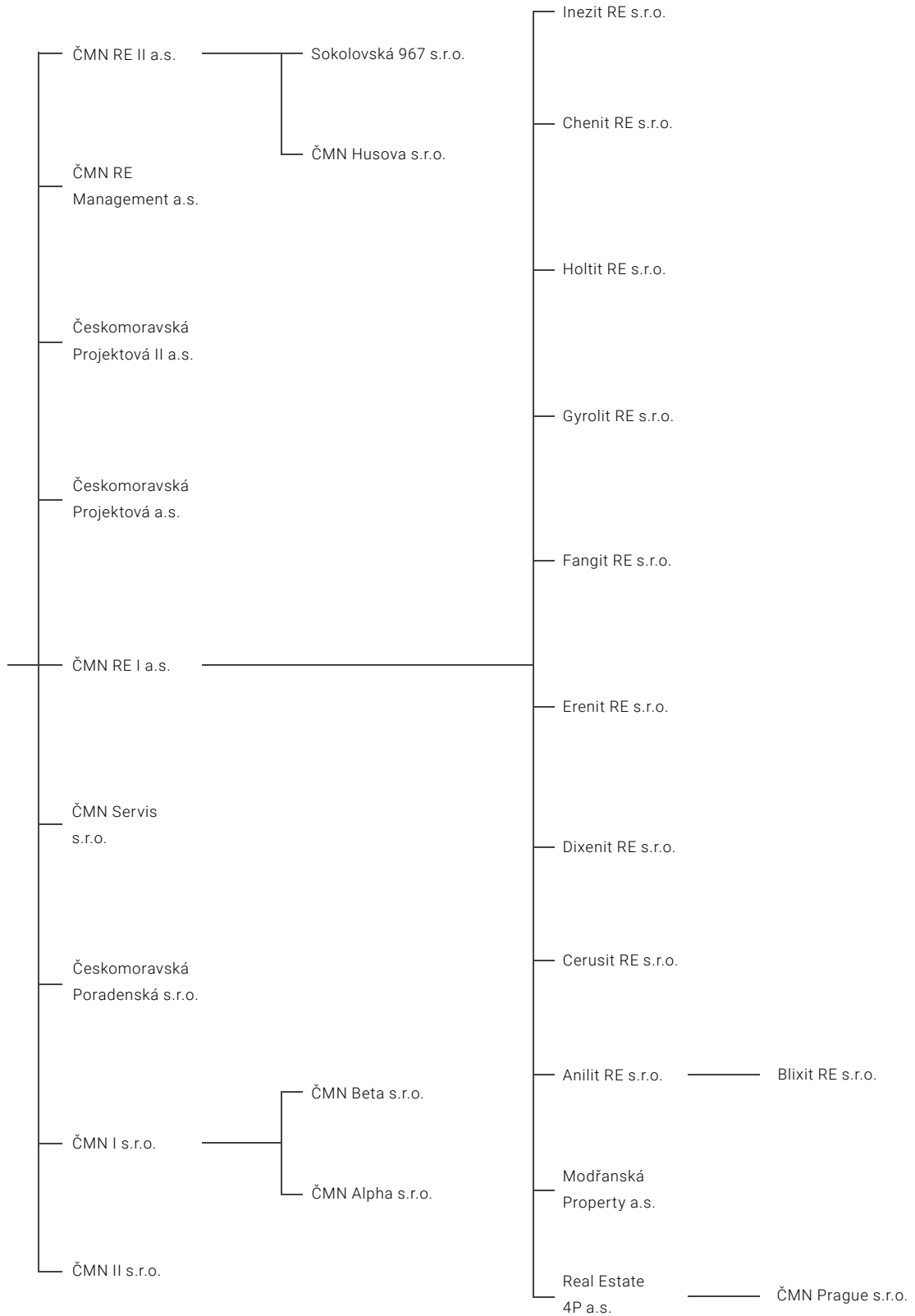
Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Základní kapitál	Výše podílu
Českomoravská Nemovitostní a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	
ČMN I s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
ČMN II s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Českomoravská Poradenská s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 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 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 %
Sokolovská 967 s. r. o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	100 000 Kč	100 %
ČMN Husova 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 %
Real Estate 4P a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %
ČMN Prague s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Modřanská Property a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	20 000 000 Kč	100 %
ČMN RE Management a.s.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	2 000 000 Kč	100 %

Obchodní jméno společnosti	Sídlo společnosti	Základní kapitál	Výše podílu
ČMN Servis s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Anilit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Blixit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %
Cerusit RE 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 %
Erinit 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 %
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 %
Inezit RE s.r.o.	Václavské náměstí 806/62, Praha 1, 110 00	200 000 Kč	100 %

Ve všech dceřiných společnostech má daná mateřská společnost podíl 100 %. Všechny dceřiné společnosti sestavily účetní závěrku k 31. 12. 2019.

Organizační schéma skupiny k 31. 12. 2019

Českomoravská Nemovitostní a.s.



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. 2019 za kalendářní rok 2019.

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 za rok 2019 a 2018 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 HMO TNÝ 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 40 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 Skupina 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.

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku obsahuje kladný (aktivní) nebo záporný (pasivní) rozdíl mezi oceněním obchodního závodu nabytého převodem nebo přechodem za úplatou, vkladem nebo oceněním majetku a závazků v rámci přeměn obchodní korporace a souhrnem ocenění jeho jednotlivých složek majetku v účetnictví účetní jednotky prodávající, vkládající, zanikající nebo rozdělované odštěpením sníženým o převzaté dluhy. Aktivní oceňovací rozdíl k nabytému majetku se odpisuje do nákladů rovnoměrně 180 měsíců od nabytí obchodního závodu, nebo od rozhodného dne přeměny obchodní korporace. Pasivní oceňovací rozdíl k nabytému majetku se odpisuje rovnoměrně do výnosů 180 měsíců od nabytí obchodního závodu, nebo od rozhodného dne přeměny obchodní korporace.

C) DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Dlouhodobým finančním majetkem se rozumí zápůjčky s dobou splatnosti delší než jeden rok, majetkové účasti, realizovatelné cenné papíry a dlužné cenné papíry se splatností nad 1 rok držené do splatnosti. Cenné papíry držené do splatnosti jsou cenné papíry, které mají stanovenou splatnost a Skupina má úmysl a schopnost držet je do splatnosti. U dluhových cenných papírů se účtuje o úrokovém výnosu ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos je součástí ocenění příslušného cenného papíru.

Cenné papíry a majetkové účasti se při nákupu oce-

ňují pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny cenného papíru jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

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, nakoupené opční listy a ostatní krátkodobé cenné papíry a podíly, u nichž zpravidla v okamžiku pořízení není znám záměr účetní jednotky.

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 Skupinou 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 Skupina 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) ZÁSoby

Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a ve-dlejší pořizovací náklady – zejména celní poplatky, dopravné a skladovací poplatky, provize, pojistné a skonto.

Zásoby vytvořené vlastní činností se oceňují vlastními náklady, které zahrnují přímé náklady vynaložené na výrobu nebo jinou činnost, popřípadě i část nepřímých nákladů, která se vztahuje k výrobě nebo k jiné činnosti.

Opravné položky k zásobám jsou tvořeny v případech, kdy snížení ocenění zásob v účetnictví není trvalého charakteru, např. na základě věkové analýzy zásob, dále (je-li relevantní) na základě analýzy prodejních cen, (je-li relevantní) atd.

F) 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.

G) VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál jednotlivých společností Skupiny 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.

H) 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

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. Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

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 nere realizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

L) POUŽITÍ ODHADŮ

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Skupiny 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 Skupiny 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 Skupiny 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 Skupiny 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 účtováným 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) DOTACE / INVESTIČNÍ POBÍDKY

Dotace k úhradě nákladů se účtují do ostatních provozních a finančních výnosů ve věcné a časové souvislosti s účtováním nákladů na stanovený účel. Dotace na pořízení dlouhodobého nehmotného nebo hmotného majetku a technického zhodnocení a dotace na úhradu úroků zahrnovaných do pořizovací ceny snižuje jejich pořizovací cenu nebo vlastní náklady.

4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉ ROZVAZE

A) KONSOLIDACE

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

	2019	2018
Aktiva	4 866 594	2 151 564
Vlastní kapitál	907 036	694 265
Cizí zdroje	3 953 963	1 457 299
Časové rozlišení pasiv	5 595	0

Nejvýznamnější položkou aktiv jsou Stavby v hodnotě 2 625 742 tis. Kč (2018: 1 192 308 tis. Kč). Tato položka zahrnuje zejména účetní hodnotu nemovitosti BLOX, nemovitosti Mezi Vodami 31, v níž sídlí společnost Nestlé Česko s.r.o. a dalších. Druhou nejvýznamnější položkou jsou Ostatní dlouhodobé cenné papíry, které zahrnují zejména držbu podílových listů CORE Fund, reg. č. FL-0002.624.683-5, právní forma: podílový fond (Unit trust), řídicí se právem Lichtenštejnského knížectví, za nějž jedná správce fondu IFM INDEPENDENT FUND MANAGEMENT AKTIENGESELLSCHAFT (dále jen „CORE Fund“), který ultimátně drží nemovitost Crystal v pražských Vinohradech.

Nejvýznamnějšími položkami pasiv jsou vydané dluhopisy, závazky k úvěrovým institucím a vlastní kapitál.

Skupina ČMN má obchodní vztahy s celou řadou bank, klientů, držitelů dluhopisů 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 viz konsolidovaná rozvaha a konsolidovaný výkaz zisku a ztráty.

B) DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek ve své čisté hodnotě zahrnuje pouze Software, který je spojen s Informačním systémem.

Přehled dlouhodobého nehmotného majetku:

	2019	2018
Zřizovací výdaje	0	0
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0
Software	332	200
Ocenitelná práva	0	0
Nedokončený DNM	0	0
Opravná položka k DNM	0	0
Celkem	332	200

C) DLOUHODOBÝ HMTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek ve výši 2 672 519 tis. Kč (2018: 1 306 185 tis. Kč) tvoří ultimátně naprostou většinu aktiv Skupiny a je spojen s jejím základním cílem, kterým je dosahování nájemních výnosů a výnosů z prodeje nemovitostí. Položky Stavby a Pozemky jsou spojeny zejména s účetní hodnotou nemovitosti BLOX, nemovitosti Mezi Vodami 31, v níž sídlí společnost Nestlé Česko s.r.o. a dalšími. Skupina je zároveň stále aktivní v hledání nových transakcí, přičemž k rozvahovému dni byla uprostřed jednání o další potenciální nemovitostní transakci, v rámci které byla složena Záloha na dlouhodobý hmotný majetek ve výši 10 000 tis. Kč (2018: 0 tis. Kč).

Nákup a držba nemovitostních projektů je financována mimo jiné prostřednictvím bankovních úvěrů. Při jejich využití mají banky ve většinu případů zástavní právo k nemovitosti. To je případ i výše zmíněných nemovitostí BLOX a centrály společnosti Nestlé Česko s.r.o.

Přehled dlouhodobého hmotného majetku:

	2019	2018
Pozemky	25 290	108 629
Stavby	2 625 742	1 192 308
Hmotné movité věci a jejich soubory	10 157	4 911
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	759	0
Zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	10 000	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	571	337
Celkem	2 672 519	1 306 185

D) DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Dlouhodobý finanční majetek je tvořen primárně Ostatními dlouhodobými cennými papíry ve výši 1 016 029 tis. Kč (2018: 0 tis. Kč). Skupina k datu účetní závěrky drží všechny podílové listy CORE Fund, jež je vlastníkem nemovitosti Crystal na pražských Vinohradech. Skupina zároveň stále drží část podílových listů NEMO Fund, reg. č. FL-0002.608.770-1, právní forma: podílový fond (Unit trust), řídicí se právem Lichtenštejnského knížectví, za nějž jedná správce fondu IFM INDEPENDENT FUND MANAGEMENT AKTIENGESELLSCHAFT (dále jen „NEMO Fund“ nebo „NEMO“), který k datu účetní závěrky byl 100% vlastníkem nemovitostních společností, které vlastní nemovitosti na adresách Pekařská 6 a Václavské náměstí 62 v Praze.

Přehled dlouhodobého finančního majetku:

	2019	2018
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
Podíly – podstatný vliv	0	0
Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	0	0
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	1 016 029	0
Zápůjčky a úvěry – ostatní	39 795	53 597
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	51 190	0
Celkem	1 107 014	53 597

Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek ve výši 51 190 tis. Kč (2018: 0 tis. Kč) jsou spojeny s plánovanou akvizicí podílu v nemovitostní společnosti. Tyto prostředky slouží jako záloha pro získání exkluzivity na danou transakci, kterou Skupina plánuje dokončit v roce 2020.

Zápůjčky a úvěry – ostatní ve výši 39 795 tis. Kč (2018: 53 597 tis. Kč) jsou mimo jiné také spojeny s transakčním vyjednáváním. Skupina poskytla úvěr protistraně, se kterou je uprostřed vyjednávání o akvizici nemovitosti/nemovitostní společnosti. Smluvně je tato půjčka zajištěna a úročena.

E) Kladný konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíl zobrazuje rozdíl mezi účetní hodnotou společnosti (jejím vlastním kapitálem) a pořizovací cenou. Skupina ČMN v roce 2019 vykázala aktivní konsolidační rozdíl v netto hodnotě 522 876 tis. Kč (2018: 296 797 tis. Kč). Zdrojem kladného konsolidačního rozdílu Skupiny je nákup nemovitostních společností, u kterých je typicky vlastní kapitál nižší než pořizovací cena vzhledem k účetním odpisům budov, jejichž tržní cena neklesá. Tento kladný konsolidační rozdíl se odepisuje po dobu 240 měsíců, počínaje měsícem následujícím po jeho zaúčtování.

F) Zásoby

Předmětem činnosti či podnikání není prodej zboží ani výrobků. Skupina za kalendářní rok 2019 nevladnila zásoby.

G) Pohledávky

Skupina ČMN k datu k rozvahovému dni nevykazovala žádné dlouhodobé pohledávky. Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 33 278 tis. Kč

(2018: 24 262 tis. Kč) zahrnují primárně pohledávky z nájemného a jsou součástí běžného obchodního styku Skupiny. Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 18 253 tis. Kč (2018: 679 tis. Kč) souvisejí zejména s provozem jednotlivých nemovitostních projektů a týkají se například záloh na spotřebu médií či na činnosti technického charakteru jako jsou opravy apod.

Jiné pohledávky jsou složeny z jednotlivých jiných pohledávek všech společností Skupiny. V této položce jsou zahrnuty pohledávky z termínových operací, které Skupina využívá na snížení měnového a úrokového rizika. Instrumenty, které jsou využívány, zahrnují měnové forwardy, úrokové swapy a další standardní derivátové produkty.

Přehled pohledávek:

	2019	2018
Dlouhodobé pohledávky	0	177 941
Krátkodobé pohledávky	123 889	223 786
Celkem	123 889	401 727

H) Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek byl k datu účetní závěrky tvořen finančními prostředky v pokladně a na bankovních účtech.

I) Přechodné účty aktiv

Přechodné účty aktiv tvoří především Náklady příštích období ve výši 180 586 tis. Kč (2018: 17 210 tis. Kč) zahrnující časové rozlišení nákladů spojených se zprostředkovateli dluhopisů a jsou časově rozlišeny

dle časové a věcné správnosti. V této položce jsou také zahrnuty další časově rozlišené náklady spojené s provozem nemovitostních projektů.

Příjmy příštích období ve výši 34 675 tis. Kč (2018: 1 601 tis. Kč) jsou spojeny mimo jiné s fakturací nájemného, v situaci kdy je fakturováno zpětně. To znamená, že výnos z nájmu je k datu účetní závěrky zaúčtován, ale příjem je očekáván až v příštím období.

J) VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál Skupiny činí 2 000 tis. Kč (2018: 2 000 tis. Kč) a byl plně splacen.

Na základě rozhodnutí valné hromady mateřské společnosti konané dne 28. 6. 2019 bylo schváleno převedení zisku roku 2018 ve výši 245 562 tis. Kč na účet nerozděleného zisku z minulých let. Předpokládá se, že zisk mateřské společnosti roku 2019 ve výši 180 842 tis. Kč bude převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Mateřská společnost za celou historii svého fungování nevyplatila dividendu. Veškeré zisky jsou reinvestovány a zvyšují tak vlastní kapitál Skupiny, který dosáhl v roce 2019 výše 907 036 tis. Kč (2018: 694 265 tis. Kč).

Přehled stavu vlastního kapitálu:

	2019	2018
Základní kapitál	2 000	2 000
Ážio a kapitálové fondy	460 899	429 535
Fondy ze zisku	0	200
Výsledek hospodaření minulých let	262 135	2
Výsledek hospodaření běžného účetního období	182 002	262 133
Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	395
Konsolidační rezervní fond	0	0
Celkem	907 036	694 265

K) REZERVY

Celková výše rezerv k datu účetní závěrky dosáhla hodnoty 356 tis. Kč (2018:155 tis. Kč). Rezervy se týkaly Rezervy na daň z příjmu 306 tis. Kč (2018: 0 tis. Kč) a Ostatních rezerv 50 tis. Kč (2018: 155 tis. Kč).

Rezerva na daň z příjmu byla vytvořena, protože k datu sestavení účetní závěrky nebylo dokončeno přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2019.

L) ZÁVAZKY

Krátkodobé závazky jsou tvořeny zejména závazky z obchodních vztahů ve výši 78 001 tis. Kč (2018: 37 671 tis. Kč), které vychází ze standardního obchodního styku spojeného s provozem nemo-

vitostních projektů a Skupiny. Krátkodobé závazky zahrnují také část bankovních úvěrů 44 377 tis. Kč (2018: 13 366 tis. Kč) a dluhopisů 26 050 tis. Kč (2018: 0 tis. Kč), které jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

Položka dohadné účty pasivní obsahuje budoucí závazky/náklady Skupiny, které věcně a časově souvisejí s rokem 2019, ale Skupině nebyla doručena faktura.

Jiné závazky ve výši 58 422 tis. Kč (2018: 71 960 tis. Kč) zahrnují mimo jiné závazky z pevných termínových operací, které Skupina využívá na snížení 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.

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny primárně vydanými dluhopisy 1 795 135 tis. Kč (2018: 261 650 tis. Kč) a Závazky k úvěrovým institucím 1 566 332 tis. Kč (2018: 422 850 tis. Kč). Skupina spolupracuje s většinou bank na českém trhu. Mezi nejvýznamnější partnery patří Československá obchodní banka a UniCredit Bank.

M) ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

Skupina ČMN vykázala odložený daňový závazek ve výši 305 187 tis. Kč (2018: 154 181 tis. Kč). Odložený daňový závazek se týká odlišeného daňového a účetního pohledu na zbytkovou hodnotu aktiv. Pro nemovitostní projekty je odložený daňový závazek zcela standardní vzhledem k v čase se snižující daňové hodnotě nemovitosti. Účetní hodnota je však často

navýšena na tržní hodnotu při přeměně společnosti, což má za následek zvýšení její účetní hodnoty, která v tom okamžiku zachycuje její reálnou hodnotu.

Nesoulad mezi daňovou a účetní hodnotou dává za vznik odloženému daňovému závazku.

N) PŘECHODNÉ ÚČTY PASIV

Jedinou nenulovou položkou přechodných účtů pasiv byly výnosy příštích období ve výši 5 595 tis. Kč (2018: 0 tis. Kč) spojené s časovou prodlevou mezi výnosem z nájmu a vystavením faktury.

5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE KE KONSOLIDOVANÉMU VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

A) KONSOLIDACE

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

	2019	2018
Čistý obrat za účetní období	999 201	391 601
Náklady vč. daně z příjmu	817 199	129 468
Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	182 002	262 133

Nejvýznamnější položkou výnosů jsou Tržby z prodeje dlouhodobého hmotného majetku odrážející prodej nemovitostních společností. Dalšími významnými položkami jsou Výnosy z dlouhodobého finančního majetku a Tržby za prodej výrobků a služeb, které v sobě zahrnují především výnosy z nájemného.

Z pohledu nákladů je nejvyšší položkou Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku, která účetně zachycuje náklady spojené s prodáváním majetkem. Úrokové náklady tvoří další významnou položku konsolidovaného výkazu zisku a ztráty.

Skupina ČMN má obchodní vztahy s celou řadou bank, klientů, držitelů dluhopisů a dalších obchod-

ních 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 viz. konsolidovaná rozvaha a konsolidovaný výkaz zisku a ztráty.

B) VÝNOSY

Výnosy Skupiny jsou tvořeny zejména Tržbami z prodeje dlouhodobého majetku, Výnosy z dlouhodobého finančního majetku a Tržbami z prodeje výrobků a služeb.

Ostatní provozní výnosy ve výši 535 647 tis. Kč (2018: 81 076 tis. Kč) v sobě zahrnují výnosy z prodeje nemovitostních společností, které Skupina držela déle než 12 měsíců ve výši 467 585 tis. Kč (2018: 0 tis. Kč) a zejména výnosy z přefakturací, které jsou obsaženy v položce Jiné provozní výnosy, jež dosáhla hodnoty 68 062 tis. Kč (2018: 80 905 tis. Kč). Co se týče tržeb z prodeje dlouhodobého majetku, jednalo se mimo jiné o prodej nemovitostních společností do nemovitostního fondu NEMO. Obě nemovitostní společnosti, které byly prodány do nemovitostního fondu NEMO – ČMN Pekařská a ČMN Beta – byly Skupinou akvírovány v roce 2018. Jednou z hlavních činností Skupiny ČMN je zvýšení hodnoty nemovitostí a nemovitostních společností a jejich následný prodej. Prodejní cena byla ověřena nezávislým znalcem, který vypracoval posudek dle celosvětově uznávané metodiky MRICS, aby nedocházelo k pochybnostem o její výši.

Výnosy z dlouhodobého finančního majetku ve výši 183 420 tis. Kč (2018: 270 000 tis. Kč) jsou tvořeny prodejem podílů v nemovitostních společnostech, které Skupina držela méně než 12 měsíců. Tyto výnosy jsou spojeny s Náklady vynaloženými na prodané podíly v hodnotě 183 641 tis. Kč (2018: 1 600 tis. Kč). Nejvýznamnější položkou této kategorie byl prodej společnosti, která ultimátně vlastní nemovitost Crystal na pražských Vinohradech do CORE Fund. Všechny podílové listy tohoto fondu byly k rozvahovému dni vlastněny Skupinou. Dopad této transakce do hospodářského výsledku je po odečtení nákladů od výnosů blízký nule.

Třetí významnou výnosovou položkou jsou Tržby z prodeje výrobků a služeb, jež dosáhla výše 121 562 tis. Kč (2018: 21 265 tis. Kč). Hlavním hybatelům jsou nájemní výnosy, jež Skupina získala z pronájmu svých nemovitostí.

Přehled výnosů Společnosti:

	2019	2018
Tržby z prodeje výrobků a služeb	121 562	21 265
Tržby z prodeje zboží	0	0
Ostatní provozní výnosy	535 647	81 076
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	183 420	270 000
Výnosové úroky	65 966	18 120
Ostatní finanční výnosy	92 606	1 140
Celkem	999 201	391 601

C) VÝKONOVÁ SPOTŘEBA

Celkové náklady na výkonovou spotřebu dosáhly výše 87 126 tis. Kč. (2018: 137 811 tis. Kč).

Náklady na spotřebu materiálu a energie ve výši 30 011 tis. Kč (2018: 4 845 tis. Kč) obsahují zejména náklady na spotřebu energie nemovitostních projektů, která je však v konečném důsledku hrazena nájemci a vstupuje tak i do konsolidovaných výnosů. Minoritní položkou v této kategorii jsou marketingové potřeby a kancelářské vybavení včetně hardwarového zařízení, které není zařazeno do dlouhodobého hmotného majetku kvůli své nízké jednotkové ceně.

Náklady na služby ve výši 57 115 tis. Kč (2018: 132 966 tis. Kč) zahrnují především náklady zprostředkování prodeje dluhopisů a náklady na právní, účetní, daňové, ekonomické, technické a IT poradenství spojené s nemovitostními projekty, akvizicemi a fungováním celé Skupiny.

D) OSOBNÍ NÁKLADY

Osobní náklady dosáhly v roce 2019 celkové výše 11 935 tis. Kč (2018: 2 079 tis. Kč). Razantní růst osobních nákladů byl spojen s růstem Skupiny, přičemž personálního posílení se dostalo bezmála všem oddělením. V roce 2019 Skupina zároveň udělala strategické rozhodnutí budování většiny klíčových funkcí v rámci Skupiny bez toho, aniž by se dlouhodobě využívaly poradenské společnosti. To se týká zejména oddělení financí a asset a property managementu. Hlavním důvodem je zachování kritického know-how v interním prostředí a snížení nákladů.

Skupina měla k datu účetní závěrky 20 zaměstnanců (bez kontrolních či správních orgánů).

Výše odměny kontrolních či správních orgánů byla nastavena dle tržního standardu. Zároveň za rok 2019 nebyly vyplaceny těmto orgánům žádné mimořádné odměny.

E) OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

Ostatní provozní náklady ve výši 192 586 tis. Kč (2018: 1 359 tis. Kč) jsou tvořeny zejména Zůstatkovou cenou prodaného dlouhodobého majetku 153 918 tis. Kč (2018: 0 tis. Kč) a Jinými provozními náklady, které dosáhly hodnoty 36 425 tis. Kč (2018: 1 108 tis. Kč). Druhé jmenované byly tvořeny především náklady z přefakturace.

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 podíly. Obě tyto položky jsou spojeny s převodem nemovitostní společnosti vlastníci budovu Crystal do CORE Fund. Tato transakce měla na hospodářský výsledek marginální dopad.

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 2019 hodnoty 1,92 %. V této kategorii jsou také zahrnuty veškeré úrokové výnosy z úvěrů a půjček třetím stranám.

Ostatní nákladové úroky a podobné náklady předsta-

vují nejdůležitější nákladovou položku Skupiny a je v nich zahrnuta cena financování – bankovních úroků i kupónů z dluhopisů. Skupina ČMN v průběhu roku 2019 vydávala dluhopisy s dobou splatnosti 3, 5 a 7 let.

Ostatní finanční výnosy a Ostatní finanční náklady jsou tvořeny z majoritní části kurzovými zisky a ztrátami a přeceněním derivátových transakcí týkající se nemovitostní společnosti vlastníci kancelářskou budovu BLOX.

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 poskytl 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.

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se rychle se šířícího viru COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. Vedení Skupiny pečlivě monitoruje situaci a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost Skupiny. Vedení Skupiny zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že v případě relativně rychlého otevření ekonomiky nebude mít významný dopad na hospodaření Skupiny. Tomuto scénáři v době sestavení účetní závěrky napovídá i dění na finančních trzích.

Začátkem ledna 2020 dokončila společnost Chenit RE s.r.o. náležející do Skupiny ČMN akvizici společnosti REZIDENCE KRÁLOVSKÁ TŘÍDA, s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Praha, PSČ 110 00, IČO 067 67 591; která je vlastníkem budovy nacházející se na adrese Strakonická 1165, Praha 5 - Smíchov.

V průběhu měsíce dubna 2020 převedla společnost ČMN RE I a.s. 100% podíl ve společnosti ČMN Blox s.r.o. na společnost ČMN RE Core a.s., jejíž mateřskou společností je CORE Fund. Tato transakce je v souladu se strategií Skupiny držby nemovitostních společností před fondovou strukturou, která je chráněna několika vrstvami poskytovatelů služeb – administrátor, depozitář, auditor apod.

V průběhu měsíce května 2020 převedla společnost ČMN RE I a.s. 100% podíl ve společnosti Modřanská Property, a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Praha, PSČ 110 00, IČ 289 87 331; na NEMO Fund. Prodej společnosti Modřanská Property a.s. je konzistentní se strategií Skupiny nákupu nemovitostí a nemovitostních společností, zvýšení jejich hodnoty a prodej třetí straně, jednou z nichž může být i nemovitostní fond NEMO. Skupina ČMN dokázala mimo jiné prodloužit nájemní smlouvu se společností Nestlé Česko s.r.o., což vedlo ke zvýšení hodnoty nemovitostního SPV.

7. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ

Skupina vykázala v roce 2019 výsledek hospodaření po zdanění ve výši 182 002 tis. Kč. Vlastní kapitál Skupiny zároveň k datu účetní závěrky dosahuje výše 907 036 tis. Kč

Vzhledem k výše uvedenému i strategickým plánům Skupiny byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu nepřetržitého trvání Skupiny.

Sestaveno dne:

12. 6. 2020

Jméno a podpis statutárního orgánu Společnosti:



Ing. et Ing. Radek Stacha
Předseda představenstva