

Příloha tvořící součást účetní závěrky
k 31. prosinci 2019

Sestaveno dne :	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:
21.4.2020	Ing. Zdeněk Hladík
	Ing. Jiří Dvořák

Účetní závěrku sestavil :	Ing. Jan Hrubý
telefon :	224 216 144

Příloha k účetní závěrce za období roku 2019

A. Obecné údaje

1. Popis účetní jednotky

Obchodní firma : **City Home Invest III, s.r.o.**

Sídlo : Praha 5, Holečkova 3331/35

IČ : **045 48 817**

Právní forma : Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání : Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí
Zprostředkovatelské činnosti
realitních agentur

Rozvahový den : 31.12.2019

Okamžik sestavení účetní závěrky : 21.4.2020

Datum vzniku společnosti : 10.11.2015
Zapsána Městským soudem v Praze : oddíl C, vložka 249549

Osoby mající podstatný a rozhodující vliv ve společnosti :			
Společník	podíl v %	vklad	splaceno
City Home Group, s.r.o.	50	100	100%
Vladimír Jaroš	10	20	100%
Karel Němeček	8,5	17	100%
Gabriela Němečková	1,5	3	100%
Michal Jelínek	10	20	100%
Ing. Tomáš Kolář	10	20	100%
Ing. Jan Sýkora	10	20	100%

Rozdělení zisku : Podle obchodních podílů

Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku :
V uplynulém účetním období bylo zapsáno a vymazáno zástavní právo na podíl společnosti.

Organizační struktura společnosti : jeden organizační celek

Členové statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni:

Statutární orgán
Jednatel : Jednatel
Ing. Zdeněk Hladík
Ing. Jiří Dvořák

Prokura : Není zřízena

Dozorčí rada : Není zřízena

2. Majetková či smluvní spoluúčasť účetní jednotky v jiných společnostech

Účetní jednotky, v nichž má společnost rozhodující a podstatný vliv

Obchodní firma	Sídlo	Výše podílu na základním kapitálu v %	Výše podílu na základním kapitálu v tis.	Výše vlastního kapitálu společnosti v tis.	Výše účetního hospodářského výsledku v tis.
Asobari s.r.o.	Praha 5, Holečkova 3331/35	100	200	190	-10
Dvorecké náměstí s.r.o.	Praha 5, Holečkova 3331/35	100	200	13.484	4.706
Jimast Tichá s.r.o. v likvidaci	Praha 5, Holečkova 3331/35	100	10	-95	-104
Korunní 73 s.r.o.	Praha 5, Holečkova 3331/35	100	200	6.304	-82
Pardelone s.r.o.	Praha 5, Holečkova 3331/35	100	200	-591	-791

Základní kapitál společností byl uhrazen.

V průběhu roku 2019 společnost prodala následující obchodní podíly v obchodních společnostech

Basican Line s.r.o., Lynx Shelf s.r.o. a Tichá 5, s.r.o.

3. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

v tis. Kč

Osobní náklady	sledované účetní období		minulé účetní období	
	řídící zaměstnanci	ostatní zaměstnanci	řídící zaměstnanci	ostatní zaměstnanci
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců				
mzdové náklady				
náklady na soc. zabezpečení				
odměny členů statutárních orgánů				
ostatní sociální náklady				
osobní náklady celkem	0	0	0	0

4. Poskytnutá peněžitá či jiná plnění stávajícím a bývalým členům orgánů

Společnost neposkytuje žádná mimořádná plnění stávajícím ani bývalým členům statutárního orgánu.

5. Informace o použitých účetních metodách a jejich použití a změny provedené v účetním období

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

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

Údaje v účetní závěrce jsou vyjádřeny tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

5.1. Způsob ocenění majetku

5.1.1. Zásoby

Účtování zásob

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

5.1.2. Dlouhodobý majetek

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

Nehmotný a hmotný dlouhodobý majetek vyrobený ve společnosti, pokud se aktivuje, je oceněn vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové, osobní náklady a výrobní režii vztahující se k výrobě tohoto nehmotného či hmotného dlouhodobého majetku a dále nepřímé náklady vztahující se k výrobě majetku.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu.

5.1.2.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

Za dlouhodobý nehmotný majetek je při respektování zásad uvedených v § 6 vyhlášky 500/2002 Sb. považován majetek s dobou použitelnosti delší než 1 rok, u kterého ocenění převyšuje částku 60tis.

5.1.2.2 Dlouhodobý hmotný majetek

Za dlouhodobý hmotný majetek jsou kromě majetku uvedeného v § 7 vyhlášky 500/2002 Sb. dále považovány samostatné movité věci a soubory movitých věcí se samostatným technicko-ekonomickým určením s dobou použitelnosti delší než 1 rok, u kterého ocenění převyšuje částku 40tis.

5.1.3. Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek je oceněn pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny cenného papíru a podílu jsou též přímé náklady s pořízením související a případné příplatky mimo základní kapitál.

5.2. Způsoby odpisování dlouhodobého nehmotného a odpisovaného hmotného majetku

Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován postupně v průběhu jeho používání. Při stanovení doby odpisování byla zohledněna předpokládaná životnost a opotřebení dlouhodobého majetku. Doby odpisování jsou stanoveny následovně

majetek	Počet let odpisování
Dlouhodobý nehmotný majetek	
Stavby	
Dopravní prostředky	
Výpočetní technika	
Výrobní zařízení	

Majetek je odpisován rovnoměrně od následujícího kalendářního měsíce po uvedení do užívání

5.3. Způsob stanovení opravných položek k majetku

Opravné položky k :	zůstatek k 1.1.		tvorba		zúčtování		zůstatek k 31.12	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
dloh. hmot. a nehm. majetku	0	0					0	0
dloh. finančnímu majetku	0	0					0	0
zásobám	0	0					0	0
pohledávkám - zákonné	0	0					0	0
pohledávkám - ostatní	0	0					0	0

5.4. Způsob přepočtu cizích měn na českou měnu

Společnost používá pro ocenění majetku a závazků v cizí měně na českou měnu aktuální kursy ČNB v okamžiku pořízení majetku či vzniku závazku. Při nákupu a prodeji cizí měny za českou měnu je použit k ocenění kurz, za který byly cizí měny nakoupeny nebo prodány.

Při postupném splácení pohledávek a závazků a při pohybech na účtech v účetních skupinách 21,22 a 26 je kurzový rozdíl vyúčtován v okamžiku uskutečnění účetního případu. Ke konci rozvahového dne je majetek a závazky vyjádřené v cizí měně přepočítán vždy kurzem ČNB platným k tomuto okamžiku.

B. Doplnující údaje

6. Doplnující informace k Rozvaze a k Výkazu zisku a ztráty

6.1. Položky významné pro hodnocení majetkové a finanční situace společnosti

6.1.1. Dlouhodobé a krátkodobé bankovní úvěry

Společnost nečerpá žádné bankovní úvěry

6.1.2. Rozpis přijatých dotací na investiční a provozní účely

Společnost neobdržela žádnou dotaci z veřejných rozpočtů

6.1.3. Odložená daň

Společnost neúčtuje o odložené dani

6.1.4. Doměřená daň z příjmů za minulá účetní období

Společnosti nebyla doměřena daň z příjmů za minulá období

6.1.5 Rezervy

rezervy	v minulém období	v současném období	přírůstek	úbytek
na opravy HM -593/92				
na důchody				
rezerva na daň z příjmů				
ostatní rezervy				
rezervy celkem				

6.1.6. Splatné závazky sociálního a zdravotního pojištění a výše evidovaných daňových nedoplatků k 31.12.2019

Splatné závazky	splatné k 31.12.	uhrazené do 31.1.	uhrazené ke dni sest. závěrky
sociální pojištění	0		
zdravotní pojištění	0		
daňové nedoplatky	0		

7. Doplnující informace o majetku a závazcích

7.1. Doplnující informace o dlouhodobém hmotném a nehmotném majetku

7.1.1. Hlavní skupiny dlouhodobého hmotného majetku

Jednotlivé skupiny majetku	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena		Úbytek	Přírůstek
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019	2019
stavby	147 427	159 985			147 427	159 985		12 558
pozemky	32 401	36 472			32 401	36 472		4 071
dopravní prostředky		0			0	0		
stroje a ostatní vybavení		0			0	0		
nedokončené investice		0			0	0		
poskytnuté zálohy DHM		0			0	0		
celkem	179 828	196 457	0	0	179 828	196 457	0	16 629

Společnost v roce 2017 a 2018 nakoupila ideální podíly v nemovitostech. Vedlejším pořizovacím nákladem byla v tomto případě provize za zprostředkování nákupu ideálního podílu, management obchodu a daň z nabytí nemovitých věcí. V roce 2019 bylo v této činnosti pokračováno.

7.1.2. Hlavní skupiny dlouhodobého nehmotného majetku

(v tis. Kč)

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávk		Zůstatková cena		Úbytek	Přírůstek
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019	2019
nehmotné výsledky		0			0	0		
Software		0			0	0		
ocenitelná práva		0			0	0		
nedokončený DNM		0			0	0		
celkem	0	0	0	0	0	0	0	0

7.1.3. Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního pronájmu (leasing)

Společnost neeviduje žádný majetek pořízený formou finančního leasingu

7.1.4. Rozpis dlouhodobého hmotného majetku zatíženého zástavním právem nebo věcným břemenem

Společnost nemá vlastní majetek zatížený zástavním právem. Avšak podíly společnosti jsou zastaveny ve prospěch WOOD & Company Financial Services, a.s., se sídlem Praha 1, nám. Republiky 1079/1a, PSČ 110 00, IČ 265 03 808, jako zástavního věřitele, k zajištění (a) veškerých současných a budoucích pohledávek (ať již existujících nebo podmíněných) Zástavního věřitele a/nebo majitelů Dluhopisů za City Home Invest III na základě Emisních podmínek a Smlouvy o výkonu činnosti Agent a pro zajištění, včetně pohledávek za City Home Invest III na zaplacení všech úroků, nákladů, poplatků a výdajů vzniklých v souvislosti s ochranou, zachováním nebo vymáháním práv Zástavního věřitele na základě Emisních podmínek a Smlouvy o výkonu činnosti Agent a pro zajištění; a (b) jakékoli pohledávky Zástavního věřitele a/nebo majitelů Dluhopisů za City Home Invest III na vrácení bezdůvodného obohacení a na náhradu škody vzniklé v souvislosti s jakýmkoli pohledávkami uvedenými v odstavci (a) výše, zejména pohledávky vyplývající z ukončení (odstoupením nebo jinak), zrušení, neplatnosti, neúčinnosti nebo nevymahatelnosti jakýchkoli závazků podle Emisních podmínek a Smlouvy o výkonu činnosti Agent a pro zajištění a pohledávky vyplývající z porušení jakéhokoli závazku podle Emisních podmínek a Smlouvy o výkonu činnosti Agent a pro zajištění ze strany City Home Invest III., a to na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k obchodnímu podílu ze dne 1. 12. 2017.

7.1.5. Přehled majetku s výrazně rozdílným tržním a účetním ohodnocením

Společnost nemá majetek s výrazně rozdílným tržním a účetním ohodnocením

7.1.6. Drobný nehmotný a hmotný majetek neuvedený v rozvaze

Společnost pořídila v roce 2019 drobný nehmotný majetek neuvedený v rozvaze :...tis. Kč

Celková hodnota tohoto majetku jetis. Kč

Společnost pořídila v roce 2019 drobný hmotný majetek neuvedený v rozvaze :...tis. Kč

Celková hodnota tohoto majetku jetis. Kč

7.2. Pohledávky a závazky po lhůtě splatnosti

7.2.1. Pohledávky po lhůtě splatnosti v tis. Kč - brutto stav

po splatnosti	v současném období		v minulém období	
	z obch. vztahů	ostatní	z obch. vztahů	ostatní
1- 30 dnů				
31-60 dnů				
61-90 dnů				
91-180 dnů				
181-365 dnů				
nad 365 dnů				

Celková výše krátkodobých pohledávek k 31.12.2018 : 62.840 tis. Kč

Celková výše krátkodobých pohledávek k 31.12.2019 : 57.943 tis. Kč

7.2.2. Závazky po lhůtě splatnosti v tis. Kč

po splatnosti	v současném období		v minulém období	
	z obch. vztahů	ostatní	z obch. vztahů	ostatní
1- 30 dnů	225		530	
31-60 dnů	29			
61-90 dnů			26	
91-180 dnů	54		30	
181-365 dnů	521		34	
nad 365 dnů	33			

Celková výše krátkodobých závazků k 31.12.2018 : 28.103 tis. Kč

Celková výše krátkodobých závazků k 31.12.2019 : 26.228 tis. Kč

7.3. Pohledávky a závazky s lhůtou splatnosti delší než 5 let

Nejsou

7.4. Závazky neuvedené v rozvaze

Nejsou

7.5. Pohledávky a závazky podnikům ve skupině

Poskytnuté půjčky a jiné pohledávky	k 31.12.2019	k 31.12.2018
City Home Group, s.r.o.	26.091	40.485
Korunní 73, s.r.o.		494
Dvorecké nám. s.r.o.		88
Cosmopol, s.r.o.	423	
Jimast Tichá s.r.o.	12.071	

Přijaté půjčky a jiné závazky	k 31.12.2019	k 31.12.2018
Dvorecké nám. s.r.o.	1.356	
Cosmopol, s.r.o.	21.000	

Závazky z obchodních vztahů	k 31.12.2019	k 31.12.2018
Satpo management, a.s.	1.340	1.354

Pohledávky z obchodních vztahů	k 31.12.2019	k 31.12.2018

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

V období od 31.12.2019 do dne sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným mimořádným událostem.

7.7. Významné položky uvedené v rozvaze

Společnost v říjnu 2017 emitovala dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 210 mil. Kč. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu se 1,- Kč. Emise dluhopisů byla za účelem spolufinancování nákupu ideálních spoluvlastnických podílů v činžovních domech, situovaných v Praze, přičemž cílem projektu je nabývání dalších Podílů až do nabytí 100% spoluvlastnického podílu a dosažení zisku plynoucího z úplného nabytí činžovních domů prodejem. Datum emise je 16.10.2017, datum splatnosti je 15.10.2023. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5 % p. a

8. Vlastní kapitál

8.1. Zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu

(v tis. Kč)

	2019	2018
Základní kapitál	200	200
Zákonný rezervní fond		
Statutární a ostatní fondy	99 800	99 800
Rezervní fond		
Nerozdělený zisk minulých let		
Neuhrazená ztráta minulých let	-20 537	-11 708
Jiný hospodářský výsledek	-183	
Výsledek hospodaření běžného úč. období	29 828	-8 830
Vlastní kapitál celkem	109 108	79 462

V roce 2018 poskytl společník City Home Group příplatek mimo základní kapitál ve výši 99.800 tis. Kč

8.2. Základní kapitál

Sledované období

Společník	výše podílu	z toho zapsáno do 31.12.2019
City Home Group, s.r.o.	100	100
Vladimír Jaroš	20	20
Karel Němeček	17	17
Gabriela Němečková	3	3
Michal Jelínek	20	20
Ing. Tomáš Kolář	20	20
Ing. Jan Sýkora	20	20

(v tis Kč)

Minulé období

Společník	výše podílu	z toho zapsáno do 31.12.2018
City Home Group, s.r.o.	100	100
Vladimír Jaroš	20	20
Karel Němeček	17	17
Gabriela Němečková	3	3
Michal Jelínek	20	20
Ing. Tomáš Kolář	20	20
Ing. Jan Sýkora	20	20

(v tis Kč)

9. Tržby z vlastní činnosti

V tis. Kč

	Sledované období			Minulé období		
	tuzemsko	EU	zahraničí	tuzemsko	EU	zahraničí
Tržby z prodeje služeb	6 202			6 608		
Ostatní provozní výnosy	40 002			2 001		
Výnosy z prodeje podílů	249 869					
Výnosové úroky	3 662			5 808		