

Příloha k roční účetní závěrce k 31.12.2018
City Home Invest III, s.r.o.

Příloha je zpracována v souladu s Vyhláškou č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Příloha je zpracována za účetní období 1. ledna až 31. prosince 2018.

Obsah přílohy

I. Obecné údaje

- 1.1. Popis účetní jednotky
- 1.2. Majetková či smluvní spoluúčast účetní jednotky v jiných společnostech
- 1.3. Změny v obchodním rejstříku
- 1.4. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady
- 1.5. Poskytnutá peněžitá či jiná plnění

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

1. Způsob ocenění majetku
 - 1.1. Zásoby materiálové
 - 1.2. Cenné papíry a majetkové účasti
 - 1.3. Zásoby vlastní výroby
 - 1.4. Zboží
 - 1.5. Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností
- 2.1. Druhy vedlejších pořizovacích nákladů
- 2.2. Způsob stanovení opravných položek
- 2.3. Způsob sestavení odpisových plánů
- 2.4. Metoda přepočtu cizí měny na českou
3. Změny oceňování, odpisování a postupů účtování
4. Opravné položky k majetku
5. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou

III. Doplnující údaje k Rozvaze a Výkazu zisku a ztrát

1. Položky významné pro hodnocení majetkové a finanční situace společnosti
 - 1.1. Rozpis odloženého daňového závazku nebo pohledávky
 - 1.2. Dlouhodobé bankovní úvěry
 - 1.3. Rozpis přijatých dotací na investiční a provozní účely
 - 1.4. Manka a přebytky zásob
2. Významné události po datu účetní závěrky
3. Doplnující informace o hmotném a nehmotném majetku
 - 3.1. Hlavní skupina dlouhodobého hmotného majetku
 - 3.2. Hlavní skupina dlouhodobého nehmotného majetku
 - 3.3. Majetek pořízený formou finančního pronájmu
 - 3.4. Úbytky a přírůstky majetku
 - 3.5. Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze
 - 3.6. Dlouhodobý finanční majetek
4. Vlastní kapitál
 - 4.1. Použití zisku, resp. úhrady ztrát
 - 4.2. Základní kapitál
5. Pohledávky
 - 5.1. Pohledávky po lhůtě splatnosti
 - 5.2. Pohledávky vůči podniku ve skupině
 - 5.3. Pohledávky nezachycené v rozvaze

5.4. Pohledávky kryté dle zástavního práva

6. Závazky

6.1. Závazky po lhůtě splatnosti

6.2. Závazky vůči státu

6.3. Závazky vůči podnikům ve skupině

6.4. Závazky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

6.5. Závazky kryté dle zástavního práva

7. Rezervy

8. Přijatá peněžní plnění

9. Výnosy

10. Výdaje vynaložené na vývoj a výzkum

11. Významné položky uvedené v Rozvaze

12. Významné položky uvedené ve Výkazu zisku a ztráty

I. Obecné údaje**1.1. Popis účetní jednotky**

Obchodní firma : City Home Invest III, s.r.o.
 Sídlo : Holečkova 3331/35, 150 00 Praha 5
 Právní forma : Společnost s ručením omezeným
 Datum vzniku : 10. listopadu 2015
 Zápis : Obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 249549
 IČ : 045 48 817

Předmět podnikání:

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Základní kapitál společnosti: **200 tis. Kč**

Hospodářský výsledek:

	2018	2017
HV před zdaněním	8.830 tis. Kč	Ztráta 11 477 tis.
HV za účetní období	8.830 tis. Kč	Ztráta 11 477 tis.

Fyzické a právnické osoby, které se podílí 20 a více procenty na základním kapitálu:

Společník	Sídlo	2017 Podíl v %	2016 Podíl v %
City Home Group, s.r.o.	Holečkova 3331/35, Smíchov, Praha 5	50	100

Organizační struktura podniku:

- Jedna provozovna

Členové statutárních orgánů k rozvahovému dni:

- Věra Nekvasilová – jednatelka
- Ing. Zdeněk Hladík – jednatel

Společnost zastupují jednatelé společně.

1.2. Majetková či smluvní spoluúcast účetní jednotky v jiných společnostech

Společnost vlastní 100% obchodní podíl ve společnostech Korunní 73, s.r.o., Dvorecké náměstí 2, s.r.o., Tichá 5, s.r.o. a Basican Line s.r.o.

1.3. Změny v obchodním rejstříku

Ve sledovaném účetní období nebyly zapsány žádné změny.

1.4. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

Společnost nemá žádné zaměstnance, nebyly vynaloženy žádné osobní náklady.

1.5. Poskytnutá peněžitá či jiná plnění

Společnost k 31.12.2018 vykázala půjčku poskytnutou do společnosti City Home Group, s.r.o. ve výši 40.485 tis. Kč včetně úroků, do společnosti Korunní 73, s.r.o. ve výši 494 tis. Kč včetně úroků, do společnosti Tichá 5, s.r.o. včetně úroků a za společností Dvorecké náměstí 2, s.r.o. vykázala pohledávku z nesplacených úroků z půjčky ve výši 88 tis. Kč.

Půjčka jsou splatné nejpozději v roce 2020, jsou úročené sazbou 9 % p. a. a úroky se kvartálně kapitalizují.

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

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a na základě opatření Ministerstva financí ČR, kterými se stanoví postupy účtování a obsah účetní závěrky pro podnikatele.

1. Způsob oceňování majetku

Společnost se neodchyluje od obecně závazných metod.

1.1. Zásoby materiálové

Společnost nemá žádné materiálové zásoby.

1.2. Cenné papíry a majetkové účasti

Pořízení cenných papírů a majetkových účastí je účtováno v pořizovací cenách. Přecenění hodnoty majetkových účastí na konci účetního období je řešeno opravnými položkami. V roce 2018 společnost opravné položky k podílům netvořila.

Společnost	Vlastní kapitál k 31.12.2018	Výsledek hospodaření za 2018	v tis. Kč	
			Hodnota podílu 2018	Hodnota podílu 2017
Korunní 73, s.r.o.	60	-82	700	-358
Dvorecké náměstí 2, s.r.o.	8 778	6 107	3 213	14 671
Tichá 5, s.r.o.	4 165	-1 035	5 215	-
Basican Line s.r.o.	186	-14	215	-

1.3. Zásoby vlastní výroby

Společnost nemá.

1.4. Zboží

Zboží nebylo nakoupeno. Na zásobách nebyl vykázán žádný zůstatek.

1.5. Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností

Žádný majetek nebyl vytvořen vlastní činností.

2.1. Druhy vedlejších pořizovacích nákladů

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.

2.2. Způsob stanovení opravných položek

Ve sledovaném období nebyla tvořena žádná opravná položka.

2.3. Způsob sestavení odpisových plánů

Společnost nakoupila koncem roku 2018 ideální spoluvlastnické podíly na nemovitostech. Plánuje nemovitosti po dokoupení 100% podílu prodat, a proto se rozhodla tento dlouhodobý majetek prozatím neodepisovat.

2.4. Metoda přepočtu cizí měny na českou

Pro všechny účetní případy se používá denní kurs vyhlášený ČNB.

Ke dni sestavení účetní závěrky se použil kurs ČNB k rozvahovému dni, tj. 31.12.2018.

3. Změny oceňování, odpisování a postupů účtování

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

4. Opravné položky k majetku

Společnost ve sledovaném období nevytvořila žádné opravné položky.

5. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou

Ve sledovaném období společnost nepoužila ocenění reálnou hodnotou.

III. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty**1. Položky významné pro hodnocení majetkové a finanční situace společnosti****1.1. Rozpis odloženého daňového závazku**

Společnost ve sledovaném období neúčtovala o odložené daňové pohledávce, která by vyšla z neuplatněných ztrát tohoto a předchozího roku.

1.2. Dlouhodobé bankovní úvěry

Společnost nemá žádný závazek z titulu dlouhodobého bankovního úvěru.

1.3. Rozpis přijatých dotací na investiční a provozní účely

Společnost nepřijala žádné dotace na investiční a provozní účely.

1.4. Manka a přebytky zásob

Při inventarizaci roku 2018 nebyla zjištěna žádná manka ani přebytky zásob.

2. Významné události mezi datem, ke kterému byla účetní závěrka sestavena a datem schválení výkazů a předání mimo účetní jednotku.

Mezi rozvahovým dnem a datem sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem.

3. Doplnující informace o hmotném a nehmotném majetku – kromě pohledávek**3.1. Hlavní skupina dlouhodobého hmotného majetku**

Společnost v roce 2017 nakoupila ideální podíly v 31 nemovitostech v celkové hodnotě 173.75 tis. Kč (jedná se o budovy a podíly na pozemcích připadajících k těmto budovám). Při zařazení budov a k nim připadajícím pozemkům do majetku byla pořizovací cena těchto rozdělena na pozemky ve výši 31.060 tis. Kč a na budovy ve výši 142.692 tis. Kč (poměr rozdělení u jednotlivých podílů vychází ze znaleckých posudků vypracovaných pro potřeby daně z nabytí nemovitosti).

3.2. Hlavní skupina dlouhodobého nehmotného majetku

Společnost nevykázala žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

3.3. Majetek pořízený formou finančního pronájmu

Společnost nepořídila žádný majetek formou finančního pronájmu.

3.4. Úbytky a přírůstky majetku

Společnost v roce dokoupila dva drobné podíly a dozařadila do majetku jako vedlejší náklad na pořízení daň z nabytí nemovitých věcí k podílům nakoupeným v roce 2017. Přírůstek majetku byl tedy celkové hodnotě 6.076, rozdělený na pozemek a budovy v poměru dle znaleckých posudků.

K žádný úbytkům majetku ve sledovaném období nedošlo.

3.5. Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze

Společnost nemá žádný majetek neuvedený v rozvaze.

3.6. Dlouhodobý finanční majetek

Společnost nakoupila v roce 2018 100% obchodní podíl ve společnosti Tichá 5, s.r.o. za kupní cenu 215 tis. Kč. V prosinci poskytla příplatek do vlastního kapitálu této společnosti ve výši 5 mil. Kč.

Dále společnost nakoupila v roce 2018 100% obchodní podíl ve společnosti Basican Line, s.r.o. za kupní cenu 215 tis. Kč.

V roce 2018 poskytla společnost příplatek do vlastního kapitálu společnosti Korunní 73, s.r.o. ve výši 500 tis. Kč a dále došlo k vrácení části příplatku do vlastního kapitálu společnosti Dvorecké náměstí 2, s.r.o. v částce 12 mil. Kč.

4. Vlastní kapitál**4.1. Použití zisku, resp. úhrady ztrát**

Ztráta roku 2017 ve výši 11.477 tis. Kč byla převedena na neuhrazené ztráty minulých let.

4.2. Základní kapitál

Základní kapitál společnosti 200 tis. Kč je splacen do výše 100%.

5. Pohledávky**5.1. Souhrnná výše pohledávek z obchodního styku po lhůtě splatnosti:**

Společnost vykázala k 31.12.2018 pohledávky z obchodních vztahů ve výši 3.189 tis. Kč. Jedná se o pohledávky z titulu vyúčtování výnosů z nájmu z ideálních podílů za rok 2018, ponížených o náklady připadající na správu a provoz těchto nemovitostí. Všechny tyto pohledávky jsou ve splatnosti.

5.2. Pohledávky vyúčtované vůči podnikům ve skupině zachycené v rozvaze:

Společnost neeviduje žádné pohledávky k podnikům ve skupině.

5.3. Pohledávky vyúčtované a nezachycené v rozvaze

Společnost takové pohledávky nemá.

5.4. Pohledávky kryté dle zástavního práva

Společnost nemá.

6. Závazky**6.1. Závazky z obchodního styku po lhůtě splatnosti:**

Společnost vykázala závazky z obchodního styku v celkové výši 2.046 tis. Kč.
v tis. Kč

Počet dnů po splatnosti	2018	2017
Ve splatnosti	1 426	4 200
Do 30 dnů	530	1 245
30 - 60	0	165
60 - 90	26	0
90 - 180	30	0
180 a více	34	0

6.2. Závazky vůči státu

Společnost nemá žádné závazky vůči státu po lhůtě splatnosti.

6.3. Závazky z obchodního styku vůči podnikům ve skupině:

v tis. Kč

Věřitel	2018	2017
SATPO management, s.r.o.	1 354	5 437
SATPO consult, s.r.o.	0	165
CELKEM	1 354	5 602

6.4. Závazky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

Společnost nemá takové závazky.

6.5. Závazky kryté dle zástavního práva:

Společnost nemá žádné závazky kryté zástavním právem.

7. Rezervy

Společnost netvořila žádné rezervy.

8. Přijatá peněžní plnění

V jiných závazcích vykázala společnost závazek 20.381 tis. Kč. Jedná se o přijatou půjčku od investora a úroky naběhlé k 31.12.2018.

9. Výnosy z běžné činnosti

Společnost ve sledovaném účetním období realizovala výnosy z pronájmu z ideálních spoluvlastnických podílů celkové výši 6.608 tis. Kč.

Dále realizovala výnosy z půjček dceřiným společnostem ve výši 5.808 tis. Kč.

10. Výdaje vynaložené na vývoj a výzkum

Výdaje nebyly vynaloženy.

11. Významné položky uvedené v ROZVAZE

- a) 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.
- b) Na dohadné účty pasivní byl k 31.12.2018 účtován dohad na nákladové úroky z dluhopisů ve výši 2.221 tis. Kč a dále dohad na právní služby ve výši 1.036 tis. Kč.

12. Významné položky uvedené ve VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

- a) Nejvýznamnějšími náklady na služby jsou v roce 2018 náklady na právní služby, náklady na správu majetku a náklady zajištění financování.
- b) Úrokový náklad z dluhopisů činil za rok 2017 celkem 10,5 mil. Kč.

Sestaveno dne: 29. června 2019

Podpisový záznam:

.....
Věra Nekvasilová
jednatelka

.....
Ing. Zdeněk Hladík
jednatel