

Letenské náměstí 157/4, Bubeneč, 170 00 Praha 7 , IČ: 490 96 427  
vedená v OR u Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 4606

# VÝROČNÍ ZPRÁVA

## ZA ROK 2024

**Českomoravské nemovitosti, a.s.**

červen 2025

Vážení akcionáři,  
jménem statutárního orgánu společnosti Vám předkládám výroční zprávu za rok 2024 s přehledem výsledků dosažených společností Českomoravské nemovitosti, a.s. Tato zpráva je také podkladem pro jednání valné hromady v rozsahu obvyklém s lety minulými.

---

předseda představenstva

## I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

- I.1. Identifikační údaje
- I.2. Údaje o majetkových účastech
  - I.2.1 Účast na podnikání společnosti nad 20% základního kapitálu
  - I.2.2 Účast na podnikání jiných osob nad 20% jejich základního kapitálu
- I.3. Údaje o orgánech správy a organizační struktura

## II. ÚDAJE O FINANČNÍ SITUACI

- II.1. Zveřejňované údaje z roční účetní závěrky
  - II.1.1 Rozvaha
  - II.1.2 Výsledovka
  - II.1.3 Vybrané ukazatele
  
- II.2. Komentář k výsledkům hospodaření
  - II.2.1 Majetek společnosti
  - II.2.2 Výsledek hospodaření
  - II.2.3 Návrh na vypořádání hospodářského výsledku k 31.12.2024
  - II.2.4 Nezbytné, finanční a nefinanční informace

## III. PŘÍLOHY:

Rozvaha k 31.12.2024  
Výkaz zisků a ztrát k 31.12.2024  
Příloha k účetní závěrce k 31.12.2024  
Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami  
Zpráva za účetní období k 31.12.2024

## I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

### I.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název obchodní firmy : **Českomoravské nemovitosti, a.s.**  
Sídlo : Letenské náměstí 157/4, Bubeneč, 170 00 Praha 7  
IČ : 490 96 427  
Právní forma : akciová společnost  
Předmět podnikání :  
- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a jeho prodej  
- pronájem věcí movitých a nemovitých

Emitované akcie :	Počet	Druh akcií	Nominál
	1 000 000	listinné na jméno	38

Kod ISIN : negativní  
Obchodovatelnost : Akcie nejsou registrované.

### I.2. ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH

#### I.2.1 Osoby podílející se 20% a více na základním kapitálu

Thor Holding, a.s.	69,20
--------------------	-------

#### I.2.2 Podíl v jiných podnicích, v nichž má účetní jednotka podstatný nebo rozhodující vliv (v %)

MONDARA a.s.	100,00
--------------	--------

### I.3. ÚDAJE O ORGÁNECH SPRÁVY A ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

#### I.3.1 Údaje o orgánech správy

Nejvyšším orgánem je valná hromada. Její zasedání se koná nejméně jednou za kalendářní rok. Svolává ji představenstvo a to tak, aby se konala nejpozději do šesti měsíců od konce posledního účetního období.

#### I.3.2 Prezentace statutárních členů

Představenstvo:  
Ing. Luboš Šalát                      předseda představenstva  
Ing. Jaroslav Grafek                 člen představenstva

Dozorčí rada:  
Věra Bednaříková                    člen dozorčí rady

## II. ÚDAJE O FINANČNÍ SITUACI

### II.1. Zveřejňované údaje z roční účetní závěrky

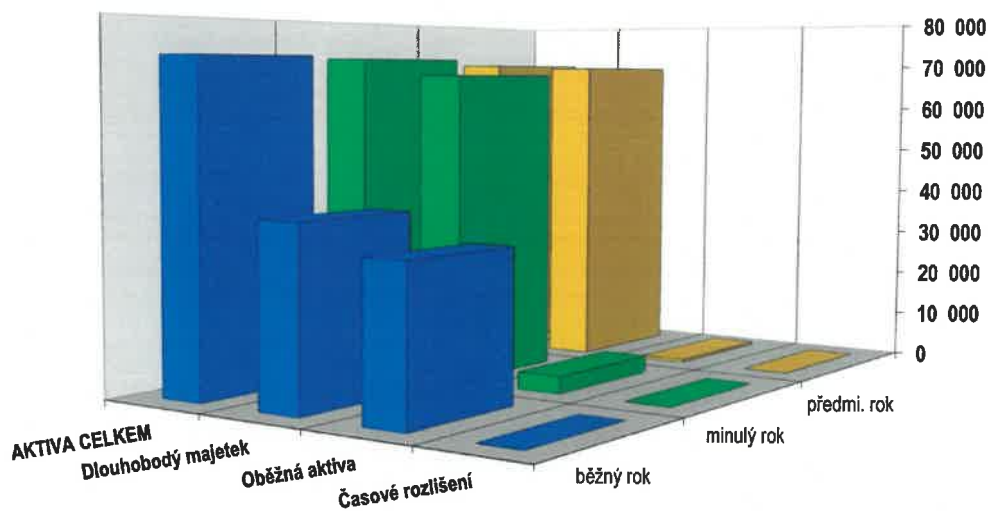
II.1.1 Rozvaha (tis.Kč)	běžný rok	minulý rok	předminulý rok
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>71 737</b>	<b>71 154</b>	<b>69 880</b>
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0
Dlouhodobý majetek	38 836	67 487	69 280
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0
Dlouhodobý finanční majetek	38 836	67 487	69 280
Oběžná aktiva	32 901	3 667	600
Zásoby	0	0	0
Pohledávky	32 876	3 664	537
Dlouhodobé pohledávky	0	0	0
Krátkodobé pohledávky	32 876	3 664	537
Krátkodobý finanční majetek	0	0	0
Peněžní prostředky	25	3	63
Časové rozlišení aktiv	0	0	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>71 737</b>	<b>71 154</b>	<b>69 880</b>
Vlastní kapitál	59 177	58 171	56 813
Základní kapitál	38 000	38 000	38 000
Ážio a kapitálové fondy	-1 662	37	-58 302
Fondy ze zisku	880	880	880
Výsledek hospodaření minulých let	19 254	76 235	73 045
Výsledek hospod.běžného účet.období	2 705	-56 981	3 190
Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)	0	0	0
Cizí zdroje	12 555	12 978	13 067
Rezervy	0	0	0
Závazky	12 555	12 978	13 067
Dlouhodobé závazky	12 533	12 533	12 533
Dlouhodobé úvěry	0	0	0
Krátkodobé závazky	22	445	534
Krátkodobé úvěry	0	0	0
Časové rozlišení pasiv	5	5	0

II.1.2 Výsledovka (tis.Kč)	běžný rok	minulý rok	předminulý rok
Tržby z prodeje výrobků a služeb	0	0	0
Tržby za prodej zboží	0	0	0
Změna stavu zásob vlastní činnosti	0	0	0
Aktivace	0	0	0
Výkonová spotřeba	125	144	142
Osobní náklady	143	165	161
Úprava hodnot v provozní oblasti	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	0	0	0
Ostatní provozní náklady	0	0	0
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>-268</b>	<b>-309</b>	<b>-303</b>
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	0	0
Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0	0
Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0	0
Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	3 695	5 151	4 246
Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0	0
Nákladové úroky a podobné náklady	0	0	0
Ostatní finanční výnosy	0	0	0
Ostatní finanční náklady	3	60 904	4
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>3 692</b>	<b>-55 753</b>	<b>4 242</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>3 424</b>	<b>-56 062</b>	<b>3 939</b>
Daň z příjmů za běžnou činnost	719	919	749
<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>2 705</b>	<b>-56 981</b>	<b>3 190</b>
Převod podílu na výsl. hospodaření společníkům (+/-)	0	0	0
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>2 705</b>	<b>-56 981</b>	<b>3 190</b>
Čistý obrat za účetní období	3 695	5 151	4 246

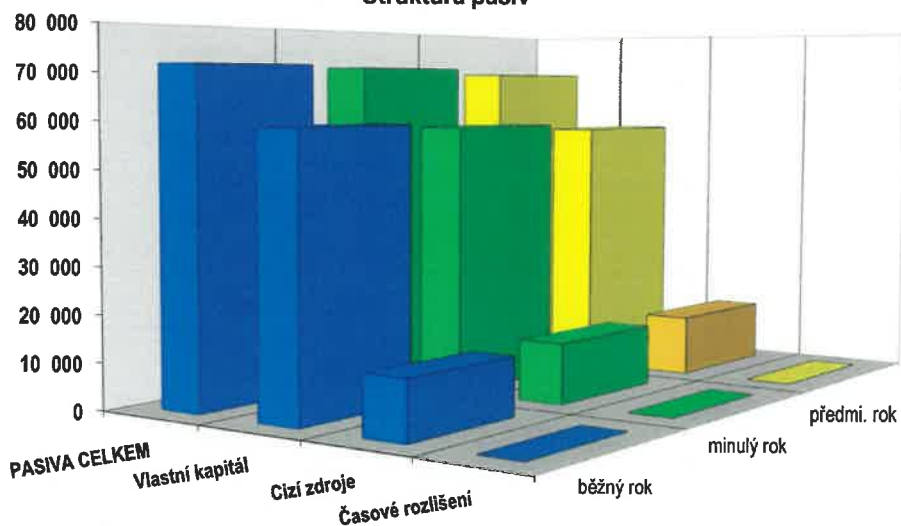
### II.1.3 Vybrané ukazatele

	běžný rok	minulý rok	předminulý rok
Vlastní kapitál a ostatní pasiva v tis. Kč	59 182	58 176	56 813
V.kapitál + cizí pasiva na 1000 Kč ZK v Kč	1 888	1 872	1 839
Likvidita běžná	1 496	8	1
Likvidita okamžitá (peněžní)	1,14	0,01	0,12
Obrat finančních investic			
Výnosy z dlouhod. finan. majetku	0	0	0
Přijaté úroky (v tis. Kč)	3 695	5 151	4 246
VI. kapitál na 1000,- Kč zákl. kapitálu v Kč	1 557	1 531	1 495
Vyplacené dividendy			
- celkem (tis.Kč)	0	0	0
- na 1 dividendu /tis. Kč ZK (Kč)	0,000	0,000	0,000
Skladba majetku v % z aktiv celkem			
- cenné papíry	54,14	94,85	99,14
- nemovitosti	0,00	0,00	0,00
- termínované vklady	0,00	0,00	0,00
- ostatní	45,86	5,15	0,86

Struktura aktiv



Struktura pasiv



## II.2. Komentář k výsledkům hospodaření

### II.2.1 Majetek společnosti

Celkový nárůst bilanční sumy majetku o	583 tis.Kč se promítí v aktivech :
* poklesem stavu dlouhodobého finančního majetku ve stavu netto o	-28 651 tis.Kč
* nárůstem stavu pohledávek ve stavu netto o	29 212 tis.Kč
* nárůstem stavu peněžních prostředků ve stavu netto o	22 tis.Kč

### II.2.2 Výsledek hospodaření

V účetním období za rok 2024 společnost vytvořila zisk/ztrátu v celkové hodnotě 2705 tis.Kč.

Z celkových nákladů 990 tis.Kč měly na konečný výsledek hospodaření vliv zejména:

Služby	125 tis.Kč
Osobní náklady	143 tis.Kč
Ostatní finanční náklady	3 tis.Kč
Daň z příjmu za běžnou činnost	719 tis.Kč

Rozhodujícími položkami celkových výnosů 3695 tis. Kč byly:

Výnosové úroky a podobné výnosy	3 695 tis.Kč
---------------------------------	--------------

### II.2.3 Návrh na vypořádání zisku/ztráty období roku 2024

Dle dosavadních závěrů bude statutární orgán společnosti valné hromadě společnosti navrhnout vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024

v konečné částce 2 704 734,87 Kč takto:

\* ponechat jako nerozdělený zisk do příštích období 2 704 734,87 Kč

### II.2.4 Nezbytné, finanční a nefinanční informace

Informace o předpokládaném vývoji činnosti účetní jednotky

Účetní jednotka předpokládá pokračování plánovaného vývoje bez dalších investičních záměrů

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost nevyvíjí aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Společnost nemá aktivity v oblastech ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů.

Informace, zda má úč.jednotka organizační složku podniku v zahraničí

Účetní jednotka nemá organizační jednotku v zahraničí.

Informace požadované podle zvláštních právních předpisů

např. dle §161 odst.5 Obchz. - informace o vlastních akcích

Společnost nemá vlastní akcie.

Informace o cílech a metodách řízení rizik a o zajištění všech hlavních

typů plánovaných transakcí, při kterých se použijí zajišťovací deriváty

Společnost nemá investiční instrumenty (deriváty).

Informace o cenových, úvěrových a likvidních rizicích a rizicích




souvisejících s tokem hotovosti, kterým je účetní jednotka vystavena

Společnost nemá investiční instrumenty (deriváty).

k 31.12.2024


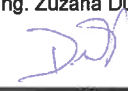

jednotky: 1000 Kč

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Mnué úč.období Netto
			Brutto	Korekce	Netto	
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>001</b>	<b>71 737</b>		<b>71 737</b>	<b>71 154</b>
A.	Pohledávky za upsany základní kapitál	002				
B.	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>003</b>	<b>38 836</b>		<b>38 836</b>	<b>67 487</b>
B.I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>004</b>				
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006				
B.I.2.1.	Software	007				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehm. maj. a nedokončený dl. nehm. maj.	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>014</b>				
B.II.1.	Pozemky a stavby	015				
B.II.1.1.	Pozemky	016				
B.II.1.2.	Stavby	017				
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018				
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B.II.4.1.	Pěstitecké celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hm. maj.	024				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dl. hmotný majetek	026				
B.III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>027</b>	<b>38 836</b>		<b>38 836</b>	<b>67 487</b>
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	443		443	2 142
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	36 183		36 183	36 183
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	2 210		2 210	29 162
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
C.	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>037</b>	<b>32 901</b>		<b>32 901</b>	<b>3 667</b>
C.I.	<b>Zásoby</b>	<b>038</b>				
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	041				
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	<b>Pohledávky</b>	<b>046</b>	<b>32 876</b>		<b>32 876</b>	<b>3 664</b>
C.II.1.	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>047</b>				
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056				
C.II.2.	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>057</b>	<b>32 876</b>		<b>32 876</b>	<b>3 664</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058				
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	5 835		5 835	3 664
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	27 041		27 041	
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	115		115	
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065				
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	26 926		26 926	
C.II.3.	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>068</b>				
C.II.3.1.	Náklady příštích období	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	071				
C.III.	<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	<b>072</b>				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	<b>Peněžní prostředky</b>	<b>075</b>	<b>25</b>		<b>25</b>	<b>3</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076				
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	25		25	3
D.	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>078</b>				
D.1.	Náklady příštích období	079				
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081				
			<b>346 865</b>		<b>346 865</b>	<b>288 280</b>

Českomoravské nemovitosti, a.s. Letenské náměstí 157/4, Bubeneč, 170 00 Praha 7 IČ: 490 96 427		ROZVAHA v plném rozsahu k 31.12.2024 jednotky: 1000 Kč		
Označ.	PASIVA	řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>082</b>	<b>71 737</b>	<b>71 154</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>083</b>	<b>59 177</b>	<b>58 171</b>
<b>A.I.</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>084</b>	<b>38 000</b>	<b>38 000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	085	38 000	38 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	086		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	087		
<b>A.II.</b>	<b>Ážio a kapitálové fondy</b>	<b>088</b>	<b>-1 662</b>	<b>37</b>
A.II.1.	Ážio	089		
<b>A.II.2.</b>	<b>Kapitálové fondy</b>	<b>090</b>	<b>-1 662</b>	<b>37</b>
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	-1 662	37
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
<b>A.III.</b>	<b>Fondy ze zisku</b>	<b>096</b>	<b>880</b>	<b>880</b>
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	097	880	880
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098		
<b>A.IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>	<b>099</b>	<b>19 254</b>	<b>76 235</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-120 206	-63 225
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření z minulých let (+/-)	101	139 460	139 460
<b>A.V.</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	<b>102</b>	<b>2 705</b>	<b>-56 981</b>
<b>A.VI.</b>	<b>Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)</b>	<b>103</b>		
<b>B. + C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>104</b>	<b>12 555</b>	<b>12 978</b>
<b>B.</b>	<b>Rezervy</b>	<b>105</b>		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		
B.4.	Ostatní rezervy	109		
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>110</b>	<b>12 555</b>	<b>12 978</b>
<b>C.I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>111</b>	<b>12 533</b>	<b>12 533</b>
<b>C.I.1.</b>	<b>Vydané dluhopisy</b>	<b>112</b>		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	115		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	120		
C.I.8.	Odložené daňové závazek	121		
<b>C.I.9.</b>	<b>Závazky - ostatní</b>	<b>122</b>	<b>12533</b>	<b>12533</b>
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	123		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	124		
C.I.9.3.	Jiné závazky	125	12 533	12 533
<b>C.II.</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>126</b>	<b>22</b>	<b>445</b>
<b>C.II.1.</b>	<b>Vydané dluhopisy</b>	<b>127</b>		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	129		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	130		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	9	4
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	135		
<b>C.II.8.</b>	<b>Závazky - ostatní</b>	<b>136</b>	<b>13</b>	<b>441</b>
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	9	17
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	2	3
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	141	2	421
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142		
C.II.8.7.	Jiné závazky	143		
<b>C.III.</b>	<b>Časové rozlišení pasiv</b>	<b>144</b>		
C.3.1.	Výdaje příštích období	145		
C.3.2.	Výnosy příštích období	146		
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení pasiv</b>	<b>147</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
D.1.	Výdaje příštích období	148	5	5
D.2.	Výnosy příštích období	149		
			<b>307 677</b>	<b>367 581</b>
Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou		Osoba odpovědná za účetnictví	Osoba odpovědná za účetní závěrku	
		Ing. Zuzana Duchoňová	Ing. Jitka Stejskalová	
Ing. Luboš Šalát předseda představenstva				
V Českých Budějovicích, dne 10. 6. 2025				

Českomoravské nemovitosti, a.s. Letenské náměstí 157/4, Bubeneč, 170 00 Praha 7		VYKAZ ZISKU A ZTRAT v plném rozsahu		IČ: 490 96 427 jednotky: 1000 Kč
Označ.	TEXT	k	31.12.2024	
		řád.	skutečnost za sled.úč.období	skutečnost za min.úč.období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1		
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba	3	125	144
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5		
A.3.	Služby	6	125	144
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady	9	143	165
D.1.	Mzdové náklady	10	124	140
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	19	25
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	19	25
D.2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úprava a hodnot v provozní oblasti	14	0	0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	0	0
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16		
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	20	0	0
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23		
F.	Ostatní provozní náklady	24	0	0
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27		
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F.5.	Jiné provozní náklady	29		
*	Provozní výsledek hospodaření	30	-268	-309
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	0	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	3 695	5 151
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	3 695	5 151
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	0	0
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	3	60 904
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	3 692	-55 753
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	3 424	-56 062
L.	Daň z příjmů	50	719	919
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	719	919
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	2 705	-56 981
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	2 705	-56 981
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	3 695	5 151

Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou   Ing. Luboš Salát předseda představenstva	Osoba odpovědná za účetnictví Ing. Zuzana Duchoňová 	Osoba odpovědná za účetní závěrku Ing. Jitka Stejskalová 
V Českých Budějovicích, dne 10. 6. 2025		

# PŘÍLOHA

## účetní závěrky k 31. 12. 2024

dle vyhlášky č. 500/2002 Sb., Hlava IV, ze dne 6.11.2002 v aktuálním znění

*Pozn.: v případě, že údaje v tabulkách jsou rozděleny horizontálně na 2 poloviny, pak vždy platí, že v levé polovině jsou údaje k rozvahovému dni běžného období a v pravé polovině údaje k rozvahovému dni minulého období.*

### ČI.I Obecné informace

1. Obchodní firma : **Českomoravské nemovitosti, a.s.**  
 Sídlo : **Letenské náměstí 157/4, Bubeneč, 170 00 Praha 7**  
 IČ: **490 96 427**  
 Právní forma : **akciová společnost**  
 Předmět podnikání : **- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a jeho prodej  
 - pronájem věcí movitých a nemovitých**

Kategorie účetní jednotky: **MIKRO**

Datum vzniku : **4. srpna 1993**

Osoby podílející se 20% a více na základním kapitálu :

k rozvahovému dni běžného období		k rozvahovému dni minulého období	
název	%	název	%
Thor Holding, a.s.	69,20	Thor Holding, a.s.	69,06

Změny provedené v obchodním rejstříku :

Výpis z OR - příloha č. 1

Změna v orgánech společnosti: vymazán člen představenstva RSDr. Jaroslav Šlézar, zapsán Ing. Jaroslav Grafek. Vymazán člen Dozorčí rady Milan Meduna, zapsána Věra Bednařiková.	negativní
--	-----------

Organizační struktura a její změny :

společnost nemá zpracovanou organizační strukturu

Orgány společnosti

Představenstvo:

Jméno a příjmení	Funkce
Ing. Luboš Salát	předseda představenstva
Ing. Jaroslav Grafek	člen představenstva

Dozorčí rada:

Jméno a příjmení	Funkce
Věra Bednařiková	člen dozorčí rady

2. Podíl v jiných podnicích, v nichž má účetní jednotka podstatný nebo rozhodující vliv (ZK a výsl.hosp. v tis.Kč) :

k rozvahovému dni běžného období				k rozvahovému dni minulého období			
název a sídlo	VK	ZK	Výsl.hosp.	název a sídlo	VK	ZK	Výsl.hosp.
MONDARA, a.s. Letensk náměstí 157/4, Bubeneč, 170 00 Praha 7, 100%	443	2 000	-1 699	MONDARA, a.s. Letensk náměstí 157/4, Bubeneč, 170 00 Praha 7, 100%	2 143	2 000	-2 560

Smluvní dohody mezi společníky, které zakládají rozhodovací právo bez ohledu na výši podílu na ZK těchto společností :

nebyly uzavřeny	nebyly uzavřeny
-----------------	-----------------

Ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku a povinnosti z nich vyplývající :

nebyly uzavřeny	nebyly uzavřeny
-----------------	-----------------

3. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců :

počet		tis.Kč		počet		tis.Kč	
zaměstnanci	z toho řídicí prac.	os.nákl.	z toho řídicí prac.	zaměstnanci	z toho řídicí prac.	os.nákl.	z toho řídicí prac.
0	0	19	0	0	0	58	0

Odměny statutárních orgánů :	78	tis.Kč	Odměny statutárních orgánů :	60	tis.Kč
Odměny dozorčích orgánů :	47	tis.Kč	Odměny dozorčích orgánů :	47	tis.Kč
Penzijní záv.k bývalým členům orgánů	nebyly	tis.Kč	Penzijní záv.k bývalým členům orgánů	nebyly	tis.Kč

4. Půjčky, úvěry, s uvedením úrokové sazby a hlavních podmínek, poskytnutá zajištění a ostatní plnění v peněžní a naturální formě akcionářům, společníkům, družstevníkům a členům statutárních, dozorčích a řídicích orgánů (v tis.Kč) :

statutární orgán : nebyly poskytnuty	statutární orgán : nebyly poskytnuty
dozorčí orgán : nebyly poskytnuty	dozorčí orgán : nebyly poskytnuty
řídicí orgán : nebyly poskytnuty	řídicí orgán : nebyly poskytnuty

## ČI.II Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování

1. Informace o použitých účetních metodách, zásadách a odchylkách od nich, jejichž znalost je významná pro posouzení finanční a majetkové pozice a výsledku hospodaření :

Informace o odchylkách od metod podle § 7 odst. 5 zákona o účetnictví s uvedením jejich vlivu na majetek a závazky, na finanční situaci a výsledek hospodaření účetní jednotky :

nebyly	nebyly
--------	--------

- 2.1. Způsob ocenění :

- a) zásob nakoupených a vytvořených vlastní činností

Nakoupené zásoby se oceňují pořizovací cenou, zásoby vytvořené vl. činností se oceňují vlastními náklady. Vlastními náklady se rozumí přímé náklady zjištěné podle operativních kalkulací.	Nakoupené zásoby se oceňují pořizovací cenou, zásoby vytvořené vl. činností se oceňují vlastními náklady. Vlastními náklady se rozumí přímé náklady zjištěné podle operativních kalkulací.
--	--

- b) dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku vytvořeného vlastní činností

U dlouhodobého hmotného majetku vytvořeného vlastní činností oceňování se provádí na základě zjištěných přímých nákladů.	U dlouhodobého hmotného majetku vytvořeného vlastní činností oceňování se provádí na základě zjištěných přímých nákladů.
--	--

- c) cenných papírů a podílů, derivátů a části majetku a závazků zajištěné deriváty

CP v pořizovací ceně, oceňování váženým aritmet. průměrem. Majetkové účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem oceňovány ekvivalencí k rozvahovému dni.	CP v pořizovací ceně, oceňování váženým aritmet. průměrem. Majetkové účasti s rozhodujícím vlivem oceňovány ekvivalencí k rozvahovému dni.
---	--

- d) příchovky a přírůstky zvířat

nejsou vykazovány	nejsou vykazovány
-------------------	-------------------

- 2.2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu úč.období :

není vykazován	není vykazován
----------------	----------------

- 2.3. Druhy nákladů souvisejících s pořízením, které se zahrnují do pořizovacích cen nakupovaných zásob, a druhy nákladů zahrnované do cen zásob stanovených na úrovni vlastních nákladů :

Náklady na dopravu (dopravné, poštovné, balné apod.)	Náklady na dopravu (dopravné, poštovné, balné apod.)
--	--

- 2.4. Podstatné změny způsobu oceňování, postupů odepisování a postupů účtování s uvedením důvodů těchto změn :

K žádným podstatným změnám v oceňování nedošlo.	K žádným podstatným změnám v oceňování nedošlo.
---	---

- 2.5. Způsob stanovení opravných položek k majetku, s uvedením zdroje informací pro stanovení výše opravných položek :

způsob stanovení opravných položek :	kvalifikovaným odhadem.	způsob stanovení opravných položek :	kvalifikovaným odhadem.
k dlouhodobému majetku	tis.Kč	k dlouhodobému majetku	tis.Kč
ostatní dlouh.fin.majetek -podíly ovl. os.	tis.Kč	ostatní dlouh.fin.majetek -podíly ovl. os.	tis.Kč
zásoby zboží	tis.Kč	zásoby zboží	tis.Kč
jiné pohledávky	tis.Kč	jiné pohledávky	tis.Kč

- 2.6. Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek a použité odpisové metody při stanovení odpisů :

odpisy nebyly uplatněny	odpisy nebyly uplatněny
-------------------------	-------------------------

- 2.7. Způsob uplatnění při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu :

směnné kurzy ČNB	směnné kurzy ČNB
------------------	------------------

- 2.8. Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků, které se v souladu se zákonem oceňují reálnou hodnotou :

negativní	negativní
-----------	-----------

## ČI.III Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

1. Významné položky neuvedené v rozvaze nebo výkazu zisku a ztráty, jež jsou podstatné pro hodnocení finanční a majetkové pozice a výsledku hospodaření (tis.Kč) :

nejsou vykazovány	nejsou vykazovány
-------------------	-------------------

2. Významné události:

nejsou známy	nejsou známy
--------------	--------------



## e) Souhrná výše majetku neuvedeného v rozvaze (tis.Kč) :

Souhrná výše majetku neuvedeného v rozvaze	k rozvahovému dni běžného období	k rozvahovému dni minulého období
Nehmotný majetek	není vykazováno	není vykazováno
Hmotný majetek	není vykazováno	není vykazováno
celkem		

## Cizí majetek uvedený v rozvaze :

není vykazováno	není vykazováno
-----------------	-----------------

## Doměrky splatné daně z příjmů za minulá účetní období

není vykazováno	není vykazováno
-----------------	-----------------

## Rozpis dlouhodobých bankovních úvěrů včetně úrokových sazeb a popisu zajištění úvěrů

není vykazováno	není vykazováno
-----------------	-----------------

## Přijaté dotace na investiční a provozní účely

nebyly přijaty	nebyly přijaty
----------------	----------------

## f) Zastavený hmotný majetek s uvedením povahy a formy zajištění :

není vykazováno	není vykazováno
-----------------	-----------------

## g) Tržní a účetní rozdíly majetku :

viz.hodnoty přecenění v tab.a) b) c) d)	viz.hodnoty přecenění v tab.a) b) c) d)
---	---

## h) Počet a jmenovitá hodnota dlouhodobých CP a majetkových účastí k rozvahovému dni běžného období:

tuzemské finanční investice	k rozvahovému dni běžného období			k rozvahovému dni minulého období		
	Počet	Nom. hodnota (tis. Kč)	Výnos	Počet	Nom. hodnota (tis. Kč)	Výnos
Vklady a účasti						
Zaknihované cen.papíry						
Listinné cenné papíry	20	2 000		20	2 000	
Celkem	20	2 000		20	2 000	

zahraniční finanční investice	k rozvahovému dni běžného období			k rozvahovému dni minulého období		
	Počet	Nom. hodnota (tis. Kč)	Výnos	Počet	Nom. hodnota (tis. Kč)	Výnos
Vklady a účasti						
Zaknihované cen.papíry						
Listinné cenné papíry						
Celkem						

## 3.2. Pohledávky :

	k rozvahovému dni běžného období		k rozvahovému dni minulého období	
		tis.Kč		tis.Kč
a) Po lhůtě splatnosti nad 180 dnů			Po lhůtě splatnosti nad 180 dnů	
S dobou splatnosti nad 5 let			S dobou splatnosti nad 5 let	
b) K podnikům ve skupině	42 018	tis.Kč	K podnikům ve skupině	39 847
c) Kryté zástavním právem		tis.Kč	Kryté zástavním právem	
Rozpis odložené daňové pohledávky		tis.Kč	Rozpis odložené daňové pohledávky	

## 3.3. Vlastní kapitál k rozvahovému dni běžného období (v tis.Kč) :

## a) Popis změn vlastního kapitálu :

## b) Rozdělení zisku, způsob úhrady ztráty :

Položky	Základní kapitál	Emisní ažio	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Rezervní fond	Ostatní fondy	Výsl.hosp. min.let	Výsl.hosp. běž.obd.
stav k 1.1.2024	38 000		37			880	76 235	-56 981
Vypořádání VH min.obd.							-56 981	56 981
Navýšení zákl. kapitálu								
Snížení zákl. kapitálu								
Vlastní akcie a podíly								
Změny zákl. kapitálu								
Úhrada ztrát min.obd.								
Výsl.hosp. běžn.obd.								2 705
Jiný výsledek hospod.								
Změna oc. kap. fondů			-1 699					
Výplata dividend								
stav k 31.12.2024	38 000		-1 662			880	19 254	2 705

## b) Základní kapitál (v tis.Kč):

Společník	počet akcií	JH/kus	jm.hodnota	nespl.vklad	Lhůta splatnosti
Listinné na jméno	1 000 000	0,038	38 000		Negativní
Celkem ZK v tis.Kč			38 000		

## 3.4. Závazky:

k rozvahovému dni běžného období				k rozvahovému dni minulého období			
a)	Po lhůtě splatnosti nad 180 dnů	tis.Kč		Po lhůtě splatnosti nad 180 dnů	tis.Kč		
	S dobou splatnosti nad 5 let	tis.Kč		S dobou splatnosti nad 5 let	tis.Kč		
b)	K podnikům ve skupině	tis.Kč		K podnikům ve skupině	tis.Kč		
c)	Kryté zástavním právem	tis.Kč		Kryté zástavním právem	tis.Kč		
d)	Neuvedené v rozvaze	tis.Kč		Neuvedené v rozvaze	tis.Kč		
e)	Splatné závazky soc.a zdrav.poj.	tis.Kč		Splatné závazky soc.a zdrav.poj.	tis.Kč		
	Významné potencionální ztráty	viz.opravné položky		Významné potencionální ztráty	viz.opravné položky		
	Rozpis odloženého daňového závazku	tis.Kč		Rozpis odloženého daňového závazku	tis.Kč		

## 3.5. Zákonné a ostatní (účetní) rezervy (tis.Kč):

k rozvahovému dni běžného období				k rozvahovému dni minulého období			
rezerva	poč.stav	tvorba	čerpání	rezerva	poč.stav	tvorba	čerpání
nebyla tvořena				nebyla tvořena			

## 3.6. Výnosy z běžné činnosti:

k rozvahovému dni běžného období			k rozvahovému dni minulého období		
Výnosy	podíl v %		Výnosy	podíl v %	
tuzemsko	100		tuzemsko	100	
zahraničí			zahraničí		
celkem	100		celkem	100	

## 3.7. Informace o odměnách za audit:

k rozvahovému dni běžného období			k rozvahovému dni minulého období		
povinný audit	0 tis.Kč		povinný audit	0 tis.Kč	

Auditorská společnost (jméno auditora): není

3.8. Údaje o přeměnách :  
negativní

- |   |                 |
|---|-----------------|
| a) Struktura vlastního kapitálu po přeměně společnosti a její vznik | viz bod 3.3.a   |
| b) Fond z přecenění   | negativní       |
| c) Další významné údaje ve vztahu k přeměnám společnosti            | viz. Čl.1, bod1 |

V Českých Budějovicích, dne 10. 6. 2025

Zpracoval : Wotan Invest, a.s., Ing. Jitka Stejskalová

Schválil: Ing. Luboš Šalát  
předseda představenstva

  
 \_\_\_\_\_  
 podpis

Přílohy: příloha č.1 - výpis z OR platný ke dni účetní závěrky

**Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými osobami stejnou ovládající osobou dle ust. § 82 ZOK za účetní období roku 2024**

**Ovládající osoba:**

Obchodní jméno: **Thor Holding, a.s.**  
Právní forma: akciová společnost  
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20919.  
Sídlo: Letenské náměstí 157/4, Bubeneč, 170 00 Praha 7  
IČ: 252 91 548

**Ovládaná osoba:**

Obchodní jméno: **Českomoravské nemovitosti, a.s.**  
Právní forma: akciová společnost  
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 4606.  
Sídlo: Letenské náměstí 157/4, Bubeneč, 170 00 Praha 7  
IČ: 490 96 427

Ostatní ovládané osoby: negativní

**Struktura vztahů mezi výše uvedenými osobami:**

V orgánech propojených společností byli v r. 2024 v Českomoravské nemovitosti, a.s., tito členové statutárního orgánu:

Ing. Luboš Šalát (předseda představenstva)

Ing. Jaroslav Grafek (člen představenstva)

V orgánech propojených společností byli v Českomoravské nemovitosti, a.s., tito členové dozorčí rady:

Věra Bednaříková (člen dozorčí rady)

**Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů:**

Českomoravské nemovitosti, a.s., zajišťuje pro osobu ovládající činnosti, které tvoří předmět podnikání Českomoravské nemovitosti, a.s.

**Způsob a prostředky ovládnání:**

Thor Holding, a.s., je většinovým společníkem společnosti Českomoravské nemovitosti, a.s. Postavení společnosti Thor Holding, a.s., jako osoby ovládající vyplývá také z postavení většinového společníka v působnosti řádné valné hromady společnosti. Při výkonu působnosti valné hromady zastupuje Thor Holding, a.s., představenstvo společnosti.

**Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby:**

V posledním účetním období nebyla učiněna žádná jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, která by se týkala majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

**Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající a mezi osobami ovládanými:**

V roce 2024 nebyly mezi osobou ovládanou a osobou ovládající uzavřeny žádné nové smlouvy.

V roce 2024 nebyly mezi osobou ovládanou a osobami ovládanými uzavřeny žádné nové smlouvy.

**Posouzení skutečnosti, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání podle §§ 71 a 72 ZOK:**

Ze strany ovládající osoby a ostatních ovládaných osob nedošlo za účetní období roku 2024 ke vzniku újmy vůči Českomoravské nemovitosti, a.s., jako ovládané osobě. Protiplnění poskytovaných plnění bylo prováděno výhradně finančním vypořádáním bez zvýhodnění či znevýhodnění jakékoliv strany.

**Zhodnocení výhod a nevýhod vyplývajících ze vztahů mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými osobami stejnou ovládající osobou:**

Statutární orgán ovládané osoby konstatuje, že ve vztazích převládají pro ovládanou osobu výhody, neplynou z nich žádná relevantní rizika. Ke vzniku újmy k tíži ovládané osoby v účetním období nedošlo, proto nebude aplikován § 71, případně § 72 ZOK, o vyrovnání újmy.

V Praze dne 31. 3. 2025

  
Předseda představenstva společnosti