CPI BYTY, a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2014

KLÍČOVÉ HODNOTY

Společnost CPI BYTY v číslech – 2014

493 213

Příjem z pronájmu
(v tis. Kč)

7 503 858

Investice do nemovitostí
(v tis. Kč)

3 419 012

Vlastní kapitál
(v tis. Kč)

79,40%

Procento obsazenosti
(bytů)

233 445

Provozní zisk
(v tis. Kč)

12 492

Počet bytů

72

Počet zaměstnanců

8 296 306

Celková aktiva
(v tis. Kč)

OBSAH

Klíčové hodnoty 2
Osoby odpovědné za výroční zprávu 2014 4
Zpráva nezávislého auditora 5
Krátce o společnosti CPI BYTY 7
Úvodní slovo ředitele společnosti CPI BYTY 8
Zpráva o společnosti CPI BYTY 9
Obecné údaje o Společnosti 9
Hospodářský vývoj v české republice 10
Domácí trh v české republice 10
Portfolio společnosti cpi byty 10
Základní data o bytovém portfoliu CPI BYTY 11
Investice do bytového fondu 15
Obchod a marketing 16
Strategie nájemního bydlení 17
Ocenění nemovitostí 17
Analýza výnosů a rozvahy 19
Financování 20
Informace o vlastním kapitálu 22
Výhled 24
Ostatní 24
Společenská odpovědnost 24
Výzkum a vývoj 24
Životní prostředí a lidské zdroje 25
Organizační složky v zahraniční 25
Odměny účtované auditory 25
Orgány společnosti cpi byty 25
Valná hromada společnosti CPI BYTY 25
Dozorčí rada společnosti CPI BYTY 26
Představenstvo CPI BYTY 27
Management Společnosti CPI BYTY 29
Principy odměňování členů dozorčí rady a představenstva společnosti CPI BYTY a managementu společnosti CPI BYTY 29
Vnitřní kontrola a zpráva o rizicích 30
Kodex řízení a správy společností 34
Zpráva představenstva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2014 35
Finanční výkazy 42

OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU 2014

Čestné prohlášení

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva 2014 podle našeho nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti CPI BYTY za rok 2014 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti CPI BYTY a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

Praha, 13. dubna 2015

Mgr. Kristína Magdolenová
Předseda představenstva
CPI BYTY, a.s.

Ing. Zdeněk Havelka
Člen představenstva
CPI BYTY, a.s.

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 648/1a
186 00 Praha 8
Česká republika

Telephone +420 222 123 111
Fax +420 222 123 100
Internet www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti CPI BYTY, a.s.

Účetní závěrka

Na základě provedeného auditu jsme dne 13. dubna 2015 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CPI BYTY, a.s., tj. výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2014, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok 2014 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a ostatních doplňujících údajů. Údaje o společnosti CPI BYTY, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti CPI BYTY, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně vyhodnocení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém, který je relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

KPMG Česká republika Audit, s.r.o., a Czech limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 24185

IČ 49619187
DIČ CZ699001996

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti CPI BYTY, a.s. k 31. prosinci 2014 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2014 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií."

Zpráva o vztazích

Provedli jsme ověření věcné správnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou společnosti CPI BYTY, a.s. za rok končící 31. prosincem 2014 sestavené dle příslušných ustanovení Zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech. Za sestavení této zprávy o vztazích a její věcnou správnost je odpovědný statutární orgán společnosti. Naší odpovědností je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s auditorským standardem č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit zprávy o vztazích jsme neprováděli, a proto nevydáváme výrok auditora.

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou společnosti CPI BYTY, a.s. za rok končící 31. prosincem 2014 obsahuje významné věcné nesprávnosti.

Výroční zpráva

Provedli jsme ověření souladu výroční zprávy s výše uvedenou účetní závěrkou. Za správnost výroční zprávy je odpovědný statutární orgán společnosti. Naší odpovědností je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy požadují, abychom ověření naplánovali a provedli tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření našeho výroku.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze, dne 13. dubna 2015

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71

Ing. Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145

KRÁTCE O SPOLEČNOSTI CPI BYTY

Společnost CPI BYTY, a.s. (dále také jen „společnost CPI BYTY" nebo „Společnost") je druhým největším poskytovatelem nájemního bydlení v České republice. Bytový fond společnosti CPI BYTY čítá v současné době 12 492 bytů na Severní Moravě, v Severních a Středních Čechách včetně Prahy. Nemovitostní portfolio doplňují nebytové prostory, které jsou pronajímány za tržní nájemné. Hlavním předmětem podnikatelské činnosti společnosti CPI BYTY je pronájem a správa nemovitostí. Zaměstnanci společnosti CPI BYTY poskytují nájemcům komplexní služby v oblasti pronájmu a správy nemovitostí. Cílem Společnosti je rozvíjet potenciál svého nemovitostního portfolia a navyšovat jeho komerční hodnotu. Spolupráce mezi nájemci a podpora vzájemných vztahů jsou klíčovými body prosperujícího podnikání v oblasti nájemního bydlení.

Společnost CPI BYTY je součástí skupiny CPI PROPERTY GROUP. CPI PROPERTY GROUP (dále jen "Skupina") je lucemburská *société anonyme*, která byla založena v roce 2004 jako ORCO Germany S.A. Od svého založení působí v Německu, kde se soustředila především na komerční nemovitosti, developerské projekty a správu aktiv, a to zejména v Berlíně. Díky své dceřiné společnosti Gewerbesiedlungs-Gesellschaft (GSG), je Skupina největším pronajímatelem komerčních nemovitostí v oblasti Berlína. Skupina se zaměřuje na investice do nemovitostí, má rozvojový potenciál a nabízí plnou podporu třetím osobám.

Skupina CPI PROPERTY GROUP vlastní a spravuje přes 633 tis. m^2 maloobchodních prostor, 1 250 tis. m^2 kancelářských prostor, 23 hotelů s více než 8 600 lůžky a přibližně 263 tis. m^2 prostor určených pro lehký průmysl a ke skladování. S více než 12 500 byty, je Skupina druhým největším poskytovatelem nájemního bydlení v České republice.

ÚVODNÍ SLOVO ŘEDITELE SPOLEČNOSTI CPI BYTY

Vážený akcionáři,
Vážení obchodní partneři,

Rád bych stručně popsal minulý rok 2014 v této části výroční zprávy.

Nájemní bydlení představovalo vždy dlouhodobou, ovšem relativně jistou formu příjmů. Tato role se navíc posílila po roce 2013, kdy byla uzavřena poslední fáze deregulačního procesu a podnikání společnosti CPI BYTY získalo skutečně tržní charakter.

Společnost CPI BYTY si i nadále zachovává status druhého největšího poskytovatele nájemního bydlení v České republice. Prostřednictvím pěti poboček aktuálně spravuje téměř 12 500 bytů a množství nebytových prostor v celkem patnácti lokalitách na Severní Moravě, v Severních a Středních Čechách a v Praze. Náročnost takto rozsáhlého a geograficky i technicky rozmanitého portfolia se projevuje ve vysokých nárocích na dlouhodobou strategii i lidské zdroje, schopné vytýčené cíle zajistit.

Z ekonomického pohledu veškeré ukazatele v posledních letech neustále pozitivně rostly, přičemž rok 2014 byl historicky dosud nejúspěšnější s tržbami ve výši 493 milionů korun. Důvodů, které ovlivnily úspěšné hospodaření Společnosti, bylo hned několik.

Prvním je dlouhodobý růst nájemného v důsledku deregulace, který společnost CPI BYTY rozprostřela do několika let (2010 – 2013), a kdy se právě v roce 2014 projevila kumulace navýšeného nájemného z velké části portfolia (původně okolo 70 % bytů s regulovaným nájemným).

Druhým důvodem je nejnižší procento pohledávek za nezaplaceným nájemným v historii CPI BYTY, které doprovázely příjmy z pohledávek evidovaných v důsledku deregulace nájemného. Díky změně strategie při řešení dluhů způsobených deregulací, kdy množství nájemníků odmítalo navýšené nájemné hradit a dalo přednost řešení soudní cestou, se podařilo aplikovat efektivní proces žalob, který vyústil v doplacení dlužných částek ze zvýšeného nájemného.

Třetím faktorem je pozitivní saldo vrácených a pronajatých bytů, respektive nejnižší počet ukončených nájemních smluv v historii. Původní trend vysokého odchodu nájemníků, typický pro roky deregulace 2010 – 2012, se od roku 2013 stabilizoval a počet nově uzavřených nájemních smluv se drží na stejné úrovni, zatímco počet „vrácených" bytů klesá.

A svůj díl na vysokých tržbách mají bez pochyby také nižší investice do bytového fondu, které byly v minulých letech výrazně ovlivněny programem Nová okna. Tento program byl objemově největší investicí v letech 2011 – 2013 a zajistil výměnu starých oken za nová plastová u dvou třetin portfolia.

Na závěr mi dovolte, abych poděkoval všem svým kolegům, kteří přispěli k dosažení našich výsledků pro rok 2014.

Praha, 13. dubna 2015

David Štýbr
Generální ředitel
CPI BYTY, a.s.

ZPRÁVA O SPOLEČNOSTI CPI BYTY

Obecné údaje o Společnosti

Společnost CPI BYTY, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, IČ 262 28 700, vznikla 14. listopadu 2000 zápisem do obchodního rejstříku a byla založena na dobu neurčitou. Aktivity Společnosti jsou prováděny v souladu s českým právním řádem podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

Předmětem podnikání je dle článku 3 stanov společnosti CPI BYTY platných k 31. prosinci 2014:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor;
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Společnost CPI BYTY byla zapsána do obchodního rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 7990. Dokumenty jsou uloženy ve sbírce listin a ve společnosti CPI BYTY.

Kontaktní údaje:

CPI BYTY, a.s.
Václavské náměstí 1601/47
110 00 Praha 1
tel.: +420 281 082 110
fax: +420 281 082 150
e-mail: info@cpibyty.cz
www.cpibyty.cz

Mateřskou společností CPI BYTY je společnost Czech Property Investments, a.s., se sídlem Václavské náměstí 1601/47, Praha 1, PSČ 110 00, IČ 427 16 161, která připravuje konsolidované finanční výkazy a konsolidovanou výroční zprávu v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) a s Mezinárodními účetními standardy (IAS), jak byly přijaty Evropskou unií.

V roce 2014 nebyla učiněna žádná veřejná nabídka na převzetí akcií společnosti CPI BYTY. Společnost CPI BYTY neučinila veřejnou nabídku na převzetí akcií jiných společností a její obchodní činnost nebyla přerušena. Společnost CPI BYTY nebyla zapojena do právního, administrativního nebo arbitrážního soudního řízení, které by mohlo mít významný dopad na její finanční situaci.
Společnost CPI BYTY není účastníkem žádných smluv, které by vstupovaly v platnost, byly změněny nebo ukončeny v událostech týkající se změny vlastnictví Společnosti v souvislosti s nabídkou na převzetí Společnosti. Společnost neuzavřela žádné smlouvy se členy představenstva nebo zaměstnanci, na základě kterých by byla vázána brát do úvahy ukončení jejich funkce nebo pracovního poměru v souvislosti s převzetím Společnosti.
CPI BYTY nevytvořila žádný program, na jehož základě by zaměstnanci a členové představenstva mohli získat podíl na cenných papírech Společnosti, opce nebo jiná práva k cenným papírům za lepších než-li tržních podmínek.

HOSPODÁŘSKÝ VÝVOJ V ČESKÉ REPUBLICE

Následující Makroekonomické údaje a popis byly publikovány Českým statistickým úřadem (pokud není uvedeno jinak).

Hrubý domácí produkt očištěný o cenové, sezónní a roční vlivy, vzrostl meziročně v roce 2014 o 2,0%. Ekonomika České republiky zaznamenala prospěch z rostoucí zahraniční i domácí poptávky, kde rok 2013 byl velmi nízkou srovnávací základnou, neboť první kvartál roku 2013 byl opravdu nejslabší za poslední čtyři roky, pokud jde o ekonomickou výkonnost. Výdaje na konečnou spotřebu se v úhrnu meziročně zvýšily o 1,7%. Celková tvorba hrubého kapitálu se zvýšila meziročně o 3,7%. Značné investice směřovaly do dopravních prostředků, strojů a zařízení a budov a staveb s výjimkou bydlení. Čtvrtletně se tvorba fixního kapitálu zvýšila o 1,2%.

Hladina spotřebitelských cen v prosinci 2014 byla 0,5%. Tento vývoj ovlivnil zejména ceny v oddíle potravin a nealkoholických nápojů a také pomalý nárůst cen dopravních služeb, rekreace a kultury. Přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen v průběhu dvanácti měsíců do prosince 2014 v porovnání s průměrným indexem spotřebitelských cen v předchozích dvanácti měsících činil 0,4% v prosinci 2014.

Obecná míra nezaměstnanosti podle organizace „International Labour organization" (ILO), dosáhla v prosinci 2014 ve věkové skupině 15 - 64 let 5,9% a snížila se tak meziročně o 0,9 procentního bodu. Počet nezaměstnaných osob dosáhl 306 800, snížil se tak meziročně o 45 800 osob.

DOMÁCÍ TRH V ČESKÉ REPUBLICE

Ve 4. čtvrtletí 2014 Realitní index cen vyhlášený Hypoteční bankou (HB INDEX) potvrdil mírný růst cen rezidenčních nemovitostí, které již začalo na počátku roku 2014. Ceny rodinných domů v roce 2014 se zvýšily o 0,4 procentního bodu a HB INDEX dosáhl hodnoty 105,8. Což je nejvyšší hodnota od počátku roku 2010. Ceny pozemků se zvýšily o 1,0 procentního bodu na nejvyšší úroveň, následoval růst cen bytů o 1,2 pb. Průměrná tržní cena pozemků a bytů dosáhl hodnoty HB INDEXU 119,4 a 97,4 ve 4. čtvrtletí 2014.

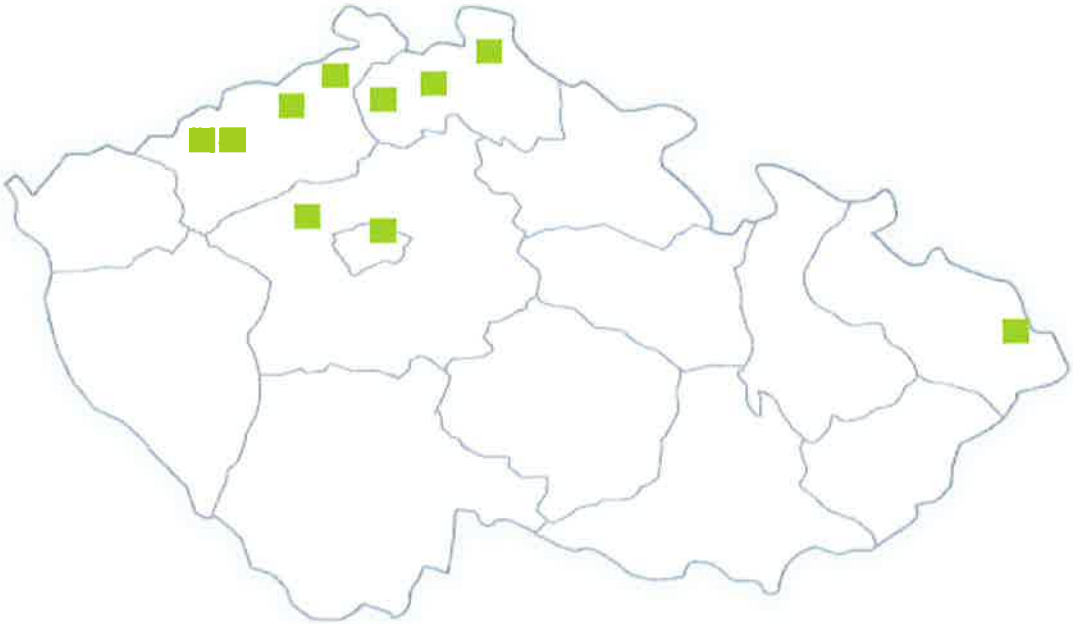
HB Index pravidelně předkládá Hypoteční banka, a.s. a je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí. INDEX HB se počítá pro celou Českou republiku a pro tři typy nemovitostí: bytů, domů a pozemků. Pro základní hodnotu 100,0 byly vybrány ceny nemovitostí k 1. lednu 2008.

V prosinci 2014 se úrokové sazby hypotečních úvěrů v rámci souhrnného indexu Fincentrum (Hypoindex) snížili na rekordní hodnotu 2,37%.

PORTFOLIO SPOLEČNOSTI CPI BYTY

Deregulace nájemného v letech (2010 - 2012) měla výrazný dopad na portfolio společnosti CPI BYTY. První vlna deregulace nájemného proběhla na konci roku 2010. Nájemné bylo na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem postupně navyšováno. Deregulace nájemného ve zbývajících městech České republiky vstoupila v platnost po 31. prosinci 2012. Společnosti CPI BYTY se tato změna dotkla ve městech Praha, Slaný a Liberec. Po letech podhodnocené výše nájemného, omezeného řízení a investic do residenčního portfolia nájemního bydlení došlo k významné změně v lednu 2013. Tržní podmínky jsou nyní příznivější a velmi nízké hodnoty posledních let začaly výrazně narůstat, což se pozitivně projevilo nárůstem tržeb z nájmu.

Základní data o bytovém portfoliu CPI BYTY

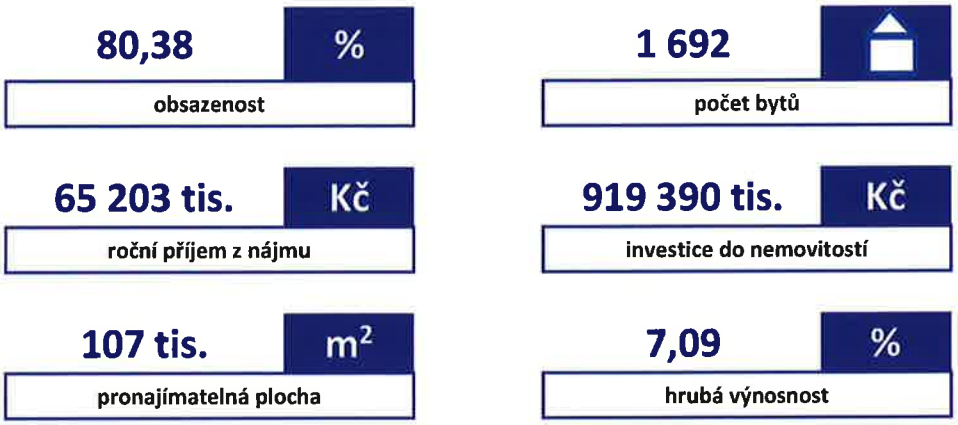


Tabulka 1 Počet bytů k 31. prosinci 2014

Město	Počet bytů	Klastr
Česká Lípa	1 692	Česká Lípa
Litvínov - Janov	612	Janov
Jablonec	66	Liberec
Liberec	51	
Nové Město pod Smrkem	194	
Litvínov	2 074	Litvínov
Most	72	
Praha	528	Praha
Třinec	4 021	Třinec
Český Těšín	368	
Ústí nad Labem	2 489	Ústí nad Labem
Teplice	22	
Chlumec	32	
Děčín	194	
Slaný	77	
Celkem	**12 492**	

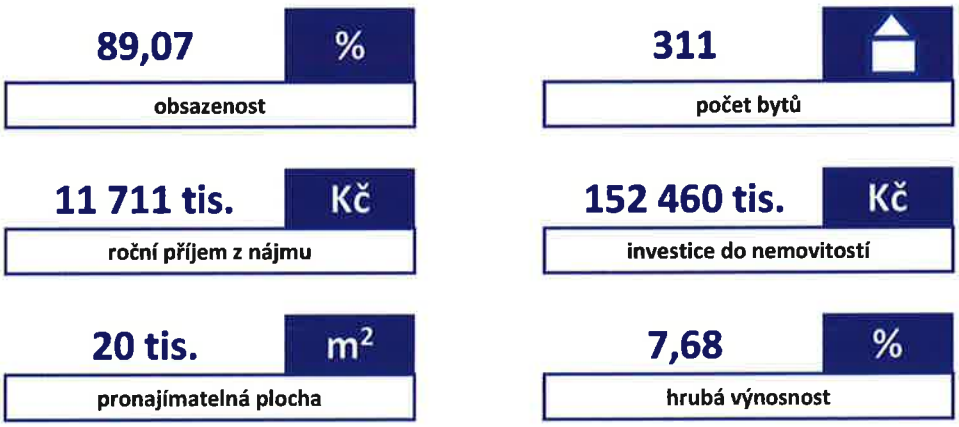
Oblast Česká Lípa

Oblast Česká Lípa zahrnuje téměř 1 700 bytů, které jsou od roku 2011 pronajímány za tržní nájemné. Česká Lípa představuje stabilní a vyvážené portfolio s dalším investičním potenciálem.



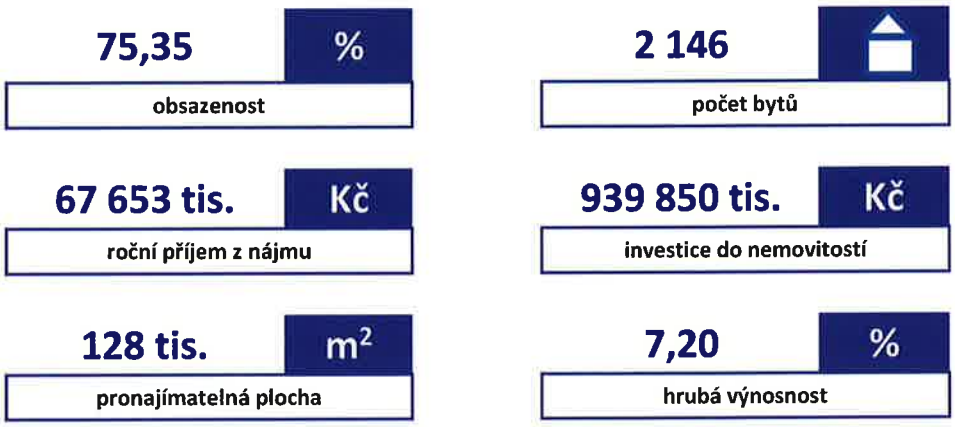
Oblast Liberec

Liberecká oblast zahrnuje byty v Liberci, Novém Městě pod Smrkem a Jablonci. Vzhledem k počtu bytových jednotek se jedná o minoritní portfolio poskytující stabilní dlouhodobý příjem.



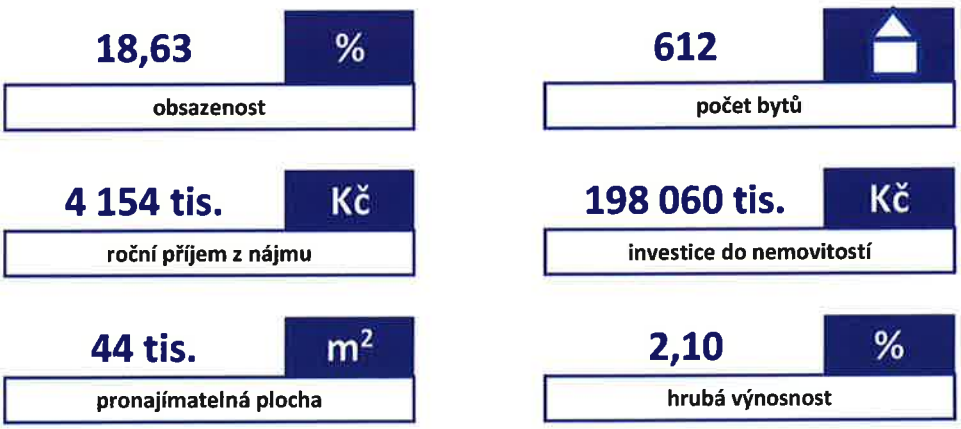
Oblast Litvínov

Litvínovská oblast zahrnuje nemovitosti v Litvínově (kromě oblasti Litvínov - Janov), které společnost CPI BYTY koupila v roce 2010 a v Mostě. Toto residenční portfolio bylo součástí několika investičních programů.



Oblast Janov

Tato oblast se skládá z bytů v oblasti Litvínov - Janov, které Společnost koupila společně s byty v Litvínově v létě 2010. Janov představuje komplikovanou oblast, která vzhledem k nižší společenské třídě obyvatelstva čelí léta nevyřešeným problémům. Společnost CPI BYTY se rozhodla zavést sérii úsporných opatření, které mají vliv nejen na hospodárnost, ale také na život nájemců. Snížení počtu místních bytových jednotek odpovídá snížené poptávce po bydlení v této oblasti. V souvislosti s odstraňováním nechtěného sociálního jevu se již tak komplikovaná situace zhoršuje.



Oblast Praha

Pražská oblast se skládá z bytů v Praze, převážně v Letňanech, které představují nejstarší rezidenční portfolio, které Společnost vlastní.

98,86 %	528
obsazenost	počet bytů
53 571 tis. Kč	1 160 068 tis. Kč
roční příjem z nájmu	investice do nemovitostí
32 tis. m^2	4,62 %
pronajímatelná plocha	hrubá výnosnost

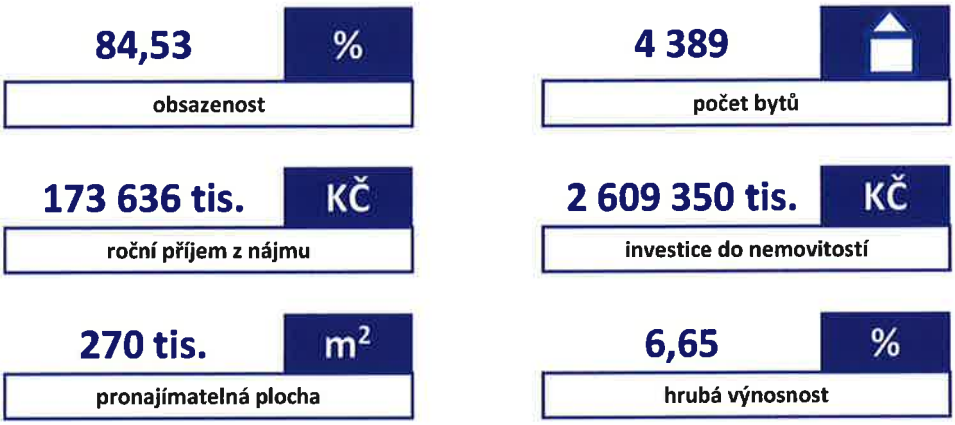
Oblast Ústí nad Labem

Oblast Ústí nad Labem zahrnuje byty v Ústí nad Labem, Teplicích, Chlumci, Děčíně a Slaném. Region Ústí představuje opět stabilní portfolio, kde společnost CPI BYTY investuje stovky milionů korun českých do obnovy residenčního bydlení a rozvoje služeb pro nájemce.

82,41 %	2 814
obsazenost	počet bytů
117 286 tis. Kč	1 524 680 tis. Kč
roční příjem z nájmu	investice do nemovitostí
158 tis. m^2	7,69 %
pronajímatelná plocha	hrubá výnosnost

Oblast Třinec

Oblast Třinec se skládá z bytů v Třinci a Českém Těšíně. Počtem bytů v této oblasti se jedná o největší portfolio vlastněné společností CPI BYTY. Z tohoto důvodu byly největší investice do obnovy domů a bytů provedeny zde, stejně jako masivní podpora služeb zákazníkům. Vzhledem k vysokému počtu bytů ve vlastnictví CPI BYTY v této oblasti, nemusí Společnost čelit silné konkurenci.



Investice do bytového fondu

Přestože se může zdát, že s nižšími investicemi v roce 2014 dochází společnosti CPI BYTY dech, opak je pravdou. Míru investovaných prostředků v dřívějších letech navyšoval především program Nová okna, který z celkového rozpočtu odčerpal několik stovek milionů korun.

V roce 2014 Společnost vynaložila celkem téměř 200 milionů korun, kde z účetního hlediska necelých 90 milionů korun zahrnovaly opravy majetku, 23 milionů stálo technické zhodnocení nemovitostí a 60 milionů korun dosáhly běžné opravy, údržba a revize majetku a zařízení. Samostatnou kapitolu tvoří celková rekonstrukce a vybavení dvou bytových domů v České Lípě, která si vyžádala přes 20 milionů korun.

Investice většího objemu směřovaly např. do výměny výtahů v panelových domech v Českém Těšíně nebo v České Lípě, do oprav rozvodů vody a kanalizace (Třinec, Český Těšín), pokračovalo se také v opravách střech (Ústí nad Labem, Třinec), zateplování objektů (Litvínov, Česká Lípa) a úprav způsobu vytápění a ohřevu teplé užitkové vody rámci programu na snižování energetické náročnosti objektů, které se dříve osvědčilo v České Lípě, kdy došlo k přechodu z centrálního ohřevu na lokální kotle (Ústí nad Labem) nebo k výměně kotlů jako v Novém městě pod Smrkem.

Z menších akcí pokračuje také program revitalizace vstupních dveří a společných prostor, spolu se zvonkovými tably a schránkami, opravy komínů.

CPI BYTY investuje také do zabezpečování svých objektů, ať už posílením techniky jako jsou kamery, nebo zřízením bezpečnostních služeb v lokalitě či dokonce v konkrétních objektech.

Velká část prostředků šla v jednotlivých regionech také na opravy uvolněných bytů, které jsou následně poskytovány pro další pronájem.

Zcela samostatnou kapitolu investic tvoří demolice původní staré zástavby dělnických domů v oblasti Třince zvané Folwark. Domy z přelomu 19. a 20. století už neodpovídaly aktuálním požadavkům, jejich původní konstrukce

však neumožňovala smysluplné investice do rekonstrukce domů, a tak se společnost CPI BYTY rozhodla domy zbourat. Demolice a úklid sutin trvaly půl roku. Všem obyvatelům bylo nabídnuto nové bydlení v bytech společnosti CPI BYTY v Třinci, což většina z nájemníků využila.

dříve

dnes

Pilotní projekt rekonstrukce bytů za účelem úpravy jejich velikosti a snižování energetických nákladů představuje bytový dům v České Lípě na ulici Zoubkova. Původně dva vchody s celkem 32 byty o dispozici 3+1 prošly kompletní revitalizací a bytový dům nabízí kvalitativně vyšší standard bydlení a nové dispozice bytových jednotek ve vyhledávané lokalitě. Bytové domy jsou kompletně zatepleny, byly zde instalovány nové rozvody a technologie i datové kabely. Celkovou obměnu zaznamenaly také vstupní a společné prostory. Pro oba vchody je společná místnost k sušení prádla a uložení kol. Rekonstrukce, která probíhala od roku 2013, si vyžádala 20 milionů korun. Zájem o bydlení v těchto bytech je velký.

Obchod a marketing

Důležitou roli v rámci péče o nájemníky hrají jednotlivé pobočky, respektive zaměstnanci klientských center pro nájemníky a obchodních oddělení, zaměřujících se na pronájem bytových a nebytových prostor. Každodenní kontakt s nájemníky, ať už osobní nebo prostřednictvím elektronické komunikace či webových stránek Společnosti se ukázal jako významný prvek v pocitu jistoty a také konkurenční výhoda oproti menším

pronajímatelům. Také povědomí o společnosti CPI BYTY v regionech je podstatným faktorem v případě nových pronájmů.

Všechny uvedené nástroje se v průběhu let analyzují, zdokonalují a proměňuje se poměr investovaných prostředků do uvedených zdrojů. Cílem Společnosti do budoucna je rozšířit stávající možnosti kontaktu nájemníka či zájemce o bydlení o další kanál, kterým by byla telefonní linka podobného charakteru, jako jsou call centra. Další posílení pozice webových stránek pro zájemce i nájemníky jak o technické stránce, tak pro případ nabízených informací a využití jejich obchodního potenciálu.

Péče o nájemníky pokračuje také v oblasti sociální, kde CPI BYTY v minulých letech představila velmi úspěšný koncept referentů pomáhajících se získáním příspěvků na bydlení a tuto službu i nadále podporuje. Svůj význam má i program pro hendikepované či jinak znevýhodněné občany.

V případě nájemního bydlení je neodmyslitelná také spolupráce s lokálními autoritami, jako jsou městské úřady, policie, správy sociálního zabezpečení apod., s nimiž CPI BYTY úzce koordinuje část svých aktivit věnovaných především bezpečnosti ve vytýčených lokalitách, rozvoji portfolia, ale také otázky sociálního charakteru. Upozaděna není ani spolupráce s neziskovým sektorem v rámci prostupného bydlení např. v Litvínově, nebo podpora vzniku komunitních center, jak tomu bylo v Třinci. Také v této oblasti chce CPI BYTY své aktivity do budoucna rozšířit.

Strategie nájemního bydlení

Podpora nájemního bydlení v rámci trhu s bydlením v České republice je dlouhodobě strategickým cílem společnosti CPI BYTY. Stát dlouhodobě preferuje výstavbu nových bytů namísto rekonstrukce stávajících bytových domů v lokalitách s již existující a dobře fungující infrastrukturou, což se posledních dvacet let promítalo do odlivu lidí z nájemních bytů do vlastních nemovitostí, často v nově vybudovaných čtvrtích, což sekundárně způsobuje problémy s bezpečností, dopravní situací, zajištěním služeb a lékařské péče nebo předškolním a školním vzděláváním. Poptávka však dokazuje, že zájem o bydlení ve starších domech a bytech v původních lokalitách s občanskou vybaveností roste. Dokládají to i rostoucí ceny u prodeje bytů. Současná politická reprezentace navíc zvažuje případné utlumení podpory hypoték na nákup vlastního bydlení, což nájemnímu bydlení nahrává a na aktivity CPI BYTY by mohlo mít významný dopad.

Pro udržení nájemníků a získání nových bude Společnost pokračovat především v revitalizaci bytového portfolia a speciálně v programu na snížení energetické náročnosti objektů, což představuje jediný způsob, jak může pronajímatel ovlivnit výši měsíčních nákladů svých nájemců. Dosavadní zkušenosti potvrdily, že úspěšné může být jak jednání s dodavateli, tak vlastní koncepce a změny technologií.

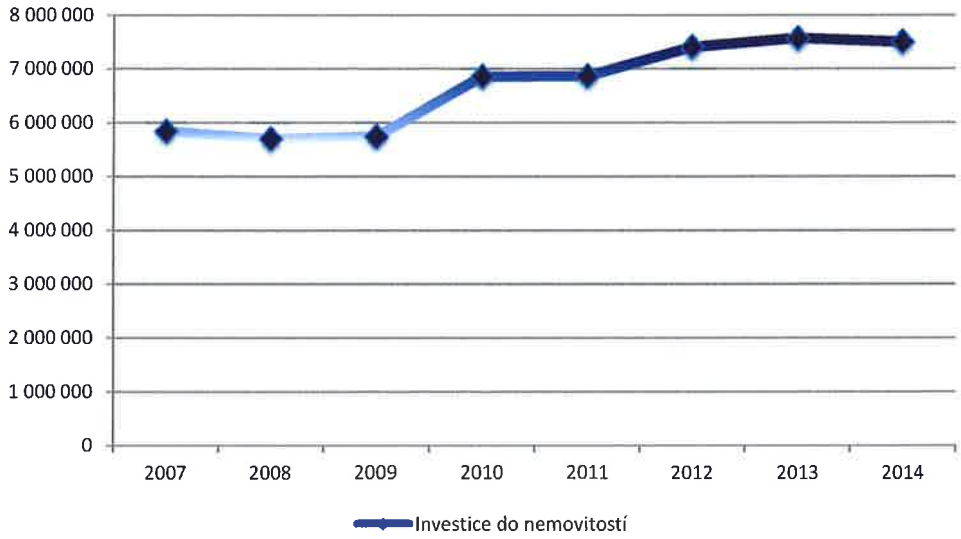
OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Finanční výkazy CPI BYTY k 31. prosinci 2014 byly připraveny v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards - IFRS) ve znění přijatém EU, které obsahují použití fair value metody pro ocenění nemovitostí. Protože investice do nemovitostí vlastněné společností CPI BYTY musí být stanoveny ve fair value, je aplikováno pravidelné ocenění nezávislým expertem těchto nemovitostí.

Ocenění portfolia nemovitostí je založeno na základě reportu, který vydává společnost DTZ. Organizace má 28 000 zaměstnanců ve více jak 260 kancelářích a 502 zemích. V České republice poskytuje nájemcům a

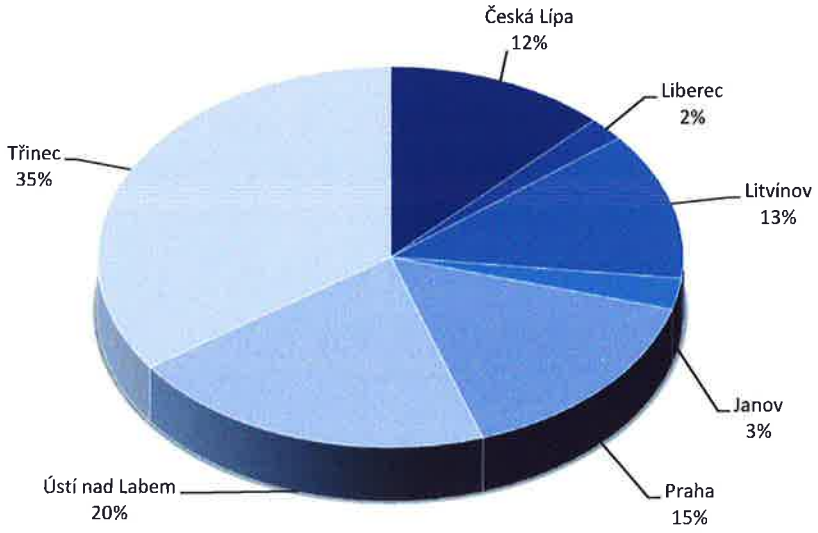
investorům na místním, regionálním a mezinárodním rozsahu z titulu vedoucího postavení komplexní řešení v oblastní nemovitostí. DTZ v České republice má 80 zaměstnanců pracujících ve dvou kancelářích.

Graf 1 Investice do nemovitostí 2007 – 2014 (v tis. Kč)



K 31. prosinci 2014 dosáhla investiční hodnota majetku výše 7 503 858 tis. Kč (2013: 7 571 869 tis. Kč).

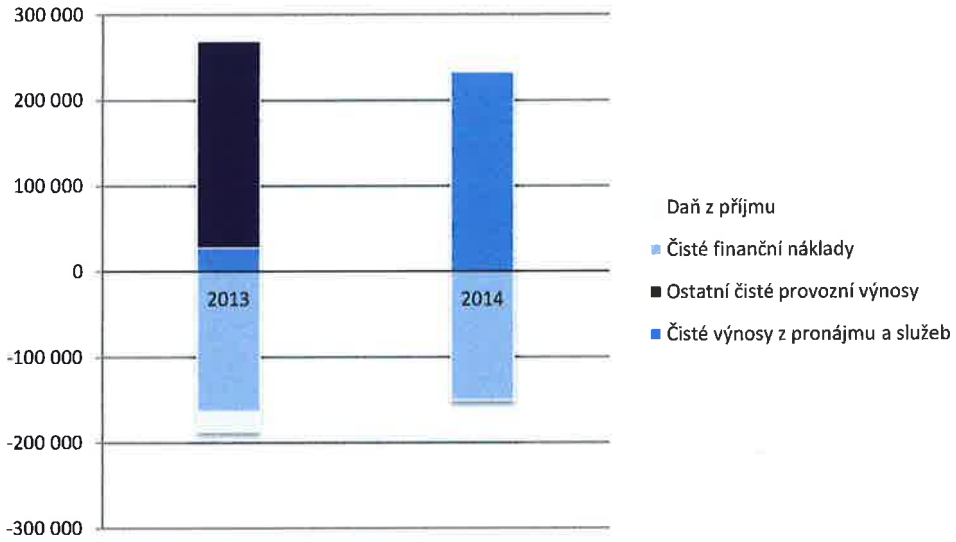
Graf 2 Podíl na hodnotě investic do nemovitostí v roce 2014



ANALÝZA VÝNOSŮ A ROZVAHY

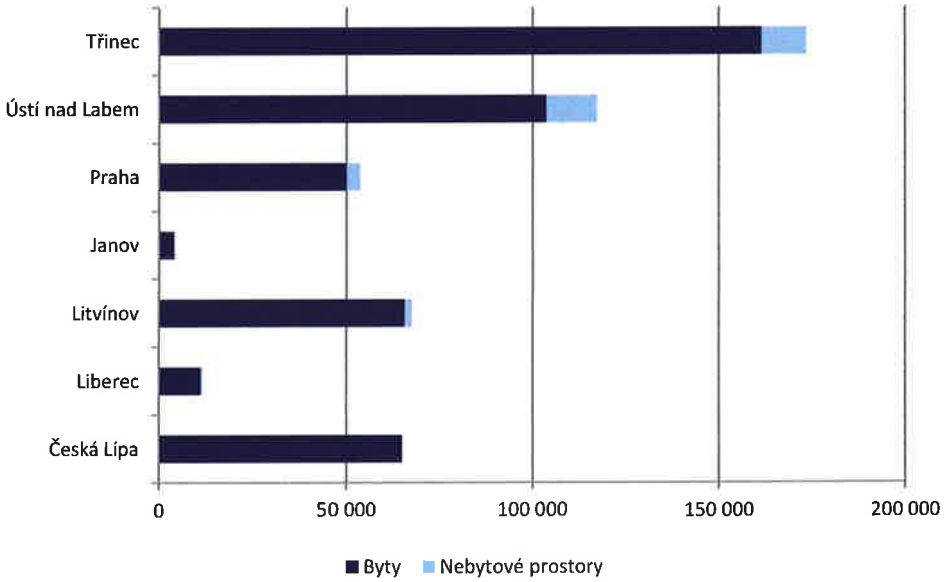
V roce 2014 Společnost dosáhla čistého zisku ve výši 82 919 tis. Kč (2013: 81 832 tis. Kč).

Graf 3 Čistý zisk v roce 2013 a 2014 (v tis. Kč)



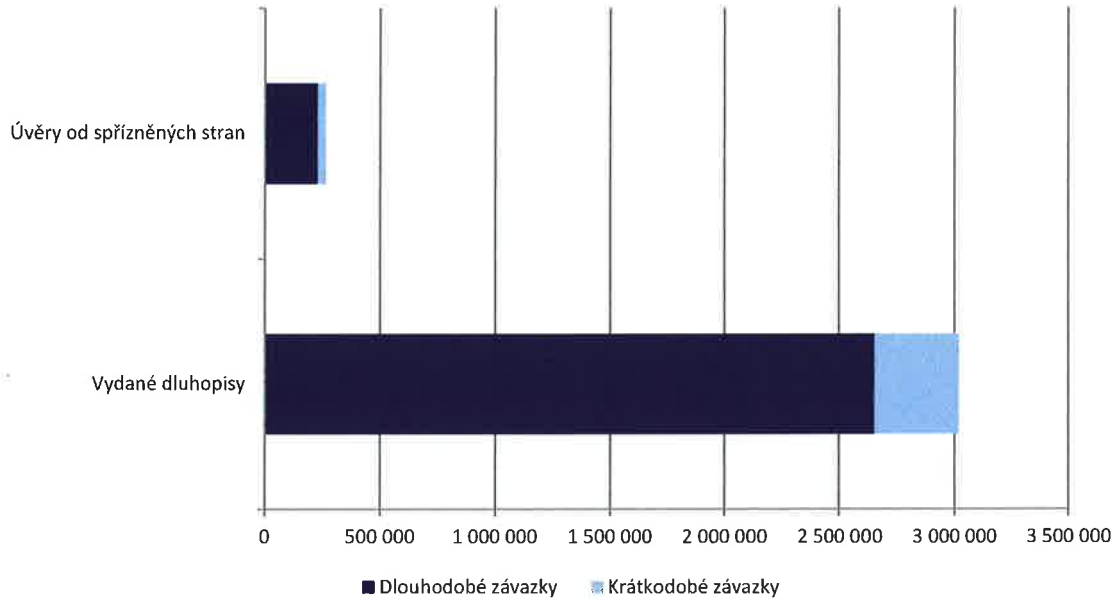
Zisk v roce 2013 byl kladně ovlivněn ziskem z přecenění z investic do nemovitostí v celkové výši 334 044 tis. Kč v porovnání s rokem 2014 byl zisk z přecenění investic do nemovitostí 26 011 tis. Kč. Rok 2014 byl kladně ovlivněn nižšími celkovými náklady na provoz nemovitostí, které činily pouze 259 830 tis. Kč (2013: 446 864 tis. Kč). Hrubý příjem z nájmu pro rok 2014 dosáhl výše 493 213 tis. Kč (2013: 480 304 tis. Kč) a v porovnání s minulým rokem tento příjem vzrostl o 12 909 tis. Kč (o 2,69 %).

Graf 4 Příjem z nájmu 2014 (v tis. Kč)



FINANCOVÁNÍ

Graf 5 Úročené závazky k 31. prosinci 2014 (v tis. Kč)



*Vydané dluhopisy = nominální hodnota + naběhlý úrok – transakční náklady (jak je uvedeno ve výkazu o finanční pozici)

Nejvyšší podíl na úročených závazcích mají vydané dluhopisy s nominální hodnotou 3 000 000 tis. Kč plus naběhlý úrok ve výši 92 015 tis. Kč.

Dluhopisy CPI BYTY byly vydány v rámci dluhopisového programu s celkovým objemem 3 800 000 tis. Kč dne 7. května 2013. Celkový objem kterékoli emise dluhopisů vydané v rámci dluhopisového programu nesmí nikdy překročit 3 000 000 tis. Kč. Dluhopisy CPI BYTY byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

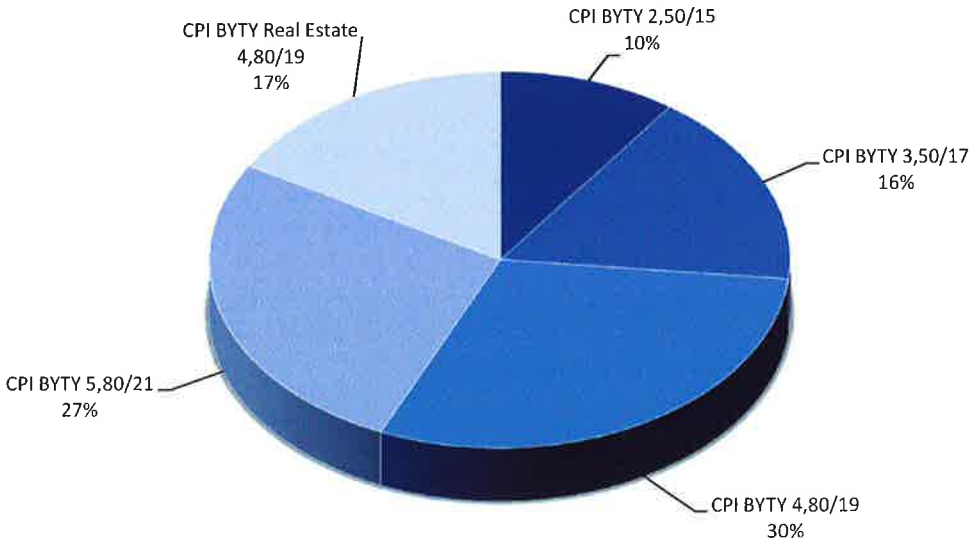
Podrobný rozpis jednotlivých emisí je následující:

ISIN	CZ0003510679	CZ0003510687
Datum vydání	7. května 2013	7. května 2013
Datum splatnosti	7. května 2015	7. května 2017
Nominální hodnota 1 dluhopisu	Kč 1 000,00	Kč 1 000,00
Počet vydaných dluhopisů	300 000	500 000
Celková nominální hodnota	Kč 300 000 000,00	Kč 500 000 000,00
Úroková sazba	2,50% pa	3,50% pa
Forma dluhopisů	na doručitele	na doručitele
Podoba dluhopisů	zaknihované	zaknihované
Splácení	ročně	ročně
Prospekt dluhopisového programu	Rozhodnutí České národní banky ref. číslo 2013/5158/570 z 30. dubna 2013 vstoupilo vplatnost 30. dubna 2013	Rozhodnutí České národní banky ref. číslo 2013/5158/570 z 30. dubna 2013 vstoupilo vplatnost 30. dubna 2013
Trh	Burza cenných papírů Praha, podnikový sektor	Burza cenných papírů Praha, podnikový sektor

ISIN	CZ0003510695	CZ0003510703
Datum vydání	7. května 2013	7. května 2013
Datum splatnosti	7. května 2019	7. května 2021
Nominální hodnota 1 dluhopisu	Kč 1 000,00	Kč 1 000,00
Počet vydaných dluhopisů	900 000	800 000
Celková nominální hodnota	Kč 900 000 000,00	Kč 800 000 000,00
Úroková sazba	4,80% pa	5,80% pa
Forma dluhopisů	na doručitele	na doručitele
Podoba dluhopisů	zaknihované	zaknihované
Splácení	ročně	ročně
Prospekt dluhopisového programu	Rozhodnutí České národní banky ref. číslo 2013/5158/570 z 30. dubna 2013 vstoupilo vplatnost 30. dubna 2013	Rozhodnutí České národní banky ref. číslo 2013/5158/570 z 30. dubna 2013 vstoupilo vplatnost 30. dubna 2013
Trh	Burza cenných papírů Praha, podnikový sektor	Burza cenných papírů Praha, podnikový sektor

ISIN	CZ0003511412	
Datum vydání	30. dubna 2014	
Datum splatnosti	7. května 2019	
Nominální hodnota 1 dluhopisu	Kč 1 000,00	
Počet vydaných dluhopisů	500 000	
Celková nominální hodnota	Kč 500 000 000,00	
Úroková sazba	4,8% pa	
Forma dluhopisů	na doručitele	
Podoba dluhopisů	zaknihované	
Splácení	ročně	
Prospekt dluhopisového programu	Rozhodnutí České národní banky ref. číslo 2013/5158/570 z 30. dubna 2013 vstoupilo vplatnost 30. dubna 2013	
Trh	Burza cenných papírů Praha, podnikový sektor	

Graf 6 Podíl jednotlivých emisích na celkovou nominální hodnotu dluhopisů v roce 2014



INFORMACE O VLASTNÍM KAPITÁLU

Akcie

20 kusů kmenových akcií na jméno jsou vydané v listinné podobě o nominální hodnotě 100 tis. Kč za akcii a nejsou kótovanými cennými papíry. Celková jmenovitá hodnota emise tak činí 2 000 tis. Kč. Výnos z akcie je zdaňován podle Zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů. Daň se vybírá srážkou při výplatě dividend.

Akcie CPI BYTY jsou zastaveny ve prospěch Raiffeisenbank, a.s. jako zajištění vydaných dluhopisů. Změny osoby majitele listinných akcií se provádějí jejich předáním a rubopisem v souladu se zákonem o cenných papírech. Majitel akcie nemá žádné výměnné či předkupní právo. Když akcionář volí na valné hromadě, jedna akcie představuje jeden hlas. Výplatu dividend zabezpečuje představenstvo společnosti CPI BYTY v souladu s rozhodnutím valné hromady, která určuje místo výplaty a den výplaty dividend. Nejpozdějším dnem výplaty dividend je den, který je určen jako rozhodný pro výplatu dividend. Neurčí-li rozhodnutí valné hromady jinak, je dividenda splatná do jednoho roku ode dne, kdy bylo přijato usnesení valné hromady o rozdělení zisku. Po zrušení společnosti CPI BYTY s likvidací má akcionář právo na podíl na likvidačním zůstatku. Akcie Společnosti nejsou obchodovány na žádném veřejném ani regulovaném tuzemském ani zahraničním trhu.

Údaje o základním kapitálu

Základní kapitál Společnosti je splacen v plné výši a nepodléhá žádným opčním ani výměnným právům. Společnost CPI BYTY není přímým ani nepřímým držitelem vlastních akcií. Podmínky pro změny výše základního kapitálu a práv vyplývajících z akcií uvedených ve stanovách Společnosti jsou v souladu se zákonem.

Akcionářská struktura Společnosti k 31. prosinci 2014 byla následující:

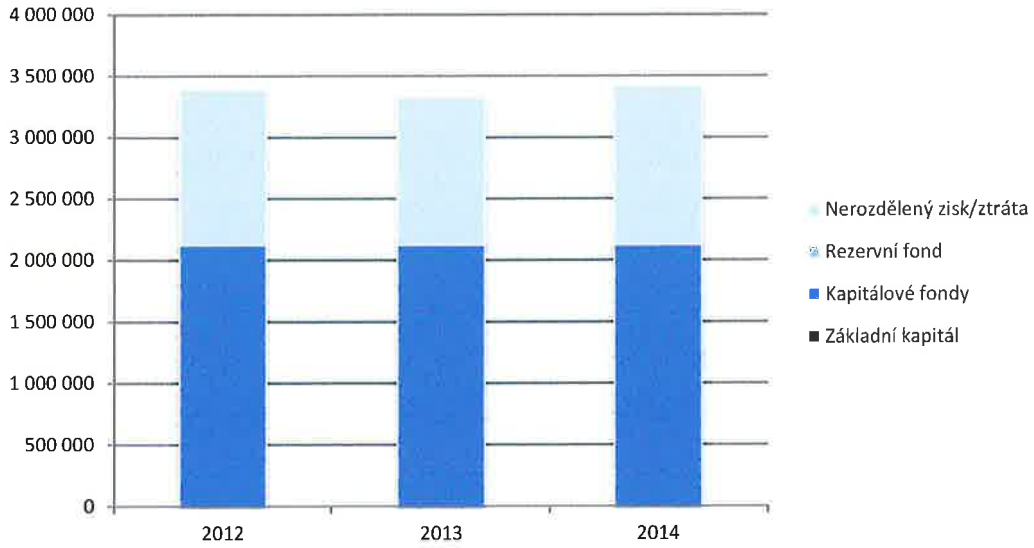
Akcionář	Podíl na základním kapitálu
Czech Property Investments, a.s.	100.00%
Celkem	100.00%

Společnosti CPI BYTY nejsou známy informace o smlouvách mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo hlasovacích práv.

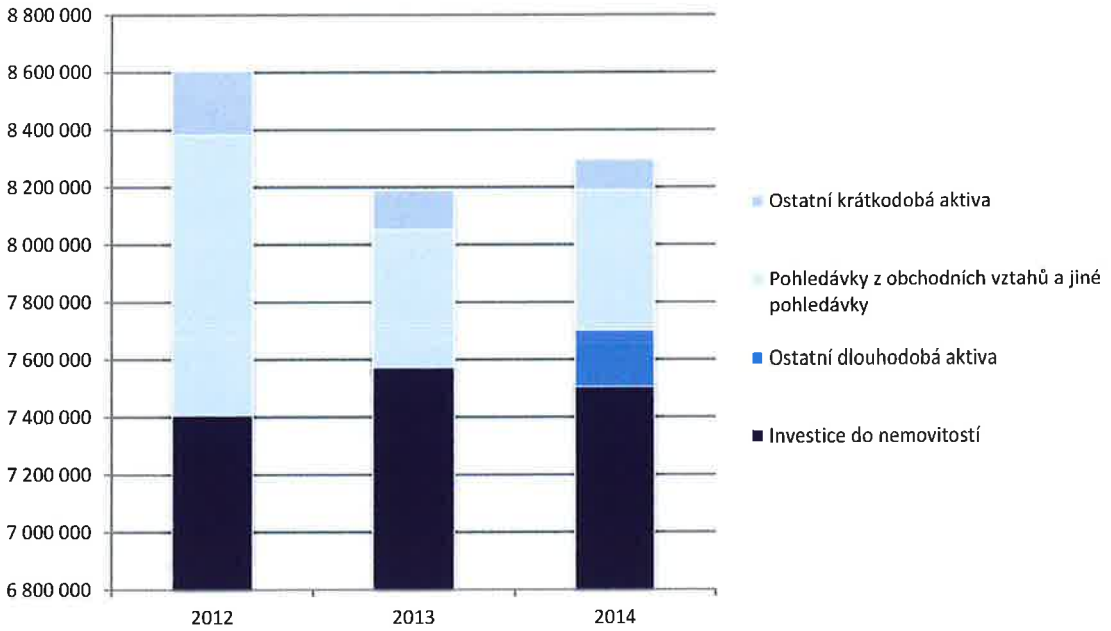
Údaje o vlastním kapitálu

Hodnota vlastního kapitálu k 31. prosinci 2014 činí 3 419 012 tis. Kč a tvoří jej: základní kapitál (2 000 tis. Kč), kapitálové fondy (2 119 182 tis. Kč), rezervní fondy (400 tis. Kč), nerozdělené zisky/neuhrazené ztráty (1 297 430 tis. Kč). Ve srovnání s rokem 2013 došlo k růstu hodnoty vlastního kapitálu o 82 919 tis. Kč.

Graf 7 Struktura vlastního kapitálu v letech 2012 – 2014 (v tis. Kč)



Graf 8 Struktura celkových aktiv v letech 2012 – 2014 (v tis. Kč)



Celkový objem aktiv vzrostl oproti roku 2013 o 107 278 tis. Kč, důsledkem tohoto nárůstu byl především nákup dluhopisů v hodnotě 200 136 tis. Kč. Tento růst byl současně kompenzován poklesem hodnoty investic do nemovitostí o 68 011 tis. Kč oproti roku 2013. Největší podíl na celkových aktivech mají investice do nemovitostí v celkové hodnotě 7 503 858 tis. Kč (2013: 7 571 869 tis. Kč).

VÝHLED

Společnost se v roce 2015 zaměří na kvalitativní stránku svého portfolia z pohledu cílové klientely. Lokalita, velikost bytů, jejich standard i občanská vybavenost v okolí hrají jinou roli u seniorů, u středně příjmových lidí a jinou u rodin s dětmi. Kategorizace jednotlivých objektů a čtvrtí a přizpůsobení jejich stavu poptávce a cílové skupině umožní efektivněji investovat do rekonstrukcí a oprav a lépe zacílit obchodní potenciál každého objektu. Analýza, která se v současnosti provádí ve všech lokalitách s činností CPI BYTY, počítá také s realizací tzv. sociálního bydlení v rámci státní politiky na podporu znevýhodněných občanů.

S ohledem na stanovené cíle lze předpokládat konstantní výši investic do portfolia i komunikace společnosti a péče o nájemníky.

S ohledem na ukončení deregulačního procesu společnost v roce 2015 nepředpokládá stejně vysoké tempo nárůstu tržeb, jako v uplynulých letech, spíše velmi mírný růst či stabilizaci příjmů z nájemného. Velkou pozornost bude Společnost v roce 2015 opět věnovat podpoře nových pronájmů a výhodným pobídkám např. seniorům, či významným zaměstnavatelům v regionech.

OSTATNÍ

Společenská odpovědnost

Společnost CPI BYTY je přesvědčena, že její činnost přinese úspěch a prosperitu prostředí, v němž působí. Podporuje rozvoj měst a obcí, a to nejen prostřednictvím revitalizace portfolia bydlení, zlepšení služeb nebo prostřednictvím zvýšení počtu pracovních míst vytvořených významnými rekonstrukcemi nemovitostí. Spolu se zástupci měst a městských částí pracuje Skupina na zlepšení bezpečnosti a prevence kriminality ve vybraných oblastech.
Díky různorodosti svých činností splňuje Společnost potřeby mnoha sociálně slabých. Společnost dlouhodobě poskytuje finanční i nefinanční pomoc několika neziskovým subjektům v celé České republice a svou podporu směřuje především do sociální oblasti. Společnost zahájila spolupráci s vládní agenturou pro sociální integraci a s neziskovou organizací pro prostupné bydlení v Litvínově. Dále byla poskytnuta podpora pro zřízení a provoz komunitního centra v Třinci. Toto centrum se zaměřuje na podporu aktivit dětí, které pocházejí ze sociálně slabých rodin.
Program péče byl vyvinut pro nájemce z nízkopříjmových skupin, které jsou převážně složené ze seniorů, svobodných matek a osob se zdravotním postižením.
Poradenství a pomoc činnosti dceřiné společnosti CPI BYTY, a.s. se ukázaly jako velmi důležité, protože se zaměřily v rámci dopadu deregulace nájemného a hospodářské recese především na seniory a zdravotně postižené občany, kteří žijí v nájemních bytech. Prostřednictvím specializovaných zaměstnanců poskytuje informace, rady a v případě potřeby i fyzickou pomoc nájemníkům při jednání s úřady ve věcech státní sociální podpory. V případě finančních potíží nájemníků se pokouší poradit se správným nastavením výdajů domácností.

Výzkum a vývoj

Vzhledem k předmětu podnikání nevyvíjí společnost CPI BYTY činnost výzkumu a vývoje nových výrobků nebo postupů.

Životní prostředí a lidské zdroje

Aktivity společnosti CPI BYTY neohrožují životní prostředí. V rámci řízení lidských zdrojů Společnost usiluje o zlepšení organizace práce a zvýšení kvalifikace svých zaměstnanců prostřednictvím různých vzdělávacích programů (např. intenzivní jazykové školení a kurzy).
K 31. prosinci 2014 měla Společnost 72 zaměstnanců. Pokud jde o pracovní vztahy, Společnost dodržuje platnou legislativu.

Organizační složky v zahraniční

Společnost CPI BYTY nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

Odměny účtované auditory

V roce 2014 byly auditory účtovány následující odměny (v tis. Kč bez DPH):

	Audit účetní závěry a výroční zprávy
CPI BYTY, a.s.	950
Celkem	950

ORGÁNY SPOLEČNOSTI CPI BYTY

V lednu 2014 se valná hromada společnosti CPI BYTY rozhodla plně podřídit novému zákonu o obchodních společnostech a družstev č. 90/2012 Sb. (dále též jen "zákon o Obchodních korporacích") a schválila nové stanovy.
V souladu se stanovami jsou orgány Společnosti valná hromada, představenstvo a dozorčí rada, přičemž valná hromada jako nejvyšší orgán volí a odvolává členy představenstva a členy dozorčí rady. Výkonným orgánem je management Společnosti. Společnost nemá zřízeny další výkonné či kontrolní orgány ani výbory. V souladu s § 44 odst. 3 zákona č. 93/2009 Sb. vykonává činnost výboru pro audit dozorčí rada Společnosti.

Valná hromada společnosti CPI BYTY

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti CPI BYTY. Do výlučné působnosti valné hromady náleží zejména:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu představenstvem nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- rozhodnutí o zvýšení základního kapitálu nebo o pověření představenstva,
- rozhodnutí o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči Společnosti proti pohledávce na splacení emisního kurzu;
- rozhodnutí o vydání vyměnitelných nebo prioritních dluhopisů
- volba a odvolání členů představenstva,
- volba a odvolání náhradníků členů představenstva, s tím, že pokud je voleno více náhradníků, musí valná hromada určit pořadí, v jakém budou nastupovat na uvolněné místo člena představenstva,
- volba a odvolání členů dozorčí rady,
- volba a odvolání náhradníků členů dozorčí rady, s tím, že pokud je voleno více náhradníků, musí valná hromada určit pořadí, v jakém budou nastupovat na uvolněné místo člena dozorčí rady,

- schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v zákonem stanovených případech i mezitímní účetní závěrky,
- rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů, nebo o úhradě ztráty,
- rozhodnutí o podání žádosti k přijetí účastnických cenných papírů Společnosti k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo o vyřazení těchto cenných papírů z obchodování na evropském regulovaném trhu,
- rozhodnutí o zrušení Společnosti s likvidací,
- jmenování a odvolání likvidátora,
- schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- schválení převodu, pachtu nebo zastavení podniku nebo takové jeho části, která by znamenala zásadní změnu ve stávající struktuře podniku nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti CPI BYTY
- rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
- schválení smlouvy o tichém společenství, včetně schválení jeho změny a zrušení
- další rozhodnutí, které zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstev (dále jen zákon „o obchodních korporacích") nebo stanovy svěřují do rukou valné hromady.

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud přítomní akcionáři mají akcie, jejichž jmenovitá hodnota činí alespoň 30 % základního kapitálu Společnosti. Valná hromada rozhoduje většinou hlasů přítomných akcionářů, pokud zákon o obchodních korporacích, jiné zákonné předpisy nebo stanovy společnosti CPI BYTY nevyžadují většinu jinou.
Další úpravu jednání a způsobu rozhodování valné hromady, stejně jako účast na valné hromadě a práva akcionářů na valné hromadě, způsob svolání valné hromady a náhradní valnou hromadu upravují stanovy společnosti CPI BYTY.

Dozorčí rada společnosti CPI BYTY

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Společnosti a řídí se zásadami schválenými valnou hromadou za podmínky, že tyto zásady nejsou v rozporu se zákonem o obchodních korporacích nebo stanovami. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Společnosti.
Dozorčí radě přísluší zejména:

- přezkoumávat řádné, mimořádné, konsolidované i mezitímní účetní závěrky a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty a předkládat své vyjádření valné hromadě,
- kontrolovat a nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti CPI BYTY, zda účetní zápisy jsou řádně vedeny v souladu se skutečností a zda podnikatelská činnost Společnosti se uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady.

Dozorčí razda se skládá z jednoho člena.

Složení, ustavení a funkční období dozorčí rady, svolávání zasedání dozorčí rady, zasedání dozorčí rady, povinnosti členů dozorčí rady upravují stanovy společnosti CPI BYTY.

Člen dozorčí rady CPI BYTY k 31. prosinci 2014:

JUDr. Radovan Vítek, člen dozorčí rady od 8. června 2011.

V lednu 2014 byli pan Pavel Semrád a pan Josef Štolba odvolání z dozorčí rady.

Pan JUDr. Radovan Vítek má majetkovou účast, nebo působí jako člen dozorčí rady, představenstva nebo správní rady těchto subjektů, které jsou významné z hlediska Společnosti k 31. prosinci 2014:
Majetková účast:

Cerrini, s.r.o., Materali, a.s., Mondello, a.s., Pietroni, s.r.o., Rivaroli, a.s., Robberg, a.s., Zacari, a.s., Vila Šárka, a.s., ZIBA Art s.r.o., ZIBA, o.p.s. – zakladatel, CPI Property Group S.A.

Člen představenstva:

Lavagna, a.s., Rivaroli, a.s., Zacari, a.s., Mondello, a.s., Materalli, a.s., Vila Šárka, a.s.,

Člen dozorčí rady:

U svatého Michala, a.s., CPI BYTY, a.s., MUXUM, a.s,

Srpávní rada:

Vila Šárka, a.s.

Představenstvo CPI BYTY

Představenstvo je statutárním orgánem, který řídí činnosti CPI BYTY. Představenstvo se řídí zásadami schválenými valnou hromadou za podmínky, že tyto zásady nejsou v rozporu se zákonem o obchodních korporacích. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech společnosti CPI BYTY, které nejsou závaznými právními předpisy či stanovami společnosti CPI BYTY vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady.
Představenstvu přísluší zejména:

- zajišťování řádného účetnictví,
- předkládání valné hromadě řádné, mimořádné, konsolidované a mezitímní účetní závěrky a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.

Představenstvo se skládá ze dvou členů.
Představenstvo je způsobilé se usnášet, jsou-li na jeho zasedání přítomni všichni členové představenstva. K přijetí rozhodnutí ve všech záležitostech projednávaných na zasedání představenstva je zapotřebí, aby pro ně hlasovali všichni členové představenstva. Složení, ustanovení a funkční období představenstva, svolání zasedání představenstva, zasedání představenstva, povinnosti členů představenstva upravují stanovy společnosti CPI BYTY.

Členové představenstva CPI BYTY k 31. prosinci 2014:
Mgr. Kristína Magdolenová, předseda představenstva od 15. února 2014
Ing. Zdeněk Havelka, člen představenstva od 15. března 2010

V lednu 2014 byl pan Milan Trněný odvolán z představenstva Společnosti.
V únoru 2014 pan Marek Stubley byl odvolán z představenstva a paní Kristína Magdolenová byla zvolena jako předseda představenstva.

K 31. prosinci 2014 paní Mgr. Kristína Magdolenová má majetkové účasti nebo působí jako člen představenstva v následujících subjektech, které jsou významné z hlediska Společnosti:
Majetková účast:

Zatepleni.cz s.r.o., ECOFARMA Zdiby s.r.o.

Člen představenstva:

Rivaroli, a.s., Zacari, a.s., Mondello, a.s., Materalli, a.s., Lavagna, a.s., Czech Property Investments, a.s.,

K 31. prosinci 2014 pan Ing. Zdeněk Havelka působí jako člen představenstva nebo správní rady v následujících subjektech, které jsou významné z hlediska Společnosti:

Člen představenstva:

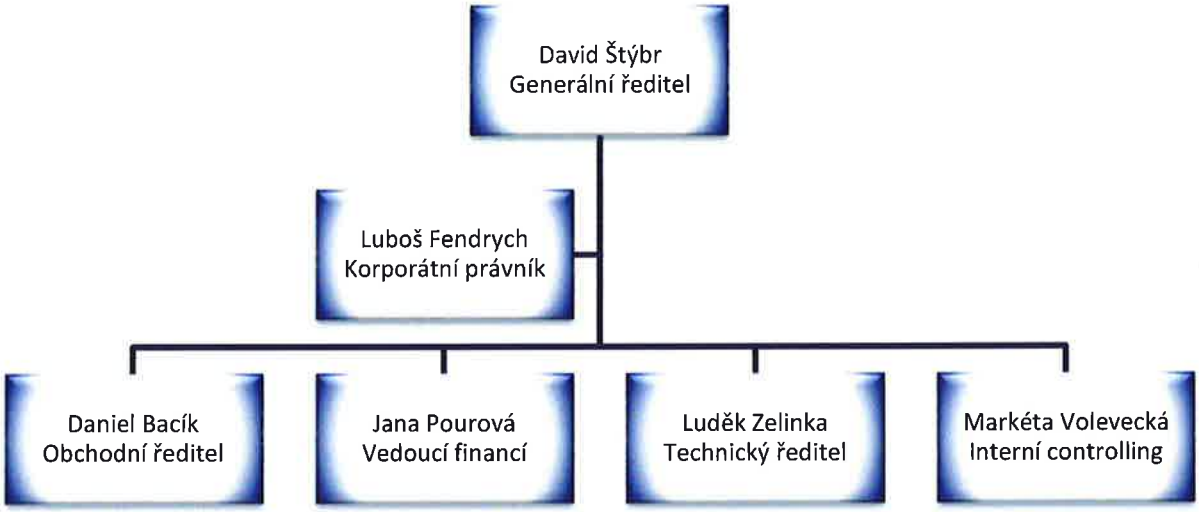
Baudry, a.s., PV – Cvikov s.r.o., ZEMSPOL s.r.o., JAGRA spol. s r.o., Český Těšín Property Development, a.s., Verneřický Angus a.s., Agrome s.r.o., CPI Palmovka Office, s.r.o., HD Investment s.r.o., Nymburk Property Development, a.s., BPT Development, a.s., Czech Property Investments, a.s., Prague Property Development, s.r.o., MULTICREDIT GROUP a.s., BAYTON Gama, a.s., Třinec Investments, s.r.o., Rolnická Skalná s.r.o., SPO-ZEM Nový Kostel s.r.o., Příbor Property Development, s.r.o., CD Property s.r.o., Zámek Bezdružice, a.s., Rejko, a.s., Best Properties South, a.s., Rampino, a.s., Felisa, a.s., Sistina, a.s., Žďár Property Development, a.s., Čáslav Investments, a.s., Trutnov Property Development, a.s., Salaman, a.s., Conradian, a.s., Komeya, a.s., Idrama, a.s., Rosenfeld, a.s., Lockhart, a.s., Huryana, a.s., Wanchai, a.s., Garribba, a.s., CPI – Orlová, a.s., Balvinder, a.s., Brinkley, a.s., CPI – Real Estate, a.s., Romney, a.s., Husson, a.s., Ogwell, a.s., Margulius, a.s., Airport City s.r.o., CPI Retail MB s.r.o., CPI Retail Portfolio VI, s.r.o., U svatého Michala, a.s., Telč Property Development, a.s., LD Praha, a.s., Duggetti, a.s., Svitavy Property Development, a.s., FL Property Development, a.s., CPI Reality, a.s., Třinec Property Development, a.s., Tabcorp, a.s., Barkana, a.s., CPI Group, a.s., Jetřichovice Property, a.s., Yosana, a.s., Tantala, a.s., Brandýs Logistic, a.s., Soprem, a.s., Mendesa, a.s., Vorga, a.s., Zordiac, a.s., CPI Retail Portfolio VII, s.r.o., Statenice Property Development, a.s., Garreta, a.s., Wang, a.s., CPI Retails TWO, a.s., Darvall, a.s., Appiana, a.s., Ždírec Property Development, a.s., Konkola, a.s., Mercuda, a.s., Muleti, a.s., Jeseník Property Development, a.s., Scampia, a.s., CPI – Horoměřice, a.s., Sidoti, a.s., Wingera, a.s., Vedant, a.s., Turati, a.s., Carpenter Invest, a.s., Biohovězí s.r.o., CPI Národní, s.r.o., CPI Heli, s.r.o., Strakonice Property Development, a.s., CPI Retail Portfolio IV, s.r.o., Vyškov Property Development, a.s., Biochov s.r.o., Marissa Sigma, a.s., Marissa West, a.s., Marissa Tau, a.s., Ekodružstvo Severozápad, družstvo, CPI – Facility, a.s., RL – Management s.r.o., CPI Park Žďárek, a.s., Gartmore, a.s., CPI – Zbraslav, a.s., Jeseník Investments, a.s., Kerina, a.s., Farhan, a.s., Feldman, a.s., CPI – Krásné Březno, a.s., Sexton, a.s., Cobham, a.s., Olomouc Office, a.s., CPI Retail Portfolio II, a.s., CPI Park Mlýnec, a.s., CPI City Center ÚL, a.s., IGY2 CB, a.s., Vigano, a.s., M.T.J. Consulting, a.s., Hraničář, a.s., CPI Delta, a.s., CPI Alfa, a.s., CPI Beta, a.s., OC Nová Zdaboř a.s., CPI Services, a.s., Pietroni, s.r.o., STRM Property, a.s., CB Property Development, a.s., MB Property Development, a.s., Marissa Yellow, a.s., Marissa Omega, a.s., Marissa Epsilon, a.s., Marissa Ióta, a.s., Marissa Omikrón, a.s., Olomouc City Center, a.s., VERETIX a.s., Austentit, a.s., Marissa Delta, a.s., Marissa Lambda, a.s., Marissa North, a.s., Marissa Ypsilon, a.s., Marissa Kappa, a.s., Marissa South, a.s., Marissa East, a.s., Marissa Gama, a.s., CPI Jihlava Shopping, a.s., Marissa Théta, a.s., Cerrini, s.r.o., Robberg, a.s., CPI Retail Portfolio III, s.r.o., Svitavy Property Development, a.s., Guerrera, a.s., Beroun Property Alfa, a.s., Baudry Beta, a.s., Modřanská Property, a.s., Zelená louka s.r.o., HAINES s.r.o., CPI Meteor Centre, s.r.o., CPI East, s.r.o., CPI Shopping Teplice, a.s., CPI Shopping MB, a.s., CPI West, s.r.o., Kroměříž Property Development, a.s., Karviná Property Development, a.s., CURITIBA a.s., Děčínská zemědělská a.s., Českolipská zemědělská a.s., PG-Hazlov a.s., Novegro, a.s., CPI Retail Portfolio VIII s.r.o., Týniště Property Development, s.r.o., CPI Retails ONE, a.s., Arkáda Prostějov, s.r.o., Leterme, a.s., Příkopy Property Development, a.s., Tolimir, a.s., Vila Anička, a.s., Camuzzi, a.s., Malerba, a.s., CPI – Land Development, a.s., Pelhřimov Property Development, a.s., Saleya, a.s., Tandis, a.s., Benjina, a.s., Bandar, a.s., Baudry, a.s., CPI – Štupartská, a.s., Beroun Property Development, a.s., CPI Management, s.r.o., CPI Property, s.r.o., Farma Ploučnice a.s., CPI South, s.r.o., CPI Epsilon, a.s., CPI Lambda, a.s., Spojené farmy a.s., Czech Property Development, a.s., ABLON s.r.o., GRANDHOTEL ZLATÝ LEV a.s., Vinice Property Development a.s., CPI North, s.r.o., VM Property Development, a.s., MUXUM, a.s., CPI – Bor, a.s., Quadrio Residence, s.r.o., Naturland s.r.o., CPI Hotels Properties, a.s., CPI HOLDING, SE, CPI Flats, a.s., BAYTON Delta, a.s., BAYTON Alfa, a.s., Platnéřská 10 s.r.o., OC Spektrum, s.r.o., CPI Retail Portfolio I, a.s., Farmy Frýdlant a.s., Pastviny a.s., Angusland s.r.o., EMH West, s.r.o., Marissa, a.s., EMH South, s.r.o., EMH North, s.r.o., Biopotraviny s.r.o., Společenství vlastníků pro dům U Stadionu 21, Agro 2014 s.r.o., Společenství vlastníků Purkyňova 2120/5, Praha 1, ETO, a.s., Biopark s.r.o.,

Správní rada:

ZIBA, o.p.s.

Management Společnosti CPI BYTY

Vrcholovým vedením je Management společnosti CPI BYTY, který je odpovědný za řízení jednotlivých organizačních jednotek Společnosti. Jeho organizační struktura je založena na specializaci podle podnikových funkcí.



V říjnu 2014 se novým ředitelem společnosti CPI BYTY stal David Štýbr. Důvodem změny je koncentrace na celkové směřování společnosti, cílený dohled nad významnými IT projekty a posílení obchodních aktivit společnosti pod vedením nového Obchodního ředitele Daniela Bacíka, jehož cílem je pokračovat v obchodním růstu společnosti a stabilizovat oblast pohledávek.

Za kompletní účetní a finanční procesy ve společnosti zodpovídá Vedoucí financí Jana Pourová, která má mnohaleté zkušenosti a znalosti o Společnosti.

Technickou stránku nemovitostí a celkový stav portfolia má i nadále na starosti Technický ředitel společnosti Luděk Zelinka.

Pracoviště managementu Společnosti se nachází na adrese Špitálské náměstí 3517-A617/1, 400 01 Ústí nad Labem.

Principy odměňování členů dozorčí rady a představenstva společnosti CPI BYTY a managementu společnosti CPI BYTY

Společnost CPI BYTY nemá stanoveny žádné principy odměňování členů dozorčí rady, představenstva a managementu. O odměnách členům dozorčí rady a představenstva je rozhodováno na valné hromadě Společnosti. O výši mzdy členů managementu rozhoduje představenstvo společnosti CPI BYTY.

Orgán	Mzdové náklady za rok 2014 (v tis. Kč)
Představenstvo	**0**
Dozorčí rada	**0**
Management	**4 065**

Členové managementu Společnosti neměli za rok 2014 žádné peněžní ani nepeněžní příjmy kromě mzdy, kterou pobírali jako zaměstnanci Společnosti. Mzdy nemají variabilní složku.
Členům managementu jako zaměstnancům společnosti CPI BYTY neplynuly v roce 2014 v porovnání s ostatními zaměstnanci Společnosti žádné výhody.
Ve vlastnictví členů dozorčí rady, členů představenstva, ostatních osob s řídící pravomocí a osob jím blízkých nejsou žádné akcie vydané společností CPI BYTY a nejsou smluvními stranami opčních a obdobných smluv, jejichž podkladovým aktivem jsou účastnické cenné papíry vydané společností CPI BYTY, a ani neexistují takové smlouvy, které jsou uzavřeny v jejich prospěch.

Prohlášení
U členů dozorčí rady, členů představenstva a managementu společnosti CPI BYTY neexistují žádné střety zájmů.

Vnitřní kontrola a zpráva o rizicích

Nezbytnou součástí systému kontroly jsou vnitřní směrnice společnosti CPI BYTY vztahující se k účetnictví, jejichž podstatou je určení postupů, odpovědných osob i termínů jednotlivých úkonů. Mezi interní předpisy využívané společností CPI BYTY patří především podpisový a odpovědnostní řád, oběh účetních dokladů, účtový rozvrh, vnitřní předpis upravující pravidla týkající se dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, pravidla týkající se problematiky zásob, pravidla pro účtování nákladů a výnosů, předpisy upravující problematiku inventarizací, předpisy upravující pravidla pro účtování o opravných položkách, tvorbě a zúčtování rezerv, pravidla pro sestavení účetní závěrky a další interní předpisy.
V rámci účetní jednotky jsou prováděny průběžné kontroly vazeb mezi jednotlivými účty v oblasti dlouhodobého majetku, zásob, krátkodobého finančního majetku a v oblasti zúčtovacích vztahů. Proces kontroly je průběžně vyhodnocován a v případně zjištěných nedostatků, jsou učiněny kroky k rychlé nápravě a k jejich dalšímu zamezení. Účetní výkazy jsou čtvrtletně předkládány managementu společnosti CPI BYTY.
Systém vnitřní kontroly ve společnosti CPI BYTY spočívá jak na interní předpisové základně obsahující kontrolní mechanismy a aktivní činnosti dozorčího orgánu, tak i na externím auditu, který je prováděn dvakrát do roka (předběžný audit a audit za běžné účetní období). Výsledky externích auditů jsou předkládány představenstvu a dozorčí radě společnosti CPI BYTY, která k vyvození důsledků a následných kroků z toho nálezu pověřuje management společnosti CPI BYTY.

Kontrola interních procesů jednotlivých oddělení spadá plně do kompetence a odpovědnosti jednotlivých členů managementu společnost CPI BYTY. Členové managementu společnosti CPI BYTY jsou v rámci vnitřní kontroly odpovědni za:

- spolehlivost a sdílení informací,
- dodržování obecně závazných právních norem a interních předpisů,
- ochranu majetku a správné využívání zdrojů,
- dosahování stanovených cílů.

K 31. prosinci 2014 byla společnost CPI BYTY vystavena následujícím rizikům, která vyplývají z finančních aktiv a finančních závazků:

Kreditní riziko

Kreditní riziko představuje riziko ztrát, kterým je Společnost vystavena v případě, že třetí strany (např. nájemci) nesplní svůj závazek vůči Společnosti vyplývající z finančních nebo obchodních vztahů Společnosti. Společnost je vystavena kreditnímu riziku zejména při pronájmu (primárně pohledávky z obchodních vztahů) a finančních aktivitách, včetně vkladů v bankách a finančních institucích, transakcích v zahraničních měnách a jiných finančních instrumentech.

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko, že protistrana nesplní své závazky z finančního nástroje nebo zákaznické smlouvy, což bude mít za následek finanční ztrátu. Společnost je vystavena úvěrovému riziku zejména v důsledku své nájemní činnosti (především u pohledávek z obchodních vztahů) a v důsledku své finanční činnosti (poskytování úvěrů, nákup dluhopisů, vklady u bank a finančních institucí a jiné finanční nástroje).
Úvěrová rizika jsou řešena vrcholovým managementem prostřednictvím účinného fungování právního, prodejního nebo jiného souvisejícího oddělení k zabránění nadměrného nárůstu rizikových pohledávek. Ke dni sestavení výkazu o finanční pozici neexistují žádné významné koncentrace úvěrových rizik k žádnému z jednotlivých zákazníků nebo skupině zákazníků. Maximální angažovanost Společnosti vůči úvěrovému riziku odpovídá účetní hodnotě každého finančního aktiva v rozvaze.

Riziko pohledávek z nájemného Společnost omezuje požadavkem zaplatit kauci ještě před nastěhováním nájemce, což umožňuje Společnosti započíst případné dluhy nájemníků proti těmto kaucím. Pokud nájemce nezaplatí nájemné, pohledávka je vymáhaná interně. V případě neúspěchu je případ předán externímu advokátovi za účelem vytvoření právního základu umožňujícího vystěhování nájemce. Solventnost nájemců Společnosti je předmětem ověření ještě před podpisem nájemní smlouvy. Stav pohledávek je monitorován průběžně, aby bylo možné výrazně snížit expozici Společnosti vůči rizikovým pohledávkám. Zhoršení regionálních ekonomických podmínek, včetně nárůstu nezaměstnanosti a poklesu mezd a platů, může snížit schopnost nebo ochotu nájemců pravidelně platit nájemné. Společnost má databázi pro správu dlužníků, vytváří segmentové reporty a provádí hodnocení nájemců k identifikaci rizikových faktorů. K jejich okamžitému řešení používá odpovídající vhodná opatření.

Úvěrové riziko zákazníků je řízeno v souladu se zavedenými směrnicemi, postupy a kontrolními mechanismy Společnosti v oblasti řízení úvěrového rizika zákazníků. Rizikovost zákazníků je posuzována na základě komplexního hodnocení úvěrového ratingu zákazníka v okamžiku uzavření nájemní smlouvy. Neuhrazené pohledávky od zákazníků jsou průběžně monitorovány.

Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko, že Společnost nebude schopna dostát svým peněžním závazkům, zejména co se týče úhrady částek splatných dodavatelům a splátek bankovních úvěrů a půjček. Společnost riziko nedostatku finančních prostředků sleduje za použití různých nástrojů k plánování likvidity. K nim patří následující činnosti:

- udržování odpovídajícího zůstatku likvidních zdrojů;
- flexibilní využití bankovních úvěrů, kontokorentů a půjček;
- projekce budoucích peněžních toků z provozní činnosti.

Měnové riziko

Měnové riziko je riziko, že se reálná hodnota budoucích peněžních toků finančního nástroje bude měnit v důsledku změn směnných kurzů.

Společnost je vystavena měnovému riziku u nákupu dluhopisů denominovaných v jiné měně než příslušná funkční měna účetních jednotek, tedy Kč.

Funkční měnou Společnosti je česká koruna a významná část výnosů a nákladů je realizována primárně v českých korunách.

Tržní riziko

Tržní riziko zahrnuje možnost negativního vývoje hodnoty aktiv společnosti CPI BYTY v důsledku neočekávaných změn tržních podmínek, jako jsou měnové kurzy nebo úrokové sazby. Společnost je vystavena různým rizikům spojených s dopadem výkyvů v běžných tržních úrokových sazeb na její čistou pozici a peněžní toky. Úrokové riziko je riziko, kde se reálná hodnota budoucích peněžních toků z finančních nástrojů mění v důsledku změn tržních úrokových sazeb.

K 31. prosinci 2014 byla Společnost vystavena následujícím rizikům, která vyplývají z její podnikatelské činnosti:

Riziko odchodu klíčových osob

Riziko odchodu klíčových osob představuje riziko, že společnost CPI BYTY nebude schopna udržet a motivovat osoby, které jsou klíčové z hlediska schopností společnosti CPI BYTY vytvářet a uskutečňovat klíčové strategie společnosti CPI BYTY. Mezi klíčové osoby společnosti CPI BYTY patří členové managementu společnosti CPI BYTY.

Závislost společnosti CPI BYTY na pronájmu nemovitostí

Vzhledem ke skutečnosti, že společnost CPI BYTY podniká v oblasti pronájmu nemovitostí, jsou její hospodářské výsledky závislé na existenci nájemců ochotných a schopných platit nájem a provozovat nemovitosti vlastněné společností CPI BYTY. Pokud by došlo k významné ztrátě nájemců, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit hospodářskou a finanční situaci společnosti CPI BYTY.

Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců

Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců představuje riziko, že společnost CPI BYTY (jako pronajímatel) nebude v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy schopna okamžitě nalézt jiného nájemce ochotného uzavřít nájemní smlouvu za srovnatelných podmínek.

Riziko související s vývojem tržního nájemného

Významnou oblastí podnikání společnosti CPI BYTY je nájemní bydlení. Postupné uvolňování regulovaného nájemného na základě zákona o jednostranném zvyšování nájemného, mělo pozitivní dopad na hospodářské výsledky společnosti CPI BYTY. Deregulace nájemného byla ukončena v České republice k 31. prosinci 2012 a od té doby jsou nájmy všech bytů určovány pouze na základě tržních podmínek. Tržní nájemné na rozdíl od regulovaného nájemného odráží vztah nabídky a efektivní poptávky na lokálním trhu s byty. Společnost CPI BYTY je tedy vystavena riziku, že tržní nájemné může mít v budoucnu i klesající tendence a to pokud by nabídka nájemních bytů v podstatné míře převážila poptávku po nájemním bydlení (např. v důsledku oživení ekonomiky se zvýší příjmová situace jednotlivců, hypoteční úvěry budou opět snadněji dostupné, čímž se zvýší zájem o vlastní bydlení). Případné snižování tržního nájemného by mohlo mít negativní dopad na hospodaření společnosti CPI BYTY.

Závislost společnosti CPI BYTY na míře zadlužování cílové skupiny nájemců

Společnost CPI BYTY je do jisté míry závislá na platební schopnosti cílové skupiny nájemců, avšak není v jejích možnostech ovlivnit jejich platební morálku. Celkové zvyšování zadlužení domácího rozpočtu, může v konečné podobě vést k neplacení sjednaného nájemného, což by mohlo negativně zasáhnout cash flow společnosti CPI BYTY a zároveň zvýšit náklady na soudní procesy a vymáhání pohledávek.

Změna životního stylu či životní úrovně mohou negativně ovlivnit zájem o nájemní bydlení

Budoucí případné změny preferencí nájemců, trendů v bydlení nebo zvýšení životní úrovně obyvatelstva dané lokality mohou vést k výraznému snížení zájmu o nájemní bydlení. Nárůst preference vlastního bydlení oproti nájemnímu může v konečném důsledku znamenat významnou ztrátu nájemců.

Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí.

Riziko poškození nemovitostí a nenadálá potřeba oprav

V případě že nemovitosti vlastněné Společností jsou podstatně poškozeny přírodní nebo nějakou jinou nepředvídatelnou událostí nebo se vyskytne nenadálá potřeba oprav, je možné, že tato událost podstatně sníží tržní hodnotu nemovitostí. Stejný efekt se může vyskytnout, pokud Společnost řádně neudržuje nemovitosti ať z nedostatku likvidity nebo z jiných důvodů.

Rizika spojená s pojištěním majetku Společnosti

Společnost CPI BYTY uzavřela smlouvy na pojištění majetku. Pojištění majetku Společnosti je sjednáno, aby krylo 100% hodnoty pojištěného majetku. Nicméně Společnost nemůže garantovat, že platby pojistného nebudou mít negativní dopad na její aktiva a ekonomickou a finanční situaci způsobenou nedostatkem peněžních prostředků.

Riziko zahájení insolvenčního řízení

Se zahájením insolvenčního řízení proti dlužníkovi jsou obecně spojeny určité právní účinky (zejména omezení týkající se možnosti dlužníka nakládat se svým majetkem), které nastanou bez ohledu na to, zda je insolvenční návrh opodstatněný či nikoli. Obecně tedy nelze vyloučit, že i v případě podání neopodstatněného návrhu na zahájení insolvenčního řízení proti společnosti CPI BYTY, by společnost CPI BYTY byla omezena po neurčitou dobu v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci společnosti CPI BYTY.

Kodex řízení a správy společností

Společnost CPI BYTY nepřijala závazně žádný kodex řízení a správy společnosti. Společnost CPI BYTY dodržuje všechna ustanovení Obchodního zákoníku týkající se práv akcionářů - především jejich práva ovlivňovat společnost CPI BYTY v určitých základních věcech, jako jsou volba členů představenstva a změny stanov. Společnost CPI BYTY řádně svolává valné hromady a zajišťuje rovné zacházení se všemi akcionáři. Při plnění svých zákonných povinností společnost CPI BYTY pravidelně informuje o finanční situaci, výkonnosti, vlastnictví a řízení. Nad rámec svých zákonných povinností společnost CPI BYTY průběžně informuje o všech podstatných záležitostech mající dopad na její činnost. Důvodem, proč společnost CPI BYTY nevytvořila ani nepřijala žádný kodex, je především skutečnost, že akcie emitované společnost CPI BYTY nejsou veřejně obchodovány a také existující jednoduchá akcionářská struktura s jediným akcionářem.

Praha, 13. dubna 2015

Mgr. Kristína Magdolenová
Předseda představenstva
CPI BYTY, a.s.

Ing. Zdeněk Havelka
Člen představenstva
CPI BYTY, a.s.

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA ROK 2014

Zpráva o vztazích mezi
ovládající osobou a osobou ovládanou a o vztazích mezi
ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

vypracovaná

podle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů

statutárním orgánem společnosti CPI BYTY, a.s.

IČ: 262 28 700, se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze

oddíl B, vložka 7990

Obsah:

1. Preambule zprávy
2. Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou
3. Přehled jednání, opis uskutečněných a přijatých smluv, jiných právních úkonů a opatření ve vztahu k ovládající osobě a propojeným osobám, přehled protiplnění
4. Závěr

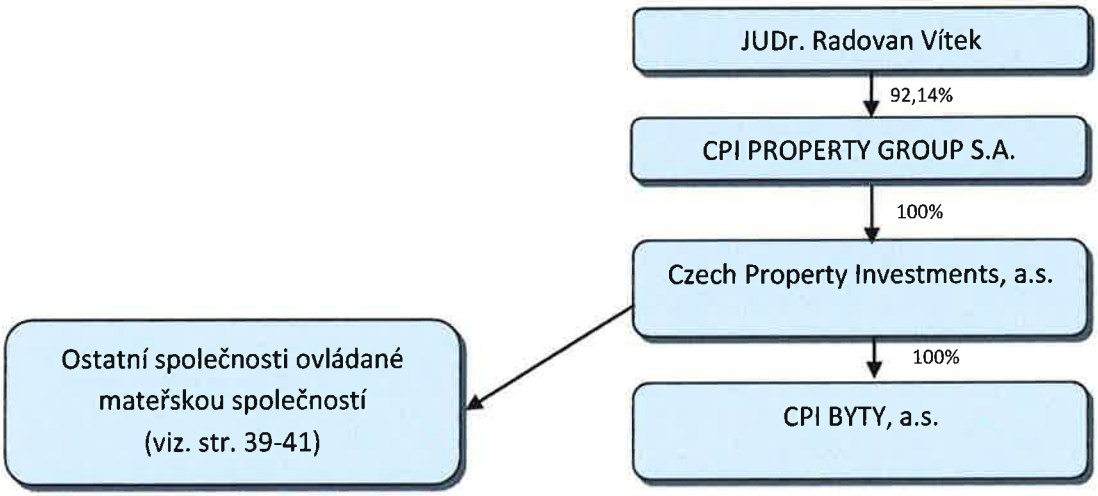
V Praze dne 31. března 2015

I.
Preambule

Zpráva je zpracována statutárním orgánem společnosti CPI BYTY, a.s. v souladu s § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů.

Zpráva je vypracována za účetní období roku 2014.

II.
Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou



Společnost:

Obchodní firma:	CPI BYTY, a.s.
Sídlo:	Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00
IČ:	262 28 700
Spisová značka:	B 7990
Právní forma:	Akciová společnost

Předmět činnosti:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor;
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Statutární orgán – představenstvo:

Předseda představenstva:	Mgr. Kristína Magdolenová
Člen představenstva:	Ing. Zdeněk Havelka
Základní kapitál:	2 000 000 Kč **Splaceno:** 100%

(dále jako "**Ovládaná osoba**" nebo „**Dceřiná společnost**").

Úloha ovládané osoby je spravování nemovitostí, bytů a nebytových prostor v České republice.

Způsob a prostředky ovládání: k 31. prosinci 2014 byla společnost Czech Property Investments, a.s. jediným akcionářem vlastnící 100 % akcií společnosti CPI BYTY. Jediným akcionářem společnosti Czech Property Investments, a.s. je CPI PROPERTY GROUP S.A., která vlastní 100 % akcií.

Společnost ovládající Dceřinou společnost

Obchodní firma:	Czech Property Investments, a.s.
Sídlo:	Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00
Spisová značka:	B 1115
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět činnosti:	• Činnost účetních poradců, vedení účetnictví • Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor • Provádění veřejných dražeb – dobrovolných • Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán – představenstvo:

Člen představenstva:	Mgr. Kristína Magdolenová
Předseda představenstva:	Ing. Zdeněk Havelka
Základní kapitál:	6 186 996 800 Kč
Jediný akcionář:	CPI PROPERTY GROUP S.A.

(dále jako „**Mateřská společnost**" nebo „**Ovládající osoba**").

Společnosti ovládané Mateřskou společností přímo nebo nepřímo viz. níže přiložený seznam společností.

(dále „**Ostatní ovládané osoby**")

Společnost ovládající Mateřskou společnost

Obchodní firma:	CPI PROPERTY GROUP S.A.
Sídlo:	40, rue de la Vallée, L 2661 Lucemburg

Spisová značka:	B 102254
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	• získávání nemovitostí, majetková účast a poskytování půjček ve společnostech tvořící součást skupiny.

Statutární orgán – představenstvo:

Předseda představenstva:	Edward Hughes
Člen představenstva:	Philippe Magistretti
Člen představenstva:	Martin Němeček
Člen představenstva:	Oliver Schlink
Člen představenstva:	Radovan Vítek
Člen představenstva:	Tomáš Salajka

Základní kapitál: 330 376 830,00 EUR

(dále jako „**CPI PROPERTY GROUP**“, příp. „**Společnost ovládající Mateřskou společnost**“)

III.

Přehled jednání, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob; přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými; vztahy k ostatním společnostem ve skupině CPI; zhodnocení statutárního orgánu výhod a nevýhod plynoucích pro Ovládanou osobu v rámci skupiny CPI; prohlášení o újmě.

A. 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

Společnost CPI BYTY nakoupila dluhopisy od Czech Property Investments, a.s. v celkové výši 7 219 tis. EUR.

B. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými

Smlouva o úvěru se společností Czech Property Investments, a.s. ze dne 1. ledna 2013.
Smlouva o úvěru se společností Czech Property Investments, a.s. na základě smlouvy o postoupení úvěru společnosti Haines s.r.o. na společnost Czech Property Investments, a.s. ze dne 23. března 2011.
Smlouva s CPI – Facility, a.s. o správě majetku ze dne 1. ledna 2011.
Smlouva s CPI Management, s.r.o. o správě majetku ze dne 1. ledna 2012.
Smlouva se společností Hraničář, a.s. o nájmu nebytových prostor ze dne 20. listopadu 2011.

C. Vztahy k ostatním společnostem ve skupině CPI

Mezi Ovládanou osobou a ostatními společnostmi ve skupině CPI existují následující smluvní vztahy:
Smlouva o úvěru se společností U Svatého Michala, a.s. ze dne 18. prosince 2013.
Smlouva o úvěru se společností HD Investment s.r.o. ze dne 25. října 2013.

D. Ostatní právní úkony

V roce 2014 nebyly provedeny žádné další právní úkony mezi společností CPI BYTY a Ovládajícími osobami a mezi společností CPI BYTY a společnostmi ovládanými Ovládajícími osobami.

E. Ostatní opatření, jejich výhody a nevýhody, poskytnutá plnění, přijatá protiplnění

V průběhu účetního období nebyla v zájmu či na popud Ovládajících osob nebo osob ovládaných Ovládajícími osobami ze strany společnosti CPI BYTY přijata či uskutečněna žádná opatření.

Během účetního období nebyla v zájmu či na popud Ovládajících osob nebo osob ovládaných Ovládajícími osobami ze strany společnosti CPI BYTY přijata či uskutečněna žádná plnění a protiplnění.

Hodnota transakcí mezi propojenými osobami je uvedena v příloze individuální účetní závěrky za rok 2014 společnosti CPI BYTY.

Statutární orgán má za to, že pro Ovládanou osobu ze skutečnosti, že je součástí skupiny CPI, plynou výhody spočívající zejména v přístupu k administrativnímu, právnímu a finančnímu zázemí poskytovanému v rámci Skupiny, které by jinak Ovládaná osoba musela zajišťovat sama. Statutární orgán má dále za to, že Ovládané osobě neplynou z postavení ve Skupině žádné nevýhody.

F. Prohlášení o újmě

Představenstvo ovládané osoby prohlašuje, že společnosti CPI BYTY nevznikla z titulu uzavření výše uvedených smluv, uskutečnění výše uvedených jiných právních úkonů, ostatních opatření a poskytnutých plnění či přijatých protiplnění žádná újma.

IV.
Závěr

Statutární orgán konstatuje, že zpráva je úplná a že zveřejnění dalších informací, zejména pokud se týká rozšíření rozsahu nebo hloubky údajů podléhá režimu obchodního tajemství dle § 504 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Ostatní společnosti ovládané mateřskou společnosti:

Společnosti kontrolované společnosti Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
ABLON s.r.o.	100,00
Airport City s.r.o.	100,00
Arkáda Prostějov, s.r.o.	100,00
Balvinder, a.s.	100,00
Baudry Alfa, a.s.	100,00
Baudry Beta, a.s.	100,00
Baudry, a.s.	100,00
BAYTON Alfa, a.s.	100,00
BAYTON Delta, a.s.	100,00
BAYTON Gama, a.s.	86,50
Beroun Property Alfa, a.s.	100,00
Beroun Property Development, a.s.	100,00
Best Properties South, a.s.	100,00
BPT Development, a.s.	100,00
Brandýs Logistic, a.s.	100,00
Březiněves, a.s.	100,00
Camuzzi, a.s.	100,00
Carpenter Invest, a.s.	100,00
CB Property Development, a.s.	100,00
CD Property s.r.o.	100,00
Conradian, a.s.	100,00
CPI - Bor, a.s.	100,00
CPI - Facility, a.s.	100,00
CPI - Krásné Březno, a.s.	100,00
CPI - Land Development, a.s.	100,00
CPI - Orlová, a.s.	100,00

Společnosti kontrolované společnosti Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
CPI - Real Estate, a.s.	100,00
CPI - Štupartská, a.s.	100,00
CPI - Zbraslav, a.s.	100,00
CPI Alfa, a.s.	100,00
CPI Beta, a.s.	100,00
CPI BYTY, a.s.	100,00
CPI City Center ÚL, a.s.	100,00
CPI Delta, a.s.	100,00
CPI East,s.r.o.	100,00
CPI Epsilon, a.s.	100,00
CPI Flats, a.s.	100,00
CPI Group, a.s.	100,00
CPI Heli, s.r.o.	100,00
CPI Hotels Properties, a.s.	100,00
CPI Jihlava Shopping, a.s.	100,00
CPI Lambda, a.s.	100,00
CPI Management, s.r.o.	100,00
CPI Meteor Centre, s.r.o.	100,00
CPI Národní, s.r.o.	100,00
CPI North, s.r.o.	100,00
CPI Palmovka Office, s.r.o.	100,00
CPI Park Mlýnec, a.s.	100,00
CPI Park Žďárek, a.s.	100,00
CPI Property, s.r.o.	100,00
CPI Reality, a.s.	100,00
CPI Retail MB s.r.o.	100,00

Společnosti kontrolované společnosti Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
CPI Retail Portfolio I, a.s.	100,00
CPI Retail Portfolio II, a.s.	100,00
CPI Retail Portfolio III, s.r.o.	100,00
CPI Retail Portfolio IV, s.r.o.	100,00
CPI Retail Portfolio V, s.r.o.	100,00
CPI Retail Portfolio VI, s.r.o.	100,00
CPI Retail Portfolio VII, s.r.o.	100,00
CPI Retail Portfolio VIII s.r.o.	100,00
CPI Retails ONE, a.s.	100,00
CPI Retails TWO, a.s.	100,00
CPI Services, a.s.	100,00
CPI Shopping MB, a.s.	100,00
CPI Shopping Teplice, a.s.	100,00
CPI South, s.r.o.	100,00
CPI West, s.r.o.	100,00
CURITIBA, a.s.	100,00
Čáslav Investments, a.s.	100,00
Český Těšín Property Development, a.s.	100,00
Družstvo Land	100,00
EMH North, s.r.o.	100,00
EMH South, s.r.o.	100,00
EMH West, s.r.o.	100,00
Farhan, a.s.	100,00
FL Property Development, a.s.	100,00
HD Investment s.r.o.	100,00
Hraničář, a.s.	100,00
IGY2 CB, a.s.	100,00
Jeseník Investments, a.s.	100,00
Kerina, a.s.	100,00
LD Praha, a.s.	100,00
Lockhart, a.s.	100,00
Malerba, a.s.	100,00
Marissa Delta, a.s.	100,00
Marissa East, a.s.	100,00
Marissa Epsilon, a.s.	100,00
Marissa Gama, a.s.	100,00
Marissa Ióta, a.s.	100,00
Marissa Kappa, a.s.	100,00
Marissa Lambda, a.s.	100,00
Marissa North, a.s.	100,00

Společnosti kontrolované společnosti Czech Property Investments, a.s. - Česká republika	Vlastnický podíl %
Marissa Omega, a.s.	100,00
Marissa Omikrón, a.s.	100,00
Marissa Sigma, a.s.	100,00
Marissa South, a.s.	100,00
Marissa Tau, a.s.	100,00
Marissa Théta, a.s.	100,00
Marissa West, a.s.	100,00
Marissa Yellow, a.s.	100,00
Marissa Ypsilon, a.s.	100,00
Marissa, a.s.	100,00
MB Property Development, a.s.	100,00
Modřanská Property, a.s.	100,00
MUXUM, a.s.	100,00
Nymburk Property Development, a.s.	100,00
OC Nová Zdaboř a.s.	100,00
OC Spektrum, s.r.o.	100,00
Olomouc City Center, a.s.	100,00
Olomouc Office, a.s.	100,00
Pelhřimov Property Development, a.s.	100,00
Platnéřská 10 s.r.o.	100,00
Prague Property Development, s.r.o.	100,00
Příbor Property Development, s.r.o.	100,00
Příkopy Property Development, a.s.	100,00
Quadrio Residence, s.r.o.	100,00
Statenice Property Development, a.s.	100,00
Strakonice Property Development, a.s.	100,00
Svitavy Property Alfa, a.s.	100,00
Svitavy Property Development, a.s.	100,00
Telč Property Development, a.s.	100,00
Trutnov Property Development, a.s.	100,00
Třinec Investments, s.r.o.	100,00
Třinec Property Development, a.s.	100,00
Týniště Property Development, s.r.o.	100,00
U Svatého Michala, a.s.	100,00
VERETIX, a.s.	100,00
Vigano, a.s.	100,00
VM Property Development, a.s.	100,00
Vyškov Property Development, a.s.	100,00
Žďár Property Development, a.s.	100,00
Ždírec Property Development, a.s.	100,00

Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Francie	Vlastnický podíl %
CPI FRANCE aSASU	100,00
CPI IMMO, S.a.r.l.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Guernsey	**Vlastnický podíl %**
CPI Management International Limited	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Maďarsko	**Vlastnický podíl %**
ACGATE Kft.	100,00
Airport City Kft.	100,00
Arena Corner Ingatlanfejlesztő Kft.	100,00
B.C.P. Kft.	100,00
Bright Site Kft.	100,00
Century City Kft.	100,00
CPI Hungary Kft.	100,00
Duna Office Center Kft.	100,00
First Chance Kft.	100,00
First Site Kft.	100,00
GLOBAL CENTER Kft.	100,00
GLOBAL DEVELOPMENT Kft.	100,00
GLOBAL ESTATES Kft.	100,00
Global Immo Kft.	100,00
GLOBAL INVESTMENT Kft.	100,00
GLOBAL MANAGEMENT Kft.	100,00
GLOBAL PROPERTIES Kft.	100,00
Hotel Rosslyn Kft.	100,00
HUNGATE 2013 Kft.	100,00
ICL 1 Budapest Kft.	100,00
Insite Kft.	100,00
Leriegos Kft.	100,00
New Field Kft.	100,00
New Sites Kft.	100,00
SCTO, Kft.	100,00

STRIPMALL Management Kft.	100,00
Szolgáltatóház Kft.	100,00
ZPS Kft.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Irsko	**Vlastnický podíl %**
CPI Finance Ireland Limited	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Lucembursko	**Vlastnický podíl %**
ENDURANCE ASSET, S.á r.l	100,00
Polma 1 S.á r.l	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Nizozemsko	**Vlastnický podíl %**
CPI Finance Netherlands B.V.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Polsko	**Vlastnický podíl %**
ABLON sp. z o.o.	100,00
CPI Poland Sp. Z o.o.	100,00
GADWALL Sp. z o.o.	100,00
GARET Investment Sp. z o.o.	100,00
Prosta 69 Sp. Z o.o.	100,00
SPH Properties Sp. z o.o.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Rumunsko	**Vlastnický podíl %**
ABLON Bucharest Real Estates Development S.R.L	100,00
DH Est-Europe Real Estate SRL	100,00
ES Bucharest Development S.R.L.	100,00
ES Bucharest Properties S.R.L.	100,00
ES Hospitality S.R.L.	100,00
LN Est-Europe Development SRL	100,00
MH Bucharest Properties S.R.L	88,00
RSL Est-Europe Properties SRL	100,00
RSL Real Estate Development S.R.L.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Slovensko	**Vlastnický podíl %**
CPI Facility Slovakia, a.s.	100,00
CPI Retails FIVE, a.s.	100,00
CPI Retails FOUR, a.s.	100,00
CPI Retails THREE, a.s.	100,00
Čadca Property Development, s.r.o.	100,00
ELAMOR, a.s.	100,00
Komárno Property Development, a.s.	100,00
Liptovský Mikuláš Property Development, a.s.	100,00
Michalovce Property Development, a.s.	100,00
NERONTA, a.s.	100,00
Office Center Poštová, s.r.o.	100,00
Považská Bystrica Property Development, a.s.	100,00
Prievidza Property Development, a.s.	100,00
Ružomberok Property Development, a.s.	100,00
Trebišov Property Development, s.r.o.	100,00
Zvolen Property Development, a.s.	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Britské Panenské Ostrovy	**Vlastnický podíl %**
CPI FINANCE (BVI) LIMITED	100,00
Společnosti kontrolované společností Czech Property Investments, a.s. - Kypr	**Vlastnický podíl %**
ALAMONDO LIMITED	100,00
Avacero Ltd.	100,00
AVIDANO LIMITED	100,00
BREGOVA LIMITED	100,00
Codiazella Ltd	100,00
CPI CYPRUS LIMITED	100,00
DERISA LIMITED	100,00
DORESTO LIMITED	100,00
GOMENDO LIMITED	100,00
GORANDA LIMITED	100,00
ISTAFIA LIMITED	100,00
JONVERO LIMITED	100,00
LERIEGOS LIMITED	100,00
MESARGOSA LIMITED	100,00
OSMANIA LIMITED	100,00
PRINGIPO LIMITED	100,00
SASHKA LIMITED	100,00
SHAHEDA LIMITED	100,00
TUNELIA LIMITED	100,00
Volanti Ltd.	100,00
ZLATICO LIMITED	100,00

Společnosti kontrolované JUDr. Radovanem Vítkem – Česká republika	Vlastnický podíl %
Cerrini, s.r.o.	100,00
Materali, a.s.	100,00
Mondello, a.s.	100,00
ZIBA Art s.r.o.	100,00
Pietroni, s.r.o.	100,00

Společnosti kontrolované JUDr. Radovanem Vítkem – Česká republika	Vlastnický podíl %
Rivaroli, a.s.	100,00
Robberg, a.s.	100,00
Vila Šárka, a.s.	100,00
Zacari, a.s.	100,00
ZIBA, o.p.s.	zakladatel

V Praze, 31. března 2015

Mgr. Kristína Magdolenová
Předseda představenstva
CPI BYTY, a.s.

Ing. Zdeněk Havelka
Člen představenstva
CPI BYTY, a.s.

FINANČNÍ VÝKAZY

Individuální finanční výkazy k 31. prosinci 2014

Výkaz o finanční pozici
Výkaz o úplném výsledku
Výkaz peněžních toků
Výkaz o změnách vlastního kapitálu
Příloha k finančním výkazům

Účetní závěrka za rok končící 31. prosincem 2014

CPI BYTY, a.s.

Výkaz o finanční pozici

	Bod	31. prosince 2014	31. prosince 2013
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	3.1	7 503 858	7 571 869
Pozemky, budovy a zařízení	3.2	625	962
Nakoupené dluhopisy	3.3	196 908	--
Dlouhodobá aktiva celkem		**7 701 391**	**7 572 831**
Krátkodobá aktiva			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	3.5	488 941	479 708
Poskytnuté úvěry	3.4	385	24 005
Nakoupené dluhopisy	3.3	7 932	4 704
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.6	97 657	107 780
Krátkodobá aktiva celkem		**594 915**	**616 197**
AKTIVA CELKEM		**8 296 306**	**8 189 028**
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní kapitál	3.7	2 000	2 000
Ostatní fondy	3.7	2 119 582	2 119 582
Výsledek hospodaření minulých let		1 297 430	1 214 511
Vlastní kapitál celkem		**3 419 012**	**3 336 093**
ZÁVAZKY			
Dlouhodobé závazky			
Úročené úvěry a půjčky	3.8	226 532	145 761
Vydané dluhopisy	3.9	2 651 348	2 933 789
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	3.10	5 375	43 348
Odložený daňový závazek	3.12	1 150 469	1 154 016
Dlouhodobé závazky celkem		**4 033 724**	**4 276 914**
Krátkodobé závazky			
Úročené úvěry a půjčky	3.8	38 684	29 664
Vydané dluhopisy	3.9	368 052	95 334
Závazky z titulu daně z příjmu		3 520	--
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	3.10	433 314	447 457
Rezervy	3.11	--	3 566
Krátkodobé závazky celkem		**843 570**	**576 021**
Závazky celkem		**4 877 294**	**4 852 935**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		**8 296 306**	**8 189 028**

Nedílnou součástí účetní závěrky je příloha na stranách 6 až 47.

Výkaz o úplném výsledku

	Bod	2014	2013
Příjmy z pronájmu	4.1	493 213	480 304
Čisté náklady související se službami spojenými s nájmem	4.2	-386	-5 599
Náklady na provoz nemovitosti	4.3	-259 830	-446 864
Čisté výnosy z pronájmu a služeb		**232 997**	**27 841**
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	4.4	26 011	334 044
Ztráta z prodeje investic do nemovitostí	4.5	-12 407	-54 919
Správní náklady	4.6	-12 982	-9 742
Ostatní výnosy	4.7	3 334	8 458
Ostatní náklady	4.8	-3 508	-36 750
Provozní výsledek hospodaření		**233 445**	**268 932**
Finanční výnosy	4.9	15 066	156
Finanční náklady	4.10	-165 619	-163 595
Čisté finanční náklady		**-150 553**	**-163 439**
Zisk před zdaněním		**82 892**	**105 493**
Daň z příjmů	4.11	27	-23 661
Zisk z pokračujících činností		**82 919**	**81 832**
Zisk za účetní období		**82 919**	**81 832**
Úplný výsledek celkem za účetní období		**82 919**	**81 832**
Zisk připadající na vlastníky Společnosti		**82 919**	**81 832**
Úplný výsledek celkem za účetní období připadající na vlastníky Společnosti		**82 919**	**81 832**
Zisk na akcii			
Základní zisk na akcii	3.7	4 146	4 092
Zředěný zisk na akcii	3.7	4 146	4 092

Nedílnou součástí účetní závěrky je příloha na stranách 6 až 47.

Přehled o peněžních tocích

	Bod	2014	2013
Provozní činnost			
Zisk před zdaněním		82 892	105 493
Úpravy o:			
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	4.4	-26 011	-334 044
Čisté úrokové náklady	4.9, 4.10	150 553	163 439
Snížení hodnoty aktiv	4.8	-22	28 292
Zisk z prodeje investic do nemovitostí	4.5	12 407	54 919
Odpisy		337	337
Ostatní nepeněžní transakce		12 850	--
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv		**233 006**	**18 436**
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek	3.5	-11 714	8 615
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a ostatních závazků	3.10	-53 593	-65 138
Změna stavu rezerv	3.11	-3 566	-976
Daň z příjmů		--	17 581
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		**164 133**	**-21 482**
Investiční činnosti			
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	4.5	109 213	168 271
Pořízení investic do nemovitostí	3.1	-23 860	-44 954
Pořízení dluhopisů	3.3	-199 584	--
Ostatní úvěry - splacení /čerpání	3.4	23 862	-24 000
Čisté peněžní toky z investiční činnosti		**-90 369**	**99 317**
Finanční činnost			
Příjmy z prodeje dluhopisů		--	2 927 914
Vyplacené podíly na zisku	3.7	--	-140 000
Čerpání / (splátky) úvěrů a půjček	3.8	82 687	-2 910 830
Splátky závazků z finančního leasingu	3.8	-304	-284
Zaplacené úroky	3.9	-166 270	-36 533
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		**-83 887**	**-159 733**
Čisté snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		**-10 123**	**-81 898**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku		**107 780**	**189 678**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku		**97 657**	**107 780**

Nedílnou součástí účetní závěrky je příloha na stranách 6 až 47.

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu

	Základní kapitál	Ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. lednu 2013	**2 000**	**2 119 582**	**1 272 679**	**3 394 261**
Zisk za účetní období	**--**	**--**	**81 832**	**81 832**
Úplný výsledek celkem za účetní období	**--**	**--**	**81 832**	**81 832**
Podíly na zisku			**-140 000**	**-140 000**
Zůstatek k 31. prosinci 2013	**2 000**	**2 119 582**	**1 214 511**	**3 336 093**
Zůstatek k 1. lednu 2014	**2 000**	**2 119 582**	**1 214 511**	**3 336 093**
Zisk za účetní období	**--**	**--**	**82 919**	**82 919**
Úplný výsledek celkem za účetní období	**--**	**--**	**82 919**	**82 919**
Podíly na zisku	**--**	**--**	**--**	**--**
Zůstatek k 31. prosinci 2014	**2 000**	**2 119 582**	**1 297 430**	**3 419 012**

Nedílnou součástí účetní závěrky je příloha na stranách 6 až 47.

Příloha účetní závěrky

1 Všeobecné informace

CPI BYTY, a.s. (dále „Společnost" nebo „CPI BYTY") je akciová společnost založená dle práva České republiky dne 14. listopadu 2000.

Hlavním předmětem činnosti Společnosti je pronájem bytů a nebytových prostor.

Sídlo Společnosti

Václavské náměstí 1601/47
110 00 Praha 1
Česká republika

Identifikační číslo

262 28 700

Akcionář

Jediným akcionářem Společnosti je společnost Czech Property Investments, a.s. (dále „CPI a.s.") se sídlem Václavské náměstí 1601/47, 110 00 Praha 1, Česká republika. Identifikační číslo jediného akcionáře je 427 16 161. Společnost je součástí konsolidačního celku CPI PROPERTY GROUP, kterou ovládá pan JUDr. Radovan Vítek.

Vedení Společnosti:

k 31. prosinci 2014

Představenstvo	*Dozorčí rada*
Předseda Mgr. Kristína Magdolenová, od 15. února 2014	
Členové Ing. Zdeněk Havelka, od 15. března 2010	Členové JUDr. Radovan Vítek, od 8. června 2011

k 31. prosinci 2013

Představenstvo	*Dozorčí rada*
Předseda Marek Stubley, od 15. března 2010	Předseda Ing. Pavel Semrád, od 15. března 2010
Členové Milan Trněný, od 15. března 2010 Ing. Zdeněk Havelka, od 15. března 2010	Členové Mgr. Josef Štolba, od 8. června 2011 JUDr. Radovan Vítek, od 8. června 2011

Změny v představenstvu a dozorčí radě

Milan Trněný byl odvolán jako člen dozorčí rady dne 15. ledna 2014, změna v obchodním rejstříku byla zapsána dne 15. ledna 2014. Marek Stubley byl odvolán jako předseda představenstva dne 14. února 2014, změna v obchodním rejstříku byla zapsána dne 24. února 2014. Kristína Magdolenová byla jmenována předsedkyní představenstava s platností od 15. února 2014, změna v obchodním rejstříku byla zapsána dne 24. února 2014. Mgr. Josef Štolba a Ing. Pavel Semrád byli odvolání jako členové dozorčí rady dne 9. února 2014, změna v obchodním rejstříku byla zapsána dne 15. ledna 2014.

Zaměstnanci

K 31. prosinci 2014 Společnost zaměstnávala 72 zaměstnanců (k 31. prosinci 2013 – 76 zaměstnanců).

2 Přehled zásadních účetních postupů

2.1 Pravidla pro sestavení účetní závěrky

(a) Prohlášení o shodě

Tato účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií.

Vydání této účetní závěrky bylo schváleno představenstvem dne 13. dubna 2015.

(b) Nové standardy

Při přípravě této účetní závěrky Společnost posoudila dopad nových či změněných standardů a interpretací, které musejí být povinně aplikovány pro účetní období začínající 1. lednem 2014.

- **IFRS 10 - Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 27 Individuální účetní závěrka**
  Standard IFRS 10 stanoví, že při analýze ovládání všech subjektů, do nichž bylo investováno, včetně subjektů, které jsou v současnosti účelovými subjekty podle SIC-12, má být uplatňován jediný model. Standard IFRS 10 zavádí nové požadavky na posouzení ovládání, které se liší od stávajících požadavků uvedených ve standardu IAS 27 (2008). Tento nový model rovněž obsahuje požadavky na zveřejňování a požadavky týkající se vypracování konsolidované účetní závěrky.

- **IFRS 11 - Společná ujednání**
  Tento standard ruší a nahrazuje standard IAS 31 Podíl ve společných podnicích. IFRS 11 se zabývá tím, jak klasifikovat společné ujednání, jež je spoluovládáno dvěma nebo více stranami. Podle IFRS 11 existují dva typy společných ujednání: společná činnost a společný podnik (joint venture). Tyto dva typy společných ujednání se rozlišují podle práv a povinností stran v rámci ujednání. Podle IFRS 11 již není existence samostatného subjektu dostatečnou podmínkou pro to, aby bylo společné ujednání klasifikováno jako společný podnik, zatímco podle IAS 31 bylo vytvoření právně samostatné společnosti klíčovým faktorem pro určení, zda by společné ujednání mělo být klasifikováno jako spoluovládaná jednotka.

- **IFRS 12 - Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách.**
  IFRS 12 je nový standard o zveřejňování, který stanovuje, co potřebují zveřejnit ve svých ročních konsolidovaných účetních závěrkách účetní jednotky, které mají podíly v dceřiných podnicích, společných ujednáních, přidružených podnicích nebo nekonsolidovaných strukturovaných jednotkách (obecně stejné jako v případě jednotek zvláštního určení podle SIC 12). Cílem IFRS 12 je poskytnout uživatelům účetní závěrky informace, které jim pomohou posoudit povahu a rizika spojená s podíly vykazující účetní jednotky v jiných jednotkách a dopady těchto podílů na její účetní závěrku. IFRS 12 vyžaduje rozsáhlá zveřejnění. Níže uvedená tabulka obsahuje některá zveřejnění požadovaná standardem IFRS 12.

- **IAS 32 -Finanční nástroje - Vykazování**
  Novelizace IAS 32 nezavádí nová pravidla pro započtení finančních aktiv a finančních závazků, nýbrž objasňuje kritéria pro započtení s cílem vyřešit otázku jejich nejednotného uplatňování.
  Dle novelizovaného standardu má účetní jednotka okamžitě vymahatelné právo na započtení, pokud toto právo:
  - není podmíněno budoucí událostí a
  - je vymahatelné jak za normálních okolností, tak i v případě neplnění, platební neschopnosti nebo úpadku účetní jednotky a všech protistran.

- **IAS 36 - Snížení hodnoty aktiv**
  Nová podoba standardu uvádí, že zpětně získatelné částky by měly být zveřejňovány pouze u těch jednotlivých aktiv (včetně goodwillu) či penězotvorných jednotek, u nichž byla v průběhu účetního období zaúčtována či zrušena ztráta ze snížení hodnoty.

  Dále novelizovaný standard požaduje zveřejnění následujících doplňujících údajů v případě, že v účetním období došlo k zaúčtování či zrušení snížení hodnoty jednotlivých aktiv (včetně goodwillu) či penězotvorných jednotek a zpětně získatelná částka vychází z reálné hodnoty snížené o náklady na prodej:

  - úroveň hierarchie reálných hodnot dle IFRS 13, v jejímž rámci je zařazeno ocenění aktiva či penězotvorné jednotky reálnou hodnotou;
  - v případě ocenění reálnou hodnotou zařazených v hierarchii reálných hodnot do úrovně 2 a 3 – popis použitých metod oceňování a případných změn těchto metod oceňování spolu s důvody, které k těmto změnám vedly:
  - v případě ocenění reálnou hodnotou zařazených v hierarchii reálných hodnot do úrovně 2 a 3 – veškeré klíčové předpoklady (tzn. předpoklady, na které je zpětně získatelná částka nejcitlivější) použité při stanovení reálné hodnoty snížené o náklady na prodej. Pokud se reálná hodnota snížená o náklady na prodej stanoví metodou současné hodnoty, měla by se zveřejnit diskontní sazba (sazby) použitá při stávajícím i předchozím ocenění.

- **IAS 39 - Finanční nástroje účtování a oceňování**
  Úpravy standardu IAS 39 poskytují úlevu z požadavku přerušit zajišťovací účetnictví v případě, že byla za jistých okolností provedena novace zajišťovacího derivátu označeného jako zajišťovací nástroj. Tyto úpravy rovněž objasňují, že veškeré změny reálné hodnoty derivátů označených jako zajišťovací nástroj vzniklé v důsledku novace by měly být brány v úvahu při posuzování a oceňování účinnosti zajištění. Tyto úpravy vyžadují retrospektivní použití. Společnost v současné době institut zajišťovacího účetnictví nevyužívá.

Novely výše uvedených standardů nemají významný dopad na výsledek hospodaření a finanční pozici Společnosti.

Společnost dále posoudila nové standardy, novely standardů a interpretací dosud neúčinných k 31. prosinci 2014 a neaplikovaných při sestavování této účetní závěrky. Avšak následující změny mohou mít vliv na budoucí účetní závěrky Společnosti.

- **IFRS 9 - Finanční nástroje**
  IFRS 9 (2009) zavádí nové požadavky pro klasifikaci a ocenění finančních aktiv. Dle IFRS 9 (2009) jsou finanční aktiva klasifikována a oceněna na základě business modelu, který odpovídá způsobu jejich držby a charakteristikám jejich zasmluvněných peněžních tocích. IFRS 9 (2010) zavádí dodatečné změny vztahující se k finančním závazkům. IASB v současné době aktivně pracuje na projektu vytvoření omezených dodatků ke klasifikaci a ocenění dle IFRS 9 a vytvoření nových požadavků týkajících se snížení hodnoty finančních aktiv a zajišťovacího účetnictví. IFRS 9 (2010) a (2009) vstupují v platnost pro účetní období začínající od 1. ledna 2018, přičemž jejich dřívější použití je povoleno.

- **Interpretace IFRIC 21 - Odvody**
  Interpretace vyjasňuje, že událostí zakládající závazek, z níž vyplývá závazek platit odvody, je činnost popsaná v příslušné legislativě, která je impulsem k úhradě příslušného odvodu. Pokud taková událost nastává postupně v průběhu časového období, o souvisejícím závazku je účtováno

postupně. Jestliže událost zakládající závazek, z níž vyplývá závazek platit odvody, představuje dosažení minimální hranice provádění určité aktivity, pak je o závazku účtováno v okamžiku dosažení této minimální hranice. Společnost v současné době nepředpokládá, že by tato interpretace měla významný dopad na výsledek hospodaření a finanční pozici Společnosti.

(c) Způsob oceňování

Účetní závěrka byla sestavena na základě historických cen kromě následujících položek ve výkazu o finanční pozici:

- investice do nemovitostí jsou oceněny reálnou hodnotou,
- finanční instrumenty jsou oceněny reálnou nebo zůstatkovou hodnotou.

(d) Funkční měna a měna vykazování

Tato účetní uzávěrka je vykázána v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Společnosti. Všechny finanční informace vykázané v Kč byly zaokrouhleny na celé tisíce, není-li uvedeno jinak.

(e) Použití odhadů a úsudků

Při přípravě účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Společnosti odhady a činí úsudky a předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na bázi historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené za podmínek, při nichž jsou úsudky ohledně účetních hodnot aktiv a závazků činěny, a to v situacích, kdy nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů. Skutečné výsledky se od odhadů mohou lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, a ve všech dotčených budoucích obdobích.

Informace o předpokladech a odhadovaných nejistotách, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce, jsou uvedeny v bodě:

- 2.2 (c) – Investice do nemovitostí,
- 5.6 – Finanční instrumenty a reálné hodnoty

2.2 Významné účetní postupy a politiky

S výjimkou změn uvedených v kapitole 2.1 (b) Nové standardy, účetní postupy a politiky uvedené níže byly aplikovány konzistentně na všechna účetní období vykázaná v této účetní závěrce.

(a) Podnikové kombinace

Podnikové kombinace jsou účtovány pomocí metody koupě k datu akvizice, což je datum, ke kterému dojde k postoupení kontroly na Společnost. Kontrola představuje pravomoc ovládat finanční a provozní aktivity účetní jednotky za účelem získání užitků z jejích aktivit. Skupina při vyhodnocování kontroly zohledňuje potenciální hlasovací práva, která jsou aktuálně uplatnitelná.

Společnost oceňuje goodwill k datu akvizice takto:

- reálná hodnota předané protihodnoty; plus
- vykázaná částka případných nekontrolních podílů na nabývaném podniku; plus
- v případě postupné podnikové kombinace reálná hodnota dříve drženého podílu na vlastním kapitálu nabývaného podniku; mínus
- čistá vykázaná částka (zpravidla reálná hodnota) identifikovatelných nabytých aktiv a identifikovatelných převzatých závazků.

V případě, že je tento přebytek negativní, je v hospodářském výsledku okamžitě vykázán přínos z výhodné koupě.

Předaná protihodnota nezahrnuje částky týkající se vypořádání dříve existujících vztahů. Tyto částky jsou zpravidla vykázány v hospodářském výsledku.

Transakční náklady (kromě těch, které se týkají emise dluhových či majetkových cenných papírů), které Společnosti vzniknou v souvislosti s podnikovou kombinací, jsou účtovány do nákladů v okamžiku vzniku.

Případný závazek z podmíněné protihodnoty je oceňován reálnou hodnotou k datu akvizice. V případě, že je podmíněná protihodnota klasifikována jako vlastní kapitál, pak není přeceňována a o úhradě je účtováno v rámci vlastního kapitálu. Jinak jsou následné změny reálné hodnoty podmíněné protihodnoty vykazovány v hospodářském výsledku.

Nekontrolní podíly jsou oceněny ve výši jejich poměrného podílu na reálné hodnotě vykázaných aktiv a závazků. Následně jsou případné ztráty přiřaditelné nekontrolnímu podílu přesahující jeho výši alokovány oproti podílům mateřské společnosti.

(b) Podnikové kombinace mezi účetními jednotkami pod společnou kontrolou

Podnikové kombinace vyplývající z převodu podílů ve společnostech, které jsou pod kontrolou akcionáře, který řídí skupinu, jsou zúčtovány, jako kdyby k akvizici došlo na počátku vykazovaného období. Pořízená aktiva a závazky jsou vykázány v účetní hodnotě zaúčtované dříve v konsolidované účetní závěrce akcionáře ovládajícího Společnost. Složky vlastního kapitálu pořízených účetních jednotek jsou přiřazeny ke stejným složkám vlastního kapitálu Společnosti a všechny zisky/ztrátty jsou vykázány přímo ve vlastním kapitálu.

(c) Cizí měny

(i) Funkční měny

Funkční měnou Společnosti je česká koruna, neboť Společnost je zapsána do obchodního rejstříku v České republice a provozuje zde rovněž svou podnikatelskou činnost.

(ii) Transakce v cizích měnách

Transakce v cizích měnách jsou přepočteny na příslušné funkční měny Společnosti kurzem platným k datu transakce. Aktiva a pasiva denominovaná v zahraniční měně se k rozvahovému dni přepočítají na funkční měnu kurzem platným v daný den. Kurzový zisk/ztráta u peněžních položek je rozdíl mezi amortizovanou hodnotou ve funkční měně k začátku období, upravený o efektivní úrokovou sazbu a platby během období, a amortizovanou hodnotou v cizí měně přepočtenou kurzem platným na konci období.

Nepeněžní aktiva a pasiva v cizích měnách, která jsou oceňována reálnou hodnotou, jsou přepočtena na funkční měnu kurzem platným k datu, kdy byla reálná hodnota stanovena. Nepeněžní položky v cizí měně, které jsou oceňovány na základě historických cen, jsou přepočteny kurzem platným k datu transakce.

Kurzové rozdíly vznikající při přepočtu jsou zaúčtovány do zisku nebo ztráty s výjimkou rozdílů vznikajících při přepočtu přípustného zajištění peněžních toků (za předpokladu, že je zajištění účinné), které jsou zaúčtovány do ostatního úplného výsledku.

(d) Investice do nemovitostí

Investice do nemovitosti je držena za účelem dosažení příjmu z pronájmu, nebo kapitálového zhodnocení, případně obojího. Investice do nemovitosti je při prvotním zachycení oceněna pořizovací cenou a následně reálnou hodnotou, přičemž změny této reálné hodnoty jsou účtovány do výsledku hospodaření.

Pořizovací cena zahrnuje výdaje, které jsou přímo přiřaditelné pořízení dané investice do nemovitosti. Pořizovací cena investice do nemovitosti vlastní výroby zahrnuje náklady na materiál a přímé mzdy a všechny ostatní náklady přímo přiřaditelné uvedení dané investice do nemovitosti do funkčního stavu podle jejího zamýšleného použití a aktivované výpůjční náklady.

Nezávislá externí znalecká společnost, disponující nezbytnou odbornou způsobilostí a předchozími zkušenostmi s oceňováním předmětné kategorie investic do nemovitostí v dané lokalitě, ocenila portfolio investic do nemovitostí ke konci roku 2014, resp. 2013. Výsledky nezávislého znaleckého posudku byly dále analyzovány oceňovací komisí Společnosti a zváženy při finálních odhadech reálné hodnoty provedených vedením. Byly použity následující metody ocenění investic do nemovitostí dle jejich členění do segmentů.

(i) Rezidenční nemovitosti

Rezidenční nemovitosti byly oceněny metodou diskontovaných peněžních toků. Výpočet diskontovaných peněžních toků vychází z ocenění příjmu z pronájmu se zohledněním nepřeúčtovatelných nákladů a s použitím diskontní sazby pro stávající riziko týkající se příjmu po dobu 10 let. Po 10 letech je vypočtena rozhodná zbytková hodnota (exit scenario).

(ii) Pozemky a neobsazené budovy

Pozemky a neobsazené budovy byly oceněny pomocí metody přímého porovnání s cílem určit hodnotu dané nemovitosti v jejím stávajícím stavu. Bylo provedeno porovnání jiných pozemků/budov obdobného charakteru, které jsou v obdobné lokalitě v současnosti na trhu. Tato metoda ocenění je nejužitečnější, pokud byla v nedávné době na trhu prodána řada podobných nemovitostí nebo pokud jsou tyto nemovitosti v současné době na předmětném trhu s nemovitostmi na prodej. Díky tomuto přístupu je získána infomrace o hodnotě porovnáním předmětné nemovitosti s cenami podobných nemovitostí.

Prodejní ceny, které jsou považovány za nejvhodnější ke srovnání, obvykle naznačují rozpětí, v němž se bude pohybovat hodnota předmětné nemovitosti. Odhadce odhadl podobnost nebo rozdílnost předmětné nemovitosti a srovnatelných prodaných nemovitostí na základě různých ukazatelů. Na prodejní ceny srovnatelných nemovitostí se poté uplatnily procentní úpravy, neboť ceny těchto nemovitostí jsou již známé, zatímco hodnota předmětné nemovitosti známa není.

Zisk či ztráta z prodeje investice do nemovitosti (vypočtený/vypočtená jako rozdíl mezi čistým příjmem z prodeje a účetní hodnotou dané položky) se účtuje do výsledku hospodaření.

(e) Najatý majetek

Najatý majetek, u něhož Společnost přejímá v podstatě všechna rizika a přínosy spojené s vlastnictvím, je klasifikován jako finanční leasing. Najatý majetek je při prvotním zachycení oceněn reálnou hodnotou nebo současnou hodnotou minimálních budoucích splátek, přičemž se použije nižší z těchto dvou hodnot.

Po prvotním zachycení je o daném majetku účtováno v souladu s účetním postupem vztahujícím se na daný majetek.

Ostatní nájmy jsou operativním leasingem a kromě investic do nemovitostí není najatý majetek vykázán ve výkazu o finanční pozici Společnosti. Nemovitosti držené v rámci operativního leasingu, které odpovídají definici investice do nemovitosti, jsou jednotlivě klasifikovány jako investice do nemovitosti. Investice do nemovitostí v rámci operativního leasingu jsou ve výkazu o finanční pozici Společnosti vykázány v reálné hodnotě. Splátky leasingu jsou účtovány dle účetní politiky 2.2(n).

(f) Pozemky, budovy a zařízení

(i) Zachycení a oceňování

Položky pozemků, budov a zařízení jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o oprávky (viz níže) a kumulované ztráty ze snížení hodnot (viz účetní politika 2.2(j)).

Pořizovací cena zahrnuje výdaje, které jsou přímo přiřaditelné pořízení daného majetku. Pořizovací cena majetku vlastní výroby zahrnuje náklady na materiál a přímé mzdy, jakékoli jiné náklady přímo přiřaditelné uvedení majetku do funkčního stavu podle jeho zamýšleného použití, a je-li to relevantní, původní odhad nákladů na demontáž a odstranění stavebních zařízení a obnovení stavebního místa, na kterém jsou tato zařízení umístěna, aktivované výpůjční náklady a poměrnou část režijních výrobních nákladů.

Pokud mají složky pozemků, budov a zařízení různou dobu životnosti, jsou vykázány jako samostatné položky (významné složky) pozemků, budov a zařízení.

Zisk či ztráta z prodeje položky pozemků, budov a zařízení (vypočtený/vypočtená jako rozdíl mezi čistým příjmem z prodeje a účetní hodnotou dané položky) se účtuje do výsledku hospodaření.

(ii) Přeřazení do investic do nemovitostí

V okamžiku, kdy se vlastníkem užívaná nemovitost stane investicí do nemovitosti, se daná nemovitost přecení na reálnou hodnotu a přeřadí do investic do nemovitostí. Případný zisk z přecenění se účtuje do výsledku hospodaření v rozsahu, v němž kompenzuje předchozí snížení hodnoty dané nemovitosti, přičemž jakýkoliv zbývající zisk je účtován do ostatního úplného výsledku a vykázán v oceňovacích rozdílech z přecenění ve vlastním kapitálu. Případná ztráta se okamžitě účtuje do výsledku hospodaření.

(iii) Následné výdaje

Následné výdaje jsou aktivovány, pouze pokud je pravděpodobný budoucí ekonomický přínos spojený s těmito výdaji. Náklady na běžné opravy a údržbu jsou účtovány do výsledku hospodaření v období, kdy vzniknou.

(iv) Odpisy

Položky pozemků, budov a zařízení se do výsledku hospodaření odepisují rovnoměrně po dobu jejich odhadované životnosti. Najatý majetek je odepisován po dobu trvání nájmu nebo po dobu životnosti majetku, a to vždy po tu, která je kratší, pokud není dostatečně jisté, že Společnost majetek na konci trvání nájmu získá do vlastnictví. Pozemky se neodepisují.

Položky pozemků, budov a zařízení jsou odepisovány od data, kdy jsou instalovány a připraveny k užívání, nebo v případě majetku vlastní výroby od data, kdy je daný majetek dokončen a připraven k užívání.

Odhadované doby životnosti pro běžné a srovnávací období jsou následující:

Majetek	2014	2013
Zařízení	10 let	10 let
Automobily	5 let	5 let
Inventář	5 let	5 let
Počítače	3 roky	3 roky

Odpisové metody, doby životnosti a zbytkové hodnoty (pokud nejsou nevýznamné) jsou prověřovány vždy k datu účetní závěrky a dle potřeby upravovány.

(g) Nehmotný majetek

(i) Goodwill

Podnikové kombinace jsou účtovány pomocí metody koupě. Goodwill vzniklý při akvizici dceřiných společností je vykázán v rámci nehmotného majetku.

Následně se goodwill oceňuje v pořizovací ceně snížené o kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Goodwill je přiřazen penězotvorným jednotkám (aktivům) a není odepisován, je však každoročně testován na snížení hodnoty (viz účetní postup 2.2(j)).

(ii) Ostatní nehmotný majetek

Ostatní nehmotný majetek s omezenou dobou životnosti pořízený Společností se oceňuje pořizovací cenou sníženou o oprávky (viz níže) a kumulované ztráty ze snížení hodnoty (více v bodě 2.2(j)).

(iii) Následné výdaje

Následné výdaje na nehmotná aktiva jsou aktivovány pouze v případě, že zvyšují budoucí ekonomické užitky plynoucí z konkrétního aktiva, k němuž se vztahují. Všechny ostatní výdaje jsou zaúčtovány do výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly.

(iv) Odpisy

S výjimkou goodwillu je nehmotný majetek odepisován do výsledku hospodaření rovnoměrně po dobu odhadované životnosti od data jeho uvedení do užívání.

Odhadované doby životnosti pro běžné a srovnávací období jsou následující:

Majetek	2014	2013
Software	3-8 let	3-8 let
Ostatní nehmotný majetek	3-5 let	3-5 let

Odpisové metody, doby životnosti a zbytkové hodnoty (pokud nejsou nevýznamné) jsou prověřovány vždy k datu účetní závěrky a dle potřeby upravovány.

(h) Investice do dceřiných společností

Dceřiná společnost je podnik ovládaný Společností, jehož finanční a provozní procesy mohou být ovládány Společností s cílem získat užitek z jeho činnosti.

Investice do dceřiných společností se oceňují pořizovacími náklady sníženými o ztráty ze snížení hodnoty.

(i) Finanční nástroje

(i) Nederivátová finanční aktiva

Nederivátová finanční aktiva zahrnují investice do kapitálových a dluhových cenných papírů, poskytnuté úvěry, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky a peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.

Společnost provádí prvotní zaúčtování úvěrů, pohledávek a vkladů ke dni jejich vzniku. Všechna ostatní finanční aktiva (včetně finančních aktiv označených jako nástroje oceňované v reálné hodnotě vykazované do zisku nebo ztráty) jsou prvotně zaúčtována k datu obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje.

Společnost finanční aktivum odúčtuje, když smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva vyprší nebo když převede práva na smluvní peněžní toky v rámci transakce, v rámci níž jsou převedena v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva. Případný podíl na těchto převedených finančních aktivech, který si Společnost vytvoří nebo ponechá, se zaúčtuje jako samostatné aktivum či závazek.

Finanční aktiva a závazky se započtou a ve výkazu o finanční pozici uvedou v čisté částce jen tehdy, pokud Společnost má právní nárok tyto částky započítat a má v úmyslu provést vypořádání v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň vypořádat příslušný závazek.

Poskytnuté úvěry

Úvěry jsou finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Tato aktiva jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry oceněny v zůstatkové hodnotě (s použitím metody efektivní úrokové míry), snížené o ztráty ze snížení hodnoty (více v bodě 2.2(j)).

Související finanční náklady, včetně prémií při splacení úvěru a přímých nákladů na poskytnutí úvěru, jsou časově rozlišovány do výsledku hospodaření za použití metody efektivní úrokové míry a zvyšují účetní hodnotu daného nástroje v rozsahu, v jakém nejsou vypořádány v období vzniku.

Zpětně získatelná částka úvěrů poskytnutých Společností odpovídá současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků diskontovaných pomocí původní efektivní úrokové míry (tj. efektivní úrokové míry vypočtené při prvotním zaúčtování těchto finančních aktiv). Krátkodobé pohledávky nejsou diskontovány.

Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých úvěrů, jejíž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu výkazu o finanční pozici, jako krátkodobou.

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky jsou finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Tato aktiva jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou pohledávky oceněny v zůstatkové hodnotě (s použitím metody efektivní úrokové míry), snížené o ztráty ze snížení hodnoty (více v bodě 2.2(j)).

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují hotovost a vklady se splatností do 3 měsíců od data pořízení, které jsou vystaveny nevýznamnému riziku změn reálné hodnoty a které Společnost používá při řízení svých krátkodobých závazků. Bankovní účty a vklady, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků Společnosti, jsou pro účely přehledu o peněžních tocích vykázány jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

Finanční aktiva držená do splatnosti

Pokud Společnost hodlá a je schopna držet dluhové cenné papíry až do splatnosti, pak jsou tato finanční aktiva klasifikována jako držená do splatnosti. Finanční aktiva držená do splatnosti jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva držená do splatnosti oceněna v zůstatkové hodnotě (s použitím metody efektivní úrokové míry), snížené o ztráty ze snížení hodnoty (více v bodě 2.2(j)).

Finanční aktiva držená do splatnosti zahrnují dluhopisy.

Realizovatelná finanční aktiva

Realizovatelná finanční aktiva jsou nederivátová finanční aktiva, která jsou označena jako realizovatelná nebo která nejsou zařazena do žádné z výše uvedených kategorií finančních aktiv. Realizovatelná finanční aktiva jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady.

Po prvotním zaúčtování jsou oceněna reálnou hodnotou, jejíž změny s výjimkou ztrát ze snížení hodnoty (viz bod 2.2 (j)) jsou zachyceny v ostatním úplném výsledku a vykázány v oceňovacích rozdílech z přecenění ve vlastním kapitálu. Při odúčtování investice se nakumulovaný zisk či ztráta přeúčtuje z vlastního kapitálu do výsledku hospodaření.

Realizovatelná finanční aktiva, jež jsou investicemi do majetkového nástroje, který nemá kótovanou tržní cenu na aktivním trhu a v jehož případě jsou zjevně nevhodné ostatní metody přiměřeného odhadu reálné hodnoty, jsou vykázána v pořizovací ceně.

Realizovatelná finanční aktiva zahrnují majetkové cenné papíry a dluhové cenné papíry.

(ii) Nederivátové finanční závazky

Nederivátové finanční závazky zahrnují úvěry a půjčky, vydané dluhopisy, bankovní kontokorenty a závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky. Společnost provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů a podřízených závazků ke dni jejich vzniku. Všechny ostatní finanční závazky (včetně finančních závazků označených jako nástroje oceňované v reálné hodnotě vykazované do zisku nebo ztráty) jsou prvotně zaúčtovány k datu obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje.

Společnost odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti jejích smluvních povinností.

Společnost řadí nederivátové finanční závazky do kategorie ostatní finanční závazky. Tyto finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby po očekávanou dobu trvání finančního závazku.

Úročené úvěry, půjčky a dluhopisy jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou úročené úvěry, půjčky a dluhopisy oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Bankovní kontokorenty tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků Společnosti.

Související finanční náklady, včetně prémií při splacení úvěru a přímých nákladů na poskytnutí úvěru, jsou časově rozlišovány do výsledku hospodaření za použití metody efektivní úrokové míry a zvyšují účetní hodnotu daného nástroje v rozsahu, v jakém nejsou vypořádány v období vzniku.

Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých úvěrů a dluhopisů, jejíž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu výkazu o finanční pozici, jako krátkodobou.

Transakční náklady

Vydané dluhopisy jsou prvotně vykázány ve výši výnosů z emitovaných dluhopisů, bez transakčních nákladů. Transakční náklady dluhopisů zahrnují poplatky a provize makléřům, poradcům, makléřům a prodejcům, dále odvody regulačním orgánům a burzám cenných papírů.

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto závazky oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

(iii) Základní kapitál

Kmenové akcie

Kmenové akcie jsou klasifikovány jako vlastní kapitál. Dodatečné náklady přímo přiřaditelné vydání nových akcií a akciových opcí jiné než v podnikové kombinaci jsou zaúčtovány jako snížení vlastního kapitálu po zohlednění daňového efektu.

(j) Snížení hodnoty

(i) Nederivátová finanční aktiva

Finanční aktiva, která nejsou klasifikována jako nástroje oceňované v reálné hodnotě vykazované do zisku nebo ztráty, jsou vždy k datu účetní závěrky posuzována za účelem zjištění, zda existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke snížení jejich hodnoty. Hodnota finančního aktiva se snížila, pokud existuje objektivní důkaz snížení hodnoty v důsledku jedné nebo více událostí, ke kterým došlo po prvotním zaúčtování aktiva, a pokud tato ztrátová událost (nebo události) měla vliv na odhadované budoucí peněžní toky daného aktiva, které lze spolehlivě odhadnout.

Objektivní důkazy o tom, že došlo ke snížení hodnoty finančních aktiv, zahrnují prodlení či neplacení ze strany dlužníka, restrukturalizaci pohledávky Společnosti za podmínek, o nichž by Společnost jinak neuvažovala, náznaky konkurzu dlužníka či emitenta, nepříznivé změny v platební situaci dlužníků či emitentů, hospodářské podmínky, které korelují s prodleními či zánikem aktivního trhu u cenného papíru. Objektivním důkazem snížení hodnoty je u investice do kapitálového cenného papíru také významný nebo dlouhotrvající pokles její reálné hodnoty pod její pořizovací cenu.

Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou

Společnost zvažuje důkazy snížení hodnoty finančních aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou (poskytnuté úvěry, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky, finanční aktiva držená do splatnosti) jak na úrovni jednotlivých aktiv, tak na společné úrovni. Všechna jednotlivě významná aktiva jsou posuzována z hlediska konkrétního snížení hodnoty. Ta, u nichž není zjištěno konkrétní snížení hodnoty, jsou následně posuzována společně z hlediska případného snížení hodnoty, které nastalo, avšak dosud nebylo zjištěno.

Aktiva, která nejsou jednotlivě významná, jsou společně posuzována tak, že se seskupí aktiva s podobnými charakteristikami rizik.

Při posuzování společného snížení hodnoty Společnost používá historické trendy pravděpodobnosti prodlení, načasování úhrad a výše vzniklé ztráty, upravené o úsudek vedení ohledně toho, zda je vzhledem ke stávajícím hospodářským a úvěrovým podmínkám pravděpodobné, že skutečné ztráty budou oproti historickým trendům větší nebo menší.

Ztráta ze snížení hodnoty týkající se finančního aktiva oceněného zůstatkovou hodnotou se vypočte jako rozdíl mezi jeho účetní hodnotou a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků diskontovaných původní efektivní úrokovou mírou daného aktiva. Ztráty se zaúčtují do výsledku hospodaření a zohlední se na účtu opravných položek k poskytnutým úvěrům, pohledávkám z obchodních vztahů a ostatním pohledávkám či finančním aktivům drženým do splatnosti. Úrok z aktiva se sníženou hodnotou se nadále účtuje. Pokud se v důsledku události, která nastala po zaúčtování snížení hodnoty, ztráta ze snížení hodnoty sníží, provede se storno tohoto snížení hodnoty prostřednictvím výsledku hospodaření.

Realizovatelná finanční aktiva

Případné následné zvýšení reálné hodnoty realizovatelného majetkového cenného papíru se sníženou hodnotou se zaúčtuje do ostatního úplného výsledku.

(ii) Nefinanční aktiva

Účetní hodnoty nefinančních aktiv Společnosti kromě investic do nemovitostí (viz bod 2.2 (d)) a odložených daňových pohledávek (viz bod 2.2 (p)) jsou vždy k datu účetní závěrky prověřovány za účelem zjištění, zda existuje náznak snížení hodnoty. Pokud jakýkoliv takový náznak existuje, odhadne se zpětně získatelné částka daného aktiva. Goodwill a nehmotná aktiva s neurčitou dobou životnosti se testují na snížení hodnoty každý rok. Ztráta ze snížení hodnoty se zaúčtuje, pokud účetní hodnota aktiva nebo peněžotvorné jednotky převýší jejich zpětně získatelnou částku.

Zpětně získatelná částka aktiva nebo peněžotvorné jednotky je určena jako jejich hodnota z užívání nebo jejich současná hodnota snížená o náklady na prodej, a to podle toho, která z těchto hodnot je vyšší. Pro zjištění hodnoty z užívání se odhadované budoucí peněžní toky diskontují na jejich současnou hodnotu pomocí diskontní sazby před zdaněním, která odráží aktuální tržní stanovení časové hodnoty peněz a rizik specifických pro dané aktivum či peněžotvornou jednotku. Pro účely testování snížení hodnoty se aktiva seskupí do nejmenší skupiny aktiv, která vytváří peněžní příjmy z trvalého užívání, jež jsou výrazně nezávislé na peněžních příjmech z jiných aktiv nebo peněžotvorných jednotek. S ohledem na omezení týkající se velikosti provozního segmentu se peněžotvorné jednotky, kterým byl přiřazen goodwill, agregují tak, aby úroveň, na níž je prováděno testování snížení hodnoty, zohledňovala nejnižší úroveň, na níž se goodwill sleduje pro účely interního výkaznictví. Goodwill pořízený v rámci podnikové kombinace je přiřazen skupinám peněžotvorných jednotek, u nichž se očekává, že budou mít prospěch ze synergických efektů dané kombinace.

Ztráty ze snížení hodnoty se účtují do výsledku hospodaření. Ztráty ze snížení hodnoty peněžotvorných jednotek se přiřazují nejprve tak, aby snížily účetní hodnotu jakéhokoli goodwillu přiřazeného peněžotvorné jednotce (skupině peněžotvorných jednotek), a poté tak, aby poměrným způsobem snížily účetní hodnoty ostatních aktiv v peněžotvorné jednotce (skupině peněžotvorných jednotek).

Ztrátu ze snížení hodnoty goodwillu nelze odúčtovat. U ostatních aktiv se ztráta ze snížení hodnoty zaúčtovaná v předchozích obdobích posuzuje vždy k datu účetní závěrky za účelem zjištění, zda se ztráta snížila nebo již neexistuje. Ztráta ze snížení hodnoty se odúčtuje, pokud došlo ke změně odhadů použitých k určení zpětně získatelné částky. Ztráta ze snížení hodnoty se odúčtuje pouze do té výše, aby účetní hodnota daného aktiva nebyla vyšší než účetní hodnota, která by byla po očištění o odpisy stanovena, pokud by nebyla zaúčtována žádná ztráta ze snížení hodnoty.

(k) Rezervy

Rezerva se vykáže, pokud má Společnost současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, který je důsledkem minulé události, a je pravděpodobné, že k vypořádání závazku bude nezbytné vynaložení finančních prostředků Společnosti. Pokud je dopad významný, rezervy se stanoví diskontováním očekávaných budoucích peněžních toků sazbou před zdaněním, která odráží aktuální tržní stanovení časové hodnoty peněz a případně rizik specifických pro daný závazek. Odvíjení diskontu se vykazuje jako finanční náklad.

(l) Poskytnuté záruky

V rámci běžné obchodní činnosti může Společnost poskytovat záruky za úvěrové závazky, které jsou vykázány v účtech mimo výkaz o finanční pozici. Jedná se především o finanční záruky. Na odhadované ztráty z těchto poskytnutých záruk jsou vytvářeny rezervy. Když Společnost tyto ztráty odhaduje, vychází z historických dat týkajících se rizikových parametrů (kreditní konverzní faktory, pravděpodobnost selhání a míra ztráty při selhání).

(m) Výnosy

(i) Příjmy z pronájmu

Příjmy z pronájmu majetku klasifikovaného jako investice do nemovitostí jsou účtovány jako výnos rovnoměrně po dobu trvání pronájmu. Poskytnuté pobídky týkající se pronájmu jsou účtovány jako nedílná součást celkových příjmů z pronájmu po dobu trvání pronájmu.

Dobou trvání pronájmu se rozumí nezrušitelná doba pronájmu. Jakákoliv další doba, po kterou má nájemce možnost pokračovat v nájmu, není zohledněna.

(ii) Náklady na služby přeúčtovatelné nájemcům

Náklady na služby neúčtovatelné nájemcům se vykazují v čisté výši ve výkazu o úplném výsledku a účtují se na základě vydaných faktur a odhadů.

(iii) Poskytnuté služby

Výnosy z poskytnutých služeb jsou účtovány do výsledku hospodaření, jakmile dojde k převodu významných rizik a výhod spojených s vlastnictvím na kupujícího. Jedná se zpravidla o ostatní služby, které přímo nesouvisí s činnostmi v oblasti pronájmu.

(iv) Služby spojené s nájmem

Ohledně služeb spojených s nájmem, jako je odběr elektřiny, vody apod., jedná Společnost jako zástupce svých nájemců. Společnost hradí poplatky poskytovatelům těchto služeb za své nájemce, kteří platí Společnosti zálohy. Společnost pak provádí finální zúčtování s nájemci na základě jejich aktuální spotřeby. Částky přijaté od nájemců a hrazené poskytovatelům služeb se do finálního zúčtování vykazují jako závazky a pohledávky, přičemž nevstupují přímo do výnosů a nákladů.

(v) Prodej investic do nemovitostí, nemovitostí k obchodování a investic v dceřiných a přidružených společnostech

Výnosy z prodeje investic do nemovitostí, nemovitostí k obchodování a investic v dceřiných a přidružených společnostech jsou účtovány do výsledku hospodaření, jakmile dojde k převodu významných rizik a výhod spojených s vlastnictvím na kupujícího.

(n) Náklady

(i) Náklady na služby a na provoz nemovitostí

Náklady z uzavřených smluv o poskytování služeb a náklady na provoz nemovitostí jsou účtovány do nákladů v okamžiku jejich vzniku.

(ii) Splátky operativního leasingu

Platby v rámci operativního leasingu se účtují do výsledku hospodaření rovnoměrně po dobu trvání leasingového vztahu. Přijaté pobídky k uzavření smlouvy jsou do výsledku hospodaření účtovány jako nedílná součást celkových nákladů na operativní leasing po dobu trvání nájmu.

Pokud je majetkový podíl držený formou operativního leasingu klasifikován jako investice do nemovitostí, je tento majetkový podíl zaúčtován jako finanční leasing a pro vykázané aktivum je použit model ocenění reálnou hodnotou.

(iii) Splátky finančního leasingu

Minimální leasingové platby v rámci finančního leasingu se rozdělují na finanční náklady a snížení nesplaceného závazku. Finanční náklady jsou alokovány do jednotlivých období během doby leasingu tak, aby byla zajištěna konstantní úroková sazba u zbývajícího zůstatku závazku.

(o) Finanční výnosy a finanční náklady

Finanční výnosy zahrnují úrokové výnosy z bankovních úroků, úroků z poskytnutých úvěrů a úroků z nakoupených dluhopisů.

Úrokové výnosy jsou účtovány do výsledku hospodaření v okamžiku jejich vzniku s použitím metody efektivní úrokové míry. Výnosy z dividend jsou účtovány do výsledku hospodaření k datu vzniku nároku Společnosti na jejich vyplacení.

Finanční náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry a půjčky, úrokové poplatky týkající se finančního leasingu a bankovní poplatky.

Úroková složka splátek finančního leasingu je účtována do výsledku hospodaření s použitím metody efektivní úrokové míry. Výpůjční náklady, které nejsou přímo přiřaditelné pořízení či výstavbě způsobilého aktiva, jsou účtovány do výsledku hospodaření s pomocí metody efektivní úrokové míry.

Kurzové rozdíly jsou vykazovány v čisté výši jako finanční výnosy nebo finanční náklady v závislosti na tom, zda je výsledkem kurzových pohybů čistý zisk nebo čistá ztráta.

(p) Daň z příjmu

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň. Splatná i odložená daň z příjmů se vykazuje do výsledku hospodaření s výjimkou případů, kdy se týká podnikové kombinace nebo položek zaúčtovaných přímo ve vlastním kapitálu nebo v ostatním úplném výsledku.

Splatná daň zahrnuje odhad daňového závazku nebo daňové pohledávky ze zdanitelných příjmů nebo ztráty běžného roku s použitím daňových sazeb platných nebo uzákoněných k datu účetní závěrky a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň se vykáže ve vztahu k dočasným rozdílům mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků. Odložená daň se nevykáže ve vztahu k:

- dočasným rozdílům při prvotním zaúčtování aktiv či závazků v rámci transakce, která není podnikovou kombinací a která neovlivňuje ani účetní ani daňový hospodářský výsledek;
- dočasným rozdílům týkajícím se investic v dceřiných společnostech a účetních jednotkách pod společnou kontrolou v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v dohledné budoucnosti nedojde k jejich stornu; a
- zdanitelným dočasným rozdílům vzniklým při prvotním zaúčtování goodwillu.

Odložená daň se vypočte s použitím daňových sazeb, které budou dle očekávání platné pro dočasné rozdíly v okamžiku jejich storna a které byly uzákoněny k datu účetní závěrky. Odložené daňové pohledávky a závazky jsou kompenzovány, pokud ze zákona existuje právo kompenzace splatných daňových závazků a pohledávek a tyto se vztahují k daním vybíraným stejným daňovým úřadem za stejnou zdaňovanou jednotku, nebo za odlišné zdaňované jednotky, které však mají v úmyslu vypořádat splatné daňové závazky a pohledávky v čisté výši nebo jejichž daňové pohledávky a závazky budou realizovány současně.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v následujících účetních obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému bude moci být tato pohledávka uplatněna. Odložené daňové pohledávky se revidují vždy k datu účetní závěrky a snižují se v rozsahu, v jakém je nepravděpodobné, že bude realizováno související daňové využití.

(q) Zisk na akcii

Společnost vykazuje základní a zředěný ukazatel zisku na akcii u svých kmenových akcií. Základní ukazatel zisku na akcii se vypočte vydělením zisku nebo ztráty připadající držitelům kmenových akcií Společnosti váženým průměrem počtu kmenových akcií v oběhu v průběhu daného období. Zředěný ukazatel zisku na akcii se stanoví úpravou zisku nebo ztráty připadající držitelům kmenových akcií a váženého průměru počtu kmenových akcií v oběhu o účinky všech ředicích potenciálních kmenových akcií.

(r) Vykazování podle segmentu

Provozní segment je složka Společnosti:

- která se zabývá podnikatelskými aktivitami, v souvislosti s nimiž mohou vzniknout výnosy a náklady (včetně výnosů a nákladů spojených s transakcemi s jinou složkou Společnosti),
- jejíž provozní výsledky pravidelně přezkoumává orgán s hlavní rozhodovací pravomocí ve Společnosti, který určuje přiřazení zdrojů segmentu a hodnotí jeho výkonnos, a
- pro kterou jsou k dispozici důvěrné finanční informace.

Každý segment v rámci Společnosti se průběžně vyhodnocuje na pravidelných poradách stanovených skupin a výsledky těchto hodnocení se vykazují během porad představenstva. Výsledky segmentu, které se prezentují představenstvu (orgánu s hlavní rozhodovací pravomocí), zahrnují položky přímo přiřaditelné danému segmentu i položky, které lze přiměřeným způsobem alokovat. Nealokované položky zahrnují především podniková aktiva (zejména centrálu Společnosti), náklady centrály a pohledávky a závazky z daně z příjmů.

Kapitálovými výdaji segmentu se rozumí celkové náklady vynaložené v průběhu účetního období na pořízení pozemků, budov a zařízení, investic do nemovitostí, nehmotných aktiv kromě goodwillu a nemovitostí k obchodování.

Informace o segmentech jsou vykazovány ve vztahu k provozním a geografickým segmentům Společnosti. Základní formát Společnosti pro vykazování dle segmentů je založen na provozních segmentech. Provozní segmenty jsou určeny dle struktury řízení a interního výkaznictví Společnosti.

Ceny mezi jednotlivými segmenty jsou stanoveny na základě principu tržního odstupu.

Společnost vykazuje svou činnost pouze v rámci jednoho segmentu – Rezidenční nemovitosti. Pokud jde o geografické segmenty, všechny aktivity jsou realizovány v České republice.

(s) Spřízněné strany

Spřízněná strana je osoba nebo účetní jednotka, která je spřízněná s účetní jednotkou sestavující účetní závěrku.

(a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby jsou spřízněni s vykazující účetní jednotkou, pokud tato osoba:

(I) ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku,

(II) má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku, nebo

(III) je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.

(b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:

(I) Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny (což znamená, že všechny mateřské, dceřiné a sesterské podniky jsou vzájemně spřízněné).

(II) Jedna účetní jednotka je přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženým či společným podnikem člena skupiny, jejíž členem je i druhá účetní jednotka).

(III) Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.

(IV) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.

(V) Účetní jednotka je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky, nebo účetní jednotky, která je spřízněna s vykazjjící účetní jednotkou. Je-li samotná vykazující účetní jednotka takovýmto plánem, finančně přispívající zaměsntavatelé jsou rovněž spřízněni s vykazjící účetní jednotkou.

(VI) Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou identifikovanou v bodu (a).

(VII) Identifikovaná osoba v (a)(I) má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového managementu účetní jednotky (nebo mateřského podniku).

2.3. Podnikové kombinace

V roce 2014 a 2013 nedošlo k žádným podnikovým kombinacím.

3 Výkaz o finanční pozici

3.1 Investice do nemovitostí

2014

	Rezidenční a nebytové portfolio	Pozemky	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2014	**7 483 069**	**88 800**	**7 571 869**
Přírůstky	23 860	--	23 860
Úbytky	-117 882	--	-117 882
Zisk z přecenění	26 011	--	26 011
Zůstatek k 31. prosinci 2014	**7 415 058**	**88 800**	**7 503 858**

2013

	Rezidenční a nebytové portfolio	Pozemky	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2013	**7 353 119**	**53 990**	**7 407 109**
Přírůstky	10 144	34 810	44 954
Úbytky	-214 238	--	-214 238
Zisk z přecenění	334 044	--	334 044
Zůstatek k 31. prosinci 2013	**7 483 069**	**88 800**	**7 571 869**

Investice do nemovitostí zahrnují bytový fond v následujících lokalitách: Praha – Letňany, Ústí nad Labem, Česká Lípa, Třinec, Slaný, Teplice, Most, Děčín, Liberec, Jablonec nad Nisou, Nové Město pod Smrkem, Chlumec, Český Těšín a Litvínov.

Úbytky z rezidenčního portfolia zahrnují zejména prodej bytů v Praze – Letňanech. Podrobnosti jsou uvedeny v bodě 4.5.

Společnost pronajímá více než 12,4 tisíc bytů nájemcům, přičemž průměrná obsazenost činí necelých 80 % (2013: 75%). Více než 62 % nájemních smluv je uzavíráno na dobu neurčitou. Výpovědní lhůta u nájemních smluv činí většinou tři měsíce a zrušené smlouvy jsou průběžně nahrazovány smlouvami novými.

Nemovitosti, které Společnost vlastní, slouží jako předmět zajištění dluhopisů (viz bod 3.9).

Ocenění investic do nemovitostí
Realitní trh v České republice je považován za poměrně malý. Transakce s nemovitostmi podobné velikosti portfolia vlastněného Společností jsou velmi vzácné. Globální volatilita finančního systému se odrazila na trhu s residenčními a komerčními nemovitostmi, kdy již už tak nízký počet transakcí v tomto sektoru po roce 2008 dále poklesl. Proto byla při dosahování odhadu tržní hodnoty těchto investic do nemovitostí k 31. prosinci 2013 a 31. prosince 2014 k dispozici omezená možnost porovnávání historických transakcí. Vzhledem k potřebě používat místní specifika trhu, se tedy vyskytla vyšší míra nejistoty, než která by mohla být při oceňování ve více rozvinutých a aktivnějších trzích.

Dne 31. prosince 2010 byla vládou ČR ukončena deregulace nájemného. Společnost již s předstihem v roce 2010 připravila strategii zvyšování nájemného po deregulaci, kde bylo s nájemci individuálně dohodnuto postupné zvyšování nájemného v průběhu 4-8 let, s ohledem na jejich sociální situaci. Od 31. prosince 2013 bylo pronajato 100% bytů v režimu neregulovaného nájemného.

Postupné zvyšování příjmů z nájemného a zvýšení obyvatelnosti mělo pozitivní dopad na reálnou hodnotu nájemného portfolia. Čistý zisk z přecenění lze přičíst především zvýšení reálné hodnoty bytů v klastru nacházejících se v Třinci. Tento zisk byl částečně kompenzován poklesem reálné hodnoty bytového portfolia především v klastrech Praha – Letňany, Litvínov a Ústí nad Labem.

Ocenění reálné hodnoty investic do nemovitostí

3.1.1 Hierarchie reálné hodnoty

Investice do nemovitostí ve vlastnictví společností byly oceněny k 31. prosinci 2014 nezávislými a kvalifikovanými odhadci, kteří mají odbornou způsobilost a nedávné zkušenosti v místech a segmentech oceňovaných investic do nemovitostí. Pro všechny investice do nemovitostí platí, že jejich aktuální využití odpovídá definici nejvyššího a nejlepšího využití.

Finanční oddělení Společnosti zahrnuje tým, který přezkoumává ocenění prováděné nezávislými odhadci pro účely finančního výkaznictví. Nezávislý znalec oceňuje investiční majetek Společnosti jednou za rok. K 31. prosinci 2014 byly investice do nemovitostí oceněny hodnotou 7 503 858 tis. Kč jako kategorie třetí úrovně reálné hodnoty, založené na oceňovacích postupech používaných v souladu s IFRS 13. V průběhu roku nebyly provedeny žádné převody mezi jednotlivými úrovněmi.

3.1.2 Úroveň 3 reálné hodnoty

Změny z počátečních zůstatků k 1. lednu 2014 do konečných zůstatků k 31. prosinci 2014 pro 3. úroveň reálné hodnoty je uvedena v následující tabulce:

Počáteční zůstatek k 1. lednu 2014	**7 571 869**
Přírůstky	23 860
Úbytky	-117 882
Změna reálné hodnoty	26 011
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2014	**7 503 858**

3.1.3. Metody ocenění a významné vstupy

	Metoda ocenění	Významné nepozorovatelné vstupy	Rozsah (vážený průměr)	Vzájemný vztah mezi klíčovými nepozorovatelnými vstupy a oceněním reálnou hodnotou
				Odhadovaná reálná hodnota by klesla (vzrostla) kdyby:
Residenční a komerční portfolio	Metoda DCF (viz níže)	Odhadovaná výše nájemného (Kč/m²)	441 Kč/m² - 1 969 Kč/m² (787 Kč/m²)	Odhadovaná výše nájemného byla nižší (vyšší)
		Míra neobsazenosti	1%-84% (25,39%)	Míra neobsazenosti byla nižší (vyšší)
		Exit yield	5%-8% (7,78%)	Exit yield byl nižší (vyšší)
		Diskontní sazba	5,25%-10% (8,82%)	Diskontní sazba byla nižší (vyšší)
Pozemky	Metoda tržního porovnání (viz níže)	Ceny za m²	225 Kč/m² - 4 100 Kč/m² (2 717Kč/m²)	Očekávaná prodejní cena byla nižší (vyšší)

Metoda diskontovaného CF (DCF) – *provedena dle pokynů IVSC, www.ivsc.org*

Při použití metody DCF se reálná hodnota nemovitosti odhaduje pomocí explicitních předpokladů vyplývajících z výhod a závazků z vlastnictví během životnosti aktiva, včetně jeho prodeje nebo zůstatkové hodnoty. Jako akceptovaná metoda ocenění založeného na výnosech, DCF metoda zahrnuje projekci řady peněžních toků z vlastnictví nemovitosti. Ty jsou diskontovány odpovídající, z trhu zjistitelnou diskontní sazbou za účelem stanovení současné hodnoty peněžních toků plynoucích z nemovitosti.

Doba trvání a povaha (příjmy/výdaje) peněžních toků jsou definovány na základě nájemních smluv, jejich prodlužování a obnovování, plánovaných přestaveb nebo rekonstrukcí. Patřičné doby trvání jsou zpravidla určeny tržními zvyklostmi charakteristickými pro tento segment. V případě investic do nemovitostí jsou periodické peněžní toky stanoveny na základě hrubého příjmu s odečtem neobsazenosti, nepřeúčtovatelných nákladů, kolekce ztrát, nájemních incentivů, nákladů na údržbu, zprostředkovatelských poplatků a provizí a ostatních provozních a správních výdajů. Série opakujících se provozních příjmů jsou pak následně spolu s odhadnutou očekávanou zůstatkovou hodnotou ke konci odhadovaného období diskontovány.

Metoda tržního porovnání – *provedená dle pokynů IVSC, www.ivsc.org*

Při použití metody tržního porovnání je reálná hodnota nemovitosti odhadnuta na základě porovnatelných transakcí. Přístup metody tržního porovnání je založen na principu substituce, kdy potenciální kupující nebude za daný majetek platit více, než by musel zaplatit za srovnatelný nahraditelný majetek. V teoretické rovině by nejlepší uskutečněná, porovnatelná transakce mohla být exaktním duplikátem porovnávaného majetku a mohla by indikovat, za předpokladu znalosti hodnoty takové transakce, cenu, za kterou by mohl být majetek prodán. Porovnání je prováděno na základě ceny za metr čtvereční.

3.1.4. Analýza citlivosti

Analýza citlivosti ocenění investic do nemovitostí (mimo pozemků):

	Aktuální průměr yieldu	Tržní hodnota	Růst yieldu o 25 bp	Tržní hodnota po růstu yieldu	Dopad na zisk před daní
2014	**6,65%**	7 415 058	**6,90%**	7 148 014	-267 044
2013	**6,42%**	7 483 069	**6,67%**	7 200 960	-282 109

Interpretace předchozí tabulky: Pokud by byl aktuální průměr yeildu o 25 bp vyšší a všechny ostatní proměnné by zůstaly neměnné, byl by v roce 2014 zisk před zdaněním o 267 044 tis. Kč nižší v důsledku změny čistého zisku z přecenění investic do nemovitostí.

	Aktuální průměr yieldu	Roční příjem z nájmu	Růst nájemného o 10%	Tržní hodnota po růstu nájemného	Dopad na zisk před daní
2014	**6,65%**	493 213	542 534	8 158 406	743 348
2013	**6,42%**	480 304	528 334	8 229 502	746 433

Výše uvedenou tabulku lze interpretovat následovně: pokud by příslušný výnos z nájemného byl k 31. prosinci 2014 o 10 procent vyšší a všechny ostatní proměnné by zůstaly konstantní, pak by roční zisk před zdaněním byl o 743 348 tis. Kč vyšší z titulu změny čistého zisku z přecenění investic do nemovitostí.

3.2 Pozemky, budovy a zařízení

2014

	Zařízení – finanční leasing	Celkem
Pořizovací cena		
Zůstatek k 1. lednu 2014	**1 683**	**1 683**
Zůstatek k 31. prosinci 2014	**1 683**	**1 683**
Oprávky		
Zůstatek k 1. lednu 2014	**721**	**721**
Odpisy za účetní období	337	337
Zůstatek k 31. prosinci 2014	**1 058**	**1 058**
Zůstatkové hodnoty		
K 1. lednu 2014	**962**	**962**
K 31. prosinci 2014	**625**	**625**

2013

	Zařízení – finanční leasing	Celkem
Pořizovací cena		
Zůstatek k 1. lednu 2013	**1 683**	**1 683**
Zůstatek k 31. prosinci 2013	**1 683**	**1 683**
Oprávky		
Zůstatek k 1. lednu 2013	**384**	**384**
Odpisy za účetní období	337	337
Zůstatek k 31. prosinci 2013	**721**	**721**
Zůstatkové hodnoty		
K 1. lednu 2013	**1 299**	**1 299**
K 31. prosinci 2013	**962**	**962**

3.3 Nakoupené dluhopisy

Dlouhodobé

	2014	2013
Nakoupené dluhopisy od spřízněných stran	196 908	--
Celkem	**196 908**	--

Krátkodobé

	2014	2013
Úroky z dluhopisů od spřízněných stran	7 932	4 704
Celkem	**7 932**	**4 704**

Součástí nakoupených dluhopisů je i alikvótní úrokový výnos.

Společnost nakoupila 17. prosince 2014 od Czech Property Investments, a.s. 11 640 kusů dluhopisů CPI VAR 19 EUR (CZ0003501843). Emise je splatná 23. března 2019 s ročním úročením 6,5% + 6M EURIBOR, nominální hodnota jednoho kusu dluhopisu je 500 EUR. Následně společnost koupila 19. prosince 2014 od Czech Property Investments, a.s. 1 224 kusů dluhopisů CPI VAR 18 EUR (CZ0003511024), emise je splatná 26. listopadu 2018 s ročním úročením 5,5% + 12 M EURIBOR.

3.4 Poskytnuté úvěry

Krátkodobé

	2014	2014	2013	2013
	Zůstatek	Průměrná úroková míra	Zůstatek	Průměrná úroková míra
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám (bod 7.1)	385	0%	24 005	8,00%
Celkem	**385**	--	**24 005**	--

Zůstatky krátkodobých úvěrů zahrnují jistinu úvěru, nesplacené úroky týkající se krátkodobých úvěrů a krátkodobou část nesplacených úroků týkajících se dlouhodobých úvěrů, které mají být splaceny do 12 měsíců.

Pokles poskytnutých úvěrů spřízněným stranám je způsoben splacením úvěru, který byl poskytnut do společnosti U Svatého Michala, a.s. Konečný zůstatek v roce 2014 je tvořen pouze nesplacenými úroky z úvěru (viz bod 7.1).

3.5 Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Krátkodobé

	2014	2013
Pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami	2	--
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami (1)	302 599	350 494
Poskytnuté zálohy (2)	160 960	123 212
Náklady příštích období	26 413	32 161
Pohledávky za zaměstnanci	24	9
Pohledávky z postoupení za spřízněnými stranami (3)	125 268	101 745
Ostatní pohledávky za třetími stranami	1 435	418
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem	**616 701**	**608 039**
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami (4)	-127 760	-128 331
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek celkem	**127 760**	**128 331**
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem po snížení hodnoty	**488 941**	**479 708**

(1) Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami zahrnují zejména pohledávky z obchodních vztahů za nájemci z titulu přefakturace základního nájmu ve výši 168 385 tis. Kč (2013: 166 946 tis. Kč) a pohledávky z přefakturace služeb spojených s nájmem (např. energie) ve výši 134 214 tis. Kč (2013: 166 515 tis. Kč). Pohledávky z přefakturace budou zúčtovány oproti zálohám přijatým od nájemců, jakmile bude známa konečná částka spotřeby těchto služeb a bude provedena konečná přefakturace.

(2) Poskytnuté zálohy představují zálohy na služby spojené s nájmem zaplacené Společností, za které nebyla přijata konečná faktura od poskytovatelů těchto služeb.

(3) Pohledávky z postoupení za spřízněnými stranami jsou popsány v bodě 7.1.

(4) Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami je tvořeno k pohledávkám z obchodních vztahů za nájemci, které jsou více než 181 dnů po splatnosti. Změna snížení hodnoty k pohledávkám je zahrnuta do výkazu o úplném výsledku jako ztráta ze snížení hodnoty v rámci Ostatních nákladů.

Pohyb opravných položek k obchodním pohledávkám během roku 2014:

	2014
Tvorba opravných položek k obchodním pohledávkám	-139 462
Čerpání opravných položek k obchodním pohledávkám	140 036
Odpis pohledávky	-549
Opravná položka k pohledávkám celkem	**25**
Opravná položka k ostatním pohledávkám celkem	**-3**
Celkový dopad na zisk/ztrátu	**22**

3.6 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	2014	2013
Bankovní účty	96 331	107 146
Peníze	1 326	634
Celkem	**97 657**	**107 780**

Za účelem zajištění závazků vyplývajících z dluhopisů vydaných v roce 2013 Společnost zastavila určité bankovní účty. Celková bilance na těchto účtech ke dni 31. prosinci 2014 představuje 3 245 tis. Kč (2013: 1 645 tis. Kč).

3.7 Vlastní kapitál

Změny vlastního kapitálu

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu je uveden v úvodní části účetní závěrky.

Základní kapitál

	2014	2013
Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)	20	20
Zředění	--	--
Vážený průměr počtu kmenových akcií (zředěný)	**20**	**20**
Nominální hodnota kmenové akcie (v Kč)	**100 000**	**100 000**
Základní kapitál	**2 000**	**2 000**

Kmenové akcie byly vydány v podobě listinných kmenových akcií na majitele. Základní kapitál je splacen v plné výši. V roce 2014 ani v roce 2013 nebyly vydány žádné nové akcie.

Ostatní fondy

	2014	2013
Fond vytvořený fúzí (1)	2 119 182	2 119 182
Zákonný rezervní fond	400	400
Ostatní rezervní fondy celkem	**2 119 582**	**2 119 582**

(1) Fond vytvořený fúzí se týká fúze Společnosti realizované v roce 2010. Společnost zaúčtovala fond ve vlastním kapitálu ve výši 1 632 237 tis. Kč týkající se fúze společností SPOBYT, a.s. a Byty Česká Lípa, a.s. se Společností a fond ve vlastním kapitálu ve výši 486 945 tis. Kč týkající se fúze společnosti RLRE Tellmer Property s.r.o. se Společností.

Zisk na akcii

	2014	2013
Čistý zisk připadající držitelům kmenových akcií za účetní období (v tis. Kč)	82 919	81 832
Zisk na akcii (v Kč) - základní	4 145 950	4 091 600
Zisk na akcii (v Kč) - zředěný	4 145 950	4 091 600

Podíly na zisku

V roce 2014 nebyly vyplaceny žádné podíly na zisku. V roce 2013 Společnost vyplatila mateřské společnosti podíl na zisku ve výši 140 000 tis. Kč z nerozděleného zisku minulých let, podíl na zisku na akcii činil 7 000 000 Kč.

3.8 Úročené úvěry a půjčky

Dlouhodobé

	2014	2013
Úvěry od spřízněných stran (1)	226 361	145 311
Závazky z finančního leasingu	171	450
Celkem	**226 532**	**145 761**

(1) Zvýšení dlouhodobých úvěrů od spřízněných stran je způsobeno čerpáním půjčky, která byla poskytnuta mateřskou společností s maximálním úvěrovým rámcem 250 000 tis. Kč. Půjčka je úročena pevnou úrokovou sazbou 9% ročně. Splatnost úvěru je 31. prosinec 2019.

Krátkodobé

	2014	2013
Úvěry od spřízněných stran (1)	36 303	13 573
Úvěry od třetích stran (1)	2 103	15 788
Závazky z finančního leasingu	278	303
Celkem	**38 684**	**29 664**

(1) Zvýšení krátkodobých úvěrů od spřízněných stran a současné snížení úvěrů od třetích stran je způsobeno především postoupením půjčky společnosti Haines s.r.o. na společnost Czech Property Investments, a.s. Růst byl dále způsoben vyššími úroky z půjčky poskytnuté společností Czech Property Investments, a.s.

Podrobné členění k 31. prosinci 2014:

	Měna	Nominální úroková míra	Splatno do 1 roku	Splatno 1-5 let	Celkem
Úvěry od spřízněných stran					
Czech Property Investments, a.s.	Kč	5 - 9,00% p.a.	36 303	226 361	262 664
Úvěry od třetích stran					
Úvěry od třetích stran	Kč	0,75% p.a.	2 103	--	2 103
Finanční leasing					
Finanční leasing (automobily)	Kč	6,16 – 7,58% p.a.	278	171	449
Celkem			**38 684**	**226 532**	**265 216**

Podrobné členění k 31. prosinci 2013:

	Měna	Nominální úroková míra	Splatno do 1 roku	Splatno 1-5 let	Splatno V následujících letech	Celkem
Úvěry od spřízněných stran						
Czech Property Investments, a.s.	Kč	9,00% p.a.	13 573	--	145 311	158 884
Úvěry od třetích stran		--	--	--	--	
Úvěry od třetích stran	Kč	5% p.a.	15 788	--	--	15 788
Finanční leasing		--	--	--	--	
Finanční leasing (automobily)	Kč	6,16 – 7,58% p.a.	303	450	--	753
Celkem			**29 664**	**450**	**145 311**	**175 425**

3.9 Vydané dluhopisy

	31. prosince 2014		31. prosince 2013	
	Počet vydaných dluhopisů	Hodnota	Počet vydaných dluhopisů	Hodnota
Dlouhodobé závazky				
Výnosy z vydaných dluhopisů -CPI BYTY 2,50/15	--	--	300 000	300 000
Výnosy z vydaných dluhopisů -CPI BYTY 3,50/17	500 000	500 000	500 000	500 000
Výnosy z vydaných dluhopisů -CPI BYTY 4,80/19	900 000	900 000	900 000	900 000
Výnosy z vydaných dluhopisů -CPI BYTY 4,80/19	500 000	500 000	--	--
Výnosy z vydaných dluhopisů -CPI BYTY 5,80/21	800 000	800 000	1 300 000	1 300 000
Minus: transakční náklady	--	-48 652	--	-66 211
Celkem CPI BYTY		**2 651 348**		**2 933 789**
Celkem dlouhodobých vydaných dluhopisů	--	**2 651 348**	--	**2 933 789**
Krátkodobé závazky				
Výnosy z vydaných dluhopisů -CPI BYTY 2,50/15	300 000	300 000	--	--
AÚV - CPI BYTY		92 015		95 334
Minus: transakční náklady		-23 963		--
Celkem krátkodobých vydaných dluhopisů	--	**368 052**	--	**95 334**
Celkem vydaných dluhopisů	--	**3 019 400**	--	**3 029 123**

Dluhopisy CPI BYTY byly vydány v rámci dluhopisového programu s celkovým objemem 3 800 000 tis. Kč dne 7. května 2013. Celkový objem kterékoli emise dluhopisů vydané v rámci dluhopisového programu nesmí nikdy překročit 3 000 000 tis. Kč.
Členění na 5 různých dob splatnosti umožnilo investorům zvolit optimální dobu trvání jejich investic od 2 do maximálně 8 let s pevnými kupony od 2,5% do 5,8%.
Dluhopisy byly vydány na doručitele v zaknihované podobě. Prospekt a emisní podmínky byly schváleny rozhodnutím České národní banky ze dne 30. dubna 2013 referenční číslo 2013/5158/570, které nabylo právní moci dne 30. dubna 2013.
Dluhopisy CPI BYTY byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

Podrobný rozpis jednotlivých emisí je následující:

CPI BYTY 2,50/15, ISIN CZ0003510679
Dluhopisy CPI BYTY 2,50/15 byly vydány 7. května 2013. Dluhopisy jsou splatné dne 7. května 2015. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 2,50% ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května.

CPI BYTY 3,50/17, ISIN CZ0003510687
Dluhopisy CPI BYTY 3,50/17 byly vydány 7. května 2013. Dluhopisy jsou splatné dne 7. května 2017. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 3,50% ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května.

CPI BYTY 4,80/19, ISIN CZ0003510695
Dluhopisy CPI BYTY 4,80/19 byly vydány 7. května 2013. Dluhopisy jsou splatné dne 7. května 2019. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,80% ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května.

CPI BYTY 5,80/21, ISIN CZ0003510703
Dluhopisy CPI BYTY 5,80/21 byly vydány 7. května 2013. Dluhopisy jsou splatné dne 7. května 2021. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,80% ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května.

CPI BYTY Real Estate 4,80/19, ISIN CZ0003511412
Dluhopisy CPI BYTY 4,80/19 byly vydány 30. dubna 2014. Dluhopisy jsou splatné dne 7. května 2019. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,80% ročně. Úroky jsou splatné každoročně dne 7. května.

Změny v roce 2014

Celková nominální hodnota vydaných dluhopisů CPI BYTY 5,80/21 poklesla z 1 300 000 tis. Kč na 800 000 tis. Kč v souvislosti s novou emisí CPI BYTY Real Estate 4,80/19 vydanou 30. dubna 2014 v objemu 500 000 tis. Kč. V souvislosti se snížením objemu emitovaných dluhopisů z emise CPI BYTY 5,80/21, Společnost v rámci výkupu dluhopisů od držitelů vykázala zisk (bod 4.9), jelikož část dluhopisů byla vykoupena za nižší než nominální hodnotu.

Zajištění

Za účelem zajištění povinností vyplývajících z vydaných dluhopisů Společnost zastavila následující aktiva:

- investice do nemovitostí;
- pohledávky vyplývající z pojistné smlouvy;
- pohledávky z bankovních účtů;
- akcie CPI BYTY (zastaveny mateřskou společností CPI a.s.)

Podřízení závazků CPI a.s.

V zájmu zajištění povinností vyplývajících z vydaných dluhopisů CPI a.s. uzavřela dohodu o podřízení závazků vůči Raiffeisenbank a.s. všech subjektů, v nichž CPI a.s. má přímý nebo nepřímý podíl.

Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů poprvé počítány za rok končící 31. prosincem 2014. Společnost k 31. prosinci 2014 plní všechny ukazatele kovenantů.

3.10 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Dlouhodobé

	2014	2013
Závazky z obchodních vztahů ke třetím stranám	2 941	--
Závazky ze zádržného (1)	2 434	43 348
Celkem	**5 375**	**43 348**

(1) Závazky ze zádržného se převážně týkají renovace rezidenčního portfolia provedené dodavateli. Hodnota v roce 2014 v porovnání s rokem 2013 je menší v důsledku nižších nákladů vynaložených na opravy a údržbu subjektů a zaplacení zádržného z minulého roku v celkové výši 43 187 tis. Kč.

Krátkodobé

	2014	2013
Závazky z obchodních vtahů ke spřízněným stranám (1)	11 405	215
Závazky z obchodních vtahů ke třetím stranám	108 283	131 671
Zálohy přijaté od nájemců (2)	269 089	271 605
Závazky z daně z přidané hodnoty	4 243	9 353
Kauce od nájemců (3)	32 341	31 490
Závazky ze zádržného	4 934	--
Závazky k zaměstnancům, ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění, z daně ze závislé činnosti zaměstnanců	2 851	2 925
Ostatní závazky ke třetím stranám	168	198
Celkem	**433 314**	**447 457**

(1) Společnost Haines s.r.o. v průběhu roku 2014 postoupila pohledávku vůči Společnosti na společnost Czech Property Investments, a.s., to způsobilo růst závazků z obchodních vztahů ke spřízněným stranám.

(2) Zálohy přijaté od nájemců představují platby přijaté od nájemců za služby spojené s nájmem, které budou zúčtovány oproti pohledávkám z obchodních vztahů, jakmile bude známa konečná částka spotřeby těchto služeb a bude provedena konečná přefakturace.

(3) Kauce od nájemců představují závazky Společnosti CPI BYTY z přijatých záloh týkajících se nájemného. Jelikož příslušné nájemní smlouvy mohou být nájemci ukončeny při krátké výpovědní lhůtě, jsou tyto zálohy klasifikovány jako krátkodobé závazky.

3.11 Rezervy

	2014	2013
Zůstatek k 1. lednu	**3 566**	**4 542**
Rezervy použité v účetním období	-3 566	-976
Zůstatek k 31. prosinci	--	3 566

3.12 Odložená daň

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Investice do nemovitostí	--	--	-1 150 454	-1 154 687	-1 150 454	-1 154 687
Rezervy	--	677	--	--	--	677
Ostatní položky	104	177	-119	-183	-15	-6
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	**104**	**854**	**-1 150 573**	**-1 154 870**	**-1 150 469**	**-1 154 016**
Kompenzace daně	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**
Výsledná odložená daňová pohledávka/(závazek)	**104**	**854**	**-1 150 573**	**-1 154 870**	**-1 150 469**	**-1 154 016**

Pohyb zůstatků odložené daně

2014

	Zůstatek k 1. lednu 2014	Vykázáno ve výsledku hospodaření	Zůstatek k 31. prosinci 2014
Investice do nemovitostí	-1 154 687	4 233	-1 150 454
Rezervy	677	-677	--
Ostatní položky	-6	-9	-15
Celkem	**-1 154 016**	**3 547**	**-1 150 469**

2013

	Zůstatek k 1. lednu 2013	Vykázáno ve výsledku hospodaření	Zůstatek k 31. prosinci 2013
Investice do nemovitostí	-1 117 915	-36 772	-1 154 687
Rezervy	-12 437	13 114	677
Ostatní položky	-3	-3	-6
Celkem	**-1 130 355**	**-23 661**	**-1 154 016**

Nezaúčtované odložené daňové pohledávky

Odložená daňová pohledávka nebyla zaúčtovaná vzhledem k následujícím položkám:

	2014	2013
Daňová ztráta	--	17 871
Celkem	**--**	**17 871**

Společnost v roce 2014 uplatnila veškeré daňové ztráty z minulých let.

4 Výkaz o úplném výsledku

4.1 Příjmy z pronájmu

	2014	2013
Příjmy z pronájmu celkem	**493 213**	**480 304**

Příjmy z pronájmu zahrnují příjmy z pronájmu bytů ve výši 461 574 tis. Kč (2013: 447 187 tis. Kč) a příjmy z pronájmu nebytových prostor ve výši 31 639 tis. Kč (2013: 33 117 tis. Kč).

Hrubé příjmy z pronájmu jsou realizovány od velkého počtu nájemců, přičemž žádný jednotlivý nájemce nebo skupina nájemců se na hrubých příjmech z pronájmu Společnosti nepodílí z více než 10 %.

4.2 Čisté náklady související se službami spojenými s nájmem

	2014	2013
Výnosy	10 915	9 001
Náklady	-11 301	-14 600
Čisté náklady související se službami spojenými s nájmem celkem	**-386**	**-5 599**

4.3 Náklady na provoz nemovitostí

	2014	2013
Opravy a údržba (1)	-166 406	-325 872
Služby spojené s nájmem - neobsazené prostory	-45 562	-73 528
Osobní náklady	-36 524	-38 779
Daň z nemovitostí	-5 278	-5 402
Náklady na pojištění nemovitostí	-2 381	-2 085
Odpisy	-337	-337
Ostatní náklady	-3 342	-861
Náklady na provoz nemovitostí celkem	**-259 830**	**-446 864**

(1) Pokles nákladů na opravy a údržbu byl způsoben tím, že v roce 2013 došlo k nadstandardnímu vynaložení finančních prostředků kvůli snaze zlepšit ve velmi krátké době razantně technický stavu subjektů. Rok 2014 je již běžným rokem vycházející z trvale udržitelného stavu alokace finančních prostředků na opravy.

Služby spojené s nájmem - neobsazené prostory

	2014	2013
Spotřeba materiálu	-1 761	-2 378
Spotřeba energie	-32 449	-57 571
Odpadové hospodářství	-3 204	-2 069
Bezpečnostní služby	-6 002	-7 488
Úklidové služby	-2 146	-4 022
Služby spojené s nájmem – neobsazené prostory celkem	**-45 562**	**-73 528**

Osobní náklady

	2014	2013
Mzdové náklady	-26 759	-28 496
Odvody na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	-8 557	-8 917
Ostatní sociální náklady	-1 208	-1 366
Osobní náklady celkem	**-36 524**	**-38 779**

4.4 Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí

	2014	2013
Zisky z přecenění		
Rezidenční portfolio	26 011	334 044
Pozemky	--	--
Zisky z přecenění celkem	**26 011**	**334 044**
Ztráty z přecenění celkem	--	--
Čistý zisk z přecenění	**26 011**	**334 044**

4.5 Ztráta z prodeje investic do nemovitostí

	2014	2013
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	109 213	168 271
Zůstatková hodnota prodaných investic do nemovitostí	-117 882	-214 238
Související náklady (daň z převodu nemovitostí)	-3 738	-8 952
Ztráta z prodeje investic do nemovitostí celkem	**-12 407**	**-54 919**

Úbytky investic do nemovitostí v letech 2014 a 2013 představují především prodeje bytů v Praze – Letňanech v celkové účetní hodnotě 117 882 tis. Kč (2013: 214 238 tis. Kč). Ztráta z prodeje, kterou Společnost utrpěla od roku 2014 je způsobena především stategií Společnosti týkající se optimalizace rezidenčního portfolia v Praze – Letňanech. Byty, které byly se závazkem platby budoucího příspěvku rezidentům sdružení, byly prodány v roce 2013. Neexistuje žádný náznak, že současná ztráta má negativní dopad na reálnou hodnotu zbývající části bytového portfolia, neboť tyto prodeje souvisí pouze s určitými lokalitami.

4.6 Správní náklady

	2014	2013
Opravy a údržba	-335	--
Náklady na reprezentaci	-420	--
Telekomunikační poplatky	-2 711	-2 042
Právní služby	-3 437	-903
Účetní a ostatní služby - interní	-19	-122
Auditorské, daňové a poradenské služby	-1 920	-2 924
Náklady na reklamu	-265	-1 297
Pronájem	-1 793	-1 820
Ostatní náklady pojištění	-187	--
Ostatní správní náklady	-1 895	-634
Správní náklady celkem	**-12 982**	**-9 742**

4.7 Ostatní výnosy

	2014	2013
Zisk z postoupení pohledávek	41	--
Výnosy z penále	2 751	4 142
Pojistná plnění	542	1 386
Ostatní (1)	--	2 930
Ostatní výnosy celkem	**3 334**	**8 458**

(1) V roce 2013 Ostatní výnosy zahrnují zisk 2 823 tis. Kč z nově identifikovaných pozemků. Jako výsledek detailní analýzy registru dlouhodobého majetku Společnost vykázala nové pozemky ve svém vlastnictví. Tyto pozemky jsou uvedeny v přírůstcích roku 2013.

4.8 Ostatní náklady

	2014	2013
Snížení hodnoty aktiv (1)	571	-28 292
Změna stavu rezerv	3 566	976
Odpis pohledávek	-549	-1 198
Daně a poplatky (2)	-545	284
Penále	-21	-231
Dary	-578	--
DPH bez nároku na odpočet	-3 866	-7 425
Ostatní	-2 086	-864
Ostatní náklady celkem	**-3 508**	**-36 750**

(1) Snížení hodnoty aktiv se týká ztráty ze snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek. Další informace o sledování angažovanosti vůči úvěrovému riziku jsou uvedeny v bodě 5.2, Úvěrové riziko.

(2) Příjmy týkající se daní a poplatků v roce 2013 je způsoben vrácením daní a poplatků placených Společností v předchozích obdobích.

Snížení hodnoty aktiv

	2014	2013
Snížení hodnoty obchodních pohledávek	574	-28 292
Odpis pohledávky	-549	-1 198
Snížení hodnoty pohledávek celkem	**25**	**-29 490**
Snížení hodnoty ostatních pohledávek celkem	**-3**	--
Snížení hodnoty aktiv celkem	**22**	**-29 490**

4.9 Finanční výnosy

	2014	2013
Úrokové výnosy z dluhopisů	552	--
Úrokové výnosy z úvěrů a pohledávek	241	143
Čistý kurzový zisk	761	--
Výnosy z bankovních úroků	18	13
Ostatní finanční výnosy (1)	13 494	--
Finanční výnosy celkem	**15 066**	**156**

(1) Ostatní finanční výnosy se vztahují k odkupu dluhopisů CPI BYTY 5,80/21 od původních držitelů za nižší než nominální hodnotu (bod 3.9.)

4.10 Finanční náklady

	2014	2013
Úrokové náklady týkající se bankovních a nebankovních úvěrů (1)	-6 952	-50 803
Úrokové náklady týkající se vydaných dluhopisů	-157 191	-101 209
Ostatní finanční náklady (2)	-1 476	-11 583
Finanční náklady celkem	**-165 619**	**-163 595**

(1) Pokles úroků z bankovních a nebankovních úvěrů primárně souvisí se splacením bankovního úvěru Společnosti v květnu 2013.

(2) Výrazné snížení Ostatních finančních nákladů souvisí především s bankovními poplatky v souvislosti se splacením úvěru v roce 2013. Poplatek za sjednání bankovní půjčky byl odložen a umořován po dobu trvání základního bankovního úvěru Společnosti. V důsledku předčasného splacení bankovního úvěru byla zbývající částka poplatku za sjednání (10 742 tis. Kč) účtována do výkazu o úplném výsledku v roce 2013.

4.11 Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření

	2014	2013
Splatná daň z příjmů		
Daň z příjmů týkající se běžného období	-3 520	--
Doměrky daně za minulá zdaňovací období	--	--
Celkem	**- 3 520**	**--**
Odložený daňový náklad		
Změna dočasných rozdílů	3 547	-23 661
Celkem	**3 547**	**-23 661**
Daň z příjmů vykázaná jako náklad ve výsledku hospodaření	**27**	**-23 661**

Pro výpočet odložené daně v roce 2014 a 2013 byla použita daňová sazba ve výši 19 %.

Odsouhlasení efektivní daňové sazby

	2014	2013
Zisk za účetní období	82 919	81 832
Daň z příjmů vykázaná jako náklad ve výsledku hospodaření celkem	27	-23 661
Zisk před zdaněním	**82 892**	**105 493**
Nominální sazba daně z příjmů právnických osob	19%	19%
Daň z příjmů vypočtená nominální sazbou daně z příjmů právnických osob	-15 749	-20 044
Daňově neuznatelné náklady	-2 095	-8 235
Výnosy osvobozené od daně	--	459
Změna stavu nevykázaných odložených pohledávek z daňových ztrát	17 871	4 159
Daň z příjmů	**27**	**-23 661**

5 Řízení finančních rizik

5.1 Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko, že Společnost nebude schopna dostát svým peněžním závazkům, zejména co se týče úhrady částek splatných dodavatelům a splátek bankovních úvěrů a půjček. Společnost riziko nedostatku finančních prostředků sleduje za použití různých nástrojů k plánování likvidity. K nim patří následující činnosti:

- udržování odpovídajícího zůstatku likvidních zdrojů;
- flexibilní využití bankovních úvěrů, kontokorentů a půjček;
- projekce budoucích peněžních toků z provozní činnosti.

Následující tabulka uvádí profil splatnosti finančních závazků Společnosti na základě nediskontovaných smluvních plateb včetně naběhlého úroku. Tabulka vychází z nejdříve možného data vypořádání závazků Společnosti dle smluvní splatnosti.

K 31. prosinci 2014

	Zůstatek k 31/12/2014	do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-2 roky	2-5 let	nad 5 let	Celkem
Úvěry od třetích stran	2 103	2 107	--	--	--	--	2 107
Úvěry od spřízněných stran	262 664	25 930	31 955	19 738	285 574	--	363 197
Dluhopisy	3 092 015*	--	449 765	131 100	2 258 300	892 800	3 731 965
Závazky z finančního leasingu	449	77	229	171	15	--	492
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	438 689	363 078	70 236	343	4 897	135	438 689
Celkem	**3 795 920**	**391 192**	**552 185**	**151 352**	**2 548 786**	**892 935**	**4 536 450**

*bez transakčních nákladů

K 31. prosinci 2013

	Zůstatek k 31/12/2013	do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-2 roky	2-5 let	nad 5 let	Celkem
Úvěry od třetích stran	15 788	15 985	--	--	--	--	15 985
Úvěry od spřízněných stran	158 884	16 842	9 808	13 078	39 234	158 389	237 351
Dluhopisy	3 095 334	131 733	109 195	745 853	1 011 618	1 383 403	3 381 802
Závazky z finančního leasingu	753	86	252	291	183	--	812
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	490 805	78 065	366 380	366	14 504	31 490	490 805
Celkem	**3 761 564**	**242 711**	**485 635**	**759 588**	**1 065 539**	**1 573 282**	**4 126 755**

5.2 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko, že protistrana nesplní své závazky z finančního nástroje nebo zákaznické smlouvy, což bude mít za následek finanční ztrátu. Společnost je vystavena úvěrovému riziku zejména v důsledku své nájemní činnosti (především u pohledávek z obchodních vztahů) a v důsledku své finanční činnosti (poskytování úvěrů, nákup dluhopisů, vklady u bank a finančních institucí a jiné finanční nástroje).
Úvěrová rizika jsou řešena vrcholovým managementem prostřednictvím účinného fungování právního, prodejního nebo jiného souvisejícího oddělení k zabránění nadměrného nárůstu rizikových pohledávek. Ke dni sestavení výkazu o finanční pozici neexistují žádné významné koncentrace úvěrových rizik k žádnému z jednotlivých zákazníků nebo skupině zákazníků. Maximální angažovanost Společnosti vůči úvěrovému riziku odpovídá účetní hodnotě každého finančního aktiva v rozvaze.

Riziko pohledávek z nájemného Společnost omezuje požadavkem zaplatit kauci ještě před nastěhováním nájemce, což umožňuje Společnosti započíst případné dluhy nájemníků proti těmto kaucím. Pokud nájemce nezaplatí nájemné, pohledávka je vymáhaná interně. V případě neúspěchu je případ předán externímu advokátovi za účelem vytvoření právního základu umožňujícího vystěhování nájemce. Solventnost nájemců Společnosti je předmětem ověření ještě před podpisem nájemní smlouvy. Stav pohledávek je monitorován průběžně, aby bylo možné výrazně snížit expozici Společnosti vůči rizikovým pohledávkám. Zhoršení regionálních ekonomických podmínek, včetně nárůstu nezaměstnanosti a poklesu mezd a platů, může snížit schopnost nebo ochotu nájemců pravidelně platit nájemné. Společnost má databázi pro správu dlužníků, vytváří segmentové reporty a provádí hodnocení nájemců k identifikaci rizikových faktorů. K jejich okamžitému řešení používá odpovídající vhodná opatření.

Úvěrové riziko zákazníků je řízeno v souladu se zavedenými směrnicemi, postupy a kontrolními mechanismy Společnosti v oblasti řízení úvěrového rizika zákazníků. Rizikovost zákazníků je posuzována na základě komplexního hodnocení úvěrového ratingu zákazníka v okamžiku uzavření nájemní smlouvy. Neuhrazené pohledávky od zákazníků jsou průběžně monitorovány.

Následující tabulky uvádějí klasifikaci finančních aktiv k 31. prosinci 2014 dle snížené hodnoty aktiv s opravnou položkou (sníženou hodnotou) a věkové struktury:

Koncentrace úvěrového rizika k 31. prosinci 2014

	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Celkem po splatnosti po snížení hodnoty	Se snížením hodnoty	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	97 657	--	--	97 657
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	250 218	238 723	127 760	488 941
Poskytnuté úvěry	241	144	--	385
Nakoupené dluhopisy	200 136	4 704	--	204 840
Celkem	**548 252**	**243 571**	**127 760**	**791 823**

Analýza finančních aktiv po splatnosti bez snížení hodnoty k 31. prosinci 2014

	1-30 dní po splatnosti	31-90 dní po splatnosti	91-180 dní po splatnosti	181-360 dní po splatnosti	Více než 360 dní po splatnosti	Celkem
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	18 287	29 186	26 181	65 696	99 373*	238 723
Poskytnuté úvěry	--	--	--	144	--	144
Nakoupené dluhopisy	--	--	--	--	4 704*	4 704
Celkem	**18 287**	**29 186**	**26 181**	**65 840**	**104 077**	**243 571**

*Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky a nakoupené dluhopisy bez snížení hodnoty (opravné položky) více než 181 dní po splatnosti představují pohledávky od spřízněných stran. Společnost nepředpokládá ztráty z těchto pohledávek.

Koncentrace úvěrového rizika k 31. prosinci 2013

	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Celkem po splatnosti po snížení hodnoty	Se snížením hodnoty	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	107 780	--	--	107 780
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	333 341	146 367	128 331	479 708
Poskytnuté úvěry	24 005	--	--	24 005
Nakoupené dluhopisy	--	4 704	--	4 704
Celkem	**465 126**	**151 071**	**128 331**	**616 197**

Analýza finančních aktiv po splatnosti bez snížení hodnoty k 31. prosinci 2013

	1-30 dní po splatnosti	31-90 dní po splatnosti	91-180 dní po splatnosti	181-360 dní po splatnosti	Více než 360 dní po splatnosti	Celkem
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	16 817	5 500	10 194	12 111	101 745*	146 367
Nakoupené dluhopisy	--	--	--	--	4 704*	4 704
Celkem	**16 817**	**5 500**	**10 194**	**12 111**	**106 449**	**151 071**

* Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky a nakoupené dluhopisy bez snížení hodnoty (opravné položky) více než 181 dní po splatnosti představují pohledávky od spřízněných stran. Společnost nepředpokládá ztráty z těchto pohledávek.

5.3 Řízení kapitálu

Cílem řízení kapitálu je zajistit schopnost Společnosti pokračovat ve své činnosti po neomezenou dobu a vytvářet výnosy pro akcionáře a prospěch pro ostatní zainteresované strany, stejně jako udržovat optimální strukturu kapitálu a snižovat tak cenu kapitálu.

Za účelem zachování či změny struktury kapitálu může Společnost měnit výši výplaty podílů na zisku vyplácených akcionáři, vracet kapitál akcionáři, vydávat nové akcie nebo prodávat majetek a snižovat tak dluh.

Společnost jako investor do nemovitostí je ovlivňována především skutečností, že své projekty financuje vydanými dluhopisy. Finanční pozice Společnosti nepodléhá sezónním výkyvům, nicméně volatilita na finančních trzích může mít pozitivní či negativní dopad na finanční situaci Společnosti.

V průběhu roku končícího 31. prosincem 2014 nedošlo k žádným změnám cílů, politik či postupů.

Společnost monitoruje kapitál pomocí tzv. pákového ukazatele. Tento ukazatel se vypočte jako poměr celkového dluhu k celkovému vlastnímu kapitálu; dluh je definován jako dlouhodobé a krátkodobé závazky v rozsahu

uvedeném ve výkazu o finanční pozici, vlastní kapitál zahrnuje veškerý kapitál a fondy vykázané ve výkazu o finanční pozici.

Ukazatel kapitálové páky k 31. prosinci 2014 a 31. prosinci 2013 byl následující:

Ukazatel kapitálové páky

	2014	2013
Dluh	4 877 294	4 852 935
Vlastní kapitál	3 419 012	3 336 093
Celkem	**143%**	**145%**

5.4 Úrokové riziko

2014

Na základě změny struktury zadluženosti v roce 2013, Společnost není vystavena žádným rizikům spojeným s dopadem výkyvů běžných hodnot tržních úrokových sazeb na její čistou pozici a peněžní toky k 31. prosinci 2014.

2013

V důsledku provedených změn ve struktuře zadluženosti v roce 2013 Společnost není vystavena žádným rizikům spojeným s dopadem výkyvů běžných hodnot tržních úrokových sazeb na její čistou pozici a peněžní toky k 31. prosinci 2013. Společnost se rozhodla refinancovat stávající bankovní úvěr s pohyblivou úrokovou sazbou emisí nových dluhopisů. Tyto dluhopisy jsou úročeny fixní úrokovou sazbu v závislosti na jejich splatnosti. Další informace viz bod 3.10.

5.5 Měnové riziko

Měnové riziko je riziko, že se reálná hodnota budoucích peněžních toků finančního nástroje bude měnit v důsledku změn směnných kurzů.

Společnost je vystavena měnovému riziku u nákupu dluhopisů denominovaných v jiné měně než příslušná funkční měna účetních jednotek, tedy Kč.

Funkční měnou Společnosti je česká koruna a významná část výnosů a nákladů je realizována primárně v českých korunách.

Následující tabulka uvádí významné zůstatky v cizích měnách, u kterých se předpokládá, že jsou předmětem měnového rizika.

Příloha konsolidované účetní závěrky za rok končící 31. prosincem 2014

	Měna	Částka v původní měně
Nakoupené dluhopisy	TEUR	7 219
Celkem	**TEUR**	7 219

Analýza citlivosti – expozice vůči měnovému riziku

V následující tabulce je uvedena citlivost zisku nebo ztráty na možné změny směnných kurzů za předpokladu, že všechny ostatní proměnné zůstávají konstantní.

10 % změna ve směnném kurzu Kč oproti EUR by měla následující vliv výsledek hospodaření nebo vlastní kapitál skupiny, a to za předpokladu, že všechny ostatní proměnné zůstávají konstantní.

	Původní měna		tis. Kč	Oslabení Kč o 10%	Změna	Posílení Kč o 10%	Změna
Nakoupené dluhopisy	TEUR	7 219	200 147	220 161	20 015	180 132	-20 015
Vystavení měnovému riziku	TEUR	7 219	200 147	220 161	20 015	180 132	-20 015
Dopad na zisk/ztrátu	**TEUR**	7 219	200 147	220 161	20 015	180 132	-20 015

5.6 Reálné hodnoty a finanční instrumenty

Kategorie

Finanční aktiva Společnosti tvoří stávající poskytnuté úvěry, obchodní a jiné pohledávky a peníze a peněžní ekvivalenty, které jsou klasifikovány jako úvěry a pohledávky.

Finanční závazky Společnosti tvoří úročené úvěry a půjčky, vydané dluhopisy a závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky, které jsou klasifikovány jako ostatní finanční závazky.

Účetní hodnota těchto finančních aktiv a závazků se blíží jejich reálné hodnotě, s výjimkou vydaných dluhopisů.

Reálné hodnoty finančních aktiv a pasiv spolu s účetní hodnotou uvedenou ve výkazu o finanční pozici jsou následující:

	Účetní hodnota		Reálná hodnota	
	2014	**2013**	**2014**	**2013**
Finanční aktiva				
Poskytnuté úvěry	385	24 005	385	24 005
Nakoupené dluhopisy	204 840	4 704	195 166	4 704
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	488 941	479 708	488 941	479 708
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	97 657	107 780	97 657	107 780
	791 823	**616 197**	**782 149**	**616 197**
Finanční závazky				
Úročené úvěry a půjčky	265 216	175 425	265 216	175 425
Vydané dluhopisy	3 019 400	3 029 123	2 987 147	2 932 312
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	438 689	490 805	438 689	490 805
	3 723 305	**3 695 353**	**703 905**	**3 598 542**

Hierarchie reálné hodnoty

Řada účetních pravidel a politik Společnosti vyžaduje oceňování reálnou hodnotou, jak pro finanční tak i nefinanční aktiva a závazky.

Reálná hodnota je taková hodnota, která by mohla být získána prodejem nebo zaplacena za převod závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu k datu ocenění. Reálná hodnota aktiva nebo závazku je stanovena na předpokladu, že účastníci trhu ji využijí, když oceňují aktivum nebo závazek jednají, a že jednají v jejich nejlepším ekonomickém zájmu.

Reálné hodnoty jsou v souladu požadavků IFRS 13 na základě použití odlišných vstupních údajů rozděleny do kategorií o různých úrovních:

(1) Úroveň 1: ceny kótované (neupravené) na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky;

(2) Úroveň 2: jiné než kótované ceny vstupů obsažené v úrovni 1, které je možné zjistit u aktiva nebo závazku, a to buď přímo (např. ceny), nebo nepřímo (např. odvozením od cen);
(3) Úroveň 3: metoda ocenění, pro kterou významné vstupy pro určení reálné hodnoty jsou nejméně pozorovatelné.

Společnost k 31. prosinci 2014 a 2013 ve výkazu o finanční pozici nevykazovala žádné finanční nástroje oceněné reálnou hodnotou.

Další informace týkající se oceňování reálnou hodnotou a hierarchie reální hodnoty investic do nemovitostí jsou v bodu 3.1.

6 Podmíněná aktiva a závazky

6.1 Podmíněná aktiva

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv k 31. prosinci 2014.

6.2 Podmíněné závazky

Společnost neeviduje žádné podmíněné závazky. Vůči Společnosti není veden žádný soudní spor, jehož výsledek by mohl významně ovlivnit údaje účetní závěrky a Společnosti není známo, že by takovýto spor mohl být vůči ní zahájen.

7 Spřízněné strany

Za spřízněné strany se považují členové představenstva, výkonného vedení, akcionáři Společnosti a společnosti, v nichž tyto strany mají ovládající nebo podstatný vliv nebo které jsou jejich společnými podniky (joint ventures).

7.1 Transakce se spřízněnými stranami

Krátkodobá část poskytnutých úvěrů zahrnuje zejména nesplacené úroky z dlouhodobých úvěrů a dluhopisů, u nichž se očekává splacení do 12 měsíců.

Nakoupené dluhopisy k 31. prosinci 2014

	2014	2013
Czech Property Investments, a.s.	204 840	4 704
Celkem nakoupené dluhopisy od spřízněných stran	**204 840**	**4 704**

Krátkodobé úvěry poskytnuté spřízněným stranám k 31. prosinci 2014

	2014	2013
U Svatého Michala, a.s.	247	24 005
HD Investment s.r.o.	138	--
Celkem poskytnuté úvěry spřízněným stranám	**385**	**24 005**

Krátkodobé pohledávky za spřízněnými stranami k 31. prosinci 2014

	2014	2013
Pohledávky z obchodních vztahů		
CPI Flats, a.s.	2	--
Pohledávky z obchodních vztahů celkem	**2**	**--**
Poskytnuté zálohy		
Hraničář, a.s.	411	411
Poskytnuté zálohy celkem	**411**	**411**
Ostatní pohledávky		
Czech Property Investments, a.s.	99 268	101 607
HD Investment s.r.o.	--	138
CPI Flats, a.s.	26 000	--
Ostatní pohledávky celkem	**125 268**	**101 745**
Krátkodobé pohledávky za spřízněnými stranami celkem	**125 681**	**102 156**

Úvěry přijaté od spřízněných stran k 31. prosinci 2014

	Méně než 1 rok	2-5 let	Více než 5 let	Celkem
Czech Property Investments, a.s.	36 303	226 361	--	262 664
Úvěry přijaté od spřízněných stran celkem	**36 303**	**226 361**	**--**	**262 664**

Úvěry přijaté od spřízněných stran k 31. prosinci 2013

	Méně než 1 rok	2-5 let	Více než 5 let	Celkem
Czech Property Investments, a.s.	13 573	--	145 311	158 884
Úvěry přijaté od spřízněných stran celkem	**13 573**	**--**	**145 311**	**158 884**

Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám k 31. prosinci 2014

	2014	2013
Závazky z obchodních vztahů		
CPI Management, s.r.o.	16	37
Best Properties South, a.s.	--	3
CPI - Facility, a.s.	27	72
CPI Services, a.s.	--	12
Czech Property Investments, a.s.	11 345	-73
Hraničář, a.s.	17	164
Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám celkem	**11 405**	**215**

V průběhu roku Společnost realizovala následující transakce se spřízněnými stranami:

Úrokové výnosy

	2014	2013
HD Investment s.r.o.	--	138
Czech Property Investments, a.s.	552	--
U Svatého Michala, a.s.	241	5
Úrokové výnosy z transakcí se spřízněnými stranami celkem	**793**	**143**

Nákupy

	2014	2013
Czech Property Investments, a.s.	-5	-5
CPI Management, s.r.o.	-19	-12
Hraničář, a.s.	-1 402	-1 493
CPI - Facility, a.s.	-34	-177
Nákupy od spřízněných stran celkem	**-1 460**	**-1 687**

Úrokové náklady

	2014	2013
Czech Property Investments, a.s.	-6 948	-13 573
Úrokové náklady z transakcí se spřízněnými stranami celkem	**-6 948**	**-13 573**

7.3 Odměny členům představenstva, dozorčí rady a vedení Společnosti

Členové dozorčí rady, představenstva a vedení neobdrželi v roce 2014 a 2013 žádná peněžní ani nepeněžní plnění s výjimkou mzdy, kterou obdrželi jako zaměstnanci Společnosti. Tyto mzdy nemají žádnou pohyblivou složku. Členové dozorčí rady, představenstva a vedení společnosti neměli jako zaměstnanci Společnosti v porovnání s ostatními zaměstnanci společnosti CPI BYTY v roce 2014 a 2013 žádné výhody či požitky.

Následující tabulka shrnuje odměny vyplacené členům představenstva, dozorčí rady a vedení Společnosti:

	2014	2013
Představenstvo	--	--
Dozorčí rada	--	--
Vedení Společnosti	4 065	3 847
Celkem	**4 065**	**3 847**

8 Následné události

V období mezi datem výkazu o finanční pozici a datem sestavení účetní závěrky Společnosti nenastaly žádné významné následné události.

V Praze 13. dubna 2015

Mgr. Kristína Magdolenová
Předseda představenstva
CPI BYTY, a.s.

Ing. Zdeněk Havelka
Člen představenstva
CPI BYTY, a.s.