

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**  
**SPOLEČNOSTI**

Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.

za rok **2015**

# **OBSAH**

## ***1. Zpráva představenstva:***

- organizační schéma společnosti
- uplynulý vývoj podnikání společnosti
- významné skutečnosti pro naplnění účelu výroční zprávy, které nastaly až po rozvahovém dni
- předpokládaný vývoj společnosti
- aktivity v oblasti výzkumu a vývoje
- aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích
- organizační složky v zahraničí
- informace ohledně zvláštních právních předpisů.

## ***2. Účetní závěrka za rok 2015.***

## ***3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.***

## ***4. Zpráva nezávislého auditora.***

## ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU.

### *Organizační schéma společnosti:*

Společnost je řízena členem představenstva.

V průběhu roku 2015 působilo představenstvo v tomto složení:

člen představenstva:                    Ing. Michal Malý, dat.narození 17.6.1959  
   Praha 3, U Kněžské louky 14/2149, PSČ : 130 00  
   ve funkci od 1.1.2015 do 31.12.2015

Kontrolní orgán společnosti – dozorčí rada působení v roce 2015:

člen dozorčí rady:                    Martin Pokorný, dat.narození 31.7.1969  
   Praha 5, Borovanského 2220/11, PSČ : 155 00  
   ve funkci od 1.1.2015 do 31.12.2015

### *Uplynulý vývoj podnikání společnosti :*

Společnost se v roce 2015 zaměřila především na zajištění bezproblémového chodu komerčních objektů na adrese Pod Pekárkami 10, Praha 9 a Sokolovská 352, Praha 9 a s tím souvisejících činností, především zajišťování nájemních vztahů a řešení případných problémů vyplývajících z uzavřených nájemních smluv.

### *Významné skutečnosti pro naplnění účelu výroční zprávy, které nastaly až po rozvahovém dni:*

Nejsou.

### *Předpokládaný vývoj podnikání společnosti:*

Hlavním cílem pro další vývoj společnosti je zajišťovat bezproblémový chod objektů Pod Pekárkami 10, Praha 9 a Sokolovská 352, Praha 9 a maximalizovat jejich využitelnost z hlediska uzavřených nájemních smluv.

### *Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje:*

Nejsou.

**Centrum Pod Pekárnami 10, a.s.**  
ul. Pod Pekárnami 10, Praha 9

---

*Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích:*

Nejsou.

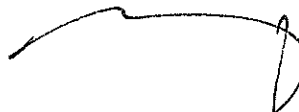
*Organizační složky v zahraničí:*

Společnost nemá organizační složky v zahraničí.

*Informace ohledně zvláštních právních předpisů:*

Nejsou.

Ing. Michal Malý  
člen představenstva  
společnosti Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.



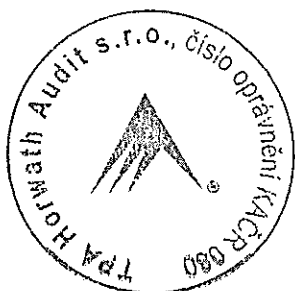
V Praze dne 13.06. 2016.

# ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období od 1.1.2015 do 31.12.2015

**Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.**

Datum sestavení: 13.6.2016

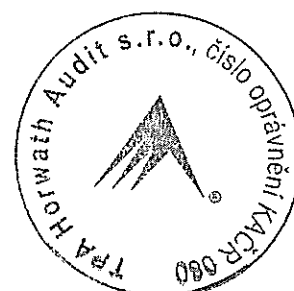


Statutární orgán:

Ing. Michal Malý

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Malý', written over a horizontal line.

Řádek	Běžné období			Minulé období
	Brutto	Korekce	Netto	Netto
AKTIVA CELKEM	102 398	-17 599	84 799	78 815
B. Dlouhodobý majetek	93 201	-17 413	75 788	76 097
II. Dlouhodobý hmotný majetek	93 201	-17 413	75 788	76 097
1 Pozemky	4 224		4 224	4 224
2 Stavby	88 588	-17 162	71 426	71 703
3 Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	389	-251	138	170
C. Oběžná aktiva	9 148	-186	8 962	2 718
III. Krátkodobé pohledávky	1 045	-186	859	1 113
1 Pohledávky z obchodních vztahů	893	-186	707	748
6 Stát - daňové pohledávky	2		2	246
7 Krátkodobé poskytnuté zálohy	148		148	85
9 Jiné pohledávky	2		2	34
IV. Krátkodobý finanční majetek	8 103	0	8 103	1 605
2 Účty v bankách	8 103		8 103	1 605
D. Časové rozlišení	49	0	49	0
3 Příjmy příštích období	49		49	0



Řádek	Běžné období	Minulé období
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>84 799</b>	<b>78 815</b>
<b>A. Vlastní kapitál</b>	<b>23 396</b>	<b>19 553</b>
I. Základní kapitál	2 000	2 000
1 Základní kapitál	2 000	2 000
III. Fondy ze zisku	400	400
1 Rezervní fond	400	400
IV. Výsledek hospodaření minulých let	16 962	15 642
1 Nerozdělený zisk minulých let	17 153	15 642
3 Jiný výsledek hospodaření minulých let	-191	0
V.1. Výsledek hospodaření běžného účetního období /+/-	4 034	1 511
<b>B. Cizí zdroje</b>	<b>61 237</b>	<b>58 999</b>
II. Dlouhodobé závazky	9 147	57 000
2 Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	9 000	57 000
10 Odložený daňový závazek	147	0
III. Krátkodobé závazky	3 202	1 999
1 Závazky z obchodních vztahů	684	779
7 Stát - daňové závazky a dotace	893	0
8 Krátkodobé přijaté zálohy	1 462	855
10 Dohadné účty pasivní	0	3
11 Jiné závazky	163	362
IV. Bankovní úvěry a výpomoci	48 888	0
1 Bankovní úvěry dlouhodobé	45 552	0
2 Krátkodobé bankovní úvěry	3 336	0
<b>C. Časové rozlišení</b>	<b>166</b>	<b>263</b>
I. 1 Výdaje příštích období	166	73
2 Výnosy příštích období	0	190



Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

IČ: 26175622

Praha 9, ul. Pod Pekárnami 10

za období od 1.1.2015 do 31.12.2015

v celých tisících CZK

Řádek	Běžné období	Minulé období
II. Výkony	15 669	8 051
1 Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	15 669	8 051
B. Výkonová spotřeba	-6 514	-5 220
1 Spotřeba materiálu a energie	-2 223	-1 823
2 Služby	-4 291	-3 397
+ Přidaná hodnota	9 155	2 831
D. Daně a poplatky	-31	-23
E. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	-3 429	-1 127
G. Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	-186	0
IV. Ostatní provozní výnosy	31	0
H. Ostatní provozní náklady	-167	-40
* Provozní výsledek hospodaření	5 373	1 641
N. Nákladové úroky	-376	0
O. Ostatní finanční náklady	-17	-12
* Finanční výsledek hospodaření	-393	-12
Q. Daň z příjmů za běžnou činnost	-946	-118
1 Daň z příjmů za běžnou činnost (splatná)	-990	-118
2 Daň z příjmů za běžnou činnost (odložená)	44	0
** Výsledek hospodaření za běžnou činnost	4 034	1 511
*** Výsledek hospodaření za účetní období	4 034	1 511
Výsledek hospodaření před zdaněním	4 980	1 629





Řádek	Běžné období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	1 605
Z. Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	4 980
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	4 006
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	3 429
A.1.2. Změna stavu opravných položek a rezerv	186
A.1.2.1 Změna stavu opravných položek	186
A.1.5. Vyúčtované nákladové úroky a vyúčtované výnosové úroky	376
A.1.5.1 Vyúčtované nákladové úroky	376
A.1.6. Úpravy o ostatní nepeněžní operace	15
A.* Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami provozního kapitálu a mimořádnými položkami	8 986
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	3 467
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti a časového rozlišení aktivního	-195
A.2.2. Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti a časového rozlišení pasivního	3 662
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	12 453
A.3. Výdaje z plateb úroků s výjimkou kapitalizovaných úroků	-376
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období	-11
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	12 066
B.1. Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-3 120
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-3 120
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků	-2 448
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-2 448
F. Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	6 498
D. Rozdíl D=P+F-R	0
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	8 103



Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.

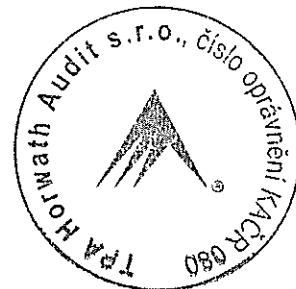
IČ: 26175622

Praha 9, ul. Pod Pekárnami 10

# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2015 do 31.12.2015  
v celých tisících CZK

	Základní kapitál a vlastní akcie	Ážio	Fondy z přecenění a přeplácení	Ostatní kapitálové fondy	Rezervní fond	Ostatní fondy ze zisku	Nerozdělené výsledky hospodaření	Celkem
Stav k 31.12.2013	2 000	0	0	0	400	0	15 642	18 042
Transakce s vlastníky celkem	0	0	0	0	0	0	1 511	1 511
Výsledek hospodaření za běžné období							1 511	1 511
Čisté nerealizované zisky (ztráty) celkem	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2014	2 000	0	0	0	400	0	17 153	19 553
Transakce s vlastníky celkem	0	0	0	0	0	0	4 034	4 034
Výsledek hospodaření za běžné období							4 034	4 034
Čisté nerealizované zisky (ztráty) celkem	0	0	0	0	0	0	-191	-191
Odložená daň							-191	-191
Stav k 31.12.2015	2 000	0	0	0	400	0	20 996	23 396



# PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

za období od 1.1.2015 do 31.12.2015

Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.



# 1 Popis účetní jednotky

Firma:	Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.
IČ:	26175622
Založení / Vznik:	Zápis do obchodního rejstříku proběhl dne 11.5.2000.
Sídlo:	Praha 9, ul. Pod Pekárnami 10
Právní forma:	Akciová společnost
Spisová značka:	Oddíl B, vložka 8047 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze
Účetní období:	1. leden až 31. prosinec
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

## 1.1 Osoby podílející se více jak 20% na základním kapitálu účetní jednotky

Jméno / Firma	Podíl v %	
	Běžné období	Minulé období
Ing. Michal Malý	100,0	100,0

## 1.2 Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku

Během účetního období nedošlo k žádné změně v obchodním rejstříku.

## 1.3 Statutární orgány v průběhu účetního období

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Ing. Michal Malý	člen představenstva	1.1.2015	31.12.2015

## 1.4 Dozorčí orgány v průběhu účetního období

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Martin Pokorný	člen dozorčí rady	1.1.2015	31.12.2015



## 2 Účetní metody a obecné účetní zásady

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu s platnými českými účetními předpisy, tedy se zákonem o účetnictví (563/1991 Sb.), vyhláškou provádějící tento zákon (500/2002 Sb.) a Českými účetními standardy pro podnikatele (sada 001 – 023).

Společnost ve svém výkazu zisku a ztráty zobrazuje výnosy jako kladné hodnoty a náklady jako záporné hodnoty.

Pokud není uvedeno jinak, jsou údaje v této účetní závěrce vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč).

### 2.1 Přehled významných účetních pravidel a postupů

#### 2.1.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným či hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění v jednotlivém případě je vyšší než je uvedeno v následující tabulce:

	Vykázán v rozvaze	Technické zhodnocení
Dlouhodobý hmotný majetek	> 40 tis. Kč	> 40 tis. Kč

Dlouhodobý nehmotný či hmotný majetek je oceněn následujícím způsobem:

- nakoupený dlouhodobý majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávký a případné opravné položky vyjadřující ztrátu ze snížení hodnoty.

Veškeré výpůjční náklady jsou zaúčtovány do výsledovky v období, v němž vznikají.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za účetní období částku uvedenou v tabulce výše zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku následujícím způsobem:

	Metoda odpisování	Počet let / %
Budovy	lineární	25-30 let

Zisky či ztráty z prodeje nebo vyřazení majetku jsou určeny jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní zůstatkovou hodnotou majetku k datu prodeje a jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

Na základě inventarizace jsou vytvářeny opravné položky k poškozenému nebo aktuálně nepoužívanému dlouhodobému hmotnému majetku, jehož ocenění v účetnictví přechodně neodpovídá reálnému stavu. Konkrétní způsob tvorby opravných položek je uveden u přehledu pohybů dlouhodobého majetku.

#### 2.1.2 Pohledávky

Pohledávky jsou oceňovány

- při vzniku jmenovitou (nominální) hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám

- nabyté za úplatou nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám



V případě postupného splácení pohledávky je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

Opravné položky k pohledávkám jsou tvořeny na základě jejich individuálního posouzení.

### 2.1.3 Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě. V případě postupného splácení závazku je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

### 2.1.4 Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě.

V případě postupného splácení úvěru je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

### 2.1.5 Daně

#### Splatná daň

Vedení společnosti zaúčtovalo daňový závazek a daňový náklad na základě kalkulace daně, která vychází z jeho porozumění interpretace daňových zákonů platných v České republice k datu sestavení účetní závěrky a je přesvědčeno o správnosti výše daně v souladu s platnými daňovými předpisy České republiky. S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů vykázáný v účetní závěrce společnosti se může změnit podle konečného stanoviska finančního úřadu.

#### Odložená daň

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je k datu účetní závěrky posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit.

Odložená daň je zaúčtována do výsledovky s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a kdy je také související odložená daň zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

### 2.1.6 Výnosy

Výnosy jsou zaúčtovány v hodnotě přijatého plnění nebo plnění, které bude přijato, a představují pohledávky za zboží a služby poskytnuté v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a dalších daní souvisejících s prodeji.

### 2.1.7 Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.



## 2.2 Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období

Přijaté zálohy ve výši 852 tis. Kč, které byly k 31.12.2014 vykázány jako dlouhodobé, jsou vykázány jako krátkodobé přijaté zálohy.

## 2.3 Přehled o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích byl sestaven kombinací nepřímé (provozní část) a přímé (investiční a finanční část) metody. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto:

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2014
Účty v bankách	8 103	1 605
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>8 103</b>	<b>1 605</b>

Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností jsou uvedeny v přehledu o peněžních tocích nekompensovaně.

## 3 Významné události mezi datem účetní závěrky a datem, ke kterému jsou výkazy schváleny k předání mimo účetní jednotku

V tomto období nedošlo k žádným významným událostem, které by negativně ovlivnily finanční pozici společnosti.



## Aktiva

### B. Dlouhodobý majetek

Pohyby dlouhodobého majetku jsou zobrazeny v tabulce Rozbor majetku na konci této části přílohy.

#### B.II Dlouhodobý hmotný majetek

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	75 788
	Stav k 31.12.2014	76 097
<b>Položka rozvahy</b>		<b>Netto hodnota k 31.12.2015</b>
Pozemky		4 224
Stavby		71 426
Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí		138
<b>Celkem</b>		<b>75 788</b>

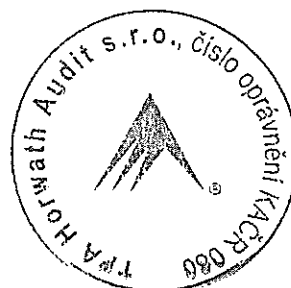
### C. Oběžná aktiva

#### C.III. Krátkodobé pohledávky

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	859
	Stav k 31.12.2014	1 113
<b>Položka rozvahy</b>		<b>Netto hodnota k 31.12.2015</b>
Pohledávky z obchodních vztahů		707
Stát - daňové pohledávky		2
Krátkodobé poskytnuté zálohy		148
Jiné pohledávky		2
<b>Celkem</b>		<b>859</b>

#### \* Rozbor krátkodobých pohledávek dle data splatnosti

Skupina	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2014
Pohledávky před datem splatnosti	773	961
Pohledávky po datu splatnosti	272	152
Celková opravná položka	-186	0
<b>Celkem</b>	<b>859</b>	<b>1 113</b>





**C.IV. Krátkodobý finanční majetek**

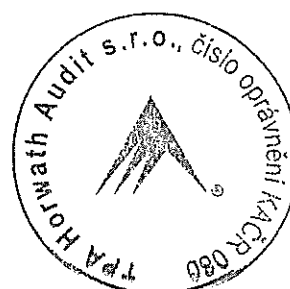
Zůstatek	Stav k 31.12.2015	8 103
	Stav k 31.12.2014	1 605

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2015
Účty v bankách	8 103
<b>Celkem</b>	<b>8 103</b>

**D. Ostatní aktiva - přechodné účty aktiv****D.I. Časové rozlišení**

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	49
	Stav k 31.12.2014	0

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2015
Příjmy příštích období	49
<b>Celkem</b>	<b>49</b>



## Pasiva

### A. Vlastní kapitál

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	23 396
	Stav k 31.12.2014	19 553

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2015
Základní kapitál	2 000
Rezervní fond	400
Nerozdělený zisk minulých let	17 153
Jiný výsledek hospodaření minulých let	-191
Výsledek hospodaření běžného účetního období /+-/	4 034
<b>Celkem</b>	<b>23 396</b>

#### A.I. Základní kapitál

Druh akcií	Počet	Nominální hodnota	Celkem	Nesplaceno	Datum splatnosti
Akcie na jméno	200	10	2 000	0	-
<b>Celkem</b>	<b>200</b>	<b>10</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

#### \* Pohyby ve vlastním kapitálu

Pohyby vlastního kapitálu jsou zobrazeny ve Výkazu o změnách ve vlastním kapitálu.



**B. Cizí zdroje****B.II. Dlouhodobé závazky**

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	9 147
	Stav k 31.12.2014	57 000

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2015
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	9 000
Odložený daňový závazek	147
<b>Celkem</b>	<b>9 147</b>

Částku 9 000 tis. Kč představuje dlouhodobá půjčka od jediného akcionáře.

**\* Rozbor dlouhodobých závazků dle data splatnosti**

Skupina	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2014
Od 1 do 5 let do splatnosti	147	0
Nad 5 let do splatnosti	9 000	57 000
<b>Celkem</b>	<b>9 147</b>	<b>57 000</b>

Rozbor odloženého daňového závazku je uveden na konci přílohy k účetní závěrce.

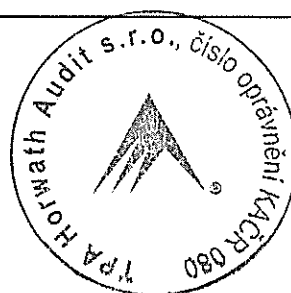
**B.III. Krátkodobé závazky**

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	3 202
	Stav k 31.12.2014	1 999

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2015
Závazky z obchodních vztahů	684
Stát - daňové závazky a dotace	893
Krátkodobé přijaté zálohy	1 462
Jiné závazky	163
<b>Celkem</b>	<b>3 202</b>

**\* Rozbor krátkodobých závazků dle data splatnosti**

Skupina	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2014
Závazky před datem splatnosti	3 184	1 799
Po splatnosti do 6 měsíců	18	200
<b>Celkem</b>	<b>3 202</b>	<b>1 999</b>



**B.IV. Bankovní úvěry a výpomoci****\* Bankovní úvěry dlouhodobé**

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	45 552
	Stav k 31.12.2014	0

Věřitel, úrok Měna, splatnost	Pohyb	Částka (CZK)
ČSOB; 2,19 % p.a. CZK, splatnost 2030	Počáteční stav	0
	Konečný stav	48 888
	Krátkodobá část	3 336
<b>Celkem</b>		<b>48 888</b>
Krátkodobá část		3 336
<b>Celkem</b>		<b>45 552</b>

Závazek	Částka	Způsob zajištění
bankovní úvěr	48 888	zástavní právo k nemovitostem a pohledávkám, blokáce peněžních prostředků, blankosměnka

Skupina	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2014
Od 1 do 5 let do splatnosti	16 680	0
Nad 5 let do splatnosti	32 208	0
<b>Celkem</b>	<b>48 888</b>	<b>0</b>

**C. Ostatní pasiva - přechodné účty pasiv****C.I. Časové rozlišení**

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	166
	Stav k 31.12.2014	263

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2015
Výdaje příštích období	166
<b>Celkem</b>	<b>166</b>



## Výkaz zisku a ztráty

### II.1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	15 669
	Stav k 31.12.2014	8 051

Jedná se o tržby z nájemného a souvisejících služeb.

### B.1. Spotřeba materiálu a energie

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	2 223
	Stav k 31.12.2014	1 823

Jedná se především o spotřebu elektrické energie a plynu.

### B.2. Služby

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	4 291
	Stav k 31.12.2014	3 397

Jedná se především o služby spojené se správou a provozem nemovitostí.

### D. Daně a poplatky

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	31
	Stav k 31.12.2014	23

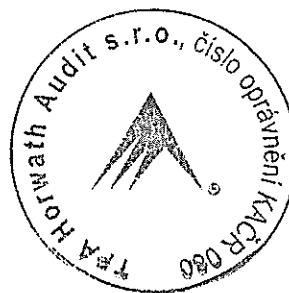
### E. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	3 429
	Stav k 31.12.2014	1 127

### IV.-V. Ostatní provozní výnosy

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	31
	Stav k 31.12.2014	0

Druh výnosu	Stav k 31.12.2015
Ostatní provozní výnosy	31
<b>Celkem</b>	<b>31</b>



**G.-I. Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období, Ostatní provozní náklady**

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	353
	Stav k 31.12.2014	40

Druh nákladu	Stav k 31.12.2015
Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	186
Ostatní provozní náklady	167
<b>Celkem</b>	<b>353</b>

**L.-P. Nákladové úroky, Ostatní finanční náklady**

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	393
	Stav k 31.12.2014	12

Druh nákladu	Stav k 31.12.2015
Nákladové úroky	376
Ostatní finanční náklady	17
<b>Celkem</b>	<b>393</b>

**Q. Daň z příjmů za běžnou činnost**

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	946
	Stav k 31.12.2014	118

Efektivní sazba daně z příjmů	Stav k 31.12.2015	19,0%
	Stav k 31.12.2014	7,2%

**\* Rozbor odložené daně**

Zdroje dočasných rozdílů	Stav k 31.12.2015
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou majetku	-960
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou opravných položek	186
<b>Celkem rozdíly</b>	<b>-774</b>
Sazba daně pro následující období	19%
Odložená pohledávka (+) / závazek (-) vztahující se k dočasným rozdílům	-147
Počáteční stav odložené daně (+ pohledávka; - závazek)	0
Běžný náklad (+) / výnos (-) z odložené daně	-44
Odložená daň účtovaná do vlastního kapitálu (+ snížení; - zvýšení fondů)	191
Výsledná odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	-147



Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.

IČ: 26175622

Praha 9, ul. Pod Pekárnami 10

ROZBOR MAJETKU  
za období od 1.1.2015 do 31.12.2015  
v celých tisících CZK

Položka	Vývoj v pořizovacích cenách					Vývoj opravek a opravných položek					Netto		
	Stav k 31.12.2014	Přírůsky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2014	Přírůsky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2014
B.I.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.II.1.	4 224	0	0	0	4 224	0	0	0	0	0	0	4 224	4 224
B.II.2.	85 527	3 061	0	0	88 588	13 824	3 338	0	0	17 162	71 426	71 703	71 703
B.II.3.	330	59	0	0	389	160	91	0	0	251	138	170	170
B.II.	90 081	3 120	0	0	93 201	13 984	3 429	0	0	17 413	75 788	76 097	76 097
B.III.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem	90 081	3 120	0	0	93 201	13 984	3 429	0	0	17 413	75 788	76 097	76 097

Položka: B.I. - Dlouhodobý nehmotný majetek

B.I.1. - Zřizovací výdaje

B.I.2. - Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje

B.I.3. - Software

B.I.4. - Ocenitelná práva

B.I.5. - Goodwill

B.I.6. - Jiný dlouhodobý nehmotný majetek

B.I.7. - Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek

B.I.8. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek

B.II. - Dlouhodobý hmotný majetek

B.II.1. - Pozemky

B.II.2. - Stavby

B.II.3. - Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí

B.II.4. - Přestílelké celky trvalých porostů

B.II.5. - Dospělá zvířata a jejich skupiny

B.II.6. - Jiný dlouhodobý hmotný majetek

B.II.7. - Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

B.II.8. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek

B.II.9. - Ocaňovací rozdíly k nabytému majetku

B.III. - Dlouhodobý finanční majetek

B.III.1. - Podíly - ovládaná osoba

B.III.2. - Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem

B.III.3. - Ostatní dlouhodobě cenné papíry a podíly

B.III.4. - Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládaná osoba, podstatný vliv

B.III.5. - Jiný dlouhodobý finanční majetek

B.III.6. - Perizovaný dlouhodobý finanční majetek

B.III.7. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek



## Zpráva dle ust. § 82 odst. zák. č. 90/2012 Sb.

**Ing. Michal Malý**, člen představenstva obchodní společnosti **Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.**, se sídlem Praha 9, Pod Pekárnami 10, PSČ: 190 00, IČ : 261 75 622, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8047

vyhotovuje tuto zprávu za účelem splnění povinnosti stanovené § 82 zákona o obchodních korporacích

### **I. Propojené osoby**

Ovládající osoby:                      pan                                      **Ing. Michal Malý**, akcionář s podílem 100 %  
bytem                                      Praha 3, U kněžské louky 14/2149, PSČ  
130 00  
dat. nar.                                      17.06.1959  
  
dále jen „OJS“

Ovládaná osoba:                      obchodní společnost              **Centrum Pod Pekárnami 10, a.s.**  
sídlem :                                      Praha 9, ul. Pod Pekárnami 10, PSČ: 190 00  
IČ:    26175622  
zapsaná                                      v obchodním rejstříku , vedeného Městským  
soudem v Praze, oddíl B, vložka 8047  
  
dále jen „OVS“

Vztah ovládnutí:                      založen na základě ust. § 74 a § 78 zákona o obchodních korporacích.

Další ovládané osoby:              obchodní společnost              **Hollarovo náměstí 11 s.r.o.**  
sídlem :                                      Praha 3, Hollarovo nám. 1998/11 PSČ: 130 00  
IČ:    25661647  
zapsaná                                      v obchodním rejstříku , vedeného Městským  
soudem v Praze, oddíl C, vložka 59059

všechny dále jen „DOS“

Případné další ovládané osoby nejsou statutárnímu orgánu známy.

### **II. Účetní období, za které je zpráva vyhotovována**

1.1.2015 – 31.12. 2015.

### **III. Údaje dle § 82 odst. 2**

1) struktura vztahů mezi osobami a úloha ovládané osoby v něm:

Struktura vztahů mezi ovládající a ovládanou osobou je popsána v části I. Úlohou ovládané osoby je vlastnictví a správa nemovitostí.

2) způsob a prostředky ovládnutí:

Ovládnutí se uskutečňuje prostřednictvím vlastnictví akcií emitovaných ovládanou osobou.



- 3) přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými:

Obchodní společnost Centrum Pod Pekárnami 10 a.s., jakožto vydlužitel, uzavřela dne 03.09.2014 s Ing. Michal Malým, jakožto zapůjčitelem, smlouvu o zápůjčce.

Obchodní společnost Centrum Pod Pekárnami 10 a.s., jakožto vydlužitel, uzavřela dne 05.01.2015 s Ing. Michal Malým, jakožto zapůjčitelem, smlouvu o zápůjčce.

- 4) 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 zjištěného podle poslední účetní závěrky:

Nejsou taková jednání (případně jsou již popsána výše v bodu 3).

- 5) posouzení, zda vznikla společnosti újma, a posouzení jejího vyrovnání:

V daném účetním období nebyla učiněna žádná opatření, která by znamenala pro OVS majetkovou újmu. Otázka jejího vyrovnání proto nevzniká.

- 6) zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi osobami dle části I. a uvedení, zda převládají výhody nebo nevýhody a jaká z toho pro společnost plynou rizika:

Smluvní vztahy popsané výše jsou vyvážené. Pro společnost ze vztahů nevyplynou rizika.

#### **IV. Přezkoumání zprávy dle § 83**

Tuto zprávu přezkoumává dozorčí rada OVS.

#### **V. Závěr**

Tato zpráva tvoří součást výroční zprávy, byla vyhotovena v souladu s § 82 a § 83 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění, a jsou v ní uvedeny všechny údaje, které jsou nám známy a týkají se vztahů mezi propojenými osobami, s přihlédnutím k jejich významnosti.

V Praze dne 22. února 2016.



---

**Ing. Michal Malý**  
člen představenstva

## Zpráva nezávislého auditora

# Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.

za ověřované období  
od 1.1.2015 do 31.12.2015

### Identifikace účetní jednotky

Firma: **Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.**  
IČ: 261 75 622  
Sídlo: Pod Pekárnami 10, 190 00 Praha 9  
Právní forma: Akciová společnost  
Spisová značka: B 8047 , rejstříkový soud v Praze  
Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona  
Pronájem nemovitostí

## **Zpráva je určena akcionářům společnosti**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Centrum Pod Pekárnami 10 a.s., která se skládá z rozvahy k 31.12.2015, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2015 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

## **Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku**

Statutární orgán společnosti Centrum Pod Pekárnami 10 a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

## **Odpovědnost audítora**

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho 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 (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku audítora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém 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 důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

## Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka ve všech významných ohledech podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Centrum Pod Pekárkami 10 a.s. k 31.12.2015 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2015 v souladu s českými účetními předpisy.

## Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá vedení společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích nic takového nezjistili.

V Praze dne 13.6.2016



Auditor:

Ing. Rostislav Kuneš

číslo oprávnění 1307 KAČR



TPA Horwath Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR