

VÝROČNÍ ZPRÁVA
společnosti

Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.

za rok 2021

OBSAH

1. Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku:

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

2. Účetní závěrka za období od 1.1.2021 do 31.12.2021.

3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.

4. Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky za období od 1.1.2021 do 31.12.2021.

ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU.

Organizační schéma společnost:

Období od 1.1.2021 do 31.12.2021

Způsob jednání: Za společnost jedná člen představenstva samostatně.

předseda představenstva	Ing. Michal Malý, datum narození 17.6.1959 U kněžské louky 2149/14, Žižkov, 130 00 Praha 3 ve funkci od 1.1.2021 do 31.12.2021
-------------------------	--

člen představenstva	Mgr. Jaroslav Slabý, datum narození 3.7.1973 gen. Píky 1981, Kročehlavy. 272 01 Kladno ve funkci od 20.10.2021 do 31.12.2021
---------------------	--

Uplynulý vývoj podnikání společnosti:

Společnost se v roce 2021 zaměřila především na zajištění bezproblémového chodu veškerých objektů v majetku společnosti a s tím souvisejících činností, především zajišťování nájemních vztahů a řešení případných problémů vyplývajících z uzavřených nájemních smluv. Úspěšně se podařilo pronajmout novostavbu kancelářského objektu v Hradci Králové.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti:

Hlavním cílem pro další vývoj společnosti je zajišťovat bezproblémový chod objektů v majetku společnosti a maximalizovat jejich výtěžnost z hlediska uzavřených nájemních smluv. Společnost připravuje akvizici pozemku s vydaným stavebním povolením a tendr pro budoucí stavbu bytového domu v roce 2023.

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

Nenastaly.

Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje:

Nejsou.

Aktivita v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích:

Nejsou.

Nabytí vlastních akcií

Není.

Pobočky a jiné části obchodního závodu v zahraničí:

Společnost nemá pobočky a jiné části obchodního závodu v zahraničí.

Informace ohledně zvláštních právních předpisů:

Nejsou.

Ing. Michal Malý
předseda představenstva
Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.



V Praze dne 30.6. 2022.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období od 1.1.2021 do 31.12.2021

Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.

Datum sestavení: 30.6.2022



Statutární orgán:

Ing. Michal Malý

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Ing. Michal Malý, positioned below the printed name.

Řádek	Běžné období			Minulé období
	Brutto	Korekce	Netto	Netto
AKTIVA CELKEM	370 921	-75 842	295 079	305 423
B. Stálá aktiva	323 311	-66 988	256 323	266 544
II. Dlouhodobý hmotný majetek	323 311	-66 988	256 323	266 544
1 Pozemky a stavby	307 778	-58 812	248 966	219 840
1 Pozemky	29 238		29 238	29 238
2 Stavby	278 540	-58 812	219 728	190 602
2 Hmotné movité věci a jejich soubory	14 376	-8 176	6 200	8 732
4 Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	204	0	204	0
3 Jiný dlouhodobý hmotný majetek	204		204	0
5 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	953	0	953	37 972
2 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	953		953	37 972
C. Oběžná aktiva	47 410	-8 854	38 556	38 756
I. Zásoby	19 078	-8 746	10 332	29 753
3 Výrobky a zboží	19 078	-8 746	10 332	29 753
2 Zboží	19 078	-8 746	10 332	29 753
II. Pohledávky	4 271	-108	4 163	5 640
2 Krátkodobé pohledávky	4 271	-108	4 163	5 640
1 Pohledávky z obchodních vztahů	930	-108	822	1 020
4 Pohledávky - ostatní	3 341	0	3 341	4 620
3 Stát - daňové pohledávky	219		219	1 712
4 Krátkodobé poskytnuté zálohy	639		639	1 006
5 Dohadné účty aktivní	2 449		2 449	1 868
6 Jiné pohledávky	34		34	34
IV. Peněžní prostředky	24 061	0	24 061	3 363
2 Peněžní prostředky na účtech	24 061		24 061	3 363
D. Časové rozlišení aktiv	200	0	200	123
1 Náklady příštích období	124		124	116
3 Příjmy příštích období	76		76	7



Řádek	Běžné období	Minulé období
PASIVA CELKEM	295 079	305 423
A. Vlastní kapitál	53 471	58 978
I. Základní kapitál	2 000	2 000
1 Základní kapitál	2 000	2 000
II. Ážio a kapitálové fondy	19 995	19 995
2 Kapitálové fondy	19 995	19 995
1 Ostatní kapitálové fondy	19 995	19 995
III. Fondy ze zisku	400	400
1 Ostatní rezervní fondy	400	400
IV. Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	36 584	35 771
1 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	36 584	39 787
2 Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	0	-4 016
V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-5 508	812
B. + C. Cizí zdroje	241 030	245 945
C. Závazky	241 030	245 945
I. Dlouhodobé závazky	225 357	232 883
2 Závazky k úvěrovým institucím	135 586	84 032
3 Dlouhodobé přijaté zálohy	3 031	2 841
6 Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	85 402	143 385
8 Odložený daňový závazek	1 338	2 625
II. Krátkodobé závazky	15 673	13 062
2 Závazky k úvěrovým institucím	8 256	5 976
3 Krátkodobé přijaté zálohy	2 403	1 788
4 Závazky z obchodních vztahů	2 311	5 049
8 Závazky - ostatní	2 703	249
1 Závazky ke společníkům	11	10
4 Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	7	6
5 Stát - daňové závazky a dotace	2 373	1
6 Dohadné účty pasivní	90	0
7 Jiné závazky	222	232
D. Časové rozlišení pasiv	578	500
1 Výdaje příštích období	551	385
2 Výnosy příštích období	27	115



IČ: 26175622

Praha 9 - Vysočany, Pod pekárny 245/10

za období od 1.1.2021 do 31.12.2021

v celých tisících CZK

Řádek	Běžné období	Minulé období
I. Tržby z prodeje výrobků a služeb	34 710	30 834
II. Tržby za prodej zboží	11 093	0
A. Výkonová spotřeba	27 960	15 313
1 Náklady vynaložené na prodané zboží	10 676	0
2 Spotřeba materiálu a energie	5 308	5 267
3 Služby	11 976	10 046
D. Osobní náklady	244	234
1 Mzdové náklady	182	175
2 Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	62	59
1 Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	62	59
E. Úpravy hodnot v provozní oblasti	20 418	11 216
1 Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	11 969	10 880
1 Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	11 969	10 880
2 Úpravy hodnot zásob	8 746	0
3 Úpravy hodnot pohledávek	-297	336
III. Ostatní provozní výnosy	273	84
3 Jiné provozní výnosy	273	84
F. Ostatní provozní náklady	1 592	2 395
3 Daně a poplatky z provozní činnosti	324	304
5 Jiné provozní náklady	1 268	2 091
* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-4 138	1 760
J. Nákladové úroky a podobné náklady	2 582	2 132
2 Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	2 582	2 132
K. Ostatní finanční náklady	75	77
* Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-2 657	-2 209
** Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-6 795	-449
L. Daň z příjmů	-1 287	-1 261
2 Daň z příjmů odložená (+/-)	-1 287	-1 261
** Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-5 508	812
* Čistý obrat za účetní období = I.+ II.+ III.+ IV.+ V.+ VI.+ VII.	46 076	30 918



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

za období od 1.1.2021 do 31.12.2021

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 - Vysočany, Pod pekárnami 245/10
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:	Pronájem a správa vlastních nemovitostí

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



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 a náklady jako kladné hodnoty.

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

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky.

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	Vykázán v nákladech běžného období*)	Technické zhodnocení
Dlouhodobý nehmotný majetek	> 60 tis. Kč	> 1 tis. Kč	> 60 tis. Kč
Dlouhodobý hmotný majetek	> 80 tis. Kč	> 1 tis. Kč	> 80 tis. Kč

*) tento majetek společnost vykázala v nákladech běžného období a dále jej sleduje ve své operativní evidenci.

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí, kromě jiného, nehmotné výsledky vývoje s dobou použitelnosti delší než jeden rok, tyto se aktivují pouze v případě využití pro opakovaný prodej. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje, SW a ocenitelná práva vytvořená vlastní činností pro vlastní potřebu se neaktivují. Oceňuje se vlastními náklady nebo reprodukční pořizovací cenou, je-li nižší.

Dlouhodobý nehmotný či hmotný majetek je oceněn následujícím způsobem:

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

- dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností je oceněn hodnotou zahrnující přímé náklady, nepřímé náklady bezprostředně související s vytvořením majetku vlastní činností (výrobní režie), popřípadě nepřímé náklady správního charakteru, pokud vytvoření majetku přesahuje období jednoho účetního období.

- dlouhodobý majetek nabytý darováním, bezúplatně nabytý na základě smlouvy o koupi najaté věci, nově zjištěný v účetnictví nebo vložený je oceněn reprodukční pořizovací cenou. Konkrétní způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny je případně uveden v rozboru přírůstků dlouhodobého majetku.

Veškeré výpůjční náklady jsou zaúčtovány do výkazu zisku a ztráty 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	rovnoměrně	25 let
Dopravní prostředky	rovnoměrně	4- 5 let
Ostatní	zrychlené	4-10 let

Majetek pořízený formou smlouvy o pachtu obchodního závodu nebo jeho části je odpisován společností jakožto nájemcem na základě smlouvy.

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 Zásoby

Nakupované zásoby (materiál, zboží) jsou oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady – zejména náklady na dopravu, skladování, celní poplatky, provize a skonto. Z vnitropodnikových služeb souvisejících s pořizováním zásob, nákupem a se zpracováním zásob se do pořizovací ceny aktivuje pouze přepravné a vlastní náklady na zpracování materiálů.

Opravné položky k zásobám jsou tvořeny v případech, kdy reálná hodnota zásob je nižší než jejich využitelná, resp. prodejní hodnota. Pro určení těchto zásob se vychází z analýzy jejich stárí, využitelnosti, resp. předpokládané prodejní ceny.

2.1.3 Pohledávky

Pohledávky jsou oceňovány

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

2.1.4 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.

2.1.5 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.



2.1.6 Rezervy

Rezervy jsou vytvářeny k pokrytí budoucích rizik a výdajů, u nichž je znám účel, je pravděpodobné, že nastanou, avšak není jistá částka nebo datum, v němž budou plněny.

2.1.7 Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace vyjádřené v cizích měnách jsou v průběhu roku zachyceny aktuálním kurzem České národní banky ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou aktiva a závazky vyjádřené v cizí měně přepočtena kurzem České národní banky k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

2.1.8 Daně

Splatná daň

Daňový závazek a daňový náklad vychází z porozumění interpretace daňových zákonů platných v České republice k datu sestavení účetní závěrky. S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů vykázaný 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 výkazu zisku a ztrát 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 vykázaný v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

2.1.9 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.

2.1.10 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.



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

V druhé polovině února 2022 začalo Rusko válku proti Ukrajině. Tato skutečnost měla za následek přerušení dodavatelských řetězců a významný nárůst cen surovin. Došlo ke zmrazení obchodní spolupráce s Ruskem a zavedení sankcí ze strany západních států.

Rada odvětví bude zasažena následky války. V současné době není zřejmé, jak dlouho bude válka trvat. Z tohoto důvodu nelze v současné době plně posoudit důsledky ruské agrese na Ukrajině na situaci společnosti a její finanční pozici. Na základě budoucího vývoje může mít situace negativní dopady i na naši společnost.

Vedení společnosti zvážilo potenciální dopady války na Ukrajině na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2021 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.



Aktiva

B. Stálá aktiva

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

B.II Dlouhodobý hmotný majetek

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2021	Netto hodnota k 31.12.2020
Pozemky	29 238	29 238
Stavby	219 728	190 602
Hmotné movité věci a jejich soubory	6 200	8 732
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	204	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	953	37 972
Celkem	256 323	266 544

C. Oběžná aktiva

C.I. Zásoby

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2021	Netto hodnota k 31.12.2020
Zboží	10 332	29 753
Celkem	10 332	29 753

C.II. Pohledávky

C.II.2. Krátkodobé pohledávky

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2021	Netto hodnota k 31.12.2020
Pohledávky z obchodních vztahů	822	1 020
Pohledávky - ostatní	3 341	4 620
Celkem	4 163	5 640

* Krátkodobé pohledávky - ostatní

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2021	Netto hodnota k 31.12.2020
Stát - daňové pohledávky	219	1 712
Krátkodobé poskytnuté zálohy	639	1 006
Dohadné účty aktivní	2 449	1 868
Jiné pohledávky	34	34
Celkem	3 341	4 620



C.IV. Peněžní prostředky

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2021	Netto hodnota k 31.12.2020
Peněžní prostředky na účtech	24 061	3 363
Celkem	24 061	3 363

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

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2021	Netto hodnota k 31.12.2020
Náklady příštích období	124	116
Příjmy příštích období	76	7
Celkem	200	123



Pasiva

A. Vlastní kapitál

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Základní kapitál	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy	19 995	19 995
Ostatní rezervní fondy	400	400
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	36 584	39 787
Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	0	-4 016
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-5 508	812
Celkem	53 471	58 978

Výsledek hospodaření roku 2021 bude převeden do nerozdělených ztrát minulých let.

B./C. Cizí zdroje

B. Rezervy

* Významná rizika, na která nebyla tvořena rezerva

Nebyla rizika, na která by měla být tvořena rezerva.

C. Závazky

C.I. Dlouhodobé závazky

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Závazky k úvěrovým institucím	135 586	84 032
Dlouhodobé přijaté zálohy	3 031	2 841
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	85 402	143 385
Odložený daňový závazek	1 338	2 625
Celkem	225 357	232 883

Aktuální hodnotu Závazků k úvěrovým institucím činí dlouhodobé části úvěrů od ČSOB.

Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba jsou tvořeny půjčkami.

Odložená daň je kalkulována z rozdílu zůstatkových cen majetku, z opravných položek a z daňových ztrát.

Závazek	Částka	Způsob zajištění
Bankovní úvěr	135 586	nemovitost, pohledávky, směnka, vklad ČSOB



* **Rozbor dlouhodobých závazků dle data splatnosti**

Skupina	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Od 1 do 5 let do splatnosti	3 031	2 841
Nad 5 let do splatnosti	222 326	230 042
Celkem	225 357	232 883

C.II. Krátkodobé závazky

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Závazky k úvěrovým institucím	8 256	5 976
Krátkodobé přijaté zálohy	2 403	1 788
Závazky z obchodních vztahů	2 311	5 049
Závazky - ostatní	2 703	249
Celkem	15 673	13 062

Závazky k úvěrovým institucím tvoří krátkodobá část bankovních úvěrů.

Závazek	Částka	Způsob zajištění
Bankovní úvěr	8 256	nemovitost, pohledávky, směnka, vklad ČSOB

* **Krátkodobé závazky - ostatní**

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Závazky ke společníkům	11	10
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	7	6
Stát - daňové závazky a dotace	2 373	1
Dohadné účty pasivní	90	0
Jiné závazky	222	232
Celkem	2 703	249

D. Časové rozlišení pasiv

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Výdaje příštích období	551	385
Výnosy příštích období	27	115
Celkem	578	500



Výkaz zisku a ztráty

I. Tržby z prodeje výrobků a služeb

Zůstatek	za období od 1.1.2021 do 31.12.2021	34 710
	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	30 834

Tržby tvoří pronájem nemovitostí a služby s tím spojené.

A.2. Spotřeba materiálu a energie

Zůstatek	za období od 1.1.2021 do 31.12.2021	5 308
	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	5 267

A.3. Služby

Zůstatek	za období od 1.1.2021 do 31.12.2021	11 976
	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	10 046

D. Osobní náklady

Zůstatek	za období od 1.1.2021 do 31.12.2021	244
	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	234

Druh nákladu	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Zaměstnanci - mzdové náklady	182	175
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	62	59
Celkem	244	234

E. Úpravy hodnot v provozní oblasti

Skupina	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	11 969	10 880
Úpravy hodnot zásob	8 746	0
Úpravy hodnot pohledávek	-297	336
Celkem	20 418	11 216

III. Ostatní provozní výnosy

Druh výnosu	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Jiné provozní výnosy	273	84
Celkem	273	84



F. Ostatní provozní náklady

Druh nákladu	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Daně a poplatky z provozní činnosti	324	304
Jiné provozní náklady	1 268	2 091
Celkem	1 592	2 395

J.- K. Nákladové úroky a podobné náklady, Ostatní finanční náklady

Druh nákladu	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	2 582	2 132
Ostatní finanční náklady	75	77
Celkem	2 657	2 209

L. Daň z příjmů

Zůstatek	za období od 1.1.2021 do 31.12.2021	-1 287
	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	-1 261



Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.

IČ: 26175622

Praha 9 - Vysočany, Pod pekárny 245/10

ROZBOR MAJETKU

za období od 1.1.2021 do 31.12.2021

v celých tisících CZK

Položka	Vývoj v pořizovacích cenách					Vývoj opravek a opravných položek					Netto	
	Stav k 31.12.2020	Přírůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020	Přírůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
B.I.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.II.1.1.	29 238	0	0	0	29 238	0	0	0	0	0	29 238	29 238
B.II.1.2.	240 060	1 429	37 051	0	278 540	49 458	9 354	0	0	58 812	219 728	190 602
B.II.2.	14 293	83	0	0	14 376	5 561	2 615	0	0	8 176	6 200	8 732
B.II.4.3.	0	204	0	0	204	0	0	0	0	0	204	0
B.II.5.2.	37 972	32	-37 051	0	953	0	0	0	0	0	953	37 972
B.II.	321 563	1 748	0	0	323 311	55 019	11 969	0	0	66 988	256 323	266 544
B.III.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem	321 563	1 748	0	0	323 311	55 019	11 969	0	0	66 988	256 323	266 544

Položka: B.I. - Dlouhodobý nehmotný majetek
 B.I.1. - Nehmotné výsledky vývoje
 B.I.2.1. - Software
 B.I.2.2. - Ostatní ocenitelná práva
 B.I.3. - Goodwill
 B.I.4. - Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek
 B.I.5.1. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek
 B.I.5.2. - Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek

B.II. - Dlouhodobý hmotný majetek
 B.II.1.1. - Pozemky
 B.II.1.2. - Stavby
 B.II.2. - Hmotné movité věci a jejich soubory
 B.II.3. - Oceňovací rozdíl k nabytému majetku
 B.II.4.1. - Pěstební celky trvalých porostů
 B.II.4.2. - Dospělá zvířata a jejich skupiny
 B.II.4.3. - Jiný dlouhodobý hmotný majetek
 B.II.5.1. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek
 B.II.5.2. - Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

B.III. - Dlouhodobý finanční majetek
 B.III.1. - Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba
 B.III.2. - Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba
 B.III.3. - Podíly - podstatný vliv
 B.III.4. - Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv
 B.III.5. - Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly
 B.III.6. - Zápůjčky a úvěry - ostatní
 B.III.7.1. - Jiný dlouhodobý finanční majetek
 B.III.7.2. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek



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

Ing. Michal Malý, předseda představenstva obchodní společnosti **Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.**, se sídlem Pod Pekárnami 245/10, Vysočany, 190 00 Praha 9, 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 bytem	Ing. Michal Malý , akcionář s podílem 100 % Praha 3, U kněžské louky 14/2149, PSČ 130 00
	dat. nar.	17.06.1959

dále jen „OJS“

Ovládaná osoba:	obchodní společnost sídlem: IČ: zapsaná	Centrum Pod Pekárnami 10, a.s. Praha 9, ul. Pod Pekárnami 10, PSČ: 190 00 26175622 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.
------------------	--

všechny dále jen „DOS“

II. Účetní období, za které je zpráva vyhotovována

1.1.2021 – 31.12. 2021.

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 ovládání:

Ovládání 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.

Obchodní společnost Centrum Pod Pekárnami 10 a.s., jakožto vydlužitel, uzavřela dne 7.4.2017 s Ing. Michal Malým, jakožto zapůjčitelem, smlouvu o zápůjčce.

Obchodní společnost Centrum Pod Pekárnami 10 a.s., jakožto vydlužitel, uzavřela dne 1.2.2019 s Ing. Michal Malým, jakožto zapůjčitelem, rámcovou smlouvu o zápůjčce.

Obchodní společnost Centrum Pod Pekárnami 10 a.s., jakožto vydlužitel, uzavřela dne 26.4.2019 s Ing. Michal Malým, jakožto zapůjčitelem, smlouvu o zápůjčce.

Obchodní společnost Centrum Pod Pekárnami 10 a.s., jakožto vydlužitel, uzavřela dne 4.11.2019 s Ing. Michal Malým, jakožto zapůjčitelem, rámcovou smlouvu o zápůjčce.

Obchodní společnost Centrum Pod Pekárnami 10 a.s., jakožto vydlužitel, uzavřela dne 3.1.2020 s Ing. Michal Malým, jakožto zapůjčitelem, rámcovou smlouvu o zápůjčce.

Obchodní společnost Centrum Pod Pekárnami 10 a.s., jakožto vydlužitel, uzavřela dne 1.2.2021 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 16. března 2022.


Ing. Michal Malý
předseda představenstva



Zpráva nezávislého auditora

Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.

za ověřované období
od 1.1.2021 do 31.12.2021

Identifikace účetní jednotky

Firma: **Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.**
IČ: 26175622
Sídlo: Pod pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9
Právní forma: Akciová společnost
Spisová značka: B 8047, rejstříkový soud v Praze

TPA Audit s.r.o.

140 00 Praha 4, Antala Staška 2027/79
Tel.: +420 222 826 311, E-mail: audit@tpa-group.cz, www.tpa-group.cz
Pobočky: 746 01 Opava, Veleslavínova 240/8, Tel.: +420 553 622 565
IČO: 60203480, Městský soud v Praze, spisová zn. C.25463
Číslo oprávnění 80 Komory auditorů ČR

Albánie | Bulharsko | Černá Hora | Česká republika | Chorvatsko | Maďarsko
Polsko | Rakousko | Rumunsko | Slovensko | Slovinsko | Srbsko



Zpráva je určena akcionářům společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Centrum Pod Pekárnami 10 a.s. (dále také "Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti Centrum Pod Pekárnami 10 a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Centrum Pod Pekárnami 10 a.s. k 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.



Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající 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.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.



Naší povinností je informovat statutární orgán a dozorčí radu společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 29.7.2022



.....

Auditor:

Ing. David Mrozek

číslo oprávnění 2309 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR