

VÝROČNÍ ZPRÁVA
společnosti

Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.

za rok 2024

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 1.1.2024 do 31.12.2024.

3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.

4. Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky za období od 1.1.2024 do 31.12.2024.

ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU.

Organizační schéma společnost:

Období od 1.1.2024 do 31.12.2024

Statutární orgán – představenstvo:

předseda představenstva Ing. Michal Malý, datum narození 17.6.1959
U kněžské louky 2149/14, Žižkov, 130 00 Praha 3
ve funkci od 1.1.2024 do 31.12.2024

člen představenstva Mgr. Jaroslav Slabý, datum narození 3.7.1973
gen. Píky 1981, Kročehlavy. 272 01 Kladno
ve funkci od 1.1.2024 do 31.12.2024

Způsob jednání: Za společnost jedná člen představenstva samostatně.

Dozorčí rada:

člen dozorčí rady Martin Pokorný, datum narození 31. července 1969
Borovanského 2220/11, Stodůlky, 155 00 Praha 5
ve funkci od 1.1.2024 do 31.12.2024

Uplynulý vývoj podnikání společnosti:

Společnost se v roce 2024 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.

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 výstavbu bytového domu Smetanovo nábřeží – Hradec Králové, s předpokládaným zahájením stavby v roce 2026.

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

Nenastaly.

Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje:

Nejsou.

Výroční zpráva společnosti Centrum Pod Pekárnami 10 a.s. za rok 2024.

IČ: 261 75 622

Pod Pekárnami 245/10, Vysočany, 190 00 Praha 9

Aktivity 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. 2025.

Účetní závěrka

za období od 1.1.2024 do 31.12.2024

Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.

DATUM SESTAVENÍ: 27.6.2025

Statutární orgán:

Ing. Michal Malý



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a final vertical stroke, positioned to the right of the circular stamp.

Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.

ROZVAHA

IČ: 26175622

Praha, Pod pekárnami 245/10

k 31.12.2024

v celých tisících CZK

ŘÁDEK	BĚŽNÉ OBDOBÍ			MINULÉ OBDOBÍ
	BRUTTO	KOREKCE	NETTO	NETTO
AKTIVA CELKEM	394 339	-109 589	284 750	286 401
B. Stálá aktiva	339 340	-100 797	238 543	233 566
II. Dlouhodobý hmotný majetek	339 340	-100 797	238 543	233 566
1 Pozemky a stavby	315 160	-90 813	224 347	227 918
1 Pozemky	36 188	0	36 188	29 238
2 Stavby	278 972	-90 813	188 159	198 680
2 Hmotné movité věci a jejich soubory	20 530	-9 984	10 546	4 744
4 Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	204	0	204	204
3 Jiný dlouhodobý hmotný majetek	204	0	204	204
5 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	3 446	0	3 446	700
1 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	700
2 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	3 446	0	3 446	0
C. Oběžná aktiva	54 779	-8 792	45 987	52 771
I. Zásoby	19 078	-8 746	10 332	10 332
3 Výrobky a zboží	19 078	-8 746	10 332	10 332
2 Zboží	19 078	-8 746	10 332	10 332
II. Pohledávky	8 448	-46	8 402	6 159
2 Krátkodobé pohledávky	8 448	-46	8 402	6 159
1 Pohledávky z obchodních vztahů	953	-46	907	1 137
4 Pohledávky - ostatní	7 495	0	7 495	5 022
3 Stát - daňové pohledávky	0	0	0	212
4 Krátkodobé poskytnuté zálohy	2 043	0	2 043	1 413
5 Dohadné účty aktivní	5 418	0	5 418	3 363
6 Jiné pohledávky	34	0	34	34
IV. Peněžní prostředky	27 253	0	27 253	36 280
2 Peněžní prostředky na účtech	27 253	0	27 253	36 280
D. Časové rozlišení aktiv	220	0	220	64
1 Náklady příštích období	220	0	220	64



ŘÁDEK	BĚŽNÉ OBDOBÍ	MINULÉ OBDOBÍ
PASIVA CELKEM	284 750	286 401
A. Vlastní kapitál	63 387	57 321
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 (+/-)	34 926	29 522
1 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	34 926	29 522
V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	6 066	5 404
B. + C. Cizí zdroje	221 102	228 866
C. Závazky	221 102	228 866
I. Dlouhodobé závazky	202 906	212 428
2 Závazky k úvěrovým institucím	110 098	118 714
3 Dlouhodobé přijaté zálohy	3 266	3 425
6 Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	85 402	85 415
8 Odložený daňový závazek	4 140	4 205
9 Závazky - ostatní	0	669
3 Jiné závazky	0	669
II. Krátkodobé závazky	18 196	16 438
2 Závazky k úvěrovým institucím	8 616	8 616
3 Krátkodobé přijaté zálohy	3 706	3 293
4 Závazky z obchodních vztahů	1 491	1 986
8 Závazky - ostatní	4 383	2 543
1 Závazky ke společníkům	14	0
3 Závazky k zaměstnancům	56	43
4 Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	40	38
5 Stát - daňové závazky a dotace	1 451	1 286
6 Dohadné účty pasivní	2 058	950
7 Jiné závazky	764	226
D. Časové rozlišení pasiv	261	214
2 Výnosy příštích období	261	214



Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.

VÝKAZ ZISKU
A ZTRÁTYIČ: 26175622
Praha, Pod pekárnami 245/10za období od 1.1.2024 do 31.12.2024
v celých tisících CZK

ŘÁDEK	BĚŽNÉ OBDOBÍ	MINULÉ OBDOBÍ
I. Tržby z prodeje výrobků a služeb	48 753	43 621
A. Výkonová spotřeba	23 512	19 478
2 Spotřeba materiálu a energie	8 887	6 906
3 Služby	14 625	12 572
D. Osobní náklady	1 410	1 207
1 Mzdové náklady	1 054	902
2 Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	356	305
1 Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	356	305
E. Úpravy hodnot v provozní oblasti	12 506	11 316
1 Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	12 494	11 386
1 Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	12 494	12 339
2 Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	0	-953
3 Úpravy hodnot pohledávek	12	-70
III. Ostatní provozní výnosy	1 128	172
1 Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	909	0
3 Jiné provozní výnosy	219	172
F. Ostatní provozní náklady	1 880	2 432
3 Daně a poplatky z provozní činnosti	567	314
5 Jiné provozní náklady	1 313	2 118
* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	10 573	9 360
VI. Výnosové úroky a podobné výnosy	1 235	1 499
2 Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	1 235	1 499
J. Nákladové úroky a podobné náklady	3 891	4 126
2 Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	3 891	4 126
K. Ostatní finanční náklady	16	16
* Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-2 672	-2 643
** Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	7 901	6 717
L. Daň z příjmů	1 835	1 313
1 Daň z příjmů splatná	1 899	617
2 Daň z příjmů odložená (+/-)	-64	696



ŘÁDEK	BĚŽNÉ OBDOBÍ	MINULÉ OBDOBÍ
* * Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	6 066	5 404
* Čistý obrat za účetní období	48 753	



Příloha v účetní závěrce

za období od 1.1.2024 do 31.12.2024

Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.



1 Popis účetní jednotky

Firma:	Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.
IČ:	26175622
Založení / Vznik:	Společenská smlouva / Zakladatelská listina byla podepsána dne 28.4.2000, zápis do obchodního rejstříku proběhl dne 11.5.2000
Sídlo:	Praha, 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:	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	100,00%	100,00%



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.

V souladu s novou definicí čistého obrátu vykazala společnost ve výkazu zisku a ztráty na radku „Čistý obrát za účetní období“ k 31.12.2024 obrát ve výši 48753 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že úsilí vynaložené na stanovení obrátu za rok 2023 podle nové metodiky není úměrné informačnímu efektu, nedošlo k přepočtu čistého obrátu za srovnávací období, tj. k 31.12.2023. Společnost čistý obrát za srovnávací období ve výkazu zisku a ztráty tedy neuvádla.

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 vykazala v nákladech běžného období a dále jej sleduje ve své operativní evidenci.

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.

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	zrychleně	4-10 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 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 materiálu.

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 stáří, 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

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 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 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 vykázány 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 poskytnutého plnění nebo plnění, které bude poskytnuto, 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 tomto období nedošlo k žádným významným událostem, které by negativně ovlivnily finanční pozici společnosti.



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 31.12.2024	Netto hodnota k 31.12.2023
Pozemky	36 188	29 238
Stavby	188 159	198 680
Hmotné movité věci a jejich soubory	10 546	4 744
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	204	204
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	700
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	3 446	0
Celkem	238 543	233 566

C. Oběžná aktiva

C.I. Zásoby

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2024	Netto hodnota k 31.12.2023
Zboží	10 332	10 332
Celkem	10 332	10 332

C.II. Pohledávky

C.II.2. Krátkodobé pohledávky

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2024	Netto hodnota k 31.12.2023
Pohledávky z obchodních vztahů	907	1 137
Pohledávky - ostatní		
Stát - daňové pohledávky	0	212
Krátkodobé poskytnuté zálohy	2 043	1 413
Dohadné účty aktivní	5 418	3 363
Jiné pohledávky	34	34
Celkem	8 402	6 159



C.IV. Peněžní prostředky

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2024	Netto hodnota k 31.12.2023
Peněžní prostředky na účtech	27 253	36 280
Celkem	27 253	36 280

D. Časové rozlišení aktiv

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2024	Netto hodnota k 31.12.2023
Náklady příštích období	220	64
Celkem	220	64

Pasiva**A. Vlastní kapitál**

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
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 (+/-)	34 926	29 522
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	6 066	5 404
Celkem	63 387	57 321

*** Rozdělení hospodářského výsledku**

K datu sestavení této účetní závěrky nebylo rozhodnuto o návrhu rozdělení hospodářského výsledku.



B./C. Cizí zdroje**C. Závazky****C.I. Dlouhodobé závazky**

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Závazky k úvěrovým institucím	110 098	118 714
Dlouhodobé přijaté zálohy	3 266	3 425
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	85 402	85 415
Odložený daňový závazek	4 140	4 205
Závazky - ostatní		
Jiné závazky	0	669
Celkem	202 906	212 428

Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba jsou tvořeny půjčkami. Jiné dlouhodobé závazky minulého období byly tvořeny zádržným. Zádržné je s ohledem na splatnost v běžném období vykázáno na krátkodobých jiných závazcích.

* **Přehled závazků k úvěrovým institucím**

Věřitel Měna, splatnost	Pohyb	Částka (CZK)
ČSOB banka CZK, 2030-2041	Počáteční stav	127 330
	z toho krátkodobá část	8 616
	Konečný stav	118 714
	z toho krátkodobá část	8 616
Celkem		118 714
z toho krátkodobá část		8 616
Dlouhodobá část		110 098
Závazek	Částka	Způsob zajištění
ČSOB banka	118 714	nemovitost, pohledávky, směnka, vklad ČSOB

* **Rozbor dlouhodobých závazků dle data splatnosti**

Skupina	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Od 1 do 5 let do splatnosti	39 690	38 889
Nad 5 let do splatnosti	163 216	173 539
Celkem	202 906	212 428



C.II. Krátkodobé závazky

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Závazky k úvěrovým institucím	8 616	8 616
Krátkodobé přijaté zálohy	3 706	3 293
Závazky z obchodních vztahů	1 491	1 986
Závazky - ostatní		
Závazky ke společníkům	14	0
Závazky k zaměstnancům	56	43
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	40	38
Stát - daňové závazky a dotace	1 451	1 286
Dohadné účty pasivní	2 058	950
Jiné závazky	764	226
Celkem	18 196	16 438

D. Časové rozlišení pasiv

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Výnosy příštích období	261	214
Celkem	261	214

Výkaz zisku a ztráty**I. Tržby z prodeje výrobků a služeb**

Zůstatek	za období od 1.1.2024 do 31.12.2024	48 753
	za období od 1.1.2023 do 31.12.2023	43 621

Tržby tvoří pronájem nemovitostí a služby s tím spojené.

A.2. Spotřeba materiálu a energie

Zůstatek	za období od 1.1.2024 do 31.12.2024	8 887
	za období od 1.1.2023 do 31.12.2023	6 906

A.3. Služby

Zůstatek	za období od 1.1.2024 do 31.12.2024	14 625
	za období od 1.1.2023 do 31.12.2023	12 572

D. Osobní náklady

Zůstatek	za období od 1.1.2024 do 31.12.2024	1 410
	za období od 1.1.2023 do 31.12.2023	1 207



E. Úpravy hodnot v provozní oblasti

Skupina	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	12 494	12 339
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	0	-953
Úpravy hodnot pohledávek	12	-70
Celkem	12 506	11 316

III. Ostatní provozní výnosy

Druh výnosu	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	909	0
Jiné provozní výnosy	219	172
Celkem	1 128	172

F. Ostatní provozní náklady

Druh nákladu	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Daně a poplatky z provozní činnosti	567	314
Jiné provozní náklady	1 313	2 118
Celkem	1 880	2 432

**VI. -
VII. Výnosové úroky a podobné výnosy**

Druh výnosu	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	1 235	1 499
Celkem	1 235	1 499

Ostatní výnosové úroky představují výnosy z termínovaných vkladů.

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

Druh nákladu	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	3 891	4 126
Ostatní finanční náklady	16	16
Celkem	3 907	4 142

Ostatní nákladové úroky plynou z bankovního úvěru.



L. Daň z příjmů

Zůstatek	za období od 1.1.2024 do 31.12.2024	1 835
	za období od 1.1.2023 do 31.12.2023	1 313

*** Rozbor odložené daně**

Zdroje dočasných rozdílů	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Rozdíl daňové a účetní zůstatkové ceny	-19 713	-20 022
Celkem rozdíly	-19 713	-20 022
Sazba daně pro následující období	21%	21%
Odložená pohledávka (+) / závazek (-) vztahující se k dočasným rozdílům	-4 140	-4 205
Počáteční stav odložené daně (+ pohledávka; - závazek)	-4 205	-3 509
Běžný náklad (+) / výnos (-) z odložené daně	-64	696
Výsledná odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	-4 140	-4 205



Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.

ROZBOR MAJETKU

IČ: 26175622

Praha, Pod pekárnami 245/10

za období od 1.1.2024 do 31.12.2024

v celých tisících CZK

Položka	Vývoj v pořizovacích cenách				Vývoj oprávek a opravných položek				Netto			
	Stav k 31.12.2023	Přírůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023	Přírůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
B.I.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.II.1.1.	29 238	6 950			36 188					0	36 188	29 238
B.II.1.2.	278 808	164			278 972	80 128	10 685			90 813	188 159	198 680
B.II.2.	16 857	6 912	700	3 939	20 530	12 113	1 809		3 939	9 984	10 546	4 744
B.II.4.3.	204				204					0	204	204
B.II.5.1.	700		-700		0					0	0	700
B.II.5.2.		3 446			3 446					0	3 446	0
B.II.	325 807	17 472	0	3 939	339 340	92 241	12 494	0	3 939	100 797	238 543	233 566
B.III.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem	325 807	17 472	0	3 939	339 340	92 241	12 494	0	3 939	100 797	238 543	233 566

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 rozdíly k nabytému majetku
 B.II.4.1. - Pěstitelské 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 **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 **Společenstvo v lukách s.r.o.**
sídlem: Šaldova 388/5, Karlín, 186 00 Praha 8
IČ: 26691876
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 87665

všechny dále jen „DOS“

II. Účetní období, za které je zpráva vyhotovována

1.1.2024 – 31.12. 2024.

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.

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 nevyplývají 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 26. března 2025.


Ing. Michal Malý
předseda představenstva



Zpráva nezávislého auditora

Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.

za ověřované období
od 1.1.2024 do 31.12.2024

Identifikace účetní jednotky

Firma: **Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.**
IČ: 26175622
Sídlo: Pod pekárnami 245/10, 190 00 Praha
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





Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.

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 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. 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 31.12.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2024 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 Představenstvo 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 způsobilé 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 obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Představenstvo 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.

Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno 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 představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

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 představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem 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 představenstvo 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.



Centrum Pod Pekárnami 10 a.s.

V Praze dne 18.7.2025



Auditor:
Ing. David Mrozek
číslo oprávnění 2309 KAČR



TPA Audit s.r.o.
Antala Staška 2027/79, Praha 4
číslo oprávnění 080 KAČR

