

VÝROČNÍ ZPRÁVA

SPOLEČNOSTI

Property Perucká a.s.

za rok 2019

OBSAH

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

- 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 2019.

3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.

4. Zpráva nezávislého auditora za rok 2019.

ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU.

Organizační schéma společnosti:

Způsob jednání: Za společnost jedná člen představenstva samostatně.

V průběhu roku 2019 působilo představenstvo v tomto složení:

člen představenstva: Maximilian Adam Skala, dat. narození 7.3.1987
98000 Monaco, 17 boulevard Albert 1er, Monacké knížectví
ve funkci od 1.1.2019 do 31.12.2019

Kontrolní orgán společnosti – dozorčí rada působení v roce 2019:

člen dozorčí rady: Martin Pokorný, dat. narození 31.7.1969
Praha 5, Borovanského 2220/11, PSČ: 155 00
ve funkci od 1.1.2018 do 31.12.2018

Uplynulý vývoj podnikání společnosti:

Počátkem roku 2019 došlo ke konečnému ukončení dosavadních nájemních vztahů. V prvním čtvrtletí roku 2019 byla uzavřena smlouva o dílo a započaty stavební práce na rekonstrukci objektů Perucká, Praha 2 - Vinohrady. Nadále pokračoval prodej ubytovacích jednotek.

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

V období března až května 2020 došlo z důvodů pandemie COVID-19 a s tím souvisejících karanténních opatření globálního celosvětového charakteru k omezení ekonomických činností. V současné chvíli není zřejmé, jaké konkrétní dopady na ekonomiku bude epidemie mít.

Vedení Společnosti zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti:

V roce 2020 bude probíhat rekonstrukce objektů Perucká, Praha 2 – Vinohrady. Kolaudace objektů se předpokládá ve čtvrtém čtvrtletí roku 2020, s následným předáváním obytných jednotek. Nadále bude pokračovat prodej ubytovacích jednotek.

Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje:

Nejsou.

Aktivita 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.



Maximilian Adam Skala
člen představenstva
společnosti Property Perucká a.s.

V Praze dne 30. června 2020.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období od 1.1.2019 do 31.12.2019

Property Perucká a .s.

Datum sestavení: 24.6.2020



Statutární orgán:

Maximilian Adam Skala



Řádek	Běžné období			Minulé období Netto
	Brutto	Korekce	Netto	
AKTIVA CELKEM	235 077	-5 319	229 758	142 477
B. Stálá aktiva	229 387	-5 132	224 255	136 683
I. Dlouhodobý nehmotný majetek	565	0	565	198
5 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	565	0	565	198
2 Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	565		565	198
II. Dlouhodobý hmotný majetek	228 822	-5 132	223 690	136 485
1 Pozemky a stavby	129 873	-5 132	124 741	126 451
1 Pozemky	44 333		44 333	44 333
2 Stavby	85 540	-5 132	80 408	82 118
5 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	98 949	0	98 949	10 034
1 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	205		205	0
2 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	98 744		98 744	10 034
C. Oběžná aktiva	3 616	-187	3 429	5 658
II. Pohledávky	2 871	-187	2 684	3 054
2 Krátkodobé pohledávky	2 871	-187	2 684	3 054
1 Pohledávky z obchodních vztahů	222	-187	35	788
4 Pohledávky - ostatní	2 649	0	2 649	2 266
3 Stát - daňové pohledávky	758		758	343
4 Krátkodobé poskytnuté zálohy	1 891		1 891	1 918
6 Jiné pohledávky	0		0	5
IV. Peněžní prostředky	745	0	745	2 604
2 Peněžní prostředky na účtech	745		745	2 604
D. Časové rozlišení aktiv	2 074	0	2 074	136
1 Náklady příštích období	2 074		2 074	136



Řádek	Běžné období	Minulé období
PASIVA CELKEM	229 758	142 477
A. Vlastní kapitál	11 376	15 451
I. Základní kapitál	2 000	2 000
1 Základní kapitál	2 000	2 000
IV. Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	13 452	8 196
1 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	13 452	8 196
V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-4 076	5 255
B. + C. Cizí zdroje	218 368	126 273
C. Závazky	218 368	126 273
I. Dlouhodobé závazky	186 967	125 967
6 Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	186 967	125 967
II. Krátkodobé závazky	31 401	306
3 Krátkodobé přijaté zálohy	13 193	0
4 Závazky z obchodních vztahů	17 527	247
8 Závazky - ostatní	681	59
5 Stát - daňové závazky a dotace	571	0
6 Dohadné účty pasivní	110	59
D. Časové rozlišení pasiv	14	753
1 Výdaje příštích období	14	753



Property Perucká a .s.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

IČ: 06081690

Žižkov, 130 00 Praha 3, Seifertova 823/9

za období od 1.1.2019 do 31.12.2019

v celých tisících CZK

Rádek	Běžné období	Minulé období
I. Tržby z prodeje výrobků a služeb	273	13 429
A. Výkonová spotřeba	1 457	5 609
2 Spotřeba materiálu a energie	523	1 841
3 Služby	934	3 768
E. Úpravy hodnot v provozní oblasti	1 893	1 854
1 Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	1 711	1 711
1 Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	1 711	1 711
3 Úpravy hodnot pohledávek	182	143
III. Ostatní provozní výnosy	7	304
2 Tržby z prodaného materiálu	0	215
3 Jiné provozní výnosy	7	89
F. Ostatní provozní náklady	1 007	572
3 Daně a poplatky z provozní činnosti	72	72
5 Jiné provozní náklady	935	500
* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-4 077	5 698
K. Ostatní finanční náklady	8	13
* Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-8	-13
** Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-4 085	5 685
L. Daň z příjmů	-9	430
1 Daň z příjmů splatná	-9	430
** Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-4 076	5 255
* Čistý obrat za účetní období = I.+ II.+ III.+ IV.+ V.+ VI.+ VII.	280	13 733



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

za období od 1.1.2019 do 31.12.2019

Property Perucká a .s.



1 Popis účetní jednotky

Firma:	Property Perucká a .s.
IČ:	06081690
Založení / Vznik:	Zápis do obchodního rejstříku proběhl dne 9. května 2017
Sídlo:	Žižkov, 130 00 Praha 3, Seifertova 823/9
Právní forma:	Akciová společnost
Spisová značka:	Oddíl B, vložka 22475 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze
Účetní období:	1. leden až 31. prosinec
Předmět podnikání:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

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

Jméno / Firma	Podíl v %	
	Běžné období	Minulé období
Praha Real, a.s.	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	> 40 tis. Kč	> 1 tis. Kč	> 40 tis. Kč

*) tento majetek společnost vykázala 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.

- 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.

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	rovnoměrný	50

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

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 podle jejich stáří po datu splatnosti.

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 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.

2.1.5 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.

2.1.6 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 vykazaný v účetní závěrce společnosti se může změnit podle konečného stanoviska finančního úřadu.

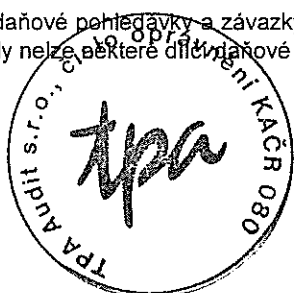
Odložená daň

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.



2.1.7 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.

2.1.8 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

Nedošlo k žádné změně.

2.4 Náležitost do konsolidačního celku

Společnost je součástí konsolidačního celku Praha Real, a. s..

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje Praha Real, a. s. se sídlem Seifertova 9/823, 130 00 Praha. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle společnosti



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

V roce 2020 se v Číně, Evropě i dalších místech světa začal masívně rozšiřovat koronavirus, díky kterému se jednotlivé státy rozhodly zavést nejrůznější restriktivní opatření, řada odvětví je následky koronavirové epidemie velmi ochromena a v současné době není zřejmé, jak dlouho bude epidemie trvat. Rovněž není jisté, jaké konkrétní dopady na ekonomiku bude epidemie mít. Z tohoto důvodu nelze v současné době plně posoudit důsledky této epidemie na situaci společnosti a její finanční pozici. Na základě budoucího vývoje může mít situace negativní dopady i na naši společnost.

Vedení společnosti se na základě vyhodnocení aktuální situace domnívá, že předpoklad nepřetržitého trvání není ohrožen. Z tohoto důvodu byla účetní závěrka sestavena na principu nepřetržitého trvání společnosti.

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



Aktiva

B. Stálá aktiva

B.I Dlouhodobý nehmotný majetek

Zůstatek	Stav k 31.12.2019	565
	Stav k 31.12.2018	198

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2019	Netto hodnota k 31.12.2018
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	565	198
Celkem	565	198

B.II Dlouhodobý hmotný majetek

Zůstatek	Stav k 31.12.2019	223 690
	Stav k 31.12.2018	136 485

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2019	Netto hodnota k 31.12.2018
Pozemky	44 333	44 333
Stavby	80 408	82 118
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	205	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	98 744	10 034
Celkem	223 690	136 485

C. Oběžná aktiva

C.II. Pohledávky

C.II.2. Krátkodobé pohledávky

Zůstatek	Stav k 31.12.2019	2 684
	Stav k 31.12.2018	3 054

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2019	Netto hodnota k 31.12.2018
Pohledávky z obchodních vztahů	35	788
Pohledávky - ostatní	2 649	2 266
Celkem	2 684	3 054



* **Zajištění pohledávek**

Pohledávky nejsou zajištěny.

* **Krátkodobé pohledávky - ostatní**

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2019	Netto hodnota k 31.12.2018
Stát - daňové pohledávky	758	343
Krátkodobé poskytnuté zálohy	1 891	1 918
Jiné pohledávky	0	5
Celkem	2 649	2 266

C.IV. Peněžní prostředky

Zůstatek	Stav k 31.12.2019	745
	Stav k 31.12.2018	2 604

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2019	Netto hodnota k 31.12.2018
Peněžní prostředky na účtech	745	2 604
Celkem	745	2 604

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

Zůstatek	Stav k 31.12.2019	2 074
	Stav k 31.12.2018	136

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2019	Netto hodnota k 31.12.2018
Náklady příštích období	2 074	136
Celkem	2 074	136



Pasiva

A. Vlastní kapitál

Zůstatek	Stav k 31.12.2019	11 376
	Stav k 31.12.2018	15 451

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Základní kapitál	2 000	2 000
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	13 452	8 196
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-4 076	5 255
Celkem	11 376	15 451

C. Závazky

C.I. Dlouhodobé závazky

Zůstatek	Stav k 31.12.2019	186 967
	Stav k 31.12.2018	125 967

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	186 967	125 967
Celkem	186 967	125 967

* Rozbor dlouhodobých závazků dle data splatnosti

Skupina	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Od 1 do 5 let do splatnosti	186 967	125 967
Nad 5 let do splatnosti	0	0
Celkem	186 967	125 967



C.II. Krátkodobé závazky

Zůstatek	Stav k 31.12.2019	31 401
	Stav k 31.12.2018	306

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Krátkodobé přijaté zálohy	13 193	0
Závazky z obchodních vztahů	17 527	247
Závazky - ostatní	681	59
Celkem	31 401	306

*** Krátkodobé závazky - ostatní**

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Stát - daňové závazky a dotace	571	0
Dohadné účty pasivní	110	59
Celkem	681	59

D. Časové rozlišení pasiv

Zůstatek	Stav k 31.12.2019	14
	Stav k 31.12.2018	753

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Výdaje příštích období	14	753
Celkem	14	753



Výkaz zisku a ztráty

I. Tržby z prodeje výrobků a služeb

Zůstatek	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	273
	za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	13 429

Pokles v tržbách z titulu nájmu je způsoben tím, že budovy procházejí rekonstrukcí.

A.3. Služby

Zůstatek	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	934
	za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	3 768

E. Úpravy hodnot v provozní oblasti

Zůstatek	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	1 893
	za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	1 854

Skupina	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	1 711	1 711
Úpravy hodnot pohledávek	182	143
Celkem	1 893	1 854

III. Ostatní provozní výnosy

Zůstatek	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	7
	za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	304

Druh výnosu	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Tržby z prodaného materiálu	0	215
Jiné provozní výnosy	7	89
Celkem	7	304



F. Ostatní provozní náklady

Zůstatek	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	1 007
	za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	572

Druh nákladu	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Daně a poplatky z provozní činnosti	72	72
Jiné provozní náklady	935	500
Celkem	1 007	572

J.- K. Ostatní finanční náklady

Zůstatek	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	8
	za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	13

Druh nákladu	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Ostatní finanční náklady	8	13
Celkem	8	13

L. Daň z příjmů

Zůstatek	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	-9
	za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	430



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

Maximilian Adam Skala, člen představenstva obchodní společnosti **Property Perucká a.s.** se sídlem Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČ 060 81 690, zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22475

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

I. Propojené osoby

Ovládající osoby:	obchodní společnost sídlem IČ: Zapsána	Praha Real, a.s. Seifertova 823/9, Praha 3, PSČ: 130 00 26766710 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8146
-------------------	---	--

dále jen „OJS“

Ovládaná osoba:	obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Property Perucká a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 06081690 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22475
-----------------	---	---

dále jen „OVS“

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

Další ovládané osoby:	obchodní společnost sídlem IČ: zapsána	PSN s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 17048869 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 1671
-----------------------	---	--

obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Pivovarská Reality, s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 29145902 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 204125
---	--

obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Na Spojce 10 s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 64944786 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 42678
---	--

obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Kotva 4. patro s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 29145902 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 264393
---	---

obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Rezidence Esprit s.r.o. v likvidaci Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 45789045 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 22182
---	--

obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	PENTASET, spol. s.r.o. v likvidaci Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 49707094 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 22835
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Elephant building s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 05668981 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 268698
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Vršovická 51, a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 25097806 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4481
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	VANGUARD Prague a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 06081703 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22476
obchodní společnost sídlem IČ: Zapsána	První nemovitostní, a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 28195841 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12833
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Property Two s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 06789200 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 288869
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Property Three s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 06796745 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 288866
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Třetí Nemovitostní a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 06806155 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23210
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	KOTVA PRAGUE Holding a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 06787461 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23212
obchodní společnost sídlem	EuroHouse, s.r.o. v likvidaci Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00

IČ: zapsaná	63676770 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 37166
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	KOTVA PRAGUE a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 08324921 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24535
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	WINNIPEGIA SHELF, s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 27612431 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 118867
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	PIRANHA autoalarm spol. s r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 61852309 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 31128
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Outbridge Property, SE Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 04978048 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 1723

II. Účetní období, za které je zpráva vyhotovována

01.01.2019 – 31. 12. 2019.

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. OVS má pouze úlohu ovládané osoby, vztah k DOS nemá.

- 2) způsob a prostředky ovládní:

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 Property Perucká a.s. uzavřela, jakožto vydlužitel, s obchodní společností Praha Real, a.s., jakožto zapůjčitel, smlouvu o zápůjčce ze 30.6.2017.

Obchodní společnost Property Perucká a.s. uzavřela, jakožto podnájemce s obchodní společností PSN s.r.o., jakožto nájemce, smlouvu o podnájmu ze dne 9.5.2017, jejímž předmětem je podnájem prostoru v druhém patře v objektu č.p. 823, v Praze 3, Seifertova 9.

Obchodní společnost Property Perucká a.s. uzavřela dne 1.11.2018 jakožto příkazce s obchodní společností PSN s.r.o. jakožto příkazník, příkazní smlouvu jejímž předmětem je správa nemovitostí č.p. 2481, 2482, 2483, 2484, Perucká 5,7,9,11, Praha 2 – Vinohrady.

Obchodní společnost Property Perucká a.s. uzavřela, jakožto vydlužitel, s obchodní společností Praha Real, a.s., jakožto zapůjčitel, rámcovou smlouvu o zápůjčce ze 28.2.2019.

Obchodní společnost PSN s.r.o. uzavřela dne 1.2.2019 s obchodní společností Property Perucká a.s. dohodu o vedení účetnictví, jejímž předmětem je závazek zpracovávat kompletní účetní agendu.

- 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.

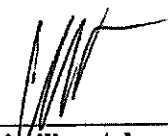
IV. Přezkoumání zprávy dle § 83

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 12.3. 2020



Maximilian Adam Skala
člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora

Property Perucká a. s.

za ověřované období
od 1.1.2019 do 31.12.2019

Identifikace účetní jednotky

Firma:	Property Perucká a. s.
IČ:	06081690
Sídlo:	Seifertova 823/9, 130 00 Praha
Právní forma:	Akciová společnost
Spisová značka:	B.22475, rejstříkový soud v Praze

Zpráva je určena akcionářům společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Property Perucká a. s. (dále také "Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti Property Perucká 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 Property Perucká a. s. k 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2019 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě X přílohy účetní závěrky, která popisuje nejistotu z důvodu nového koronaviru. Tato skutečnost nepředstavuje výhradu.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

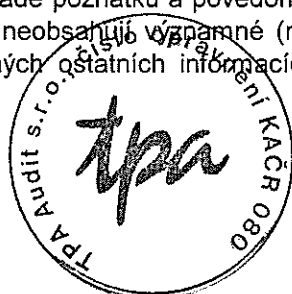
Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

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 obdržených 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.

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.

V Praze dne 30.6.2020



Auditor:

Ing. David Mrozek

číslo oprávnění 2309 KAČR

TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR