

Zpráva nezávislého odborníka o prověře

Property Perucká a. s.

za ověřované období
od 1.1.2021 do 31.12.2021

Identifikace účetní jednotky

Firma:	Property Perucká a. s.
IČ:	06081690
Sídlo:	Seifertova 823/9, 130 00 Praha 3
Právní forma:	Akciová společnost
Spisová značka:	B.22475, rejstříkový soud v Praze

Zpráva je určena akcionářům společnosti

Zpráva o účetní závěrce

Provedli jsme prověrku přiložené účetní závěrky společnosti Property Perucká a. s., 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.

Odpovědnost představenstva účetní jednotky za účetní závěrku

Představenstvo účetní jednotky je odpovědné za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost odborníka

Naši odpovědností je vyjádřit závěr o této účetní závěrce. Její prověrku jsme provedli v souladu s mezinárodním standardem pro prověrky ISRE 2400 (revidované znění), Prověrky historických účetních závěrek. V souladu s tímto standardem jsme povinni vyjádřit se k tomu, zda jsme nezjistili nějaké skutečnosti svědčící o tom, že účetní závěrka jako celek není ve všech významných (materiálních) ohledech sestavena v souladu s příslušným rámcem účetního výkaznictví. Dále jsme v souladu s tímto standardem povinni dodržovat příslušné etické požadavky.

Prověrka účetní závěrky provedená v souladu s ISRE 2400 (revidované znění) je zakázkou poskytující omezenou jistotu. V jejím rámci odborník provádí především dotazování členů vedení a dalších pracovníků účetní jednotky a analytické postupy a vyhodnocuje shromážděné důkazní informace.

Postupy prováděné v rámci prověrky mají podstatně menší rozsah než postupy při auditu prováděném v souladu s mezinárodními auditorskými standardy (ISA), a k účetní závěrce tudíž nevydáváme výrok auditora.

Závěr

Na základě naší prověrky jsme nezjistili žádné skutečnosti svědčící o tom, že tato účetní závěrka ve všech významných (materiálních) ohledech nepodává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Property Perucká 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.

V Praze dne 17.5.2022



Nezávislý odborník:

Ing. David Mrozek

číslo oprávnění 2309 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období od 1.1.2021 do 31.12.2021

Property Perucká a.s.

Datum sestavení: 28.4.2022



Statutární orgán:

Maximilian Adam Skala

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters, positioned over a horizontal line.

Řádek	Běžné období			Minulé období Netto
	Brutto	Korekce	Netto	
AKTIVA CELKEM	349 857	-742	349 115	370 719
B. Stálá aktiva	46 417	-742	45 675	355 362
I. Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	565
5 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	565
2 Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0		0	565
II. Dlouhodobý hmotný majetek	46 417	-742	45 675	354 797
1 Pozemky a stavby	46 417	-742	45 675	123 030
1 Pozemky	9 248		9 248	44 333
2 Stavby	37 169	-742	36 427	78 697
5 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	231 767
1 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0		0	205
2 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0		0	231 562
C. Oběžná aktiva	285 023	0	285 023	11 184
I. Zásoby	39 031	0	39 031	4 976
2 Nedokončená výroba a polotovary	39 031		39 031	4 976
II. Pohledávky	7 591	0	7 591	3 622
2 Krátkodobé pohledávky	7 591	0	7 591	3 622
1 Pohledávky z obchodních vztahů	4 020		4 020	14
4 Pohledávky - ostatní	3 571	0	3 571	3 608
3 Stát - daňové pohledávky	72		72	177
4 Krátkodobé poskytnuté zálohy	3 499		3 499	3 431
IV. Peněžní prostředky	238 401	0	238 401	2 586
2 Peněžní prostředky na účtech	238 401		238 401	2 586
D. Časové rozlišení aktiv	18 417	0	18 417	4 173
1 Náklady příštích období	1 178		1 178	3 801
3 Příjmy příštích období	17 239		17 239	372



Řádek	Běžné období	Minulé období
PASIVA CELKEM	349 115	370 719
A. Vlastní kapitál	227 189	9 619
I. Základní kapitál	2 000	2 000
1 Základní kapitál	2 000	2 000
IV. Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	7 619	9 376
1 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	7 619	9 376
V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	217 570	-1 757
B. + C. Cizí zdroje	113 773	349 665
B. Rezervy	46 066	0
2 Rezerva na daň z příjmů	46 066	0
C. Závazky	67 707	349 665
I. Dlouhodobé závazky	45 500	272 328
4 Závazky z obchodních vztahů	9 500	7 361
6 Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	36 000	264 967
II. Krátkodobé závazky	22 207	77 337
3 Krátkodobé přijaté zálohy	15 886	61 427
4 Závazky z obchodních vztahů	6 321	12 653
8 Závazky - ostatní	0	3 257
5 Stát - daňové závazky a dotace	0	3 040
6 Dohadné účty pasivní	0	217
D. Časové rozlišení pasiv	8 153	11 435
1 Výdaje příštích období	8 153	11 435



Property Perucká a.s.

IČ: 06081690
Praha 3, Seifertova 823/9

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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	-135	372
A. Výkonová spotřeba	62 569	5 604
2 Spotřeba materiálu a energie	980	270
3 Služby	61 589	5 334
B. Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-34 055	-4 976
E. Úpravy hodnot v provozní oblasti	267	1 542
1 Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	285	1 711
1 Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	285	1 711
3 Úpravy hodnot pohledávek	-18	-169
III. Ostatní provozní výnosy	630 847	3
1 Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	630 299	0
3 Jiné provozní výnosy	548	3
F. Ostatní provozní náklady	338 416	-82
1 Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	332 175	0
3 Daně a poplatky z provozní činnosti	612	143
5 Jiné provozní náklady	5 629	-225
* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	263 515	-1 713
VII. Ostatní finanční výnosy	176	0
K. Ostatní finanční náklady	21	11
* Finanční výsledek hospodaření (+/-)	155	-11
** Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	263 670	-1 724
L. Daň z příjmů	46 100	33
1 Daň z příjmů splatná	46 100	33
** Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	217 570	-1 757
* Čistý obrát za účetní období = I.+ II.+ III.+ IV.+ V.+ VI.+ VII.	630 888	375



1 Popis účetní jednotky

Firma:	Property Perucká a.s.
IČ:	06081690
Založení / Vznik:	Společenská smlouva / Zakladatelská listina byla podepsána dne 9.5.2017, zápis do obchodního rejstříku proběhl dne 9.5.2017
Sídlo:	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 %	100 %



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.

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

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

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.

Řada 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

B.I Dlouhodobý nehmotný majetek

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2021	Netto hodnota k 31.12.2020
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	565
Celkem	0	565

B.II Dlouhodobý hmotný majetek

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2021	Netto hodnota k 31.12.2020
Pozemky	9 248	44 333
Stavby	36 427	78 697
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	205
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	231 562
Celkem	45 675	354 797

C. Oběžná aktiva

C.I. Zásoby

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2021	Netto hodnota k 31.12.2020
Nedokončená výroba a polotovary	39 031	4 976
Celkem	39 031	4 976

Nedokončenou výrobu tvoří výstavba nemovitostí, určené k prodeji.

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	4 020	14
Pohledávky - ostatní	3 571	3 608
Celkem	7 591	3 622

* Zajištění pohledávek

Pohledávky nejsou zajištěny.



* **Krátkodobé pohledávky - ostatní**

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2021	Netto hodnota k 31.12.2020
Stát - daňové pohledávky	72	177
Krátkodobé poskytnuté zálohy	3 499	3 431
Celkem	3 571	3 608

C.IV. Peněžní prostředky

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2021	Netto hodnota k 31.12.2020
Peněžní prostředky na účtech	238 401	2 586
Celkem	238 401	2 586

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	1 178	3 801
Příjmy příštích období	17 239	372
Celkem	18 417	4 173



Pasiva

A. Vlastní kapitál

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Základní kapitál	2 000	2 000
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	7 619	9 376
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	217 570	-1 757
Celkem	227 189	9 619

* Rezerva na daň z příjmů

Zůstatek	Stav k 31.12.2021	46 066
	Stav k 31.12.2020	0

Rezerva na daň z příjmů byla snížena o úhrn zaplacených záloh na daň z příjmů.

C. Závazky

C.I. Dlouhodobé závazky

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Závazky z obchodních vztahů	9 500	7 361
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	36 000	264 967
Celkem	45 500	272 328

C.II. Krátkodobé závazky

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Krátkodobé přijaté zálohy	15 886	61 427
Závazky z obchodních vztahů	6 321	12 653
Závazky - ostatní	0	3 257
Celkem	22 207	77 337



* **Krátkodobé závazky - ostatní**

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Stát - daňové závazky a dotace	0	3 040
Dohadné účty pasivní	0	217
Celkem	0	3 257

D. Časové rozlišení pasiv

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Výdaje příštích období	8 153	11 435
Celkem	8 153	11 435



Výkaz zisku a ztráty

I. Tržby z prodeje výrobků a služeb

Zůstatek	za období od 1.1.2021 do 31.12.2021	-135
	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	372

A.2. Spotřeba materiálu a energie

Zůstatek	za období od 1.1.2021 do 31.12.2021	980
	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	270

A.3. Služby

Zůstatek	za období od 1.1.2021 do 31.12.2021	61 589
	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	5 334

B. Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)

Skupina	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Změna stavu nedokončené výroby	-34 055	-4 976
Celkem	-34 055	-4 976

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	285	1 711
Úpravy hodnot pohledávek	-18	-169
Celkem	267	1 542

III. Ostatní provozní výnosy

Druh výnosu	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	630 299	0
Jiné provozní výnosy	548	3
Celkem	630 847	3

V účetním období došlo k dokončení rekonstrukce a následnému prodeji bytů.



F. Ostatní provozní náklady

Druh nákladu	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	332 175	0
Daně a poplatky z provozní činnosti	612	143
Jiné provozní náklady	5 629	-225
Celkem	338 416	-82

V účetním období došlo k dokončení rekonstrukce a následnému prodeji bytů.

**VI. -
VII. Ostatní finanční výnosy**

Druh výnosu	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Ostatní finanční výnosy	176	0
Celkem	176	0

J.- K. Ostatní finanční náklady

Druh nákladu	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Ostatní finanční náklady	21	11
Celkem	21	11

L. Daň z příjmů

Zůstatek	za období od 1.1.2021 do 31.12.2021	46 100
	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	33

