

ROZVAHA
v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Property Perucká a. s.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

ke dni 31.12.2023
(v celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

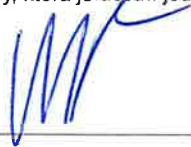
Seifertova 823/9
Praha
130 00

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2023		06081690

Označení a	AKTIVA b	čís. řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	77 677	16	77 661	152 622
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	907	16	891	5 933
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	907	16	891	5 933
B.II. 1.	Pozemky a stavby	15	907	16	891	5 933
B.II. 1.1.	Pozemky	16	101		101	5 143
B.II. 1.2.	Stavby	17	806	16	790	790
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	62 069		62 069	145 173
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38				84 917
C.I. 3.	Výrobky a zboží	41				84 917
C.I. 3.1.	Výrobky	42				84 917
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	3 377		3 377	28 317
C.II. 2.	Krátkodobé pohledávky	57	3 377		3 377	28 317
C.II. 2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	175		175	26
C.II. 2.4.	Pohledávky – ostatní	61	3 202		3 202	28 291
C.II. 2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	3 081		3 081	27 749
C.II. 2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	121		121	542
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	58 692		58 692	31 939
C.IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	73	58 692		58 692	31 939
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	14 701		14 701	1 516
D. 1.	Náklady příštích období	75	63		63	1 516
D. 3.	Příjmy příštích období	77	14 638		14 638	0

Označení a	PASIVA b	čís. řad. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	78	77 661	152 622
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	57 598	109 543
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	2 000	2 000
A.I. 1.	Základní kapitál	81	2 000	2 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) Součet IV.1. až IV.2.	95		75 188
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96		75 188
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	55 598	32 355
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101	18 101	41 272
C.	Závazky Součet C.I. až C.III.	107	18 101	41 272
C.I.	Dlouhodobé závazky Součet I.1. až I.9.	108	11 230	11 230
C.I. 4.	Závazky z obchodních vztahů	114	11 230	11 230
C.II.	Krátkodobé závazky Součet II.1. až II.8.	123	6 871	30 042
C.II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	6 241	30 040
C.II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	129		2
C.II. 8.	Závazky ostatní	133	630	
C.II. 8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	138	630	
D.	Časové rozlišení pasiv Součet D.1. až D.2.	141	1 962	1 807
D. 1.	Výdaje příštích období	142	1 962	1 807

Sestaveno dne: 30.04.2024		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou: 	
Právní forma účetní jednotky: a. s.	Předmět podnikání: pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pozn.:	

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2023
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2023		06081690

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Property Perucká a. s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Seifertova 823/9
Praha
130 00

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	160 260	43
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	12 684	49 046
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	655	323
A. 3.	Služby	6	12 029	48 723
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	84 917	-45 887
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20	10 436	84 449
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	9 486	84 449
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	950	
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	5 187	45 503
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	5 042	44 548
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	91	50
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	54	905
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	67 908	35 830
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1. až VI.2.	39	1 283	3 317
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1 283	3 317
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		66
K.	Ostatní finanční náklady	47	11	8
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	1 272	3 375
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	69 180	39 205
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50	13 582	6 850
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	13 582	6 850
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	55 598	32 355
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	55 598	32 355
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	171 979	87 875

Sestaveno dne: 30.04.2024		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou:	
Právní forma účetní jednotky: a. s.	Předmět podnikání: pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pozn.:	

1 Popis účetní jednotky

Firma:	Property Perucká a.s.
IČ:	06081680
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, výstavba nemovitostí

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	> 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.

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 opravy 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.

2.1.3 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.

Zásoby vytvořené vlastní činností se oceňují vlastními náklady, které zahrnují přímé náklady vynaložené na výrobu nebo jinou činnost, popřípadě i část nepřímých nákladů, která se vztahuje k výrobě nebo k jiné činnosti.

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.

2.1.4 Pohledávky

Pohledávky jsou oceňovány

- při vzniku jmenovitou (nominální) hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám
- nabyté za úplaty 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 podle jejich stáří po datu splatnosti.

2.1.7 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.

2.1.9 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.

2.1.10 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.

2.1.11 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.

2.1.13 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.

Tržby z prodeje zboží jsou zaúčtovány v okamžiku, kdy dojde k doručení zboží a převedení práv vztahujících se k tomuto zboží.

2.1.18 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, Praha 3. 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.

Aktiva

B. Stálá aktiva

B.II Dlouhodobý hmotný majetek

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2023	Netto hodnota k 31.12.2022
Pozemky	101	5 143
Stavby	790	790
Celkem	891	5 933

C. Oběžná aktiva

C.I. Zásoby

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2023	Netto hodnota k 31.12.2022
Výrobky	0	84 917
Celkem	0	84 917

C.II. Pohledávky

C.II.2. Krátkodobé pohledávky

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2023	Netto hodnota k 31.12.2022
Pohledávky z obchodních vztahů	175	26
Pohledávky - ostatní	3 202	28 291
Celkem	3 377	28 317

* Krátkodobé pohledávky - ostatní

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2023	Netto hodnota k 31.12.2022
Stát - daňové pohledávky	3 081	27 749
Krátkodobé poskytnuté zálohy	121	542
Celkem	3 202	28 291

C.IV. Peněžní prostředky

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2023	Netto hodnota k 31.12.2022
Peněžní prostředky na účtech	58 692	31 939
Celkem	58 692	31 939

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

Položka rozvahy	Netto hodnota k	Netto hodnota k
	31.12.2023	31.12.2022
Náklady příštích období	63	1 516
Příjmy příštích období	14 638	0
Celkem	14 701	1 516

Pasiva

A. Vlastní kapitál

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Základní kapitál	2 000	2 000
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	0	75 188
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	55 598	32 355
Celkem	57 598	109 543

B./C. Cizí zdroje

C. Závazky

C.I. Dlouhodobé závazky

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Závazky z obchodních vztahů	11 230	11 230
Celkem	11 230	11 230

C.II. Krátkodobé závazky

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Krátkodobé přijaté zálohy	6 241	30 040
Závazky z obchodních vztahů	0	2
Závazky - ostatní	630	0
Celkem	6 871	30 042

* Krátkodobé závazky - ostatní

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Stát - daňové závazky a dotace	630	0
Celkem	630	0

D. Časové rozlišení pasiv

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Výdaje příštích období	1 962	1 804
Celkem	1 962	1 804

Výkaz zisku a ztráty

I. Tržby z prodeje výrobků a služeb

Zůstatek	za období od 1.1.2023 do 31.12.2023	160 260
	za období od 1.1.2022 do 31.12.2022	43

Tržby z prodeje výrobků jsou tvořeny výnosy z prodeje jednotek v bytovém projektu Vila dům Na Vinici

A.2. Spotřeba materiálu a energie

Zůstatek	za období od 1.1.2023 do 31.12.2023	655
	za období od 1.1.2022 do 31.12.2022	323

A.3. Služby

Zůstatek	za období od 1.1.2023 do 31.12.2023	12 029
	za období od 1.1.2022 do 31.12.2022	48 723

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

Skupina	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Změna stavu nedokončené výroby	84 917	-45 887
Celkem	84 917	-45 887

III. Ostatní provozní výnosy

Druh výnosu	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	9 486	84 449
Jiné provozní výnosy	950	0
Celkem	10 436	84 449

Tržby z prodaného dlouhodobého majetku představují výnosy z prodeje nebytových jednotek.

F. Ostatní provozní náklady

Druh nákladu	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	5 042	44 548
Daně a poplatky z provozní činnosti	91	50
Jiné provozní náklady	54	905
Celkem	5 187	45 503

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

Druh výnosu	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	1 283	3 317
Ostatní finanční výnosy	0	66
Celkem	1 283	3 383

J.- K. Ostatní finanční náklady

Druh nákladu	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Ostatní finanční náklady	11	8
Celkem	11	8

L. Daň z příjmů

Zůstatek	za období od 1.1.2023 do 31.12.2023	13 582
	za období od 1.1.2022 do 31.12.2022	6 850