

ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2015

(v celých tisících Kč)

IČ

27879381

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

REFLECTA Development a.s.

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

Římská 103/12
120 00 Praha 2

Sídlo:
Římská 103/12
120 00 Praha 2

IČ: 27879381, DIČ: CZ27879381
Zapsána v OR vedeném Městským soudem v
Praze, oddíl B, vložka 11716
Tel: 222 523 030, Fax: 222 523 031

Označ	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	35 136	-816	34 320	39 387
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	3	1 503	-816	688	1 387
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4	162	-162	0	0
B.I.1.	Zřizovací výdaje	5	0	0	0	0
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	6	0	0	0	0
3.	Software	7	0	0	0	0
4.	Ocenitelná práva	8	162	-162	0	0
5.	Goodwill	9	0	0	0	0
6	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0	0
7	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	0	0	0	0
8	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	13	942	-654	288	787
B.II.1.	Pozemky	14	0	0	0	0
2.	Stavby	15	0	0	0	0
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	16	942	-654	288	787
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	17	0	0	0	0
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	18	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	19	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	20	0	0	0	0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	21	0	0	0	0
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	22	0	0	0	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	23	400	0	400	600
B.III.1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	24	400	0	400	600
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	25	0	0	0	0
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	26	0	0	0	0
4.	Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	27	0	0	0	0
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	28	0	0	0	0
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	29	0	0	0	0
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	30	0	0	0	0

Označ	A K T I V A b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	31	33 200	0	33 200	37 056
C.I.	Zásoby	32	1	0	1	2
C.I.1.	Materiál	33	1	0	1	2
2.	Nedokončená výroba a polotovary	34	0	0	0	0
3.	Výrobky	35	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	36	0	0	0	0
5.	Zboží	37	0	0	0	0
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	38	0	0	0	0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	39	0	0	0	4 987
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	40	0	0	0	0
2.	Pohledávky -ovládající a řídící osoba	41	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	42	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	43	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	44	0	0	0	0
6.	Dohadné účty aktivní	45	0	0	0	0
7.	Jiné pohledávky	46	0	0	0	4 987
8.	Odložená daňová pohledávka	47	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobé pohledávky	48	11 088	0	11 088	24 261
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	49	9 196	0	9 196	23 361
2.	Pohledávky - ovládající a řídící osoba	50	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	51	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	52	0	0	0	0
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	53	0	0	0	0
6.	Stát - daňové pohledávky	54	296	0	296	339
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	55	355	0	355	389
8.	Dohadné účty aktivní	56	27	0	27	0
9.	Jiné pohledávky	57	1 214	0	1 214	172
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	58	22 111	0	22 111	7 805
C.IV.1.	Peníze	59	52	0	52	49
2.	Účty v bankách	60	22 059	0	22 059	7 128
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	61	0	0	0	628
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	62	0	0	0	0
D.I.	Časové rozlišení	63	433	0	433	944
D.I.1.	Náklady příštích období	64	433	0	433	920
2.	Komplexní náklady příštích období	65	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	66	0	0	0	25

Označ	P A S I V A b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	67	34 320	39 387
A.	Vlastní kapitál	68	32 971	37 747
A.I.	Základní kapitál	69	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	70	2 000	2 000
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	71	0	0
3.	Změny základního kapitálu	72	0	0
A.II.	Kapitálové fondy	73	0	0
A.II.1.	Emisní ážio	74	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy	75	0	0
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	76	0	0
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	77	0	0
5.	Rozdíly z přeměn společností	78	0	0
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách společností	79	0	0
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	80	400	400
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	81	400	400
2.	Statutární a ostatní fondy	82	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	83	35 347	26 509
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	84	35 347	26 509
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	85	0	0
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	86	0	0
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	87	-4 776	8 837
A.V.2.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)	88	0	0
B.	Cizí zdroje	89	1 348	1 343
B. I.	Rezervy	90	0	0
B. I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	91	0	0
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	92	0	0
3.	Rezerva na daň z příjmu	93	0	0
4.	Ostatní rezervy	94	0	0
B.II.	Dlouhodobé závazky	95	0	0
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	96	0	0
2.	Závazky- ovládající a řídicí osoba	97	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv	98	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	99	0	0
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	100	0	0
6.	Vydané dluhopisy	101	0	0
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	102	0	0

Označ	P A S I V A b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
8.	Dohadné účty pasivní	103	0	0
9.	Jiné závazky	104	0	0
10.	Odložený daňový závazek	105	0	0
B.III.	Krátkodobé závazky	106	1 348	1 343
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	107	479	638
2.	Závazky - ovládající a řídící osoba	108	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv	109	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	110	0	0
5.	Závazky k zaměstnancům	111	0	0
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	112	161	187
7.	Stát - daňové závazky a dotace	113	118	203
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	114	0	0
9.	Vydané dluhopisy	115	0	0
10.	Dohadné účty pasivní	116	317	3
11.	Jiné závazky	117	273	312
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	118	0	0
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	119	0	0
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	120	0	0
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	121	0	0
C.I.	Časové rozlišení	122	1	296
C.I.1.	Výdaje příštích období	123	1	296
2.	Výnosy příštích období	124	0	0

Sestaveno dne: 21.3.2016

Právní forma účetní jednotky: a.s.

Předmět podnikání účetní jednotky: developerská činnost

Podpisový záznam : JUDr. Jakub Sklenka




Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.,
ve znění pozdějších předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2015

(v celých tisících Kč)

IČ

27879381

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

REFLECTA Development a.s.

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

Římská 103/12
120 00 Praha 2

Sídlo:
Římská 103/12
120 00 Praha 2

IČ: 27879381, DIČ: CZ27879381
Zapsána v OR vedeném Městským soudem v
Praze, oddíl B, vložka 11716
Tel: 222 523 030, Fax: 222 523 031

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	1	0	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2	0	0
+	Obchodní marže	3	0	0
II.	Výkony	4	14 180	14 248
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	14 180	14 248
2.	Změna stavu vnitropodnikových zásob vlastní činnosti	6	0	0
3.	Aktivace	7	0	0
B.	Výkonová spotřeba	8	7 485	5 440
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	9	555	764
B. 2.	Služby	10	6 931	4 677
+	Přidaná hodnota	11	6 695	8 807
C.	Osobní náklady	12	6 150	7 792
C. 1.	Mzdové náklady	13	4 601	5 767
C. 2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	0	0
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	1 527	1 989
C. 4.	Sociální náklady	16	22	36
D.	Daně a poplatky	17	30	75
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	163	197
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19	392	164
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	392	164
2.	Tržby z prodeje materiálu	21	0	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	22	336	0
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	336	0
2.	Prodaný materiál	24	0	0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	0	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	34	43
H.	Ostatní provozní náklady	27	5 450	385
V.	Převod provozních výnosů	28	0	0
I.	Převod provozních nákladů	29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření	30	-5 008	564

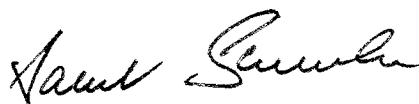
Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	941	62
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	828	200
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	33	0	9 000
VII. 1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	0	9 000
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	0	0
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	0	12
K.	Náklady z finančního majetku	38	0	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39	0	18
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	0	152
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41	0	0
X.	Výnosové úroky	42	262	224
N.	Nákladové úroky	43	0	600
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	0	12
O.	Ostatní finanční náklady	45	13	26
XII.	Převod finančních výnosů	46	0	0
P.	Převod finančních nákladů	47	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření	48	361	8 350
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49	129	77
Q. 1.	splatná	50	129	77
2.	odložená	51	0	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	-4 776	8 837
XIII.	Mimořádné výnosy	53	0	0
R.	Mimořádné náklady	54	0	0
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	55	0	0
S. 1.	splatná	56	0	0
2.	odložená	57	0	0
*	Mimořádný výsledek hospodaření	58	0	0
T.	Převod podílu hospodaření společníkům	59	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období	60	-4 776	8 837
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	-4 646	8 914

Sestaveno dne: 23.3.2016

Právní forma účetní jednotky: a.s.

Předmět podnikání účetní jednotky: Development

Podpisový záznam : JUDr. Jakub Sklenka




Příloha k účetní závěrce za rok 2015

Podle § 18 zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. v platném znění
(Vyhláška MF ČR č. 500/2002 Sb., § 39)

1. Obecné údaje o účetní jednotce

Obchodní firma: REFLECTA Development a.s.

Sídlo: Praha 2, Římská 103/12, PSČ 120 00

Datum vzniku: 29. 3. 2007

Právní forma: akciová společnost

IČ: 278 79 381

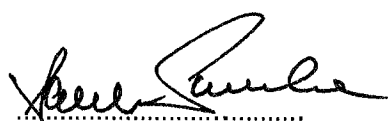
Předmět podnikání:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Rozvahový den: 31. prosinec 2015

Okamžik sestavení účetní závěrky: 21. březen 2016

Podpisový záznam statutárního orgánu:



JUDr. Jakub Sklenka
Předseda představenstva

Statutární orgán - představenstvo:

předseda představenstva: JUDr. Jakub Sklenka
člen představenstva: Kateřina Bartoňová
člen představenstva: Ing. Radek Londýn

Společnost zastupuje předseda představenstva samostatně nebo dva členové představenstva společně.

Dozorčí rada:

člen dozorčí rady: MUDr. Jindřich Polák
člen dozorčí rady: Mgr. Jana Sklenková
člen dozorčí rady: Ing. Martina Kroutilová

2. Obchodní firmy v nichž má účetní jednotka podstatný nebo rozhodující vliv

REFLECTA Facility, s.r.o.

Římská 103/12, Praha 2, PSČ: 120 00, IČ: 279 18 068
podíl: 100%
vlastní kapitál k 31. 12. 2015: 19 888 tis. Kč
účetní výsledek hospodaření k 31. 12. 2015: 6 712 tis. Kč

REFLECTA Real Estate advisory s.r.o.

Římská 103/12, Praha 2, PSČ: 120 00, IČ: 246 86 051
podíl: 100%
vlastní kapitál k 31. 12. 2015: 151 tis. Kč
účetní výsledek hospodaření k 31. 12. 2015: 0 tis. Kč

V účetním období byl prodán podíl ve společnosti HOSPODA Dobrovíz s.r.o. (dříve REFLECTA Čtvrtá rezervní s.r.o.)

Účetní jednotka se rozhodla neoceňovat ekvivalencí majetkové účasti na dceřiných společnostech.

S těmito společnostmi neuzavřela účetní jednotka žádné ovládací smlouvy ani smlouvy o převodech zisku.

3. Průměrný počet zaměstnanců a výše osobních nákladů

Společnost měla v průměru 9 zaměstnanců. Osobní náklady na zaměstnance činily 6 150 tis. Kč

4. Plnění v peněžní a nepeněžní formě členům statutárního orgánu

V roce 2015 nebyla členům statutárního orgánu poskytnutá žádná plnění.

5. Informace o splatných závazcích veřejného zdravotního pojištění a daňové nedoplatky u místně příslušného finančního úřadu

Společnost eviduje krátkodobé závazky na pojistné na sociální zabezpečení, veřejné zdravotní pojištění a daňové nedoplatky vůči Finančnímu úřadu na zálohu daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti a funkčních požitků, DPH ke dni 31.12.2015 za období 12/2015. Závazky byly splaceny v řádném termínu.

6. Informace o aplikaci obecných účetních zásad a účetních metod

Způsoby účtování a ocenění:

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, souvisejícími vyhláškami a Českými účetními standardy pro podnikatele.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především: zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách (tzv. „going concern“)

Dlouhodobý hmotný majetek a zásoby nakupované se oceňují pořizovací cenou, (druhy nákladů souvisejících s pořízením: dopravné, poštovné, balné).

Drobný hmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 40 tis. Kč účtuje společnost na nákladových účtech, přímo do spotřeby.

Cenné papíry k obchodování se oceňují pořizovací cenou ke dni jejich pořízení. Přecenění reálnou hodnotou společnost použije vždy k rozvahovému dni.

Podíly v ovládaných a řízených osobách se oceňují v pořizovací ceně.

Půjčky se oceňují nominální hodnotou.

Číselné údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč), pokud není řečeno jinak.

Způsob uplatnění při přepočtu údajů v cizích měnách:

Při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu byly uplatňovány denní kurzy ČNB platné v den účetního případu.

7. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

Přírůstky a úbytky aktiv:

Za rok 2015 došlo ke snížení netto stavu aktiv o 5.067 tis. Kč díky vyřazení odepsaného majetku prodejem a likvidací, odpisem pohledávek.

Provozní a finanční výdaje za období roku 2015 tvořily tyto položky:

- Spotřební a režijní materiál, drobný majetek, PHM
- Drobný majetek účtovaný do spotřeby
- Energie, dodávky médií
- Opravy a udržování majetku (vč. firemních vozů)
- Cestovné
- Náklady na reprezentaci
- Poradenské služby, subdodávky, vzdělávání zaměstnanců
- Telekomunikační služby, internet
- Realitní služby
- Nájemné včetně služeb

Náklady na firemní vozy (nájemné)
Software, licence
Osobní náklady, pojištění
Správní poplatky a daně
Odpis pohledávek
Pojištění a ostatní provozní náklady
Odpisy majetku, zůstatková cena prodaného majetku
Prodané cenné papíry a vklady
Nákladové úroky, kurzové ztráty
Náklady na přecenění cenných papírů
Bankovní poplatky

Další významné skutečnosti:

Společnost vytvořila k 31.12.2015 dohadné položky pasivní ve výši 317 tis. Kč, a to na náklady vztahující se k nevyúčtovaným energiím a službám.

Společnost vytvořila k 31.12.2015 dohadné položky aktivní a činí 27 tis. Jsou vytvořeny na budoucí příjmy od odběratelů.

Společnost prodala krátkodobé cenné papíry.

8. Informace o majetku a závazcích

Majetek:

Dlouhodobý hmotný majetek odpisovaný

Společnost evidovala v majetku k 31.12.2015 samostatné movité věci v zůstatkové hodnotě 288 tis. Kč. Účetní odpisy tohoto majetku v roce 2015 činily 163 tis. Kč. Společnost přitom uplatňovala rovnoměrné odpisy. Společnost v roce 2015 uplatnila daňové odpisy ve výši 163 tis. Kč.

Dlouhodobý nehmotný majetek odpisovaný

Společnost evidovala v majetku k 31.12.2015 nehmotný majetek (licence) v zůstatkové hodnotě 0 tis. Kč.

Výše pohledávek a závazků (v tis. Kč):

k 31.12.2015

Pohledávky po lhůtě splatnosti do 90 dnů	2.638
Pohledávky po lhůtě splatnosti 90 – 180 dnů	1.324
Pohledávky po lhůtě splatnosti 180 – 360 dnů	3.182
Pohledávky po lhůtě splatnosti nad 1 rok	906
 Závazky po lhůtě splatnosti do 30 dnů	 0
Závazky po lhůtě splatnosti do 1 roku	0
Závazky po lhůtě splatnosti nad 1 rok	0

9. Informace o základním a vlastním kapitálu

Základní kapitál k 31. 12. 2015 - 2 000 tis. Kč

Vlastní kapitál k 31. 12. 2015 - 32 971 tis. Kč



Struktura akcionářů ke dni 31. 12. 2015:

Chorus Independent Solutions Holland B.V.
Naritaweg 165, 1043 BW Amsterdam,
Nizozemské království

podíl na společnosti 14,374%

Ergoapex Limited
6 Karaiskaki, CITY HOUSE,
3032 Limassol, Kypr

podíl na společnosti 9,313%

Rugosa Limited
6 Karaiskaki, CITY HOUSE,
3032 Limassol, Kypr

podíl na společnosti 9,313%

JUDr. Jakub Sklenka
r.č. 750727/0342
Perucká 2566/30, Praha 2, PSČ:120 00

podíl na společnosti 66,5%

MUDr. Jindřich Polák, r.č. 510325/139
Praha 6, Patočkova 976/16, PSČ 169 00

podíl na společnosti 0,5%

Akcie:

14 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,-

12 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč

660 000 Ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1,- Kč

Splaceno: 100%

10. Zástavní práva a věcná břemena

Společnost nemá zástavní práva ani věcná břemena.

11. Struktura tržeb

Tržby za služby	14 180 tis. Kč
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	392 tis. Kč
Ostatní provozní výnosy	34 tis. Kč
Finanční výnosy	1 203 tis. Kč

