

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

ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2017

(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

Označ	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	36 744	-1 068	35 676	34 215
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	3	2 625	-1 068	1 556	1 586
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4	162	-162	0	0
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	5	0	0	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	6	162	-162	0	0
B.I.2.1.	Software	7	0	0	0	0
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8	162	-162	0	0
B.I.3.	Goodwill	9	0	0	0	0
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0	0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	0	0	0	0
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	0	0	0	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	14	2 263	-907	1 356	1 186
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	0	0	0	0
B.II.1.1.	Pozemky	16	0	0	0	0
B.II.1.2.	Stavby	17	0	0	0	0
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	2 263	-907	1 356	1 186
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	0	0	0	0
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	0	0	0	0
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21	0	0	0	0
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	0	0	0	0
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	0	0	0	0
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	0	0	0	0
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	0	0	0	0
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	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
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	27	200	0	200	400
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	200	0	200	400
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29	0	0	0	0
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	30	0	0	0	0
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31	0	0	0	0
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	0	0	0	0
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	0	0	0	0
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34	0	0	0	0
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	0	0	0	0
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	37	33 885	0	33 885	32 522
C.I.	Zásoby	38	0	0	0	0
C.I.1.	Materiál	39	0	0	0	0
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	0	0	0	0
C.I.3.	Výrobky a zboží	41	0	0	0	0
C.I.3.1.	Výrobky	42	0	0	0	0
C.I.3.2.	Zboží	43	0	0	0	0
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	0	0	0	0
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky	46	31 526	0	31 526	22 640
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	26 077	0	26 077	0
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	0	0	0	0
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49	26 077	0	26 077	0
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	50	0	0	0	0
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51	0	0	0	0
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	52	0	0	0	0
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53	0	0	0	0
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	0	0	0	0
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55	0	0	0	0
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	0	0	0	0

J

Označ	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	5 449	0	5 449	22 640
C.II.2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	58	2 777	0	2 777	1 406
C.II.2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59	0	0	0	0
C.II.2.3	Pohledávky - podstatný vliv	60	0	0	0	0
C.II.2.4	Pohledávky - ostatní	61	2 672	0	2 672	21 233
C.II.2.4 1.	Pohledávky za společníky	62	0	0	0	0
C.II.2.4 2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0	0	0
C.II.2.4 3.	Stát - daňové pohledávky	64	0	0	0	70
C.II.2.4 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	387	0	387	754
C.II.2.4 5.	Dohadné účty aktivní	66	60	0	60	189
C.II.2.4 6.	Jiné pohledávky	67	2 225	0	2 225	20 221
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	68	0	0	0	0
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	69	0	0	0	0
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	71	2 359	0	2 359	9 882
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	55	0	55	64
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	2 303	0	2 303	9 817
D.	Časové rozlišení aktiv	74	235	0	235	107
D.1.	Náklady příštích období	75	235	0	235	107
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76	0	0	0	0
D.3.	Příjmy příštích období	77	0	0	0	0

J

Označ	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	1	35 676	34 215
A.	Vlastní kapitál	2	33 721	32 920
A.I.	Základní kapitál	3	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	4	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	5	0	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	6	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	7	0	0
A.II.1.	Ážio	8	0	0
A.II.2.	Kapitálové fondy	9	0	0
A.II.2.1	Ostatní kapitálové fondy	10	0	0
A.II.2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11	0	0
A.II.2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	12	0	0
A.II.2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	13	0	0
A.II.2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	14	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	15	0	0
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	16	0	0
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	17	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	18	30 920	30 971
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	19	30 920	30 971
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	20	0	0
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	21	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	22	802	-52
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	23	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	24	1 743	1 219
B.	Rezervy	25	0	0
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	26	0	0
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	27	0	0
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	28	0	0
B.4.	Ostatní rezervy	29	0	0

J

Označ	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
			5	6
C.	Závazky	30	1 743	1 219
C.I.	Dlouhodobé závazky	31	0	0
C.I.1.	Vydané dluhopisy	32	0	0
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	33	0	0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	34	0	0
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	35	0	0
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	36	0	0
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	37	0	0
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	38	0	0
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	39	0	0
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	40	0	0
C.I.8.	Odložený daňový závazek	41	0	0
C.I.9.	Závazky - ostatní	42	0	0
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	43	0	0
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	44	0	0
C.I.9.3.	Jiné závazky	45	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky	46	1 743	1 219
C.II.1.	Vydané dluhopisy	47	0	0
C.II.1.1	Vyměnitelné dluhopisy	48	0	0
C.II.1.2	Ostatní dluhopisy	49	0	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	50	0	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	51	0	0
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	52	389	245
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	53	0	0
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	54	0	0
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	55	0	0
C.II.8.	Závazky ostatní	56	1 354	974
C.II.8.1	Závazky ke společníkům	57	0	0
C.II.8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	58	0	0
C.II.8.3	Závazky k zaměstnancům	59	278	284
C.II.8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	60	176	169
C.II.8.5	Stát - daňové závazky a dotace	61	601	235
C.II.8.6	Dohadné účty pasivní	62	299	288
C.II.8.7	Jiné závazky	63	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	64	212	76
D.1.	Výdaje příštích období	65	212	76
D.2.	Výnosy příštích období	66	0	0

J

Sestaveno dne: 19.3.2018

Právní forma účetní jednotky: a.s.

Předmět podnikání účetní jednotky: DEVELOPERSKÁ ČINNOST

Podpisový záznam : JUDr. Jakub Sklenka



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2017

(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

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	12 003	10 532
II.	Tržby za prodej zboží	2	330	0
A.	Výkonová spotřeba	3	5 294	4 660
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	341	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	461	407
A.3.	Služby	6	4 491	4 253
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	0	0
C.	Aktivace (-)	8	0	0
D.	Osobní náklady	9	5 768	6 010
D.1.	Mzdové náklady	10	4 268	4 502
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	1 500	1 508
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	1 485	1 491
D.2.2.	Ostatní náklady	13	16	16
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	269	164
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	269	164
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	269	164
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17	0	0
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy	20	120	247
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	0
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	120	247
F.	Ostatní provozní náklady	24	145	477
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26	0	0
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	51	43
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
F.5.	Jiné provozní náklady	29	94	434
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	978	-531

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	31	100	0
IV.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	100	0
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	200	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	87	515
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	69	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	18	515
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	0	0
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	0	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	13	2
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-26	513
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	952	-18
L.	Daň z příjmů	50	150	33
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	150	33
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	802	-52
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	802	-52
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + I V. + V. + VI. + VII.	56	12 640	11 294

Sestaveno dne: 19.3.2018

Právní forma účetní jednotky: a.s.

Předmět podnikání účetní jednotky: DEVELOPERSKÁ ČINNOST

Podpisový záznam : JUDr. Jakub Sklenka




Příloha v účetní závěrce za rok 2017

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: Developerská činnost

Rozvahový den: 31. prosinec 2017
Okamžik sestavení
účetní závěrky: 19. březen 2017

Podpisový záznam statutárního orgánu:


.....
JUDr. Jakub Sklenka
předseda představenstva

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

Závazky jsou oceňovány jmenovitou hodnotou.

Číselné údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč).

Úpravy hodnot majetku (odpisy a opravné položky):

U dlouhodobého majetku společnost používá rovnoměrné účetní odpisy, jejichž výše je dána zařazením majetku do příslušné odpisové skupiny. Výše účetních odpisů za sledované období činila 269 tis. Kč.

Pro účely výpočtu daňových odpisů používá účetní jednotka rovnoměrnou metodu. Ve sledovaném období účetní jednotka uplatnila daňové odpisy v plné výši 484 tis. Kč.

Způsob uplatněný 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.

Stanovení reálné hodnoty příslušného majetku a závazků podle zákona

Společnost neeviduje žádný majetek a závazky podléhající § 27 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

Změny vykazování oproti předchozí závěrce

Společnost vykazuje v rozvaze ke dni 31.12.2017 zápůjčky poskytnuté společníkům v účetním období roku 2017 na řádku označeném č. C.II.1.2.

Společnost vykazuje ve výkazu zisku a ztráty ke dni 31.12.2017 výnosové úroky za společníky v účetním období roku 2017 na řádku označeném č. VI.1.

3. Výše závazkových vztahů

Společnost neeviduje závazkové vztahy se splatností delší než 5 let.

Společnost eviduje ve své podrozvahové evidenci odepsanou pohledávku ve výši 1.570 tis. Kč.

4. Věcné záruky

Společnost poskytuje dle Smlouvy o ručení záruku za nesplacené zajištěné dluhy společnosti Dům Sestupná 7 s.r.o. ve výši 18.762,- tis. k 31.12.2017. Dále ručí za úhradu dodatečných nákladů projektu při překročení rozpočtu.

5. Výše záloh, závdavků, zápůjček a úvěrů poskytnutých členům správních, řídicích a dozorčích orgánů

Předsedovi představenstva byly poskytnuty zápůjčky v celkové výši 26.000,- tis. Kč s úrokovou sazbou 1M PRIBOR, se splatností 30.6.2022.

6. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

Společnost neeviduje mimořádné náklady nebo výnosy.

7. Průměrný počet zaměstnanců a výše osobních nákladů

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců společnosti je 8. Výše osobních nákladů činí Kč 5.768 tis. Kč.

