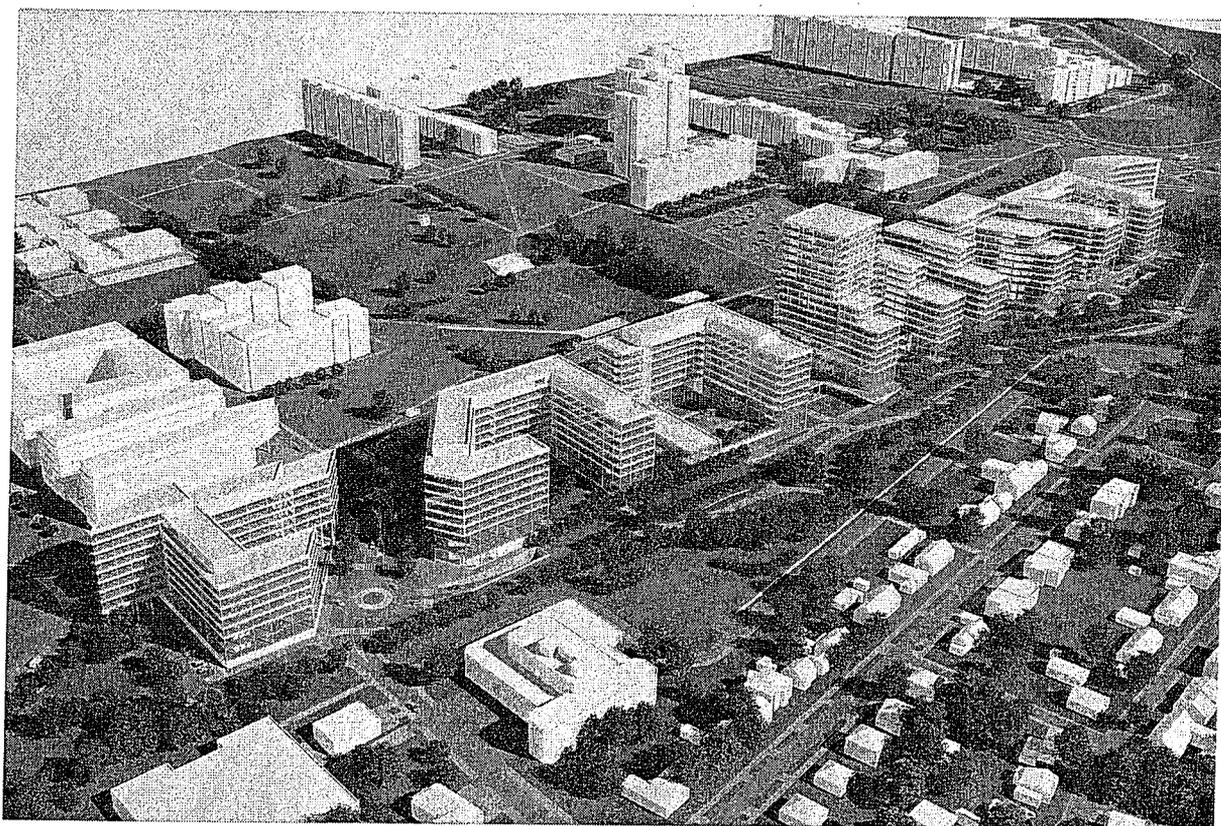


Starochodovská a.s.

se sídlem Praha 2, Vinohradská 1233/22, PSČ 120 00

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2013



IČ: 246 85 852, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl B, vložka 16244

Obsah

1 Úvod	3
1.1 Z historie.....	3
1.2 Strategie a postavení společnosti na trhu.....	3
1.3 Smluvní partneři.....	3
1.4 Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje	4
1.5 Aktivity v oblasti pracovně-právních vztahů	4
1.6 Naše společnost a životní prostředí	4
1.7 Uvedení produktu na trh.....	5
1.8 Podnikatelský záměr na rok 2014	5
1.9 Organizační složky v zahraničí.....	6
1.10 Významné události po rozvahovém dni.....	6
2 Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami	7
2.1 Základní údaje o propojených osobách	7
2.1.1 Ovládaná osoba předkládající zprávu	7
2.1.2 Ovládající osoby	7
2.1.3 Osoby ovládané stejnou ovládající osobou	7
2.2 Smlouvy uzavřené mezi ovládanou osobou a osobami ovládajícími	8
2.3 Další právní úkony učiněné v zájmu propojených osob	8
2.3.1 Právní úkony mezi ovládanou osobou a ovládající osobou	8
2.3.2 Právní úkony mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou.....	8
2.4 Ostatní přijatá nebo uskutečněná opatření v zájmu nebo na popud propojených osob	8
2.4.1 Opatření přijatá ovládanou osobou	8
2.4.2 Opatření uskutečněná ovládanou osobou	8
2.5 Závěr.....	9
3 Účetní závěrka	10
4 Zpráva nezávislého auditora	11

1 Úvod

1.1 Z historie

Společnost Starochodovská a.s. byla založena dne 13.5.2010. Vznikla pak zápisem do Obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze dne 3.6.2010. Za dobu trvání společnosti došlo k několika personálním obměnám členů statutárních orgánů. Společnost vydala 20 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100.000 Kč. Základní kapitál byl splacen v plné výši. Majoritním akcionářem k rozvahovému dni byl pan Mgr. Miloslav Strnad, který disponuje 95% hlasovacích práv.

1.2 Strategie a postavení společnosti na trhu

Společnost byla založena v roce 2010 jako účelová společnost, tzv. „SPV“ (z angl. „Special Purpose Vehicle“) za účelem uskutečnění nemovitostního projektu komplexu budov s multifunkčním užitím – NOVÝ OPATOV. V témže roce nakoupila pozemky v k.ú. Chodov o celkové výměře 48.261 m². Předmětné pozemky nabyla do svého vlastnictví od Hlavního města Prahy na základě Kupní smlouvy z července 2010 a od pana Otakara Ženíška a Jindřišky Mrkvičkové na základě kupní smlouvy ze září 2010. V polovině září uzavřela společnost jako nájemce také nájemní smlouvy s panem Otakarem Ženíškem a paní Jindřiškou Mrkvičkovou na další pozemky na dobu určitou 50 let o celkové výměře 14.651 m² s předkupním právem pro nájemce.

Dále společnost uzavřela jako pronajímatel nájemní smlouvy na pronájem pozemků pro umístění stanovišť reklamních ploch, pronájem pozemku parc.č. 2031/209 k.ú. Chodov Městské části Praha 11, na které je umístěn soubor staveb s příslušenstvím a vybavením, který společnost dále najímá společnosti KOMWAG. Všechny tyto aktivity mají dočasný charakter a mají pouze podpůrný charakter v rámci cash flow společnosti, která byla založena za jiným účelem, tj. za účelem výstavby komplexu budov s multifunkčním užitím.

1.3 Smluvní partneři

V roce 2013 byly významnými smluvními partnery tyto společnosti: REFLECTA Development a.s. jako developer projektu NOVÝ OPATOV, United Architect Studio jako dodavatel projektových prací. Advokát JUDr. Vladimír Zavadil jako dodavatel právního poradenství a služeb. Dalšími významnějšími dodavateli byli RICHEKO s.r.o. a Dopravní podnik hl. m. Prahy.

Získaný úvěr od nebankovního subjektu v roce 2013 ve výši 40.000 tis. Kč byl z rozhodující části použit k úhradě doplatku kupní ceny za předmětné pozemky od pana Otakara Ženíška a Jindřišky Mrkvičkové. Zbývající čerpaná jistina byla použita k úhradě projektových výdajů. Celkový stav úvěru činí k rozvahovému dni 40.190 tis. Kč. Úvěr je splatný v závěru roku 2018.

Celkový stav úvěrů získaných od dalších osob byl k rozvahovému dni celkem 95 315 tis. Kč. Splatnost úvěrů bude v roce 2017.

Na straně odběratelské byli smluvními partnery především euroAWK jako nájemce reklamních ploch a KOMWAG - podnik čistoty a údržby města a.s. jako podnájemce areálu TSK. Dalším odběratelem roku 2013 byla paní Jana Alešová, které společnost pronajala pozemky ke komerčním aktivitám na kratší období. S těmito nájemci společnost dále spolupracuje i v následujícím období.

V roce 2014 a v dalších letech očekává statutární orgán Společnosti, že hlavními smluvními partnery na dodavatelské straně budou zejména tyto společnosti: REFLECTA Development a.s. jako developer projektu NOVÝ OPATOV či vybraný generální dodavatel stavby a v neposlední řadě také vybraná úvěrující banka, která by měla výše uvedený projekt spolufinancovat.

1.4 Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost předkládající tuto výroční zprávu nevyvíjela žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje, přičemž tuto činnost neplánuje ani v budoucích letech.

1.5 Aktivity v oblasti pracovně-právních vztahů

Společnost neměla v průběhu roku 2013 žádné zaměstnance. Řízení společnosti vykonávalo představenstvo společnosti, resp. aktivity společnosti byly řízeny prostřednictvím dodavatelů na základě uzavřených příkazních smluv.

1.6 Naše společnost a životní prostředí

V 3. čtvrtletí 2014 očekáváme závěr procesu EIA (Environmental Impact Assessment), tj. vyhodnocení vlivu plánovaného projektu na životní prostředí. Odbor životního prostředí MHMP zadal před koncem roku 2013 dle zákona č. 100/2001 Sb. zpracování oponentního posudku k námi předložené dokumentaci. Vyhodnocují se především závěry hlukové a rozptylové studie, vlivu stavby na zdraví obyvatel, oslunění, hydrogeologické poměry, vliv na krajinný ráz, fauna, flora a další složky životního prostředí. Ve třech kolech projednávání se k problematice vyjadřují dotčené orgány, občanská sdružení a veřejnost. Veřejné projednání se uskuteční na přelomu června a července. Kladné stanovisko EIA je nutnou podmínkou pro získání souhlasu s umístěním stavby (ÚR). V rámci tohoto procesu

by mělo být zajištěno skutečně objektivní posouzení problému a mělo by být zabráněno případným negativním dopadům.

1.7 Uvedení produktu na trh

V roce 2013 vytvořila společnost provozní výnosy, a to konkrétně za poskytnutá práva k umístění reklamních ploch a pronájem areálu TSK/KOMWAG v celkové výši 875 tis. Kč.

V dalším období bude společnost na trhu poptávat další potenciální nájemce pro další dočasné využití předmětných pozemků tak, aby do doby zahájení samotné výstavby projektu byly maximálně pokryty provozní náklady společnosti z vlastních zdrojů a společnost byla co možná nejméně závislá na vnějších zdrojích.

Investiční cíl v podobě projektu NOVÝ OPATOV má společnost v plánu uvést do provozu po etapách v horizontu 3 až 7 let od zahájení, a to dle budoucí poptávky na trhu po nebytových prostorech. Představenstvo společnosti nedokáže momentálně přesněji odhadnout, než je uvedeno níže, podrobnější harmonogram a hlavní mezníky projektu, které se budou odvíjet od plynulosti vývoje získávání veřejných souhlasů a povolení, a to zejména územního rozhodnutí a stavebního povolení.

1.8 Podnikatelský záměr na rok 2014

Podnikatelským záměrem pro rok 2014 je pokračování v projektu výstavby komplexu budov s multifunkčním užitím – NOVÝ OPATOV v k.ú. Chodov. Snahou vedení společnosti bude zejména získání kladného stanoviska EIA a následně rozhodnutí o umístění stavby (vydání ÚR). Za účelem dosažení ÚR bude nutné dosáhnout rámcové dohody s Dopravním podnikem hl. m. Prahy a.s. ve věci napojení stavby na stanici metra Opatov a zafixovat majetkoprávní vztahy s některými vlastníky pozemků v lokalitě. Vedení společnosti věří, že do konce roku 2014 bude moci pověřit vybrané dodavatele zpracováním dokumentace ke stavebnímu povolení pro 1. etapu.

V roce 2014 bude chtít Společnost udržet či ještě více rozšířit dosavadní objem pronájmů reklamních a dalších ploch nájemcům (farmářské trhy, lunaparky aj.) s cílem získat vlastní finanční zdroje ke krytí projekčních výdajů.

Na pozemcích je umístěna komunikace k areálu KOMWAG jako dočasná stavba povolená na dobu určitou do konce roku 2014. Objekty v areálu představují stavby dočasného charakteru a jsou ve vlastnictví MČ Praha 11, která se zavázala k jejich demolici a odstranění poté, co bude ukončen provoz technických služeb. Pozemky pod areálem jsou naopak ve vlastnictví naší společnosti. S MČ Praha 11 jednáme o převzetí objektů a zajištění jejich demolice v termínu vázaném na vydání stavebního povolení pro 1. etapu výstavby projektu NOVÝ OPATOV s tím, že MČ Praha 11 by nám poukázala prostředky, které má pro účel demolice svěřeny.

1.9 Organizační složky v zahraničí

Společnost neměla v roce 2013 v zahraničí žádnou organizační složku.

1.10 Významné události po rozvahovém dni

Mezi rozvahovým dnem a dnem, ke kterému byla vyhotovena tato Výroční zpráva, nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

V Praze

25. dubna 2014



JUDr. Jakub Sklenka

předseda představenstva



2 Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Zpráva byla vyhotovená statutárním orgánem společnosti jako ovládanou osobou reflektující vazby mezi propojenými osobami dle stavu k 31.12.2013.

2.1 Základní údaje o propojených osobách

Osobě ovládané (odst. 2.1.1) jsou známy následující ovládající osoby (odst. 2.1.2).

2.1.1 Ovládaná osoba předkládající zprávu

Společnost

Starochodovská a.s.

Sídlo/bydliště	Vinohradská 1233/22, PSČ: 120 00, Praha 2 - Vinohrady
IČ/RČ/Datum narození	246 85 852
Zápis v OR/jiné evidenci	OR, Městský soud v Praze oddíl B, vložka 16244
Ovládající osoba	Mgr. Miloslav Strnad podíl 95%
Vztah k ovládající osobě	
Způsob ovládání	přímý – prostřednictvím hlasování na valné hromadě

2.1.2 Ovládající osoby

Následující osoby fakticky nebo právně vykonávají přímo nebo nepřímo prostřednictvím jiné osoby či jiných osob rozhodující vliv na řízení nebo provozování podniku ovládané osoby.

Společnost

Mgr. Miloslav Strnad

Sídlo/bydliště	Dukelských Hrdinů 692/35, Praha 7 – Holešovice, PSČ 170 00
IČ/RČ/Datum narození	18.5.1981
Zápis v OR/jiné evidenci	-
Vztah k ovládané osobě	podíl 95%
Způsob ovládání	přímý

2.1.3 Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Osobě ovládané (odst. 2.1.1) nejsou známy další osoby výše uvedenou ovládající osobou rovněž ovládané (odst. 2.1.2).

2.2 Smlouvy uzavřené mezi ovládanou osobou a osobami ovládajícími

Mezi ovládanou osobou a osobou ovládající nebyly k datu 31.12.2013 uzavřeny žádné smlouvy či dohody.

2.3 Další právní úkony učiněné v zájmu propojených osob

2.3.1 Právní úkony mezi ovládanou osobou a ovládající osobou

Mezi ovládanou osobou a ovládající osobou nebyly v zájmu ovládající osoby učiněny žádné právní úkony.

2.3.2 Právní úkony mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou nebyly učiněny žádné právní úkony.

2.4 Ostatní přijatá nebo uskutečněná opatření v zájmu nebo na popud propojených osob

2.4.1 Opatření přijatá ovládanou osobou

2.4.1.1 *Opatření přijatá ovládanou osobou*

Ze strany ovládané osoby nebyla v zájmu nebo na popud ovládající osoby přijata žádná opatření.

2.4.1.2 *Opatření přijatá vůči osobám ovládaným stejnou ovládající osobou*

Ze strany ovládané osoby nebyla v zájmu nebo na popud osob ovládaných stejnou ovládající osobou přijata žádná opatření.

2.4.2 Opatření uskutečněná ovládanou osobou

2.4.2.1 *Opatření uskutečněná vůči ovládající osobě*

Ze strany ovládané osoby nebyla v zájmu nebo na popud ovládající osoby uskutečněna žádná opatření.

2.4.2.2 Opatření uskutečněná vůči osobám ovládaným stejnou ovládající osobou

Ze strany ovládané osoby nebyla v zájmu nebo na popud osob ovládaných stejnou ovládající osobou uskutečněna žádná opatření.

2.5 Závěr

Zpráva byla zpracována statutárním orgánem společnosti v souladu s § 66a odst. 9 zákona č. 513/1991 Sb. Obchodního zákoníku. Údaje zprávy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici dle stavu k 31.12.2013.

V Praze dne 31.3.2014



JUDr. Jakub Sklenka

Předseda představenstva

3 Účetní závěrka

ROZVAHA
v plném rozsahu
ke dni 31.12.2013
(v celých tisících Kč)

IČ
24685852

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

Starochodovská a.s.

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

Vinohradská 1233/22
120 00 Praha 2

IČ: 24685852, DIČ: CZ24685852
Zapsána v OR vedeném Městským soudem v
Praze, oddíl B, vložka 16244
Tel: 222523030
e-mail: faktury@reflecta.cz
Internet: www.reflecta.cz

Označ	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	172 330	-611	171 718	168 341
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	3	169 895	-611	169 284	165 308
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4	0	0	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	0	0	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	169 895	-611	169 284	165 308
B.II.1.	Pozemky	14	145 568	0	145 568	145 568
2.	Stavby	15	1 017	-594	423	641
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	16	87	-17	70	0
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	23 223	0	23 223	19 099
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	0	0	0	0
B.III.1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	24	0	0	0	0
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	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	31	2 203	0	2 203	2 818
C.I.	Zásoby	32	0	0	0	0
C.I.1.	Materiál	33	0	0	0	0
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	0
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	40	0	0	0	0
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí 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	0
8.	Odložená daňová pohledávka	47	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobé pohledávky	48	539	0	539	819
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	49	114	0	114	20
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí 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	410	0	410	594
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	55	15	0	15	205
8.	Dohadné účty aktivní	56	0	0	0	0
9.	Jiné pohledávky	57	0	0	0	0
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	58	1 664	0	1 664	1 999
C.IV.1.	Peníze	59	94	0	94	141
2.	Účty v bankách	60	1 570	0	1 570	1 858
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	61	0	0	0	0
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	62	0	0	0	0
D.I.	Časové rozlišení	63	231	0	231	215
D.I.1.	Náklady příštích období	64	23	0	23	23
2.	Komplexní náklady příštích období	65	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	66	208	0	208	192

by

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	171 718	168 341
A.	Vlastní kapitál	68	32 193	34 176
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	38 000	38 000
A.II.1.	Emisní ážio	74	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy	75	38 000	38 000
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	0	0
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	81	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy	82	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	83	-5 824	-4 176
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	84	0	0
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	85	-5 824	-4 176
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	86	0	0
A.V.	Výsledek hospodářství běžného účetního období	87	-1 983	-1 647
B.	Cizí zdroje	88	139 500	134 121
B. I.	Rezervy	89	0	0
B. I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	90	0	0
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	91	0	0
3.	Rezerva na daň z příjmu	92	0	0
4.	Ostatní rezervy	93	0	0
B.II.	Dlouhodobé závazky	94	135 525	93 669
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	95	0	0
2.	Závazky- ovládající a řídicí osoba	96	0	93 650
3.	Závazky - podstatný vliv	97	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	98	0	0
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	99	20	20
6.	Vydané dluhopisy	100	0	0
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	101	0	0
8.	Dohadné účty pasivní	102	0	0

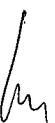
Označ	P A S I V A b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
9.	Jiné závazky	103	135 505	0
10.	Odložený daňový závazek	104	0	0
B.III.	Krátkodobé závazky	105	3 975	40 452
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	106	3 848	39 579
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	107	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv	108	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	109	0	0
5.	Závazky k zaměstnancům	110	0	0
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	111	0	1
7.	Stát - daňové závazky a dotace	112	0	1
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	113	89	199
9.	Vydané dluhopisy	114	0	0
10.	Dohadné účty pasivní	115	38	668
11.	Jiné závazky	116	0	5
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	117	0	0
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	118	0	0
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	119	0	0
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	120	0	0
C.I.	Časové rozlišení	121	25	43
C.I.1.	Výdaje příštích období	122	12	26
2.	Výnosy příštích období	123	13	17

Sestaveno dne: 25.4.2014

Právní forma účetní jednotky: a.s.

Předmět podnikání účetní jednotky: pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí

Podpisový záznam : JUDr. Jakub Sklenka

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu
ke dni 31.12.2013
(v celých tisících Kč)

IČ
24685852

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

Starochodovská a.s.

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

Vinohradská 1233/22
120 00 Praha 2

IČ: 24685852, DIČ: CZ24685852

Zapsána v OR vedeném Městským soudem v
Praze, oddíl B, vložka 16244

Tel: 222523030

e-mail: faktury@reflecta.cz

Internet: www.reflecta.cz

Označení a	TEXT 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	875	892
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	875	892
2.	Změna stavu vnitropodnikových zásob vlastní činnosti	6	0	0
3.	Aktivace	7	0	0
B.	Výkonová spotřeba	8	986	1 028
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	9	211	182
B. 2.	Služby	10	775	846
+	Přidaná hodnota	11	-110	-136
C.	Osobní náklady	12	0	7
C. 1.	Mzdové náklady	13	0	0
C. 2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	0	6
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	0	1
C. 4.	Sociální náklady	16	0	0
D.	Daně a poplatky	17	18	17
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	235	352
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19	0	0
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	0	0
2.	Tržby z prodeje materiálu	21	0	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	22	0	0
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	0	0
2.	Prodáný 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	0	2 835
H.	Ostatní provozní náklady	27	8	1 840
V.	Převod provozních výnosů	28	0	0
I.	Převod provozních nákladů	29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření	30	-371	483

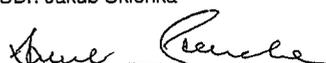
Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	0	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	33	0	0
VII. 1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	0	0
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	0
K.	Náklady z finančního majetku	38	0	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39	0	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	0	0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41	0	0
X.	Výnosové úroky	42	0	4
N.	Nákladové úroky	43	1 609	2 132
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	0	0
O.	Ostatní finanční náklady	45	3	3
XII.	Převod finančních výnosů	46	0	0
P.	Převod finančních nákladů	47	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-1 612	-2 131
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49	0	0
Q. 1.	splatná	50	0	0
2.	odložená	51	0	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	-1 983	-1 647
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	-1 983	-1 647
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	-1 983	-1 647

Sestaveno dne: 25.4.2014

Právní forma účetní jednotky: a.s.

Předmět podnikání účetní jednotky: pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí

Podpisový záznam : JUDr. Jakub Sklenka



PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2013

Název společnosti: Starochodovská a.s.

Sídlo: Praha 2, Vinohradská 1233/22

Právní forma: akciová společnost

IČ: 246 85 852

OBSAH

1.	OBECNÉ ÚDAJE	3
1.1.	ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI.....	3
1.2.	ZMĚNY A DODATKY V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ.....	4
1.3.	ZMĚNY A DODATKY V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU MEZI OKAMŽIKEM SESTAVENÍ A DNEM, KE KTERÉMU SE ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVUJE.....	4
2.	ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY	4
3.	PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ	4
3.1.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK.....	4
3.2.	DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK.....	5
3.3.	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK.....	5
3.4.	ZÁSoby.....	5
3.5.	POHLEDÁVKY.....	6
3.6.	ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ.....	6
3.7.	ÚVĚRY A PŮJČKY.....	6
3.8.	REZERVY.....	6
3.9.	PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU.....	7
3.10.	FINANČNÍ LEASING.....	7
3.11.	DANĚ.....	7
	<i>Daňové odpisy dlouhodobého majetku.....</i>	<i>7</i>
	<i>Splatná daň.....</i>	<i>7</i>
	<i>Odložená daň.....</i>	<i>7</i>
	<i>Splatné daně a závazky z pojistného.....</i>	<i>8</i>
3.12.	VÝNOSY.....	8
3.13.	MIMOŘÁDNÉ NÁKLADY A MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY.....	8
3.14.	ZMĚNY V USPOŘÁDÁNÍ POLOŽEK ROZVAHY OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ.....	8
3.15.	ZÁSTAVNÍ PRÁVA, VĚCNÁ BŘEMENA.....	8
4.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	8
4.1.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK.....	8
4.2.	NEDOKONČENÝ DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	9
4.3.	POSKYTNUTÉ ZÁLOHY NA DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK.....	9
4.4.	POHLEDÁVKY.....	9
	<i>Dlouhodobé pohledávky.....</i>	<i>9</i>
	<i>Krátkodobé pohledávky.....</i>	<i>10</i>
4.5.	DOHADNÉ ÚČTY AKTIVNÍ.....	10
4.6.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIVNÍ.....	10
4.7.	VLASTNÍ KAPITÁL.....	10
4.8.	ZÁVAZKY.....	10
	<i>Krátkodobé závazky.....</i>	<i>10</i>
	<i>Dlouhodobé závazky.....</i>	<i>10</i>
4.9.	DOHADNÉ ÚČTY PASIVNÍ.....	11
4.10.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIVNÍ.....	11
4.11.	BANKOVNÍ ÚVĚRY.....	11
4.12.	VÝNOSY Z BĚŽNÉ ČINNOSTI.....	11
4.13.	SPOTŘEBOVANÉ NÁKUPY.....	11
4.14.	SLUŽBY.....	11
4.15.	OSOBNÍ NÁKLADY.....	12
4.16.	ODPISY MAJETKU.....	12
4.17.	DANĚ A POPLATKY.....	12
4.18.	FINANČNÍ NÁKLADY.....	12
4.19.	OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY.....	12
5.	ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY	14
5.1.	OSOBNÍ NÁKLADY A POČET ZAMĚSTNANCŮ.....	14
5.2.	PLNĚNÍ V PENĚŽNÍ A NEPENĚŽNÍ FORMĚ ČLENŮM STATUTÁRNÍHO ORGÁNU.....	14
6.	NÁKLADY NA ODMĚNY AUDITORSKÉ SPOLEČNOSTI	14
7.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	14

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Založení a charakteristika společnosti

(dále jen „společnost“) byla založena zakladatelskou smlouvou jako akciová společnost dne 13.5.2010 a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze dne 3.6.2010 do oddílu B, vložka 16244. Společnost byla založena za jediným účelem uskutečnění nemovitostního projektu. Předmětem podnikání společnosti je:

- *Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (OKEČ 70.20)*

Sídlo společnosti je k okamžiku sestavení účetní závěrky na adrese:

Praha, Vinohradská 1233/22, PSČ 120 00

Společnost eviduje základní kapitál ve výši:

2.000.000,00 Kč, splaceno 100%

Akcie:

19ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč – Mgr. Miloslav Strnad

1ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč – Mgr. Josef Březina

akcionáři:

- *95% podíl:*

*Mgr. Miloslav Strnad
Dukelských Hrdinů 692/35
170 00 Praha 7 – Holešovice*

- *5% podíl:*

*Mgr. Josef Březina
Máslava 2688/2
160 00 Praha 6*

Účetní závěrka společnosti je sestavena ke dni:

31.12.2013 (účetní období shodné s kalendářním rokem)

Okamžik sestavení účetní závěrky ke dni:

25.4.2014

Společnost byla a je řízena představenstvem společnosti. Společnost v účetním období neuzavřela žádnou ovládací smlouvu ani smlouvu o převodu zisku. Společnost neeviduje ve svém majetku žádný majetkový podíl na základním kapitálu jiných společností.

Členy představenstva společnosti k 31.12.2013 byli:

Představenstvo

Předseda představenstva:	JUDr. Jakub Sklenka
Člen představenstva:	Ing. arch. Kateřina Konečná
Člen představenstva:	Jan Andrus

Členy dozorčí rady společnosti k 31.12.2013 byli:

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady:	Ing. Michal Horák
Člen dozorčí rady:	Ing. František Žlab
Člen dozorčí rady:	Ing. Zdeněk Hluže

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku v uplynulém účetním období

Žádné změny nenastaly.

1.3. Změny a dodatky v obchodním rejstříku mezi okamžikem sestavení a dnem, ke kterému se účetní závěrka sestavuje

Žádné změny nenastaly.

2. ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění vyhlášky č. 472/2003 Sb., č. 397/2005 Sb. a č. 349/2007 Sb., č. 469/2008 Sb., č. 419/2010 Sb., č. 413/2011 Sb. a Českými účetními standardy pro podnikatele.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především: ~~zásadu o oceňování majetku historickými cenami s výjimkou některých oblastí, jež jsou popsány v kapitole 3, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách (tzv. „going concern“).~~

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

3. PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ

3.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož pořizovací cena přesáhne 40 tis. Kč.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovací cenou následně sníženou o oprávky, pokud se nejedná o pozemky.

Reprodukční pořizovací cenou se oceňuje dlouhodobý hmotný majetek nabytý darováním, dlouhodobý hmotný majetek bezúplatně nabytý na základě smlouvy o koupi najaté věci (účtuje se souvztažným zápisem na příslušný účet oprávek), dlouhodobý majetek nově zjištěný v účetnictví (účtuje se souvztažným zápisem na příslušný účet oprávek) a vklad dlouhodobého hmotného majetku.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období částku 40 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku rovnoměrnou či zrychlenou metodou.

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.

Účetní jednotka evidovala k rozvahovému dni na účtu pozemky částku 145.568 tis. Kč – nakoupené pozemky, na kterých plánuje zrealizovat nemovitostní projekt NOVÝ OPATOV. Na účtu stavby vede účetní jednotka majetek v celkové výši 1.017 tis. Kč., z toho dočasná stavba – komunikace zahrnuje položku ve výši 767 tis. Kč. Na účtu samostatné movité věci vede účetní jednotka majetek v celkové výši 87 tis. Kč. Jedná se o zmenšený architektonický model předmětné lokality s plánovanou výstavbou budov, infrastruktury apod.

Způsob tvorby opravných položek:

V roce 2013 nebyly vytvořeny žádné opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku.

3.2. Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je v případě zřizovacích výdajů vyšší než 60 tis. Kč a v ostatních případech vyšší než 60 tis. Kč v jednotlivém případě.

Nakoupený dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou následně sníženou o oprávk.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za jednotlivé technické zhodnocení částku 40 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého nehmotného majetku.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odepisován rovnoměrně na základě jeho předpokládané doby životnosti.

Účetní jednotka neevidovala k rozvahovému dni žádný nehmotný majetek.

Způsob tvorby opravných položek:

V roce 2013 nebyly vytvořeny žádné opravné položky k dlouhodobému nehmotnému majetku.

3.3. Dlouhodobý finanční majetek

Účetní jednotka nevlastní majetkový podíl v žádné společnosti.

Dlouhodobý finanční majetek je při pořízení oceněn pořizovací cenou. Ke konci rozvahového dne se pořizovací cena dlouhodobého finančního majetku, který se nepřeceňuje reálnou hodnotou, upravuje na tržní cenu a rozdíl z tohoto ocenění je účtován rozvahově.

3.4. Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami. Nákup zásob je účtován přímo do spotřeby na účet nákladů v analytickém členění.

Účetní jednotka neúčtovala v účetním období o zásobách.

Působ tvorby opravných položek:

V roce 2013 nebyly tvořeny žádné opravné položky k zásobám.

3.5. Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám.

K rozvahovému dni eviduje pohledávku po splatnosti za Janou Alešovou splatnou 30.11.2013 ve výši 15 tis. Kč.

3.6. Závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Společnost k 31.12.2013 eviduje závazky po splatnosti za společností Reflecta Development a.s. ve výši 2 690 tis. Kč.

Společnost evidovala k rozvahovému dni na účtech Dlouhodobých závazků tyto zůstatky:

Dlouhodobé přijaté zálohy – nájemní kauce 20 tis. Kč

3.7. Úvěry a půjčky

Úvěry a půjčky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Společnost evidovala k rozvahovému dni na účtech Dlouhodobých závazků 3 dlouhodobé úvěry. Úroková sazba byla kalkulována jako 12M PRIBOR + 0,92% p.a. resp. 9% p.a., splatnost 5 let.

<i>Nebankovní subjekt (sídlo Nizozemí):1/ Dlouhodobý úvěr, splatnost r. 2017 88.249 tis. Kč</i>	
<i>Úroky za rok 2013</i>	<i>1.602 tis. Kč</i>
<i>Úroková sazba 12M PRIBOR + 0,92% p.a.</i>	
<i>2/ Dlouhodobý úvěr, splatnost r. 2017</i>	
<i>Úroky za rok 2013</i>	<i>3.000 tis. Kč</i>
<i>Úroková sazba 12M PRIBOR + 0,92% p.a.</i>	<i>64 tis. Kč</i>
<i>Nebankovní subjekt (sídlo Kypr):1/ Dlouhodobý úvěr, splatnost r. 2018 40.000 tis. Kč</i>	
<i>Úroky za rok 2013</i>	<i>190 tis. Kč</i>
<i>Úroková sazba 9% p.a.</i>	

Veškeré úroky účtované v souvislosti s přijetím úvěru do nákladů splňovaly podmínku daňové účinnosti ve smyslu zákona o daních z příjmů, a sice vyhověly pravidlům nízké kapitalizace na minimální poměr vlastního kapitálu a půjček/úvěrů od spojených osob.

3.8. Rezervy

Rezervy jsou vytvářeny k pokrytí budoucích závazků nebo výdajů, u nichž je znám účel, je pravděpodobné, že nastanou, avšak zpravidla není jistá částka a datum, k němuž vzniknou.

V roce 2013 společnost netvořila žádné rezervy.

V roce 2013 společnost netvořila žádné rezervy.

3.9. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Společnost používá k přepočtu cizích měn denní kurzy ČNB a k rozvahovému přepočítává pohledávky či závazky v cizí měně aktuálním kurzem.

3.10. Finanční leasing

Finančním leasingem se rozumí pořízení dlouhodobého hmotného majetku způsobem, při kterém se po uplynutí nebo v průběhu sjednané doby úplatného užívání majetku uživatelem převádí vlastnictví majetku z vlastníka na uživatele a uživatel do převodu vlastnictví hradí platby za nabytí v rámci nákladů.

Splátka nájemného hrazená předem je časově rozlišena a rozpouštěna po dobu pronájmu do nákladů. Závazky z finančního leasingu s následnou koupí jsou účtovány na účet závazků měsíčně vždy k datu splatnosti splátky uvedenému ve splátkovém kalendáři.

Společnost neeviduje v podrozvahové evidenci žádný majetek formou finančního leasingu.

3.11. Daně

Daňové odpisy dlouhodobého majetku

Společnost v účetním období uplatňovala daňové odpisy dlouhodobého hmotného majetku ve výši 205 tis. Kč dle §30 odst. 4 Zákona o daních z příjmů a daňové odpisy dle § 31 Zákona o daních z příjmů ve výši 30 tis. Kč

Splatná daň

Splatná daň za účetní období vychází ze zdanitelného zisku, pokud je dosažen. Zdanitelný zisk se odlišuje od čistého zisku vykázaného ve výkazu zisků a ztrát, neboť nezahrnuje položky výnosů nebo nákladů, které jsou zdanitelné nebo uznatelné v jiných obdobích, a dále nezahrnuje položky, které nepodléhají dani ani nejsou daňově odpočitatelné. Závazek společnosti z titulu splatné daně je vypočítán pomocí daňových sazeb platných k datu účetní závěrky.

Účetní jednotka vykázala za účetní období účetní ztrátu ve výši -1.983 tis. Kč. Pro účely daňového přiznání účetní jednotka vykázala záporný základ daně ve výši -1.983 tis. Kč, a nevznikla tedy splatná daň.

Odložená daň

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

Závazkovou metodou se rozumí postup, kdy při výpočtu bude použita sazba daně z příjmů platná v období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

Rozvahový přístup znamená, že závazková metoda vychází z přechodných rozdílů, jimiž jsou rozdíly mezi daňovou základnou aktiv, popřípadě pasiv a výší aktiv, popřípadě pasiv uvedených v rozvaze. Daňovou základnou aktiv, popřípadě pasiv je hodnota těchto aktiv, popřípadě pasiv uplatnitelná v budoucnosti pro daňové účely.

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je ke každému rozvahovému dni 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 zúčtována do výsledovky s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a je také zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě.

Účetní jednotka neúčtovala v účetním období o odložené dani.

Splatné daně a závazky z pojistného

Společnost nevede k 31.12.2013 závazky za zdravotní pojišťovnou či správou sociálního zabezpečení ani místně příslušným finančním úřadem. Naopak eviduje pohledávku z titulu nadměrného odpočtu DPH za období 4.Q/2013 ve výši 410 tis. Kč.

3.12. Výnosy

Účetní jednotka dosáhla v účetním období výnosů z poskytnutí služeb, ostatní provozní výnosy a finanční výnosy:

<i>Pronájem pozemky, reklamní plochy</i>	<i>667 tis. Kč</i>
<i>Ost. výnosy související s nájmem pozemků</i>	<i>208 tis. Kč</i>

3.13. Mimořádné náklady a mimořádné výnosy

Tyto položky obsahují výnosy/náklady z operací zcela mimořádných vzhledem k běžné činnosti účetní jednotky, jakož i výnosy/náklady z mimořádných událostí nahodile se vyskytujících.

Účetní jednotce nevznikly v průběhu účetního období žádné mimořádné náklady ani výnosy.

3.14. Změny v uspořádání položek rozvahy oproti předcházejícímu účetnímu období

Žádné změny nenastaly.

3.15. Zástavní práva, věcná břemena

K majetku společnosti (pozemkům) neexistují žádná zástavní práva. U pozemku parcela č. 2031/6, KÚ Chodov je evidováno věcné břemeno spočívající v právu umístit a provozovat kabelové vedení 22 kV, právo vstupu a jízdy za účelem jeho provozu, oprav a údržby.

4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

4.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Pořizovací cena

Majetek	(v tisících Kč)	
	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Pozemky	145 568	145 568
Stavby	1 017	1 017

Příloha k účetní závěrce za rok 2013

SMV	87	0
Celkem	146 672	146 585

Oprávk

(v tisících Kč)

Majetek	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
K pozemkům	0	0
Ke stavbám	594	376
K SMV	17	0
Celkem	611	376

Zůstatková hodnota

(v tisících Kč)

Majetek	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Pozemky	145 568	145 568
Stavby	423	641
SMV	70	0
Celkem	146 061	146 209

4.2. Nedokončený dlouhodobý majetek

(v tisících Kč)

Nedokončený dlouhodobý majetek	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Nedokončený dlouhodobý majetek	23 223	19 099
Celkem	23 223	19 099

4.3. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek

(v tisících Kč)

Poskytnuté zálohy na dlouhodobý majetek	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý majetek	0	0
Celkem	0	0

4.4. Pohledávky

Dlouhodobé pohledávky

Účetní jednotka k rozvahovému dni neevidovala žádné dlouhodobé pohledávky.

Krátkodobé pohledávky

Účetní jednotka k rozvahovému dni evidovala tyto krátkodobé pohledávky:

- *Z obchodních vztahů ve výši 114 tis. Kč*
- *Poskytnuté zálohy ve výši 15 tis. Kč*
- *Daňové pohledávky (DPH) ve výši 410 tis. Kč*
- *Jiné pohledávky ve výši 0 tis. Kč*

4.5. Dohadné účty aktivní

Tato položka je tvořena odhadovanými příjmy příštích období, které se výnosově vztahují do předmětného účetního období. Účetní jednotka k rozvahovému dni nezná jejich přesnou výši. Jedná se o krátkodobé Dohadné účty aktivní.

Účetní jednotka neúčtovala na účtech Dohadné účty aktivní k rozvahovému dni.

4.6. Časové rozlišení aktivní

Přechodné účty aktiv se týkají časově rozlišených Nákladů příštích období a Příjmů příštích období.

Příjmy příštích období znamenají nevyfakturované služby v předmětném účetním období. Náklady příštích období představují provozní náklady vyfakturované v předmětném účetním období a další náklady, které se věcně a časově vztahují k výnosům v příštích účetních obdobích.

Účetní jednotka použila časového rozlišení k zaúčtování položek týkajících se nákladů příštích období a příjmů příštích období (381, 385), a to ve výši 231 tis. Kč.

4.7. Vlastní kapitál

Výsledek hospodaření za rok 2013 ve výši -1 983 tis. Kč bude převeden na účet Neuhrazená ztráta minulých let.

Vlastní kapitál byl k rozvahovému dni 31.12.2013 ve výši 32 193 tis. Kč.

4.8. Závazky

Krátkodobé závazky

Účetní jednotka k rozvahovému dni evidovala tyto krátkodobé závazky:

- *Závazky z obchodního styku ve výši 3 819 tis. Kč*
- *Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 89 tis. Kč*
- *Daňové závazky ve výši 0 tis. Kč*
- *Jiné závazky ve výši 29 tis. Kč*

Dlouhodobé závazky

Účetní jednotka k rozvahovému dni evidovala tyto dlouhodobé závazky:

- *přijatý úvěr ve výši 88 249 tis. Kč, se splatností 5 let, úrokem 12M PRIBOR + 0.92% p.a., za účelem úhrady kupní ceny pozemků v k.ú. Chodov a dalších investičních výdajů při realizaci nemovitostního projektu.*
- *přijatý úvěr ve výši 3 000 tis. Kč, se splatností 5 let, úrokem 12M PRIBOR + 0.92% p.a., za účelem úhrady investičních výdajů při realizaci nemovitostního projektu.*

- přijatý úvěr ve výši 40 000 tis. Kč, se splatností 5 let, úrokem 9% p.a., za účelem úhrady doplatku kupní ceny pozemků v k.ú. Chodov a dalších investičních výdajů při realizaci nemovitostního projektu.

4.9. Dohadné účty pasivní

Tato položka je tvořena odhadovanými výdaji příštích období, které se nákladově vztahují do předmětného účetního období. Účetní jednotka k rozvahovému dni nezná jejich přesnou výši.

Společnost účtovala v roce 2013 položky dohadných účtů pasivních, a to na základě nevyfakturovaných právních služeb JUDr. Petra Meduny za právní poradenství při jednání s Telefonicou O2 za účelem demolice krytu CO ve výši 38 tis. Kč.

4.10. Časové rozlišení pasivní

Přechodné účty pasiv se týkají časově rozlišených Výnosů příštích období a Výdajů příštích období.

Výdaje příštích období znamenají nevyfakturované služby v předmětném účetním období. Výnosy příštích období představují provozní výnosy vyfakturované v předmětném účetním období a další výnosy, které se věcně a časově vztahují k nákladům v příštích účetních obdobích.

Účetní jednotka použila časového rozlišení k zaúčtování položek týkajících se výdajů příštích období a výnosů příštích období (383, 384), a to ve výši 25 tis. Kč.

4.11. Bankovní úvěry

Účetní jednotka k rozvahovému dni neevidovala žádné bankovní úvěry.

4.12. Výnosy z běžné činnosti

Pronájem pozemků a reklamních ploch 875 tis. Kč

4.13. Spotřebované nákupy

Náklad	Období do 31.12.2013	Období do 31.12.2012
Spotřeba kanc./režijního materiálu	3	0
Reklamní materiály, letáky apod.	0	0
Spotřeba energie	208	182
Spotřeba celkem	211	182

4.14. Služby

Náklad	(údaje v tis. Kč)	
	Období do 31.12.2013	Období do 31.12.2012
Opravy a udržování	30	24
Nájemné vč. služeb	666	666
Služby ekonomické, účetní a daňové	53	51
Reklamní služby, propagace, marketing	3	77

Příloha k účetní závěrce za rok 2013

Právní poradenství	0	16
IT služby	0	9
Ostatní	22	3
Služby celkem	774	846

4.15. Osobní náklady

Náklad	Období do 31.12.2013	Období do 31.12.2012
Osobní náklady	0	7
Osobní náklady celkem	0	7

4.16. Odpisy majetku

Náklad	Období do 31.12.2013	Období do 31.12.2012
Odpis stavby	13	148
Odpis dočasná stavba	205	204
Odpis SMV	17	0
Odpisy majetku celkem	235	352

4.17. Daně a poplatky

(údaje v tis. Kč)		
Náklad	Období do 31.12.2013	Období do 31.12.2012
Ostatní daně a poplatky	1	1
Daň z nemovitostí	16	16
Daně a poplatky celkem	17	17

4.18. Finanční náklady

(údaje v tis. Kč)		
Náklad	Období do 31.12.2013	Období do 31.10.2012
Bankovní poplatky	3	3
Úroky z půjček	1 609	2 132
Finanční náklady celkem	1 612	2 135

4.19. Ostatní provozní náklady

Náklad	Období do 31.12.2013	Období do 31.10.2012
Ostatní pokuty a penále	0	0
Pojištění, ostatní provozní činnosti	5	8
Likvidace podzemního objektu	0	1 832

Příloha k účetní závěrce za rok 2013

Nenárokové DPH	3	0
Ostatní provozní náklady celkem	8	1 840



5. ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY

5.1. Osobní náklady a počet zaměstnanců

Společnost byla založena jako účelová společnost za jediným účelem realizace nemovitostního projektu a nemá žádné zaměstnance.

5.2. Plnění v peněžní a nepeněžní formě členům statutárního orgánu

Členům statutárních orgánů nebyly vyplaceny odměny za výkon funkce člena statutárního orgánu.

V průběhu účetního období neproběhlo žádné peněžní ani nepeněžní plnění ve prospěch členů statutárního orgánu. Se členy statutárního orgánu nebyla uzavřena žádná smlouva o půjčce či úvěru ani jim účetní jednotka bezplatně neposkytla osobní vozidlo nebo jiný (ne)movitý majetek vč. služeb a plateb důchodového připojištění.

6. NÁKLADY NA ODMĚNY AUDITORSKÉ SPOLEČNOSTI

Společnost eviduje tyto náklady za služby auditorské společnosti:

- povinný audit účetní závěrky ve výši 17 tis. Kč,
- jiné ověřovací služby ve výši 0 tis. Kč,
- daňové poradenství ve výši 0 tis. Kč,
- jiné neauditorské služby ve výši 0 tis. Kč

7. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

Podpis statutárního orgánu:

funkce: *předseda představenstva*

jméno: *JUDr. Jakub Sklenka*

podpis: *Jakub Sklenka*
.....

4 Zpráva nezávislého auditora

