



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky

sestavené k 31. prosinci 2015

účetní jednotkou

Starochodovská a.s.

Ověřovatel: PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.
Jílovská 1167/71a
142 00 Praha 4 - Braník
oprávnění KA ČR č. 252

V Praze, dne 11. dubna 2016

Výtisk č. 1

Účetní jednotka, u níž bylo provedeno ověření:

Starochodovská a.s.

Právní forma: akciová společnost

IČ: 24685852

Sídlo: Římská 103/12, Praha 2, PSČ 12000

Ověřované období:

1. ledna 2015 až 31. prosince 2015

Příjemce zprávy:

Zpráva je určena akcionářům a vedení ověřované společnosti

Ověřovatel:

PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.

Jílovská 1167/71a

142 00 Praha 4 – Braník

IČ 251 26 369

Městský soud v Praze, C 116054

oprávnění KA ČR č. 252

Odpovědný auditor: Ing. Jiří Hofman, oprávnění KA ČR č. 1401

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Starochodovská a.s. sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2015, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2015 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti Starochodovská a.s. jsou uvedeny v bodě č. 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

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

Odpovědnost auditora a rozsah auditu

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný

a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Starochodovská a.s. k 31. prosinci 2015 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období 1. ledna 2015 až 31. prosince 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá vedení společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích nic takového nezjistili.

V Praze, dne 11. dubna 2016

PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.

Jílovská 1167/71a
142 00 Praha 4 - Braník
oprávnění KA ČR č. 252



Ing. Jiří Hofman

odpovědný auditor
oprávnění KA ČR č. 1401



Handwritten signature of Ing. Jiří Hofman.

- Přílohy: 1x Rozvaha k 31. prosinci 2015
1x Výkaz zisku a ztráty za období 1. ledna 2015 až 31. prosince 2015
1x Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2015
1x Výroční zpráva za období 1. ledna 2015 až 31. prosince 2015

ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31. 12. 2015

(v celých tisících Kč)

IČ

24685852

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

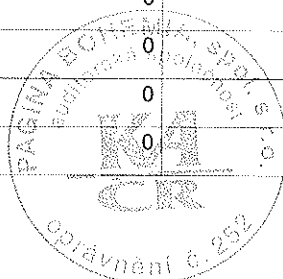
Starochodovská a.s.

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

Římská 103/12
120 00 Praha 2

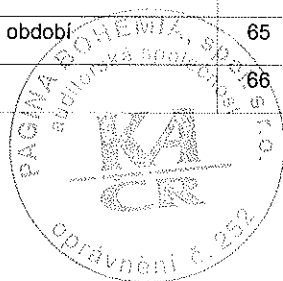
IČ: 24685852, DIČ: CZ24685852
Zapsána v OR vedeném Městským soudem v
Praze, oddíl B, vložka 16244
Tel: 222523030
e-mail: faktury@reflecta.cz
Internet: www.reflecta.cz

Označ. a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Mínulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	181 466	-903	180 563	180 132
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	3	179 310	-903	178 407	174 651
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	179 310	-903	178 407	174 651
B.II.1.	Pozemky	14	145 568	0	145 568	145 568
2.	Stavby	15	1 017	-816	201	222
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	16	87	-87	0	35
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	32 638	0	32 638	28 826
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 - ovládací a řídicí osoba, podstatný vliv	27	0	0	0	0
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	28	0	0	0	0
6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	29	0	0	0	0
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	30	0	0	0	0

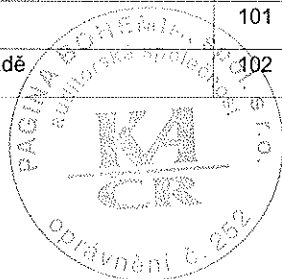


J

Označ. a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	31	2 040	0	2 040	5 242
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	356	0	356	381
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	49	41	0	41	18
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	150	0	150	350
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	55	21	0	21	13
8.	Dohadné účty aktivní	56	144	0	144	0
9.	Jiné pohledávky	57	0	0	0	0
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	58	1 684	0	1 684	4 861
C.IV.1.	Peníze	59	27	0	27	36
2.	Účty v bankách	60	1 657	0	1 657	4 825
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	116	0	116	239
D.I.1.	Náklady příštích období	64	2	0	2	23
2.	Komplexní náklady příštích období	65	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	66	114	0	114	216

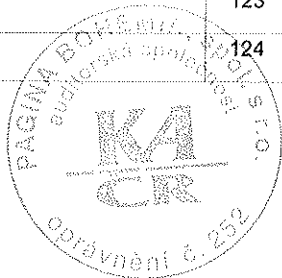


Označ.	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	67	180 563	180 132
A.	Vlastní kapitál	68	22 479	27 143
A.I.	Základní kapitál	69	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	70	2 000	2 000
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	71	0	0
3.	Změny základního 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	-12 856	-7 807
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	84	0	0
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	85	-12 856	-7 807
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	86	0	0
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	87	-4 665	-5 050
A.V.2.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)	88	0	0
B.	Cizí zdroje	89	158 073	152 956
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	156 736	150 851
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	20	20
6.	Vydané dluhopisy	101	0	0
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	102	0	0



J

Označ.	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
8.	Dohadné účty pasivní	103	0	0
9.	Jiné závazky	104	156 716	150 831
10.	Odložený daňový závazek	105	0	0
B.III.	Krátkodobé závazky	106	1 337	2 105
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	107	510	1 191
2.	Závazky - ovládající a řídicí 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	0	0
7.	Stát - daňové závazky a dotace	113	0	0
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	114	789	876
9.	Vydané dluhopisy	115	0	0
10.	Dohadné účty pasivní	116	38	38
11.	Jiné závazky	117	0	0
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	12	33
C.I.1.	Výdaje příštích období	123	12	20
2.	Výnosy příštích období	124	0	13



Sestaveno dne: 11. 4. 2016

Právní forma účetní jednotky: a.s.

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

Podpisový záznam : JUDr. Jakub Sklejška

Jakub Sklejška

J

Mínimální 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

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

Římská 103/12

120 00 Praha 2

IČ: 24685852, DIČ: CZ24685852

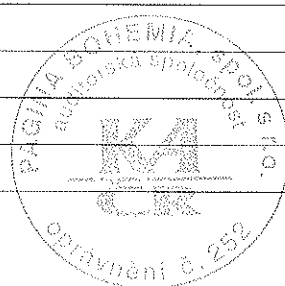
Zapsána v OR vedeném Městským soudem v
Praze, oddíl B, vložka 16244

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	737	692
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	737	692
2.	Změna stavu vnitropodnikových zásob vlastní činnosti	6	0	0
3.	Aktivace	7	0	0
B.	Výkonová spotřeba	8	942	1 020
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	9	185	216
B. 2.	Služby	10	757	804
+	Přidaná hodnota	11	-205	-328
C.	Osobní náklady	12	0	0
C. 1.	Mzdové náklady	13	0	0
C. 2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	0	0
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	0	0
C. 4.	Sociální náklady	16	0	0
D.	Daně a poplatky	17	17	21
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	56	236
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.	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	5	0
H.	Ostatní provozní náklady	27	8	7
V.	Převod provozních výnosů	28	0	0
I.	Převod provozních nákladů	29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření	30	-281	-592



J

Označení a	TEXT 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	0
N.	Nákladové úroky	43	4 381	4 454
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	0	0
O.	Ostatní finanční náklady	45	3	4
XII.	Převod finančních výnosů	46	0	0
P.	Převod finančních nákladů	47	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-4 384	-4 458
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	-4 665	-5 050
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	-4 665	-5 050
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	-4 665	-5 050

Auditorská společnost: PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.

Auditoři: Ing. Jiří Hofman

Sestaveno dne: 11.4.2016

Právní forma účetní jednotky: a.s.

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

Podpisový záznam : JUDr. Jakub Sklenka

Jakub Sklenka

J

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2015

Název společnosti: Starochodovská a.s.
Sídlo: Praha 2, Římské 103/12
Právní forma: akciová společnost
IČ: 246 85 852