

## ROZVAHA (BALANCE)

ke dni **30.9.2014**  
( v celých tisících Kč )

IČ

25 66 13 11

Obchodní firma nebo jiný název účetní  
jednotky

**Spirit Invest a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní  
jednotky

Jagellonská 24

130 00 Praha 3

označ a	AKTIVA b	řad c	Běžné účetní období			Min.úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 31 + 63)</b>	001	534 880	-474	534 407	376 413
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002			0	0
B.	<b>Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 13 + 23)</b>	003	231 943	-474	231 470	219 604
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 12)</b>	004	0	0	0	0
B. I. 1	Zřizovací výdaje	005			0	0
2	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006			0	0
3	Software	007			0	0
4	Ocenitelná práva	008			0	0
5	Goodwill	009			0	0
6	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010			0	0
7	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011			0	0
8	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012			0	0
B. II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 14 až 22)</b>	013	210 061	-207	209 854	197 988
B. II. 1	Pozemky	014			0	0
2	Stavby	015			0	0
3	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	207	-207	0	451
4	Pěstitelské celky trvalých porostů	017			0	0
5	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018			0	0
6	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	181		181	181
7	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	209 673		209 673	197 356
8	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021			0	0
9	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022			0	0
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)</b>	023	21 882	-266	21 616	21 616
B. III. 1	Podíly - ovládaná osoba	024	17 769		17 769	17 769
2	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025			0	0
3	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026			0	0
4	podstatný vliv	027			0	0
5	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	4 113	-266	3 847	3 847
6	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029			0	0
7	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030			0	0

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	<b>Oběžná aktiva (ř. 32 + 39 + 48 + 58)</b>	031	302 862	0	302 862	156 633
C. I.	<b>Zásoby (ř. 33 až 38)</b>	032	0	0	0	0
C. I. 1	Materiál	033			0	0
2	Nedokončená výroba a polotovary	034			0	0
3	Výrobky	035			0	0
4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036			0	0
5	Zboží	037			0	0
6	Poskytnuté zálohy na zásoby	038			0	0
C. II.	<b>Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 47)</b>	039	3 257	0	3 257	91 413
C. II. 1	Pohledávky z obchodních vztahů	040			0	0
2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041			0	0
3	Pohledávky - podstatný vliv	042			0	0
4	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043			0	0
5	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044	3 257		3 257	0
6	Dohadné účty aktivní	045			0	0
7	Jiné pohledávky	046			0	91 413
8	Odložená daňová pohledávka	047			0	0
C. III.	<b>Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)</b>	048	229 707	0	229 707	3 134
C. III. 1	Pohledávky z obchodních vztahů	049	4 247		4 247	0
2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050			0	0
3	Pohledávky - podstatný vliv	051			0	0
4	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052			0	0
5	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053			0	0
6	Stát - daňové pohledávky	054	137		137	0
7	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	52		52	3 134
8	Dohadné účty aktivní	056			0	0
9	Jiné pohledávky	057	225 271		225 271	0
C. IV.	<b>Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)</b>	058	69 898	0	69 898	62 086
C. IV. 1	Peníze	059	114		114	146
2	Účty v bankách	060	65 827		65 827	0
3	Krátkodobý cenné papíry a podíly	061	3 958		3 958	61 940
4	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062			0	0
D. I.	<b>Časové rozlišení (ř. 64 až 66)</b>	063	75	0	75	176
D. I. 1	Náklady příštích období	064	75		75	176
2	Komplexní náklady příštích období	065			0	0
3	Příjmy příštích období	066			0	0

označ	PASIVA	řad	Běžné úč. období	Min.úč. období
a	b	c	5	6
	<b>PASIVA CELKEM (ř. 68 + 88 + 121)</b>	067	534 407	376 413
A.	<b>Vlastní kapitál (ř. 69 + 73 + 80 + 83 + 87 )</b>	068	5 199	2 776
A. I.	<b>Základní kapitál (ř. 70 až 72 )</b>	069	18 002	18 002
1	Základní kapitál	070	18 002	18 002
2	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
3	Změny základního kapitálu	072		
A. II.	<b>Kapitálové fondy (ř. 74 až 79)</b>	073	0	0
A. II. 1	Emisní ážio	074		
2	Ostatní kapitálové fondy	075		
3	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076		
4	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách společností	077		
5	Vypořádání rozdílu z přeměn společností	078		
6	Rozdíly z ocenění při přeměnách společností	079		
A. III.	<b>Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř. 81 + 82)</b>	080	1 080	1 079
A. III. 1	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	081	1 080	1 079
2	Statutární a ostatní fondy	082		
A. IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (ř. 84 + 86)</b>	083	-16 305	-72
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	084	26 152	26 152
2	Neuhrazená ztráta minulých let	085	-42 457	-26 224
3	Jiný výsledek hospodaření minulých let	086		
A. V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) (ř. 01 - (+ 69 + 73 + 80 + 83 + 88 + 121))</b>	087	2 423	-16 233
B.	<b>Cizí zdroje (ř. 89 + 94 + 105 + 117)</b>	088	529 208	373 637
B. I.	<b>Rezervy (ř. 90 až 93)</b>	089	0	
B. I. 1	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	090		
2	Rezerva na důchody a podobné závazky	091		
3	Rezerva na daň z příjmů	092		
4	Ostatní rezervy	093		
B. II.	<b>Dlouhodobé závazky (ř. 95 až 104)</b>	094	304 488	370 686
B. II. 1	Závazky z obchodních vztahů	095		370 002
2	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	096		
3	Závazky - podstatný vliv	097		
4	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	098	1	3
5	Dlouhodobé přijaté zálohy	099		
6	Vydané dluhopisy	100		
7	Dlouhodobé směnky k úhradě	101		
8	Dohadné účty pasivní	102		322
9	Jiné závazky	103	304 147	19
10	Odložený daňový závazek	104	340	340

označ	PASIVA	řád	Běžné úč. období	Min.úč. období
a	b	c	5	6
B. III.	<b>Krátkodobé závazky (ř. 106 až 116)</b>	105	224 721	2 951
B. III. 1	Závazky z obchodních vztahů	106	8 831	2 042
2	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	107		
3	Závazky - podstatný vliv	108		
4	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	109	108	
5	Závazky k zaměstnancům	110	255	8
6	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	111	220	36
7	Stát - daňové závazky a dotace	112	11	765
8	Krátkodobé přijaté zálohy	113	285	100
9	Vydané dluhopisy	114		
10	Dohadné účty pasivní	115	322	
11	Jiné závazky	116	214 689	
B. IV.	<b>Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 118 až 120)</b>	117		
B. IV. 1	Bankovní úvěry dlouhodobé	118		
2	Krátkodobé bankovní úvěry	119		
3	Krátkodobé finanční výpomoci	120		
C. I.	<b>Časové rozlišení (ř. 122 + 123)</b>	121		
C. I. 1	Výdaje příštích období	122		
2	Výnosy příštích období	123		

Právní forma účetní jednotky :	a.s.
Předmět podnikání nebo jiné činnosti	pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
27.10.2014		<p style="text-align: center;"><b>Spirit Invest a.s.</b>  Jagellonská 24 - 130 00 Praha 3  IČO: 25661311, DIČ: CZ25661311  zaps. Městský soud v Praze, sp. zn. B 5321</p>

souladu s  
vyhláškou č.  
500/2002 Sb. ve  
znění pozdějších

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 30.9.2014

( v celých tisících Kč )

IČ

25 66 13 11

Obchodní firma nebo jiný název účetní  
jednotky

Spirit Invest a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní  
jednotky

Jagellonská 24

130 00 Praha 3

znače	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
a	b	c		
I.	Tržby za prodej zboží	01		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02		
+	Obchodní marže (ř. 01 - 02)	03	0	0
II.	Výkony (ř. 05 + 06 + 07)	04	929	548
II.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	929	548
	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06		
	Aktivace	07		
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10)	08	5 034	12 312
B.	Spotřeba materiálu a energie	09	125	144
B.	Služby	10	4 909	12 168
+	Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 08)	11	-4 105	-11 764
C.	Osobní náklady	12	544	1 993
C.	Mzdové náklady	13	406	1 503
C.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14		
C.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	138	490
C.	Sociální náklady	16		
D.	Daně a poplatky	17	5	410
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	0	8 186
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 20 + 21)	19	3 020	
III	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	3 020	
	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 23 + 24)	22	451	
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	451	
F.	Prodáný materiál	24		
G	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25		
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	0	137
H.	Ostatní provozní náklady	27	687	1 605
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření (ř. 11 - 12 - 17 - 18 + 19 - 22 - 25 + 26 - 27 +(-28) - (-29))	30	-2 772	-23 821

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
VI	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		156 434
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		176 554
VII.	<b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř. 34 + 35 + 36)</b>	33	0	0
VII. 1	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
VII. 2	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
VII. 3	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	61 009	2 959
K.	Náklady z finančního majetku	38	58 641	
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		266
X.	Výnosové úroky	42	2 851	9 952
N.	Nákladové úroky	43		
XI.	Ostatní finanční výnosy	44		16 908
O.	Ostatní finanční náklady	45	24	1 845
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	<b>Finanční výsledek hospodaření (ř. 31 - 32 + 33 + 37 - 38 + 39 - 40 - 41 + 42 - 43 + 44 - 45 - (-46) + (-</b>	48	5 195	7 588
Q.	<b>Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)</b>	49	0	0
Q. 1	-splatná	50		
Q. 2	-odložená	51		
**	<b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)</b>	52	2 423	-16 233
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54		
S.	<b>Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř. 56 + 57)</b>	55	0	0
S. 1	-splatná	56		
S. 2	-odložená	57		
*	<b>Mimořádný výsledek hospodaření (ř. 53 - 54 - 55)</b>	58	0	0
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 52 + 58 - 59)</b>	60	2 423	-16 233
****	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48 + 53 - 54)</b>	61	2 423	-16 233

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
27.10.2014		<p style="text-align: center;"><b>Spirit Invest a.s.</b>  Jagellonská 24 - 130 00 Praha 3  IČO: 25661311, DIČ: CZ25661311  zaps. Městský soud v Praze, sp. zn. B 5321</p>

# PŘÍLOHA K MIMOŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE KE DNI 30.9.2014

## ČI. I. OBECNÉ ÚDAJE

### 1. Popis účetní jednotky

**Obchodní firma:** Spirit Invest a.s.

**Sídlo:** Jagellonská 24, 130 00 Praha 3

**IČO:** 25 66 13 11

**Právní forma:** Akciová společnost

**Den vzniku:** 21. dubna 1998

**Předmět činnosti:**

- pronájem bytových a nebytových prostor včetně poskytování doplňkových služeb,
- činnost organizačních a ekonomických poradců,
- zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu a služeb,
- realitní činnost,
- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej.

**Statutární orgán k rozvahovému dni:**

Martin Vnouček, dat. nar. 26. května 1973

**Dozorčí rada k rozvahovému dni:**

Mgr. Barbora Korecká, dat. nar. 23. září 1975

Ing. Miroslav Vnouček, dat. nar. 15. července 1948

**Rozvahový den:** 30. září 2014

**Okamžik sestavení účetní závěrky:** 10. října 2014

**Účel sestavení účetní závěrky:** tato mimořádná účetní závěrka je sestavena z důvodu vstupu společnosti do procesu rozdělení odštěpením sloučením.

## ČI. II. INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ

### 1. Účetnictví účetní jednotky

Účetnictví účetní jednotky se řídí ustanoveními těchto předpisů:

- a) zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších změn a doplňků,
- b) vyhláška 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 pozdějších změn a doplňků,
- c) zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) č. 90/2012 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků,
- d) České účetní standardy vydané MF ČR,
- e) další obecně závazné předpisy.

### 2. Způsoby oceňování

Druh	Způsob oceňování
Nakupované zásoby	Pořizovací cena
Nakupovaný hmotný a nehmotný majetek	Pořizovací cena
Nakupované cenné papíry	Pořizovací cena

Do pořizovací ceny zásob se zahrnují především:

- dopravné,
- clo,
- pojistné.

### 3. Odpisový plán

Účetní jednotka provádí odpisy v souladu s daňovými a účetními předpisy, přičemž u účetních odpisů postupuje dle odpisového plánu a do ocenění dlouhodobého majetku zahrnuje též náklady na úroky z úvěru na pořízení majetku do okamžiku uvedení tohoto majetku do užívání, technické zhodnocení tohoto majetku a úroky z úvěru na realizaci tohoto technického zhodnocení.

Drobný hmotný a nehmotný investiční majetek se eviduje pouze evidenčně a je ihned při nákupu dán plně do spotřeby.

### 4. Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Pro přepočet majetku a závazků vyjádřených v cizí měně na českou měnu je používán kurz devizového trhu vyhlášený Českou národní bankou, a to vždy ke dni uskutečnění daného účetního případu.



Či. III.  
**INFORMACE O VÝŠI SPLATNÝCH ZÁVAZKŮ POJISTNÉHO NA SOCIÁLNÍ ZABEZPEČENÍ A PŘÍSPĚVKU NA STÁTNÍ POLITIKU ZAMĚSTNANOSTI, VEŘEJNÉHO ZDRAVOTNÍHO POJIŠTĚNÍ A DAŇOVÝCH NEDOPLATKŮ**

1. Výše splatných závazků pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku nezaměstnanosti

Nejsou žádné závazky po splatnosti (celková výše je 0,- Kč).

2. Výše splatných závazků veřejného zdravotního pojištění

Nejsou žádné závazky po splatnosti (celková výše je 0,- Kč).

3. Výše daňových nedoplatků

Nejsou žádné závazky po splatnosti (celková výše je 0,- Kč).

**Spirit Invest a.s.**

Jagellonská 24 - 130 00 Praha 3  
IČO: 25661311, DIČ: CZ25661311  
zaps. Městský soud v Praze, sp. zn. B 5321