

ROZVAHA
v plném rozsahu

Spirit Invest a.s.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

ke dni 31.12.2015
(v celých tisících Kč)

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

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Roháčova 1666/94

Praha 3

130 00

IČ
25661311

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A až D	1	594 438	-23 011	571 427	690 846
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Dlouhodobý majetek Součet B.I. až B.III.	3	358 874	-23 011	335 863	351 413
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.8.	4				
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	5				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	6				
3.	Software	7				
4.	Ocenitelná práva	8				
5.	Goodwill	9				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	10				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.9.	13	336 992	-22 858	314 134	329 798
B. II. 1.	Pozemky	14	1 523		1 522	
2.	Stavby	15	69 376	-700	68 677	63 765
3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	16	52	-4	48	
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	17				
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	18				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	19	181		181	181
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	20	9		9	0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	21				
9.	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	22	265 851	-22 154	243 697	265 851
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	23	21 882	-153	21 729	21 616
B. III. 1.	Podíly – ovládaná osoba	24	17 769		17 769	17 769
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	25				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	26				
4.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	27				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	28	4 113	-153	3 960	3 847
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	29				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	30				

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	31	235 535		235 535	339 336
C. I.	Zásoby Součet I.1. až I.6.	32				
C. I. 1.	Materiál	33				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	34				
3.	Výrobky	35				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	36				
5.	Zboží	37				
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	38				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky Součet II.1. až II.8.	39	3 924		3 924	3 839
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	40				
2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	41				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	42				
4.	Pohledávky za společníky	43				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	44	3 924		3 924	3 257
6.	Dohadné účty aktivní	45				
7.	Jiné pohledávky	46				582
8.	Odložená daňová pohledávka	47				
C. III.	Krátkodobé pohledávky Součet III.1. až III.9.	48	178 447		178 447	255 721
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	49	46 731		46 731	29 888
2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	50				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	51				
4.	Pohledávky za společníky	52				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	53				
6.	Stát - daňové pohledávky	54	2		2	139
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	55	512		512	421
8.	Dohadné účty aktivní	56				
9.	Jiné pohledávky	57	131 202		131 202	225 273
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek Součet IV.1. až IV.4.	58	53 164		53 164	79 776
C. IV. 1.	Peníze	59	712		712	807
2.	Účty v bankách	60	38 326		38 326	75 011
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	61	14 126		14 126	3 958
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	62				
D. I.	Časové rozlišení Součet I.1. až I.3.	63	29		29	96
D. I. 1.	Náklady příštích období	64	29		29	96
2.	Komplexní náklady příštích období	65				
3.	Příjmy příštích období	66				

Označení a	PASIVA b	čís.	Stav v běžném	Stav v minulém	
		řád.	účetním období	účetním období	
		c	5	6	
	PASIVA CELKEM	Součet A až C	67	571 427	690 846
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.V.	68	-26 899	47 750
A. I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	69	68 500	68 500
A. I. 1.	Základní kapitál		70	18 002	18 002
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		71		
3.	Změny základního kapitálu		72	50 498	50 498
A. II.	Kapitálové fondy	Součet II.1. až II.6.	73	164 598	164 598
A. II. 1.	Ážio		74		
2.	Ostatní kapitálové fondy		75		
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		76		
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací		77	164 598	164 598
5.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací		121		
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací		122		
A. III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	78	2 000	2 000
A. III. 1.	Rezervní fond		79	2 000	2 000
2.	Statutární a ostatní fondy		80		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	Součet IV.1. až IV.3.	81	-187 349	-187 348
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let		82	64 781	62 360
2.	Neuhrazená ztráta minulých let		83	-42 457	-249 707
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let		123	-209 673	
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/		84	-74 648	
A. V. 2.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku /-/		124		
B.	Cizí zdroje	Součet B.I. až B.IV.	85	598 326	643 096
B. I.	Rezervy	Součet I.1. až I.4.	86	8 307	8 800
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních předpisů		87	8 307	8 800
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky		88		
3.	Rezerva na daň z příjmů		89		
4.	Ostatní rezervy		90		
B. II.	Dlouhodobé závazky	Součet II.1. až II.10.	91	279 932	408 812
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		92		45 903
2.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		93		
3.	Závazky - podstatný vliv		94		
4.	Závazky ke společníkům		95		1
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy		96		

Označení a	PASIVA b	čís.	Stav v běžném	Stav v minulém
		řád. c	účetním období 5	účetním období 6
6.	Vydané dluhopisy	97		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	98		
8.	Dohadné účty pasivní	99		
9.	Jiné závazky	100	226 162	305 014
10.	Odložený daňový závazek	101	53 770	57 894
B. III.	Krátkodobé závazky Součet III.1. až III.11.	102	310 087	225 484
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	3 159	9 434
2.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	104		
3.	Závazky - podstatný vliv	105		
4.	Závazky ke společníkům	106		108
5.	Závazky k zaměstnancům	107	-15	289
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	39	231
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	805	126
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	573	285
9.	Vydané dluhopisy	111		
10.	Dohadné účty pasivní	112	322	322
11.	Jiné závazky	113	305 204	214 689
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci Součet IV.1. až IV.3.	114		
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115		
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		
C. I.	Časové rozlišení Součet I.1. až I.2.	118		
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119		
2.	Výnosy příštích období	120		

Sestaveno dne: 06.09.2016		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání realitní činnost	Pozn.:	

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2015
(v celých tisících Kč)

IČ
25661311

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Spirit Invest a.s.

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

Roháčova 1666/94

Praha 3

130 00

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	1	57	
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2		
+	Obchodní marže	3	57	
II.	Výkony	4	15 501	
II.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	15 501	
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	6		
3.	Aktivace	7		
B.	Výkonová spotřeba	8	19 675	
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	9	401	
2.	Služby	10	19 274	
+	Přidaná hodnota	11	-4 117	
C.	Osobní náklady	12	1 385	
C. 1.	Mzdové náklady	13	1 046	
2.	Odměny členům orgánů obchodní korporace	14		
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	339	
4.	Sociální náklady	16		
D.	Daně a poplatky	17	874	
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	22 858	
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19	40	
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	40	
2.	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	22		
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		
2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	-492	
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	2 034	
H.	Ostatní provozní náklady	27	2 655	
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření	30	-29 323	

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	33		
VII.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	78 392	
K.	Náklady z finančního majetku	38	79 354	
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		
X.	Výnosové úroky	42	6 356	
N.	Nákladové úroky	43	43 282	
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	22 583	
O.	Ostatní finanční náklady	45	33 948	
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-49 253	
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49	-4 124	
Q. 1.	-splatná	50		
2.	-odložená	51	-4 124	
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	-74 452	
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54	196	
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	55		
S. 1.	-splatná	56		
2.	-odložená	57		
*	Mimořádný výsledek hospodaření	58	-196	
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	60	-74 648	
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	-78 772	

Sestaveno dne: 06.09.2016	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky a.s. realitní činnost	Pozn.:

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2015

ČI. I. OBECNÉ ÚDAJE

1. Popis účetní jednotky

Obchodní firma: Spirit Invest a.s.

Sídlo: Roháčova 1666/94, 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:

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

Ovládací společnost: MERRIMAC HOLDING LLC, 20009 Washington, District of Columbia, 1666 Connecticut Ave NW, Suite 222, Spojené státy americké
Podíl ve Společnosti: 100%

Rozvahový den: 31. prosince 2015

Okamžik sestavení účetní závěrky: 6. září 2016

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 technické zhodnocení tohoto majetku.

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

4. Způsob uplatnění 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.

V účetní závěrce je pro přepočet použit kurz devizového trhu vyhlášený Českou národní bankou k rozvahovému dni.

5. Pohledávky

Společnost netvoří opravné položky k pohledávkám a ani nedochází k jejich přecenění.

6. Tržby

Společnost vykazuje tržby v okamžiku jejich fakturace, výnosy se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

Čl. 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).

ČI. IV. MAJETEK

V předchozích obdobích účtovala společnost o úrocích souvisejících s pořizováním dlouhodobým hmotným majetkem jako o součásti ocenění tohoto majetku v souladu s § 47 odst. 1 písm. b) Vyhlášky č. 500/2002 Sb. Úroky tedy kapitalizovala do pořizovací ceny majetku.

Společnost v daném zdaňovacím období provedla změnu této účetní metody spočívající ve změně účtování o úrokových výdajích a to konkrétně přechod od metody kapitalizace těchto výdajů na účtování úrokových výdajů výsledkově do nákladů. Důvodem změny bylo, že takové účetní zachycení vede k tomu, že účetní závěrka Společnosti podává věrnější a poctivější obraz stavu majetku.

Dle definice Národní účetní rady se změnou metody rozumí situace, kdy společnost začne vykazovat, oceňovat nebo zveřejňovat jednotlivé prvky účetní závěrky jiným způsobem než doposud. Změna metody nevyplývá z nových informací či z nového skutečného stavu; účetní jednotka pouze v důsledku změny účetních předpisů nebo vlastní metodiky zachycuje ekonomickou realitu jiným způsobem. Ke změně účetní metody na základě vlastního rozhodnutí přistupuje účetní jednotka pouze v případě, že po změně metody dojde ke zlepšení vypovídací schopnosti účetní závěrky.

V rámci změny účetní metody byla částka ve výši 209,673 tis. Kč představující úrokové výdaje na účtu 042.000 přeúčtována na účet 426.000 Jiný výsledek hospodaření minulých let.

ČI. V. VLASTNÍ KAPITÁL

Ovládající společností Společnosti je MERRIMAC HOLDING LLC, 20009 Washington, District of Columbia, 1666 Connecticut Ave NW, Suite 222, Spojené státy americké. Společnost v roce 2015 vykázala jiný výsledek hospodaření v důsledku změny účetní metody (viz článek IV.).

ČI. VI. PŮJČKY A ÚVĚRY ODLOŽENÁ DAŇ

Společnost účtuje o odložené daňové pohledávce, jejíž výše k 31.12.2015 činí 53,770 tis. Kč. Jako základ pro výpočet této daně je brán přechodný rozdíl mezi účetním a daňovým stavem jednotlivých položek zařazených do majetku společnosti.

Čl. VII.

PŮJČKY A ÚVĚRY ODMĚNA AUDITORSKÉ SPOLEČNOSTI

Společnost je auditovaná a její celkové náklady na odměny auditorské společnosti jsou pro auditované období 1.10.2014 – 31.12.2015 ve výši 194,5 tis. Kč.

~~Čl. VIII.~~

~~ODLOŽENÁ DAŇ~~

~~Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost účtuje mj. o odložené dani a v účetním období pozastavila uplatňování veškerých daňových odpisů, je odložená daň v tomto období zaúčtována ve výši 4 080 tis. Kč na vrub nákladů a vykázána jako odložený daňový závazek ve výši 4 501 tis Kč.~~

Martin Vnouček
člen představenstva