

Daňový subjekt:	Spirit Property s.r.o.
IČ / DIČ:	06138578 / CZ06138578
Sídlo účetní jednotky:	Roháčova 1666/94, 13000 PRAHA 3

**Rozvaha pro podnikatele, v plném rozsahu**

ke dni 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

A K T I V A		brutto	korekce	netto	minulé období netto
		1	2	3	4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>3543967</b>	<b>134696</b>	<b>3409271</b>	<b>2664177</b>
B.	Stálá aktiva	2769749	134556	2635193	2459601
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	0	0	0	0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	2769749	134556	2635193	2459601
B.II.1.	Pozemky a stavby	2704559	134232	2570327	2433641
B.II.1.1.	Pozemky	115536	0	115536	115535
B.II.1.2.	Stavby	2589023	134232	2454791	2318106
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	698	324	374	514
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				643
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	64492	0	64492	24803
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	6196	0	6196	
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	58296	0	58296	24803
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	768812	140	768672	194810
C.I.	Zásoby	0	0	0	0
C.I.3	Výrobky a zboží	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky	688589	140	688449	183935
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	609125	0	609125	178851
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	609125	0	609125	178851
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	800	0	800	6000
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	608325	0	608325	172851
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	79464	140	79324	5084
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	74004	140	73864	-8199
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	5460	0	5460	13283
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	70	0	70	901
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	5390	0	5390	12382
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	105	0	105	105
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	105	0	105	105
C.IV.	Peněžní prostředky	80118	0	80118	10770
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	374	0	374	188
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	79744	0	79744	10582
D.	Časové rozlišení aktiv	5406	0	5406	9766
D.1.	Náklady příštích období	5385	0	5385	7563
D.3.	Příjmy příštích období	21	0	21	2203

PASIVA		běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
	PASIVA CELKEM	3409271	2664177
A.	Vlastní kapitál	442006	425239
A.I.	Základní kapitál	151000	150000
A.I.1.	Základní kapitál	151000	150000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	777014	777014
A.II.2.	Kapitálové fondy	777014	777014
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	777014	777014
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-480080	-414153
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-273727	-202173
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-206353	-211980
A.V	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-5928	-87622
B.+C.	Cizí zdroje	2955807	2231526
C.	Závazky	2955807	2231526
C.I.	Dlouhodobé závazky	2944964	2214385
C.I.1.	Vydané dluhopisy	0	1676000
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	0	1676000
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	173570	
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	2404484	376560
C.I.8.	Odložený daňový závazek	140170	146300
C.I.9.	Závazky - ostatní	226740	15525
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	0	50
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	0	2040
C.I.9.3.	Jiné závazky	226740	13435
C.II.	Krátkodobé závazky	10843	17141
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	1004	791
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	9108	15934
C.II.8.	Závazky ostatní	731	416
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	54	
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	144	213
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	109	155
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	20	48
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	404	
D.	Časové rozlišení pasiv	11458	7412
D.1.	Výdaje příštích období	6659	2784
D.2.	Výnosy příštích období	4799	4628

Daňový subjekt:	Spirit Property s.r.o.
IČ / DIČ:	06138578 / CZ06138578
Sídlo účetní jednotky:	Roháčova 1666/94, 13000 PRAHA 3

Výkaz zisku a ztráty pro podnikatele - druhové členění, v plném rozsahu

ke dni 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

	Název položky	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	255656	54819
A.	Výkonová spotřeba	14567	21077
A.2	Spotřeba materiálu a energie	5155	8298
A.3	Služby	9412	12779
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	145336	
D.	Osobní náklady	2155	4703
D.1.	Mzdové náklady	1630	3680
D.2	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	525	1023
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	525	1023
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	16613	32406
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	16613	32406
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16613	32406
III.	Ostatní provozní výnosy	1086	21023
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		9990
III.3.	Jiné provozní výnosy	1086	11033
F.	Ostatní provozní náklady	10203	17022
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	7501	6425
F.3.	Daně a poplatky	2027	6315
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období		143
F.5.	Jiné provozní náklady	675	4139
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	67868	634
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	9405	198
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	9405	198
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	80572	96128
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	80572	96128
VII.	Ostatní finanční výnosy	171	3022
K.	Ostatní finanční náklady	3171	1085
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-74167	-93993
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-6299	-93359
L.	Daň z příjmů	-371	-5737
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	-371	-5737
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-5928	-87622
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-5928	-87622
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	266318	79062

# Příloha k účetní závěrce

---

Korporace SPIRIT PROPERTY s.r.o.

Ke dni 31.12.2021

## **Obsah přílohy**

Podle § 39 vyhlášky č. 500/2002 Sb.:

1. Popis účetní jednotky
2. Majetková či smluvní spoluúčast účetní jednotky v jiných korporacích
3. Zaměstnanci korporace, osobní náklady
4. Půjčky, úvěry a ostatní plnění členům orgánů korporace
5. Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování
6. Doplnující údaje k rozvaze a výkazu zisku a ztráty
7. Informace k položkám majetku a závazků
8. Rozpis položek výkazu zisku a ztráty sestaveného podle přílohy č. 3 k vyhlášce 500/2002 Sb.
9. Informace, které nejsou vykázány v rozvaze
10. Informace o transakcích uzavřených se spřízněnou stranou
11. Celkové náklady na odměny statutárnímu auditorovi nebo auditorské korporace
12. Cenné papíry vydané účetní jednotkou a struktura vlastního kapitálu
13. Rozčlenění tržeb z prodeje zboží, výrobků a služeb z běžné činnosti

**Popis účetní jednotky**

<b>Název:</b>	SPIRIT PROPERTY s.r.o.
<b>Sídlo:</b>	Roháčova 1666/94, PSČ 130 00, Praha 3
<b>Právní forma:</b>	společnost s ručením omezeným
<b>IČ:</b>	06138578
<b>Rozhodující předmět činnosti:</b>	pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory
<b>Datum vzniku účetní jednotky:</b>	26.5.2017
<b>Zdaňovací období:</b>	od 1.7.2021 do 31.12.2021
<b>Rozvahový den:</b>	31.12.2021
<b>Okamžik sestavení účetní závěrky:</b>	5.05.2022

**Osoby podílející se na základním kapitálu účetní jednotky více než 20 %:**

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Bydliště, sídlo	Sledované účetní období	
		podíl	tj. %
NeXgen	2449 Lucemburk, 25A boulevard Royal, Lucemburské velkovodství Registrační číslo: B138963	150 000 000 Kč	100

**Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku:**

Nemá náplň

**Organizační struktura účetní jednotky a její zásadní změny v uplynulém účetním období:**

Nemá náplň

**Členové statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni:**

Funkce	Jméno a příjmení
Jednatel	Jakub Mrázik
Jednatel	Ing. Eva Lehocká

**Majetková či smluvní spoluúčast účetní jednotky v jiných korporacích****Majetková spoluúčast vyšší než 20 %**

Vlastník 100% je NeXgen

2449 Lucemburk, 25A boulevard Royal, Lucemburské velkovodství  
Registrační číslo: B138963**Dohody mezi společníky zakládající rozhodovací práva**

Nemá náplň

**Ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodech zisku a povinnosti z nich vyplývající**

Nemá náplň

**Zaměstnanci korporace, osobní náklady**

Spirit Property má šest zaměstnanců, osobní náklady 2.155 tis. Kč

**Půjčky, úvěry a ostatní plnění členům orgánů korporace**

Nemá náplň

**Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování**

Předkládaná účetní závěrka korporace byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, na základě vyhlášky č. 500/2002 Sb. a dle opatření Ministerstva financí ČR, kterými se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele.

**Použité obecné účetní zásady**

Společnost měla velmi omezené účetní politiky, dané podstatou transakcí, o kterých účtuje. Veškeré údaje v této příloze uvedené jsou v tisících Kč, pokud není výslovně uvedeno jinak.

**DPH**

Společnost byla po celé účetní i srovnávací období plátcem DPH se zdaňovacím obdobím kalendářním čtvrtletím.

**Dlouhodobý majetek**

Společnost má stanoven odpisový plán a směrnici nakládání s dlouhodobým majetkem.

Kancelářská technika a audiovizuální technika	3 roky
Nábytek	5 let
Fotopřístroje	5 let
Budovy a stavby	50 let
Pozemky	Neodepisují se

**Finanční majetek**

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze na bankovním účtu a v pokladně. Společnost účtuje pohyby na bankovním účtu v závislosti na jejich zobrazení na bankovním výpise.

Výdaje a příjmy pokladní hotovosti společnost účtuje k datu skutečného pohybu pokladní hotovosti.

## **Pohledávky**

Společnost má stanovenou směrnici pro práci s pohledávkami, jejich vymáhání a případnou tvorbu opravných položek k pohledávkách či jejich odpis.

## **Vlastní kapitál**

Společnost účtuje registrovaný kapitál po jednotlivých společnících a zásadně ve výši zapsané v obchodním rejstříku.

Společnost nemá žádné prostředky v rezervních fondech.

V případě zisku společnost nejdříve uhradí ztráty minulých let, poté přiděluje prostředky do statutárního rezervního fondu. Po výše zmíněném použití zisku může případný zbylý zisk rozdělit akcionářům a uhradit z něj odměny statutárním orgánům.

## **Přijaté a poskytnuté úvěry**

Celková výše půjček přijatých k 30. červnu 2021 dosahovala Kč 781 152tis., z nichž žádná nebyla po splatnosti a všechny půjčky jsou splatné za více než 1, rok, avšak méně než 3 roky. Veškeré přijaté půjčky byly poskytnuty bez zajištění a s možností jejich předčasného splacení na základě písemného požadavku věřitele.

## **Devizové operace**

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách a ke konci daňového období jsou přeceněny kurzem platným k 30.červnu vyhlášeným Českou národní bankou.

## **Účtování nákladů a výnosů**

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Společnost účtuje na vrub nákladů i tvorbu rezerv, dohadných položek a opravných položek na krytí všech rizik, ztrát a znehodnocení, která jsou ke dni sestavení účetní závěrky známa.

## **Daň z příjmu**

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a

zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.).

**Informace o odchylkách od metod podle § 7 odst. 5 zákona o účetnictví s uvedením jejich vlivu na majetek a závazky, na finanční situaci a výsledek hospodaření účetní jednotky**

Společnost neúčtuje o dočasném snížení účetní hodnoty jejích dlouhodobých investic z důvodu dostatečně vysoké tržní hodnoty aktiv.

Doměrky daně z příjmů za minulá účetní období

Nemá náplň

Rozpis odloženého daňového závazku nebo pohledávky

Nemá náplň

Rozpis rezerv a dlouhodobých bankovních úvěrů

Nemá náplň

Přijaté dotace na investiční a provozní účely

Nemá náplň

Splatné závazky pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, výše splatných závazků veřejného zdravotního pojištění a splatné daňové nedoplatky

Nemá náplň

**Informace k položkám majetku a závazků**

**Pohledávky a závazky po lhůtě splatnosti**

Všechny závazky a pohledávky jsou vyrovnáno v následném období

**Pohledávky a závazky, které k rozvahovému dni mají splatnost delší než 5 let**

Nemá náplň

**Dlouhodobý majetek pořízený formou finančního či operačního pronájmu**

Nemá náplň



**Rozpis majetku zatíženého zástavním právem nebo věcným břemenem**

Nemá náplň

**Cizí majetek uvedený v rozvaze (např. majetek v rámci najatého podniku nebo jeho části, penzijní závazky, závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku)**

Nemá náplň

**Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky**

Nemá náplň

**Rozpis položek výkazu zisku a ztráty sestaveného podle přílohy č. 3 k vyhlášce 500/2002 Sb.**

**Celková výše závazků neuvedených v rozvaze**

Nemá náplň

**Drobný hmotný a nehmotný majetek neuvedený v rozvaze**

Nemá náplň

**Charakter a obchodní účel operací účetní jednotky**

Pronájem bytových a nebytových jednotek.

**Celkové náklady na odměny statutárnímu auditorovi nebo auditorské společnosti**

Celkové náklady jsou 160 000kč.

**Cenné papíry vydané účetní jednotkou a struktura vlastního kapitálu**

Nemá náplň

**Rozčlenění tržeb z prodeje zboží, výrobků a služeb z běžné činnosti**

Veškeré tržby z prodeje služeb se vztahují k nájmu nemovitosti.

Sestaveno dne: 6.5.2022  
Sestavil: Ing. Eva Lehocká, Jakub Mrázik