



## ZPRÁVA AUDITORA

o ověření účetní závěrky za období  
od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022  
obchodní společnosti

**Aequitas Capital Investment a.s.**

## Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti Aequitas Capital Investment a.s.

Název společnosti: Aequitas Capital Investment a.s.  
Sídlo společnosti: Na bělidle 997/15, Smíchov, 150 00 Praha 5  
Identifikační číslo: 08906190  
Právní forma: akciová společnost  
Předmět podnikání: viz bod 1 přílohy k účetní závěrce

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Aequitas Capital Investment a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti Aequitas Capital Investment a.s. k 31. prosinci 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosince 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na body 4.2 a) přílohy účetní závěrky popisující dlouhodobé pohledávky za společnostmi a 4.3 b) popisující krátkodobé pohledávky za spřízněnými společnostmi, které vykazují k 31.12.2022 záporný vlastní kapitál. Vedení společnosti se domnívá, že reálná hodnota společností je vyšší a neodpovídá výši záporného vlastního kapitálu, z tohoto důvodu nekorigovalo hodnotu příslušných aktiv. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

### Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající 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.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.



## Odovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze, dne 18. září 2023

Auditorská společnost:

Auditor, který byl auditorskou společností určen jako odpovědný za provedení auditu jménem auditorské společnosti.

VGD - AUDIT, s.r.o.

VGD - AUDIT, s.r.o.  
evidenční č. 271  
Bělehradská 18, 140 00 Praha 4

Ing. Dagmar Dušková  
evidenční č. 1919

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

**ROZVAHA**  
**(BILANCE)**  
ke dni **31.12.2022**  
( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

**Aequitas Capital  
Investment a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Na bělidle 997/15

150 00 Praha 5

Česká republika

IČO

089 06 190

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 )</b>	001	47 363	-9 608	37 755	18 296
B.	<b>Stálá aktiva (ř. 04 + 14 + 27)</b>	003	9 981	-9 608	373	220
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 36)</b>	027	9 981	-9 608	373	220
B. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	9 981	-9 608	373	220
C.	<b>Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 72 + 75)</b>	037	37 382	0	37 382	18 076
C. II.	<b>Pohledávky (ř. 47 + 57 + 68)</b>	046	30 288	0	30 288	13 914
C. II. 1	<b>Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 56)</b>	047	24 221	0	24 221	11 941
1	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0	0	21
2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	24 221	0	24 221	9 790
5	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052	0	0	0	2 130
4	Jiné pohledávky	056	0	0	0	2 130
C. II. 2	<b>Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 67)</b>	057	5 554	0	5 554	1 739
1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	731	0	731	10
2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	4 823	0	4 823	1 729
C. II. 3	<b>Časové rozlišení aktiv (ř. 69 až 71)</b>	068	513	0	513	234
1	Náklady příštích období	069	513	0	513	234
C. IV.	<b>Peněžní prostředky (ř. 76 + 77)</b>	075	7 094	0	7 094	4 162
1	Peněžní prostředky v pokladně	076	1 975	0	1 975	1 975
2	Peněžní prostředky na účtech	077	5 119	0	5 119	2 187



označ a	PASIVA b	řád c	Běžné úč. období 5	Min.úč. období 6
	<b>PASIVA CELKEM (ř. 79 + 100)</b>	078	37 755	18 296
A.	<b>Vlastní kapitál (ř. 80 + 84 + 92 + 95 + 98 + 99)</b>	079	2 953	7 659
A. I.	<b>Základní kapitál (ř. 81 až 83)</b>	080	2 000	2 000
1	Základní kapitál	081	2 000	2 000
A. II.	<b>Ážio a kapitálové fondy (ř. 85 až 91)</b>	084	27	5 426
2	Kapitálové fondy (ř. 87 až 91)	086	27	5 426
1	Ostatní kapitálové fondy	087	9 635	9 635
2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088	-9 608	-4 209
A. IV.	<b>Výsledek hospodářství minulých let (ř. 96 až 98)</b>	095	233	-35
A. IV. 1	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	096	233	-35
A. V.	<b>Výsledek hospodářství běžného účetního období (+/-)</b>	098	693	268
B. + C.	<b>Cizí zdroje (ř. 101 + 106)</b>	100	34 802	10 637
C.	<b>Závazky (ř. 107 + 122 + 140)</b>	106	34 802	10 637
C. I.	<b>Dlouhodobé závazky (ř. 108 až 121)</b>	107	29 207	7 309
C. I. 1	Vydané dluhopisy (ř. 109 + 110)	108	7 850	3 050
2	Ostatní dluhopisy	110	7 850	3 050
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	115	21 357	2 070
9	Závazky - ostatní (ř. 119 až 121)	118	0	2 189
3	Jiné závazky	121	0	2 189
C. II.	<b>Krátkodobé závazky (ř. 123 až 139)</b>	122	5 595	3 328
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	130	463	0
8	Závazky - ostatní (ř. 133 až 139)	132	5 132	3 328
5	Stát - daňové závazky a dotace	137	140	62
6	Dohadné účty pasivní	138	118	145
7	Jiné závazky	139	4 874	3 121

Právní forma účetní jednotky:

akciová společnost

Předmět podnikání nebo jiné činnosti :

správa vlastního majetku

Okamžik sestavení

18.09.2023

Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky

Ing. Jaroslav Landa

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou

Mgr. Filip Shrbený



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

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**ke dni 31.12.2022**  
( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

**Aequitas Capital  
Investment a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky



Na bělidle 997/15

150 00 Praha 5

Česká republika

IČ
089 06 190

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	700	0
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	03	538	135
A. 3	Služby	06	538	135
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	10 643	60
3	Jiné provozní výnosy	23	10 643	60
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	10 660	22
F. 3	Daně a poplatky	27	17	22
F. 5	Jiné provozní náklady	29	10 643	0
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	30	145	-97
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)	39	2 093	871
1	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	2 061	741
2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	32	130
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	43	1 372	442
J. 1	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	191	165
J. 2	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	1 181	277
K.	Ostatní finanční náklady	47	8	2
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	48	713	427
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30 + 48)</b>	49	858	330
L.	Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	50	165	62
L. 1	Daň z příjmů splatná	51	165	62
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (ř. 49 - 50)</b>	53	693	268
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)</b>	55	693	268
*	<b>Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.</b>	56	13 436	931

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
18.09.2023	 Ing. Jaroslav Landa	 Mgr. Filip Shrbený



# Příloha k účetní závěrce

korporace Aequitas Capital Investment a.s.

ke dni 31.12.2022



## 1. Charakteristika obchodní korporace a hlavní aktivity

### Popis účetní jednotky

<b>Název:</b>	Aequitas Capital Investment a.s. (dále jen společnost)
<b>Sídlo:</b>	Na bělidle 997/15, PSČ 150 00, Praha
<b>Právní forma:</b>	akciová společnost
<b>IČ:</b>	08906190
<b>Předmět podnikání:</b>	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
<b>Předmět činnosti:</b>	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor správa vlastního majetku
<b>Den vzniku účetní jednotky:</b>	31.01.2020
<b>Rozvahový den:</b>	31.12.2022
<b>Okamžik sestavení účetní závěrky:</b>	18.9.2023
<b>Běžné účetní období:</b>	1.1.2022 – 31.12.2022
<b>Srovnatelné účetní období:</b>	1.1.2021 – 31.12.2021
<b>Kategorie účetní jednotky:</b>	mikro účetní jednotka

Společnost Aequitas Capital Investment a.s. byla k datu 24. července 2020 zapsána do seznamu osob provádějících správu majetku srovnatelnou s obhospodařováním ve smyslu § 15 odst. 1 ZISIF, který Česká národní banka (ČNB) vede v souladu s § 596 písm. e) Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF).

Následně byla společnost Aequitas Capital Investment a.s. v souladu s její žádostí k datu 6. prosince 2022 vymazána ze seznamu osob provádějících správu majetku srovnatelnou s obhospodařováním ve smyslu § 15 odst. 1 ZISIF, který ČNB vede v souladu s § 596 písm. e) ZISIF.

### Údaje o fyzických nebo právnických osobách s rozhodujícím a podstatným vlivem:

Základní kapitál společnosti je rozvržen na 2 000 kusů akcií, každá o jmenovité hodnotě 1 000 Kč. Všechny akcie jsou vydány jako listinné akcie na jméno.

Společnost vydala 2 druhy akcií následovně:

- 1 000 (jeden tisíc) manažerských akcií, každá o jmenovité hodnotě 1 000 Kč (jeden tisíc korun českých), (dále jen "Manažerská akcie");
- 1 000 (jeden tisíc) investičních akcií, každá o jmenovité hodnotě 1 000 Kč (jeden tisíc korun českých), (dále jen "Investiční akcie").

Aktionář	31.12.2022		31.12.2021	
	% vkladu	Výše vkladu v tis. Kč	% vkladu	Výše vkladu v tis. Kč
JUDr. Jan Langmeier	0%	0	50%	1 000
Investiční akcie	0%	0	50%	1 000
Aequitas Capital Investment SICAV a.s.	100%	2 000	0%	0
<b>CELKEM</b>	<b>100%</b>	<b>2 000</b>	<b>100%</b>	<b>2 000</b>





**Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni:**

**Statutární orgán - představenstvo:**

**člen představenstva:** Mgr. FILIP SHRBENÝ, dat. nar. 15. června 1990  
Orlov 3, 261 01 Příbram  
Den vzniku členství: 4. června 2020

Společnost zastupuje ve všech záležitostech představenstvo, resp. člen představenstva.

**Dozorčí rada:**

**Předseda:** JUDr. JAN LANGMEIER, dat. nar. 10. února 1983  
Pod Kotlářkou 2200/20, Smíchov, 150 00 Praha 5  
Den vzniku členství: 4. června 2020

**člen:** Ing. JAN KOLLERT, dat. nar. 16. března 1984  
Brdičkova 1913/17, Stodůlky, 155 00 Praha 5  
Den vzniku členství: 13. listopadu 2020

**člen:** Ing. JIŘÍ LÍVANEC, dat. nar. 20. prosince 1958  
Sezemínská 2029/3, Stodůlky, 155 00 Praha 5  
Den vzniku členství: 17. října 2022

**Změny a dodatky v obchodním rejstříku za účetní období:**

Dne 1. prosince 2022 byla z Obchodního rejstříku vymazána členka dozorčí rady Mgr. Ludmila Šturmová.

Dne 1. prosince 2022 byl do Obchodního rejstříku zapsán člen dozorčí rady Ing. Jiří Lívanec.

Dne 1. prosince 2022 byl do Obchodního rejstříku zapsán Jediný akcionář společnost Aequitas Capital Investment SICAV a.s., IČ: 117 85 136, se sídlem Na bělidle 997/15, Smíchov, 150 00 Praha 5.



**Organizační struktura společnosti:**

Společnost má běžnou organizační strukturu.

**Faktický koncern:**

V běžném účetní období nebyly uzavřeny žádné ovládací smlouvy ani smlouvy o převodu zisku. Bude zveřejněna zpráva o vztazích mezi ovládající osobou společností Aequitas Capital Investment SICAV a.s. (od 1.12.2022) resp. JUDr. Janem Langmeierem (do 1.12.2022) a ovládanou osobou Aequitas Capital Investment a.s.

**Informace o konsolidačním celku a konsolidované účetní závěrce:**

Společnost není zahrnuta do žádného konsolidačního celku. Vzhledem k tomu, že nebyla splněna kritéria stanovená zákonem o účetnictví, není společnost Aequitas Capital Investment a.s. povinná sestavovat konsolidovanou účetní závěrku na české úrovni.

**Transakce se spřízněnou stranou, které nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek:**

Společnost v běžném účetním období neuskutečnila transakce se spřízněnými stranami, které by nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek.



## 2. Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování

Přiložená účetní závěrka (*nekonsolidovaná*) byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2022 a 2021.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

### **Dlouhodobý majetek – způsoby oceňování a odepisování:**

V roce 2022 společnost nevytvořila vlastní činností žádný dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek.

V průběhu roku 2022 nebyl pořízen žádný majetek oceňovaný reprodukční pořizovací cenou.

Dlouhodobý majetek zatříděný do odpisových skupin podle ust. § 30, zákona č. 586/1992 Sb. v pozdějším znění se účetně odepisuje rovnoměrně po dobu shodnou s dobou odepisování dle platných daňových předpisů. Drobný dlouhodobý majetek účtovaný na účtech 018, resp. 028 společnost nevede. Drobný hmotný a nehmotný majetek je do nákladů zahrnut prostřednictvím účtu 501 – spotřeba materiálu, resp. účtu 518 – služby.

Společnost vede v operativní evidenci drobný hmotný majetek s pořizovací cenou převyšující 3 tis. Kč a současně nepřevyšující 40 tis. Kč jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok. Dále drobný nehmotný majetek s pořizovací cenou převyšující 5 tis. Kč a současně nepřevyšující 60 tis. Kč, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok. Tento majetek tvoří výlučně SW vybavení, které je z hlediska autorského práva dále neprodejné.

V roce 2022 nebyly vytvářeny opravné položky k majetku.

### **Dlouhodobý finanční majetek:**

Účastí s rozhodujícím vlivem se rozumí účast v dceřiné společnosti, v níž společnost fakticky nebo právně vykonává přímo nebo nepřímo rozhodující vliv (kontrolu) na její řízení nebo provozování. Rozhodujícím vlivem se rozumí schopnost společnosti řídit finanční a operativní politiku jiné společnosti, a tak dosahovat prospěchu z jejich aktivit.

Účasti s rozhodujícím vlivem jsou účtovány v pořizovacích cenách, přecenění ekvivalencí se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků. Ekvivalencí se rozumí pořizovací cena účasti upravená na hodnotu odpovídající míře účasti obchodní korporace na vlastním kapitálu.



**Stanovení opravných položek:**

Obchodní korporace tvoří opravné položky (s výjimkou opravné položky k nabytému majetku) netto způsobem, tj. ve prospěch nebo na vrub nákladů se účtuje částka ve výši rozdílu stavu opravných položek na počátku a konci účetního období.

Opravné položky k pohledávkám - obchodní korporace stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků.

**Dluhopisy:**

Emitent dluhopisů účtuje o upsaných a uhrazených dluhopisech v jejich nominální hodnotě, a to v rozlišení na emise krátkodobé a dlouhodobé. Jednotlivé emise dluhopisů se vedou na zvláštních analytických účtech.

K datu splatnosti dluhopisu, jeho úroku, k datu prodeje dluhopisu nebo k datu účetní závěrky společnost účtuje o naběhlém alikvótním úrokovém nákladu z vydaných dluhopisů, a to u upsaných dluhopisů do finančních nákladů.

**Přepočty cizích měn:**

Obchodní korporace používá pro přepočet cizích měn aktuální denní kurz, který se stanovuje podle oficiálního kurzového lístku vyhlášeného ČNB platný pro daný den.

Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítávána podle oficiálního kurzu ČNB. Kurzové rozdíly z ocenění k datu účetní závěrky se účtují na vrub účtu kurzové ztráty nebo ve prospěch účtu kurzové zisky.

**Daň z příjmů:**

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

Daň splatná

Splatná daň zahrnuje daň vypočtenou z daňového základu s použitím daňové sazby platné v běžném roce a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Daň odložená

Společnost o odložené dani neúčtuje.

**Složky peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů (pro účely cash flow):**

Pro účely sestavení přehledu o peněžních tocích jsou peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty definovány tak, že zahrnují peníze v pokladně, peníze na cestě, peníze na bankovních účtech a další finanční aktiva, jejichž ocenění může být spolehlivě určeno, a které mohou být snadno přeměněny v peněžní prostředky.

**Použití odhadů:**

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení obchodní korporace používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení obchodní korporace stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.



**Účtování výnosů a nákladů:**

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

**Klasifikace závazků:**

Obchodní korporace klasifikuje část dlouhodobých závazků, bankovních úvěrů a finančních výpomocí, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu účetní závěrky, jako krátkodobé.

### **3. Změny účetních metod a způsob uvádění srovnatelných údajů ve výkazech**

Společnost v roce 2022 nezměnila účetní metody.



## 4. Doplnující údaje k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

### 4.1 Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba:

31.12.2022	Vlastnický podíl %	Vlastní kapitál	Hospodářský výsledek	Požizovací cena	Hodnota po přecenění metodou ekvivalence
Apartmány Mlýn Herlíkovice s.r.o.	100	-12 172	-12 031	4 379	0
Aequitas Energy s.r.o. (původní název Aequitas Facility s.r.o., do 26.8.2022)	100	-221	-241	20	0
Rezidence Javoří potok s.r.o.	100	-42 092	-3 799	3 170	0
Rezidence Úpa jedna s.r.o.	100	-45 206	-6 757	1 885	0
Rezidence Úpa dva s.r.o.	100	-26 978	-1 964	22	0
Rezidence Úpa tři s.r.o.	100	-28 934	-4 065	190	0
Aequitas Financial Services s.r.o.	100	373	58	315	373
<b>Celkem</b>	-	-	-	<b>9 981</b>	<b>373</b>

31.12.2021	Vlastnický podíl %	Vlastní kapitál	Hospodářský výsledek	Požizovací cena	Hodnota po přecenění metodou ekvivalence
Apartmány Mlýn Herlíkovice s.r.o.	100	-2 390	-6 019	3 629	0
Aequitas Facility s.r.o.	100	20	0	20	20
Rezidence Javoří potok s.r.o.	100	-40 943	-1 663	520	0
Rezidence Úpa jedna s.r.o.	100	-40 314	-384	20	0
Rezidence Úpa dva s.r.o.	100	-25 016	-87	20	0
Rezidence Úpa tři s.r.o.	100	-25 039	-109	20	0
Aequitas Financial Services s.r.o.	100	200	-6 019	200	200
<b>Celkem</b>	-	-	-	<b>4 429</b>	<b>220</b>

Společnost neobdržela v běžném účetním ani v minulém období podíly na zisku.

Navýšení pořizovací ceny v průběhu běžného účetního období představují příplatky mimo základní kapitál jednotlivým společností.



## 4.2 Dlouhodobé pohledávky

### a) Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba

Titul pohledávky	31. 12. 2022		31. 12. 2021	
	splatnost 1 – 5 let	splatnost nad 5 let	splatnost 1 – 5 let	splatnost nad 5 let
Apartmány Mlýn Herlíkovice s.r.o. - jistina	9 434	0	9 143	0
Apartmány Mlýn Herlíkovice s.r.o. – úrok (12% p.a./15% p.a.)	1 262	0	647	0
Rezidence Javoří potok s.r.o.- jistina	6 900	0	0	0
Rezidence Javoří potok s.r.o.- úrok (12% p.a.)	245	0	0	0
Aequitas Financial Services s.r.o. - jistina	120	0	0	0
Aequitas Financial Services s.r.o. – úrok (12% p.a.)	11	0	0	0
Aequitas Real Estate s.r.o. * - jistina	100	0	0	0
Aequitas Real Estate s.r.o. * - úrok (12% p.a.)	8	0	0	0
Rezidence Úpa jedna s.r.o. - jistina	5 595	0	0	0
Rezidence Úpa jedna s.r.o. – úrok (12% p.a.)	23	0	0	0
Rezidence Úpa dva s.r.o. - jistina	7	0	0	0
Rezidence Úpa dva s.r.o. – úrok (12% p.a.)	0	0	0	0
Rezidence Úpa tři s.r.o. - jistina	510	0	0	0
Rezidence Úpa tři s.r.o. – úrok (12% p.a.)	6	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>24 221</b>	<b>0</b>	<b>9 790</b>	<b>0</b>

\*jedná se o společnost 100% vlastněnou JUDr. Janem Langmeierem

Dlouhodobé pohledávky jsou za spřízněnými společnostmi, které jsou k 31.12.2022 ve fázi výstavby projektů, a tedy vykazují záporný vlastní kapitál – viz bod 4.1. Vedení společnosti se domnívá, že reálná hodnota společností je vyšší a v budoucnu budou společnosti schopny splácet obdržené půjčky. Z tohoto důvodu nekorigovalo hodnotu příslušných aktiv.

### b) Jiné pohledávky

Titul pohledávky	31. 12. 2022		31. 12. 2021	
	splatnost 1 – 5 let	splatnost nad 5 let	splatnost 1 – 5 let	splatnost nad 5 let
Půjčka třetí osoba - jistina	0	0	2 000	0
Půjčka třetí osoba – úrok ( 12% p.a.)	0	0	130	0



Celkem	0	0	2 130	0
--------	---	---	-------	---

### 4.3 Krátkodobé pohledávky

#### a) Pohledávky z obchodních vztahů

Pohledávky z obchodního styku činí 731 tis. Kč (předch. rok - 31 tis. Kč), ze kterých 0 tis. Kč (předch. rok - 0 tis. Kč) představují pohledávky 180 dní po lhůtě splatnosti. Část pohledávek se splatností nad 1 rok byla v minulém účetním období vykázána jako dlouhodobá na ř. 048 ve výši 21 tis. Kč.

Výše uvedené pohledávky jsou za spřízněnou osobou - Rezidence Javoří potok s.r.o.

#### b) Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba

Titul pohledávky	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Rezidence Javoří potok s.r.o.- jistina	2 550	1 500
Rezidence Javoří potok s.r.o.- úrok ( 12% p.a.)	288	91
Apartmány Mlýn Herlíkovice s.r.o. - jistina	1 050	
Apartmány Mlýn Herlíkovice s.r.o. – úrok (12% p.a.)	108	
Aequitas Real Estate s.r.o. - jistina	0	135
Aequitas Real Estate s.r.o. – úrok ( 12% p.a.)	0	3
Aequitas Capital Investment SICAV a.s. – úrok z postoupené pohledávky	827	0
<b>Celkem</b>	<b>4 823</b>	<b>1 729</b>

Krátkodobé pohledávky jsou za spřízněnými společnostmi, které jsou k 31.12.2022 ve fázi výstavby projektů, a tedy vykazují záporný vlastní kapitál – viz bod 4.1. Vedení společnosti se domnívá, že reálná hodnota společností je vyšší a v budoucnu budou společnosti schopny splácet obdržené půjčky. Z tohoto důvodu nekorigovalo hodnotu příslušných aktiv.

### 4.4 Peněžní prostředky

Peněžní prostředky ve výši 7 094 tis. Kč (předch. období – 4 162 tis. Kč) má společnost v pokladně a na bankovních účtech u MONETA Money Bank, a.s. Pokladní hotovost k 31.12.2022 činila 1 975 tis. Kč (předch. období – 1 975 tis. Kč). Zůstatek na bankovních účtech ve výši 5 119 tis. Kč (předch. období – 2 187 tis. Kč) představují peněžní prostředky s vysokou likviditou.





## 4.5 Vlastní kapitál

Přehled o změnách vlastního kapitálu za účetní období 2022 je uveden v následující tabulce:

Složka vlastního kapitálu	Stav k 1.1.	Přírůstky	Převod	Stav k 31.12.
Základní kapitál zapsaný v OR	2 000	0	0	<b>2 000</b>
Ostatní kapitálové fondy	9 635	0	0	<b>9 635</b>
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	-4 209	-5 399	0	<b>-9 608</b>
Nerozdělený zisk / neuhrzená ztráta minulých let	-35	0	268	<b>233</b>
Hospodářský výsledek běžného úč. období	268	693	-268	<b>693</b>
<b>Celkem</b>	<b>7 659</b>	<b>-4 706</b>	<b>0</b>	<b>2 953</b>

### a) Základní kapitál

Základní kapitál společnost je ve výši 2 000 tis. Kč (zahajovací rozvaha – 2 000 tis. Kč).

Základní kapitál společnosti se skládá z 2 000 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 tis. Kč.

### b) Ostatní kapitálové fondy

Dne 17.2.2021 byla uzavřena Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál do Společnosti ve výši 505 tis. Kč, poskytovatelem je akcionář Langmeier & Co., advokátní kancelář s.r.o.

Dne 17.2.2021 byla uzavřena Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál do Společnosti ve výši 130 tis. Kč, poskytovatelem je akcionář JUDr. Jan Langmeier.

Dále se jedná o závazky vyplývající ze Smlouvy o správě majetku za účelem jeho investování poskytnuté klienty ve výši 9 000 tis. Kč (předch. období - 9 000 tis. Kč). Nárok na výplatu je nejdříve za 4 roky od obdržení finančních prostředků, pro každého klienta je veden virtuální účet, na kterém po dobu trvání vztahu společnost spravuje a eviduje klientem svěřené finanční prostředky a míru jejich zhodnocení. Investoři obdrželi celkem 9 investičních akcií společnosti.

### c) Hospodářské výsledky

Valná hromada společnosti schválila dne 23.11.2022 účetní závěrku roku 2021 a rozhodla o převedení hospodářského výsledku ve výši 268 tis. Kč na nerozdělené výsledky minulých let.

Společnost plánuje převést zisk roku 2022 ve výši 693 tis. Kč na účet Nerozdělených zisků minulých let.



## 4.6 Dlouhodobé závazky:

### a) Ostatní dluhopisy

Společnost eviduje dlouhodobý závazek z ostatních dluhopisů ve výši 7 850 tis. Kč (předch. období – 3 050 tis. Kč).

Vydané dluhopisy k 31.12.2022	Termíny/Podmínky	tis. Kč
AEQUITAS DEVELOPMENT 7%/2026	úrok 7 %, splatnost 31.8.2026	5 700
AEQUITAS DEVELOPMENT 8,5%/2025	úrok 8,5 %, splatnost 10.4.2025	2 150
AEQUITAS DEVELOPMENT 8%/2025	úrok 8 %, splatnost 31.5.2025	0
<b>Celkem</b>		<b>7 850</b>

Vydané dluhopisy k 31.12.2021	Termíny/Podmínky	tis. Kč
AEQUITAS DEVELOPMENT 7%/2026	úrok 7 %, splatnost 31.8.2026	3 050
<b>Celkem</b>		<b>3 050</b>

#### AEQUITAS DEVELOPMENT 7%/2026:

Společnost emitovala dluhopisy o jmenovité hodnotě 50 tis. Kč/1 dluhopis. Celkem bude vydáno 2 000 ks dluhopisů. Předpokládaná celková emise tedy činí 100 000 tis. Kč. Konečné datum splatnosti je 31.8.2026.

#### AEQUITAS DEVELOPMENT 8,5%/2025

Společnost emitovala dluhopisy o jmenovité hodnotě 50 tis. Kč/1 dluhopis. Celkem bude vydáno 600 ks dluhopisů. Předpokládaná celková emise tedy činí 30 000 tis. Kč. Konečné datum splatnosti je 10.4.2025.

#### AEQUITAS DEVELOPMENT 8%/2025

Společnost emitovala dluhopisy o jmenovité hodnotě 50 tis. Kč/1 dluhopis. Celkem bude vydáno 600 ks dluhopisů. Předpokládaná celková emise tedy činí 30 000 tis. Kč. Konečné datum splatnosti je 31.5.2025.



## b) Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba

Titul závazku	31. 12. 2022		31. 12. 2021	
	splatnost 1 – 5 let	splatnost nad 5 let	splatnost 1 – 5 let	splatnost nad 5 let
JUDr. Jan Langmeier – jistina	0	0	390	0
JUDr. Jan Langmeier – úrok (10% p.a.)	0	0	34	0
Langmeier & Co., advokátní kancelář s.r.o. – jistina	0	0	1 515	0
Langmeier & Co., advokátní kancelář s.r.o.- úrok (10% p.a.)	0	0	131	0
Aequitas Capital Investment SICAV a.s. - jistina	21 357	0	0	0
Aequitas Capital Investment SICAV a.s. – úrok (12% p.a.)	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>21 357</b>	<b>0</b>	<b>2 070</b>	<b>0</b>

## c) Jiné závazky

Titul závazku	31. 12. 2022		31. 12. 2021	
	splatnost 1 – 5 let	splatnost nad 5 let	splatnost 1 – 5 let	splatnost nad 5 let
Půjčka třetí osoba - jistina	0	0	2 050	0
Půjčka třetí osoba – úrok ( 12% p.a.)	0	0	139	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 189</b>	<b>0</b>

## 4.7 Krátkodobé závazky

## a) Stát daňové závazky a dotace

Jedná se o závazek ze splatné daně ve výši 140 tis. Kč (předch. období – 62 tis. Kč).

## d) Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba

Titul závazku	31. 12. 2022	31. 12. 2021
JUDr. Jan Langmeier – jistina	390	0
JUDr. Jan Langmeier – úrok (10% p.a.)	73	0
<b>Celkem</b>	<b>463</b>	<b>0</b>



## b) Jiné závazky

Titul závazku	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Půjčka třetí osoba - jistina	3 000	3 000
Půjčka třetí osoba – úrok ( 12% p.a.)	77	121
Langmeier & Co., advokátní kancelář s.r.o. – jistina	1 515	0
Langmeier & Co., advokátní kancelář s.r.o.- úrok (10% p.a.)	282	0
<b>Celkem</b>	<b>4 874</b>	<b>3 121</b>

## 4.8 Tržby z prodeje výrobků a služeb

Jedná se o tržby z prodeje služeb ve výši 700 tis. Kč (předch. období – 0 tis.Kč), za spřízněnou osobou Rezidence Javoří potok s.r.o.

## 4.9 Služby

Popis	2022	2021
Ostatní služby	429	65
Audit	109	70
<b>Celkem</b>	<b>538</b>	<b>135</b>

## 4.10 Jiné provozní náklady a jiné provozní výnosy

Částka 10 643 tis. Kč (předch období – 0 tis. Kč) se vztahuje k postoupení pohledávky.

## 4.11 Finanční výsledek hospodaření

Popis	2022	2021
Výnosové úroky	2 093	871
Nákladové úroky	-1 372	-442
Ostatní finanční náklady	-8	-2
<b>Celkem</b>	<b>713</b>	<b>427</b>



V následující tabulce jsou uvedeny úrokové výnosy a úrokové náklady ke spřízněným osobám:

Popis	2022		2021	
	Výnosové úroky	Nákladové úroky	Výnosové úroky	Nákladové úroky
Apartmány Mlýn Herlíkovice s.r.o.	724	0	648	
Aequitas Real Estate s.r.o.	17	0	2	
Rezidence Javoří potok s.r.o.	441	0	91	
Rezidence Úpa jedna s.r.o.	23	0	0	
Rezidence Úpa dva s.r.o.	0	0	0	
Rezidence Úpa tři s.r.o.	6	0	0	
Aequitas Financial Services s.r.o.	23	0	0	
JUDr. Jan Langmeier	0	39	0	34
Aequitas Capital Investment SICAV a.s.	827	152	0	0
Langmeier & Co., advokátní kancelář s.r.o.	0	0	0	131
<b>Celkem</b>	<b>2 061</b>	<b>191</b>	<b>741</b>	<b>165</b>

#### 4.12 Daň z příjmů

##### a) Splatná daň a doměrky splatné daně za minulá účetní období

Společnost nemá k 31. 12. 2022 a k 31. 12. 2021 evidovaný žádný nedoplatek na daních.

Daňová povinnost daně z příjmů právnických osob za zdaňovací období 2022 činí 165 tis. Kč (předch. období – 62 tis. Kč).

##### b) Odložená daň z příjmů

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 19%. K datu účetní závěrky společnost neúčtovala o odložené dani, z důvodu neexistence žádného titulu pro odloženou daň.

#### 4.13 Ostatní informace:

Společnost nemá žádné zaměstnance.

Tržby a ostatní provozní výnosy plynou z České republiky.

Společnost neeviduje žádné závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze v aktuálním ani předchozím účetním období.

Společnost nevykazuje žádné pohledávky a závazky s dobou splatnosti delší než 5 let, žádné pohledávky a závazky kryté věcnými zárukami, podmíněné závazky, závazky nevykazované v rozvaze ani penzijní závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku a přidruženým účetním jednotkám.



Vedení Společnosti zvažilo potenciální dopady COVID-19 a válečné situace na Ukrajině a v Ruské federaci na své aktivity a podnikání. Aktivity nebyly přímo ovlivněny a nevýznamný dopad je zahrnut ve výsledku hospodaření běžného účetního období.

## 5. Významné následné události

Dne 6. ledna 2023 byl do Obchodního rejstříku společnosti Aequitas Energy s.r.o. zapsán 100% společník JUDr. Jan Langmeier a vymazán 100% společník Aequitas Capital Investment a.s.

Dne 17. dubna 2023 byla založena společnost Aequitas Rezidence jedna s.r.o., kde má Společnost 60% obchodní podíl.

Dne 5. května 2023 došlo k doplnění informace k Jedinému akcionáři společnosti týkající se podfondu:

Aequitas Capital Investment SICAV a.s., IČ: 117 85 136


Na bělidle 997/15, Smíchov, 150 00 Praha 5

Jednající ve vztahu k podfondu Aequitas Restructuring and Development podfond.

AEQUITAS DEVELOPMENT 10%/2026 MĚSÍČNÍ:

Společnost emitovala 1.2.2023 dluhopisy o jmenovité hodnotě 50 tis. Kč/1 dluhopis. Celkem bude vydáno 600 ks dluhopisů. Předpokládaná celková emise tedy činí 30 000 tis. Kč. Konečné datum splatnosti je 31.1.2026.

V období od rozvahového dne do data sestavení této účetní závěrky nedošlo k žádným dalším významným událostem, který by mohly mít vliv na hodnocení majetkové a finanční situace společnosti.

Sestaveno dne:  18.9.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou:   Mgr. Filip Shrbený	
Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost	Předmět podnikání: Správa vlastních nemovitostí	Pozn.:

