

ZPRÁVA AUDITORA

o ověření účetní závěrky za období
od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023
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 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2023 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. 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 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosince 2023 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 bod 4.2 a) přílohy účetní závěrky popisující dlouhodobé pohledávky za spřízněnými společnostmi, které vykazují k 31.12.2023 převážně záporný vlastní kapitál. Vedení společnosti se domnívá, že reálná hodnota společností je vyšší a neodpovídá výši záporného vlastního kapitálu a že v budoucnu budou společnosti schopny splácet obdržené půjčky. Z tohoto důvodu vedení společnosti 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.

Odpovědnost 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 nepřetržitosti 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.

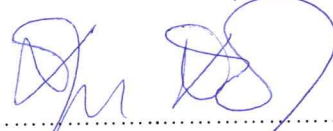
V Praze, dne 28. června 2024

Auditorská společnost:

VGd - AUDIT, s.r.o.

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

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



Ing. Dagmar Dušková
evidenční č. 1919

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

ROZVAHA

(BILANCE)

ke dni **31.12.2023**
(v celých tisících Kč)

IČO

089 06 190

Obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

**Aequitas Capital
Investment a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

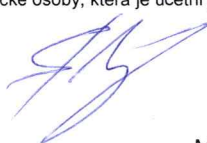
Na bělidle 997/15

150 00 Praha 5

Česká republika

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37)	001	86 075	-9 526	76 549	37 755
B.	Stálá aktiva (ř. 04 + 14 + 27)	003	10 675	-8 699	1 976	373
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 36)	027	10 675	-8 699	1 976	373
B. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	10 675	-8 699	1 976	373
C.	Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 72 + 75)	037	75 400	-827	74 573	37 382
C. II.	Pohledávky (ř. 47 + 57 + 68)	046	72 897	-827	72 070	30 288
C. II. 1	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 56)	047	70 506	0	70 506	24 221
2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	70 506	0	70 506	24 221
C. II. 2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 67)	057	2 152	-827	1 325	5 554
1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	1 325	0	1 325	731
2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	827	-827	0	4 823
C. II. 3	Časové rozlišení aktiv (ř. 69 až 71)	068	239	0	239	513
1	Náklady příštích období	069	239	0	239	513
C. IV.	Peněžní prostředky (ř. 76 + 77)	075	2 503	0	2 503	7 094
1	Peněžní prostředky v pokladně	076	1 975	0	1 975	1 975
2	Peněžní prostředky na účtech	077	528	0	528	5 119



označ	PASIVA	řád	Běžné úč. období	Min.úč. období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř. 79 + 100)	078	76 549	37 755
A.	Vlastní kapitál (ř. 80 + 84 + 92 + 95 + 98 + 99)	079	3 175	2 953
A. I.	Základní kapitál (ř. 81 až 83)	080	2 000	2 000
1	Základní kapitál	081	2 000	2 000
A. II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 85 až 91)	084	936	27
2	Kapitálové fondy (ř. 87 až 91)	086	936	27
1	Ostatní kapitálové fondy	087	9 635	9 635
2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088	-8 699	-9 608
A. IV.	Výsledek hospodáření minulých let (ř. 96 až 98)	095	925	233
A. IV. 1	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	096	925	233
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	098	-686	693
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 101 + 106)	100	73 374	34 802
C.	Závazky (ř. 107 + 122 + 140)	106	73 374	34 802
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř. 108 až 121)	107	68 757	29 207
C. I. 1	Vydané dluhopisy (ř. 109 + 110)	108	10 950	7 850
2	Ostatní dluhopisy	110	10 950	7 850
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	115	57 807	21 357
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 123 až 139)	122	4 617	5 595
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	130	502	463
8	Závazky - ostatní (ř. 133 až 139)	132	4 115	5 132
5	Stát - daňové závazky a dotace	137	62	140
6	Dohadné účty pasivní	138	90	118
7	Jiné závazky	139	3 963	4 874
Právní forma účetní jednotky:				
		akciová společnost		
Předmět podnikání nebo jiné činnosti :				
		správa vlastního majetku		
Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky		Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
28.06.2024	 Ivana Linková		 Mgr. Filip Shrbený	



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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31.12.2023

(v celých tisících Kč)

IČ

089 06 190

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

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	1 274	700
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	03	396	538
A. 3	Služby	06	396	538
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)	14	827	0
E. 3	Úpravy hodnot pohledávek	19	827	0
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	0	10 643
3	Jiné provozní výnosy	23	0	10 643
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	124	10 660
F. 3	Daně a poplatky	27	14	17
F. 5	Jiné provozní náklady	29	110	10 643
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-73	145
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)	31	20	0
1	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	20	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	20	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)	39	3 821	2 093
1	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	3 821	2 061
2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	32
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	43	4 369	1 372
J. 1	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	3 224	191
J. 2	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	1 145	1 181
K.	Ostatní finanční náklady	47	6	8
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-554	713
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30 + 48)	49	-627	858
L.	Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	50	59	165
L. 1	Daň z příjmů splatná	51	59	165
**	Výsledek hospodaření po zdanění (ř. 49 - 50)	53	-686	693
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	55	-686	693
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	5 115	13 436

Okamžik
sestavení

28.06.2024

Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky

Grah!

Ivana Linková

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

Shrbený

Mgr. Filip Shrbený



Příloha k účetní závěrce

Aequitas Capital Investment a.s.

ke dni 31.12.2023



1. Charakteristika obchodní korporace a hlavní aktivity

Popis účetní jednotky

Název:	Aequitas Capital Investment a.s. (dále jen společnost)
Sídlo:	Na bělidle 997/15, PSČ 150 00, Praha
Právní forma:	akciová společnost
IČ:	08906190
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Předmět činnosti:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor správa vlastního majetku
Den vzniku účetní jednotky:	31.01.2020
Rozvahový den:	31.12.2023
Okamžik sestavení účetní závěrky:	28.6.2024
Běžné účetní období:	1.1.2023 – 31.12.2023
Srovnatelné účetní období:	1.1.2022 – 31.12.2022
Kategorie účetní jednotky:	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	31.12.2023		31.12.2022	
	% vkladu	Výše vkladu v tis. Kč	% vkladu	Výše vkladu v tis. Kč
Aequitas Capital Investment SICAV a.s.	100%	2 000	100%	2 000
CELKEM	100%	2 000	100%	2 000



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 LÍVANEK, 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 5. května 2023 byla k Jedinému akcionáři připsána následující informace: Jednající ve vztahu k podfondu Aequitas Restructuring and Development podfond.

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. a ovládanou osobou Aequitas Capital Investment a.s.

Informace o konsolidačním celku a konsolidované účetní závěrce:

Společnost Aequitas Capital Investment a.s. není povinná sestavovat konsolidovanou účetní závěrku na české úrovni vzhledem k ustanovení §22a bod 2b) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

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

Příložená 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 2023 a 2022.

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 2023 společnost nevytvořila vlastní činností žádný dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek.

V průběhu roku 2023 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 neprodejně.

V roce 2023 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 2023 nezměnila účetní metody.

4. Doplnující údaje k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

4.1 Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba:

31.12.2023	Vlastnický podíl %	Vlastní kapitál	Hospodářský výsledek	Pořizovací cena	Hodnota po přecenění metodou ekvivalence
Apartmány Mlýn Herlíkovice s.r.o.	100	-8 520	3 202	4 829	0
Rezidence Javoří potok s.r.o.	100	1 976	-215	3 320	1 976
Rezidence Úpa jedna s.r.o.	100	-12 725	-7 4740	1 885	0
Rezidence Úpa dva s.r.o.	100	-4 276	-2 249	22	0
Rezidence Úpa tři s.r.o.	100	-4 478	-543	240	0
Aequitas Financial Services s.r.o.	100	-632	-1 011	315	0
Aequitas Rezidence jedna s.r.o.	60	-1 181	-1 583	64	0
Celkem	-	-	-	10 675	1 976

V běžném účetním období došlo k prodeji podílu ve společnosti Aequitas Energy s.r.o. Dále došlo k založení společnosti Aequitas Rezidence jedna s.r.o. (podíl 60%).

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 společnostem.



31.12.2022	Vlastnický podíl %	Vlastní kapitál	Hospodářský výsledek	Pořizovací 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
Celkem	-	-	-	9 981	373





4.2 Dlouhodobé pohledávky

a) Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba

Titul pohledávky	31. 12. 2023		31. 12. 2022	
	splatnost 1 – 5 let	splatnost nad 5 let	splatnost 1 – 5 let	splatnost nad 5 let
Apartmány Mlýn Herlíkovice s.r.o. - jistina	44 700	0	9 434	0
Apartmány Mlýn Herlíkovice s.r.o. – úrok (12% p.a./15% p.a.)	4 072	0	1 262	0
Rezidence Javoří potok s.r.o.- jistina	8 400	0	6 900	0
Rezidence Javoří potok s.r.o.- úrok (12% p.a.)	1 270	0	245	0
Aequitas Financial Services s.r.o. - jistina	120	0	120	0
Aequitas Financial Services s.r.o. – úrok (12% p.a.)	25	0	11	0
Aequitas Real Estate s.r.o. * - jistina	290	0	100	0
Aequitas Real Estate s.r.o. * - úrok (12% p.a.)	35	0	8	0
Rezidence Úpa jedna s.r.o. - jistina	5 595	0	5 595	0
Rezidence Úpa jedna s.r.o. – úrok (12% p.a.)	694	0	23	0
Rezidence Úpa dva s.r.o. - jistina	7	0	7	0
Rezidence Úpa dva s.r.o. – úrok (12% p.a.)	2	0	0	0
Rezidence Úpa tři s.r.o. - jistina	660	0	510	0
Rezidence Úpa tři s.r.o. – úrok (12% p.a.)	67	0	6	0
Hotel Property Velká Úpa s.r.o.- jistina **	4 010	0	0	0
Hotel Property Velká Úpa s.r.o.- úrok (12% p.a.) **	406	0	0	0
Aequitas Rezidence jedna s.r.o. - jistina	150	0	0	0
Aequitas Rezidence jedna s.r.o. – úrok (12% p.a.)	3	0	0	0
Celkem	70 506		24 221	

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

** jedná se o společnost 100% společností rezidence Úpa jedna s.r.o.

Dlouhodobé pohledávky jsou za spřízněnými společnostmi, které jsou k 31.12.2023 ve fázi výstavby projektů, a tedy vykazují převážně 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.

4.3 Krátkodobé pohledávky

a) Pohledávky z obchodních vztahů

Pohledávky z obchodního styku činí 1 325 tis. Kč (předch. období - 731 tis. Kč), ze kterých 31 tis. Kč (předch. období - 0 tis. Kč) představují pohledávky 180 dní po lhůtě splatnosti.

Výše uvedené pohledávky jsou za spřízněnou osobou - Rezidence Javoří potok s.r.o. v částce 1 305 tis. Kč (předch. období - 731 tis. Kč).

b) Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba

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

Krátkodobé pohledávky ze zápůjček jsou v běžném účetním období vykázány jako dlouhodobé viz bod 4.2 a).

Společnost vytvořila v běžném účetním období 100% opravnou položku k pohledávce za ovládanou nebo ovládající osobou ve výši 827 tis. Kč (předch. období – 0 tis. Kč).

4.4 Peněžní prostředky

Peněžní prostředky ve výši 2 503 tis. Kč (předch. období - 7 094 tis. Kč) má společnost v pokladně a na bankovních účtech u MONETA Money Bank, a.s. Pokladní hotovost k 31.12.2023 činila 1 975 tis. Kč (předch. období – 1 975 tis. Kč). Zůstatek na bankovních účtech ve výši 528 tis. Kč (předch. období – 5 119 tis. Kč) představují peněžní prostředky s vysokou likviditou.



4.5 Vlastní kapitál

Přehled o změnách vlastního kapitálu za účetní období 2023 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	2 000
Ostatní kapitálové fondy	9 635	0	0	9 635
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	-9 608	909	0	-8 699
Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta minulých let	233	0	693	925
Hospodářský výsledek běžného úč. období	693	-686	-693	-686
Celkem	2 953	222	0	3 175

a) Základní kapitál

Základní kapitál společnost je ve výši 2 000 tis. Kč (předch. období - 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 9.10.2023 účetní závěrku roku 2022 a rozhodla o převedení hospodářského výsledku ve výši 693 tis. Kč na nerozdělené výsledky minulých let.

Společnost plánuje převést ztrátu roku 2023 ve výši 686 tis. Kč na účet Nerozdělené výsledky minulých let.

4.6 Dlouhodobé závazky:**a) Ostatní dluhopisy**

Společnost eviduje dlouhodobý závazek z ostatních dluhopisů ve výši 10 950 tis. Kč (předch. období – 7 850 tis. Kč).

Vydané dluhopisy k 31.12.2023	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
AEQUITAS DEVELOPMENT 10%/2026	úrok 10 %, splatnost 31.1.2026	3 100
Celkem		10 950

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
Celkem		7 850

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.

AEQUITAS DEVELOPMENT 10%/2023

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 31.1.2026.



b) Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba

Titul závazku	31. 12. 2023		31. 12. 2022	
	splatnost 1 – 5 let	splatnost nad 5 let	splatnost 1 – 5 let	splatnost nad 5 let
Aequitas Capital Investment SICAV a.s. – jistina včetně úroku (12% .a.)	57 807	0	21 357	0
Celkem	57 807	0	21 357	0

4.7 Krátkodobé závazky

a) Stát daňové závazky a dotace

Jedná se o závazek ze splatné daně ve výši 59 tis. Kč (předch. období – 140 tis. Kč) a srážkovou daň ve výši 3 tis. Kč (předch. období – 0 tis. Kč).

b) Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba

Titul závazku	31. 12. 2023	31. 12. 2022
JUDr. Jan Langmeier – jistina	390	390
JUDr. Jan Langmeier – úrok (10% p.a.)	112	73
Celkem	502	463

c) Jiné závazky

Titul závazku	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Půjčka třetí osoba - jistina	2 000	3 000
Půjčka třetí osoba – úrok (12% p.a.)	2	77
Langmeier & Co., advokátní kancelář s.r.o. – jistina	1 515	1 515
Langmeier & Co., advokátní kancelář s.r.o.- úrok (10% p.a.)	434	282
Ostatní závazky	12	0
Celkem	3 963	4 874



4.8 Tržby z prodeje výrobků a služeb

Jedná se o tržby z prodeje služeb ve výši 1 274 tis. Kč (předch. období – 700 tis.Kč), za spřízněnou osobou Rezidence Javoří potok s.r.o.

4.9 Služby

Popis	2023	2022
Ostatní služby	281	429
Audit	115	109
Celkem	396	538

4.10 Jiné provozní náklady a jiné provozní výnosy

Částka 10 643 tis. Kč v předchozím účetním období se vztahovala k postoupení pohledávky.

4.11 Finanční výsledek hospodaření

Popis	2023	2022
Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba (prodej podílu ve společnosti Aequitas Energy s.r.o.)	20	0
Náklady vynaložené na prodané podíly	-20	0
Výnosové úroky	3 821	2 093
Nákladové úroky	-4 369	-1 372
Ostatní finanční náklady	-6	-8
Celkem	-554	713

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

Popis	2023		2022	
	Výnosové úroky	Nákladové úroky	Výnosové úroky	Nákladové úroky
Apartmány Mlýn Herlíkovice s.r.o.	1 529	0	724	0
Aequitas Real Estate s.r.o.	27	0	17	0
Rezidence Javoří potok s.r.o.	1 108	0	441	0
Rezidence Úpa jedna s.r.o.	671	0	23	0
Rezidence Úpa dva s.r.o.	1	0	0	0
Rezidence Úpa tři s.r.o.	62	0	6	0
Aequitas Financial Services s.r.o.	14	0	23	0
JUDr. Jan Langmeier	0	39	0	39
Aequitas Capital Investment SICAV a.s.	0	3 185	827	152
Aequitas Rezidence jedna s.r.o.	3	0	0	0
Hotel Property Velká Úpa s.r.o.-	406	0	0	0
Celkem	3 821	3 224	2 061	191



4.12 Daň z příjmů

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

Společnost nemá k 31. 12. 2023 a k 31. 12. 2022 evidovaný žádný nedoplatek na daních.

Daňová povinnost daně z příjmů právnických osob za zdaňovací období 2023 činí 59 tis. Kč (předch. období – 165 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. 21%. K datu účetní závěrky společnost neúčtovala o odložené dani, z důvodu neexistence žádného titulu pro odloženou daň.

5. 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.



6. Významné následné události

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

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou:		
28.6.2024	 Mgr. Filip Shrbený		
Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost	Předmět podnikání: Správa vlastních nemovitostí	Pozn.:	





VGD - AUDIT, s.r.o. | **vgd.cz**

Bělehradská 18
140 00 Praha 4

T +420 241 015 111

Chrastavská 273/30
460 01 Liberec

T +420 485 104 158

8. května 37
772 00 Olomouc

T +420 585 203 803