AUDIT Brno
spol. s r.o.

oprávnění Komory auditorů ČR č. 373, IČO: 26243709, DIČ: CZ26243709
zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 39891

IBC - Příkop 6, 602 00 Brno
tel./fax: 545 174 890
tel.: 545 174 891
e-mail:audit@auditbrno.cz
www.auditbrno.cz

č.j. 601/1/25

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti Aequitas Capital Investment a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Aequitas Capital Investment a.s. se sídlem Na bělidle 997/15, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČ: 089 06 190, (dále také „Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou také součástí přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Aequitas Capital Investment a.s. k 31.12. 2025 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2025 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.

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.


AUDIT Brno, spol. s r.o.
KA
ČR
oprávnění č. 373

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, nikoliv 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 Společnosti 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 Brně, dne 24. 6. 2026

Jméno a sídlo auditora:
AUDIT Brno, spol. s r. o.
se sídlem Brno, Příkop 6
oprávnění KA ČR č. 373

Auditor odpovědný za předložení zprávy:
Ing. Vladimír Bobek – oprávnění č. 1863



Auditor

AEQUITAS CAPITAL INVESTMENT

ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2025

(v celých tisících Kč)

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

IČ
08906190

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Aequitas Capital Investment a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Na bělidle 997/15
Smíchov, Praha 5
150 00

označ	AKTIVA	řád	Běžné účetní období			Min.úč. období
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 74)	**001**	**125 951**		**125 951**	**120 542**
B.	**Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 14 + 27)**	**003**	**17 351**		**17 351**	**16 326**
B.III.	**Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)**	**027**	**17 351**		**17 351**	**16 326**
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	17 351		17 351	16 326
C.	**Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 68 + 71)**	**037**	**108 600**		**108 600**	**104 216**
C.II.	**Pohledávky (ř. 47 + 57)**	**046**	**105 616**		**105 616**	**99 796**
C.II.1.	**Dlouhodobé pohledávky**	**047**	**26 371**		**26 371**	**19 582**
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	26 371		26 371	19 582
C.II.2.	**Krátkodobé pohledávky**	**057**	**79 185**		**79 185**	**80 064**
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	1 309		1 309	1 309
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	77 876		77 876	78 755
C.II.3.	**Časové rozlišení aktiv**	**144**	**60**		**60**	**150**
C.II.3.1.	Náklady příštích období	145	60		60	150
C.IV.	**Peněžní prostředky (ř. 72 až 73)**	**071**	**2 984**		**2 984**	**4 420**
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	1 975		1 975	1 975
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	1 009		1 009	2 445

označ a	PASIVA b	řád c	Běžné úč. období 5	Minulé.úč. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 79 + 101 + 141)	**078**	**125 951**	**120 542**
A.	**Vlastní kapitál (ř. 80 + 84 + 92 + 95 + 99 + 100)**	**079**	**11 766**	**12 760**
A.I.	**Základní kapitál (ř. 81 až 83)**	**080**	**2 000**	**2 000**
A.I.1.	Základní kapitál	081	2 000	2 000
A.II.	**Ážio (ř. 85 až 86)**	**084**	**9 635**	**9 635**
A.II.2.	Kapitálové fondy	086	9 635	9 635
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	9 635	9 635
A.IV.	**Výsledek hospodaření minulých let (ř. 96 + 98)**	**095**	**1 125**	**240**
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	1 125	240
A.V.	**Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)** **(ř. 01 - (+ 80 + 84 + 92 + 95 + 100 + 101 + 141)**	**099**	**-994**	**885**
B. + C.	**Cizí zdroje (ř. 102 + 107)**	**101**	**114 185**	**107 782**
C.	**Závazky (ř. 108 + 123)**	**107**	**114 185**	**107 782**
C.I.	**Dlouhodobé závazky (ř. 109 + 112 + 113 + 114 +115 + 116 + 117 + 118 + 119)**	**108**	**91 090**	**100 057**
C.I.1	Vydané dluhopisy	109	6 000	18 250
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	111	6 000	18 250
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116	85 090	81 807
C.II.	**Krátkodobé závazky (ř. 124 + 127 + 128 + 129 + 130 + 131 + 132 + 133)**	**123**	**23 095**	**7 725**
C.II.1.	Vydané dluhopisy	124	17 450	2 150
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	126	17 450	2 150
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	39	
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131	580	541
C.II.8.	Závazky ostatní	133	5 026	5 034
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	326	812
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139		109
C.II.8.7.	Jiné závazky	140	4 700	4 113

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:
30. 03. 2026	**Mgr. FILIP SHRBENÝ; člen představenstva**

Právní forma účetní jednotky:	Předmět podnikání / činnosti:
Akciová společnost	**Správa vlastního majetku**


AUDIT Brno, spol. s r.o.
KA
ČR
oprávnění č. 373

AEQUITAS CAPITAL INVESTMENT

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2025

(v celých tisících Kč)

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

IČ
08906190

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Aequitas Capital Investment a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Na bělidle 997/15
Smíchov, Praha 5
150 00

označ.	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
a	b	c	1	2
A.	**Výkonová spotřeba (ř. 04 + 05 + 06)**	**03**	**250**	**344**
A.3.	Služby	06	250	344
E.	**Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)**	**14**		**-827**
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		-827
F.	**Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)**	**24**	**28**	**983**
F.3.	Daně a poplatky	27	4	16
F.5.	Jiné provozní náklady	29	24	967
*	**Provozní výsledek hospodaření (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)**	**30**	**-278**	**-500**
VI.	**Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 41 + 42)**	**39**	**7 296**	**9 171**
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	7 296	9 171
J.	**Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 45 +46)**	**43**	**7 641**	**6 775**
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	5 225	4 984
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	2 416	1 791
K.	**Ostatní finanční náklady**	**47**	**16**	**11**
*	**Finanční výsledek hospodaření (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47)**	**48**	**-361**	**2 385**
**	**Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30 + 48)**	**49**	**-639**	**1 885**
L.	**Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 51 + 52)**	**50**	**355**	**1 000**
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	355	1 000
**	**Výsledek hospodaření po zdanění (ř. 59 - 50)**	**53**	**-994**	**885**
***	**Výsledek hospodaření za účetní období (ř. 53 - 54)**	**55**	**-994**	**885**
*	**Čistý obrat za účetní období**	**56**	**7 296**	**9 171**

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:
30. 03. 2026	**Mgr. FILIP SHRBENÝ; člen představenstva**

Právní forma účetní jednotky:	Předmět podnikání / činnosti:
Akciová společnost	**Správa vlastního majetku**


AUDIT Brno, spol. s r.o.

Příloha k účetní závěrce

Aequitas Capital Investment a.s.

ke dni 31.12.2025

AEQUITAS
CAPITAL INVESTMENT

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:	089 06 190
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:	31.12.2025
Okamžik sestavení účetní závěrky:	30.3.2026
Běžné účetní období:	1.1.2025 – 31.12.2025
Srovnatelné účetní období:	1.1.2024 – 31.12.2024
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:

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

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

Akcionář	31.12.2025		31.12.2024	
	% 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**


AUDIT Brno, spol. s r.o.
KA ČR
oprávnění č. 379

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:

V běžném účetním období nedošlo k žádným změnám v Obchodím rejstříku.

Organizační struktura společnosti:

Společnost má běžnou organizační strukturu.

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 pravidlům stanoveným zákonem 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.


AUDIT Brno, spol. s r.o.

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 2025 a 2024.

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 2025 společnost nevytvořila vlastní činností žádný dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek.

V průběhu roku 2025 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 2025 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 jejích aktivit.
Účasti s rozhodujícím vlivem jsou účtovány v pořizovacích cenách, společnost pro oceňování podílů k rozvahovému dni využívá metodu opravných položek, což znamená, že v případě potřeby korekce ocenění majetkových podílů směrem dolů společnost tvoří odpovídající opravnou položku. Přecenění majetkových podílů k rozvahovému dni, které představuje hodnotu vyšší než je pořizovací cena těchto podílů není účtováno, což je v souladu s metodou opravných položek.

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 vyhlašovaného 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. Společnost v roce 2025 nemá povinnost sestavovat přehled o peněžních tocích.

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.

Čistý obrat za účetní období
Čistým obratem se pro účely účetnictví rozumí výše výnosů z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb za účetní období. Pro účely určení čistého obratu se výnosy z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb rozumí výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky. Při určování těchto výnosů se přihlíží zejména k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí, a k podstatě činnosti účetní jednotky pro její zákazníky.

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

Společnost v roce 2025 nezměnila účetní metody.

4. Doplňující údaje k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

4.1 Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba:

Účetní jednotka	Vlastnický podíl	Hodnota k 31. 12. 2024	Hodnota k 31. 12. 2025	Přírůstky	Úbytky
Apartmány Mlýn Herlíkovice s.r.o.	100%	6 379	6 899	520	0
Rezidence Javoří potok s.r.o.	100%	4 345	4 795	450	0
Rezidence Úpa jedna s.r.o.	100%	2 760	2 760	0	0
Rezidence Úpa dva s.r.o.	100%	2 123	2 168	45	0
Rezidence Úpa tři s.r.o.	100%	290	290	0	0
Aequitas Financial Services s.r.o.	100%	315	315	0	0
Aequitas Rezidence jedna s.r.o.	60%	114	124	10	0
Celkem	-	**16 326**	**17 351**	**1 025**	**0**

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.

V rámci restrukturalizace majetkových podílů v ovládaných společnostech je plánována fúze vybraných dceřiných společností.

4.2 Dlouhodobé pohledávky

a) Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba

Titul pohledávky	31. 12. 2025		31. 12. 2024	
	splatnost 1 – 5 let	splatnost nad 5 let	splatnost 1 – 5 let	splatnost nad 5 let
Apartmány Mlýn Herlíkovice s.r.o.	6 773	0	4 839	0
Rezidence Javoří potok s.r.o.	5 040	0	3 229	0
Aequitas Financial Services s.r.o.	0	0	0	0
Aequitas Real Estate s.r.o.	48	0	43	0
Rezidence Úpa jedna s.r.o.	1 268	0	1 133	0
Rezidence Úpa dva s.r.o.	8 304	0	7 272	0
Rezidence Úpa tři s.r.o.	169	0	151	0
Hotel Property Velká Úpa s.r.o.	2 045	0	1 038	0
Aron Property Velká Úpa s.r.o.	342	0	123	0
Aequitas Rezidence jedna s.r.o.	2 382	0	1 754	0
Celkem	**26 371**	**0**	**19 582**	**0**

Dlouhodobé pohledávky jsou za spřízněnými společnostmi, které jsou k 31.12.2025 ve fázi výstavby projektů, a tedy vykazují převážně záporný vlastní kapitál. 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. Podkladem pro tento postup vedení společnosti byla analýza ocenění developerského projektu.

Smlouvy jsou uzavírány se splatností na 24 měsíců, dodatky se uzavírají se splatností 12 měsíců. Z tohoto důvodu je část pohledávek vy kázaná jako krátkodobá v bodě 4.3 b).

4.3 Krátkodobé pohledávky

a) Pohledávky z obchodních vztahů

Pohledávky z obchodního styku činí 1 309 tis. Kč (předch. období – 1 309 tis. Kč).

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


AUDIT Brno, spol. s r.o.
KA
ČR

b) Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba

Titul pohledávky	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Apartmány Mlýn Herlíkovice s.r.o.	55 953	54 758
Rezidence Javoří potok s.r.o.	7 260	10 633
Aequitas Financial Services s.r.o.	174	159
Aequitas Real Estate s.r.o.	394	360
Rezidence Úpa jedna s.r.o.	7 632	6 961
Rezidence Úpa dva s.r.o.	10	9
Rezidence Úpa tři s.r.o.	886	807
Hotel Property Velká Úpa s.r.o.	5 378	4 897
Aequitas Rezidence jedna s.r.o.	189	171
Aequitas Capital Investment SICAV a.s.	0	0
Celkem	**77 876**	**78 755**

Krátkodobé pohledávky jsou za spřízněnými společnostmi, které jsou k 31.12.2025 ve fázi výstavby projektů, a tedy vykazují převážně záporný vlastní kapitál. 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. Podkladem pro tento postup vedení společnosti byla analýza ocenění developerského projektu.

4.4 Peněžní prostředky

Peněžní prostředky ve výši 2 984 tis. Kč (předch. období – 4 420 tis. Kč) má společnost v pokladně a na bankovních účtech u MONETA Money Bank, a.s. Pokladní hotovost k 31.12.2025 činila 1 975 tis. Kč (předch. období – 1 975 tis. Kč). Zůstatek na bankovních účtech ve výši 1 010 tis. Kč (předch. období – 2 445 tis. Kč).

4.5 Vlastní kapitál

Přehled o změnách vlastního kapitálu za účetní období 2025 je uveden v následující tabulce:

Složka vlastního kapitálu	Stav k 1.1.	Přírůstky / Úbytky	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**
Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta min. let	240	885	0	**1 125**
Hospodářský výsledek běžného úč. období	885	-994	885	**-994**
Celkem	**12 760**	**-109**	**885**	**11 766**


AUDIT Brno, spol. s r.o.
KA ČR
oprávnění č. 373

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.

Dne 17.2.2021 byla uzavřena Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál do Společnosti ve výši 130 tis. Kč.

Dále se jedná o položku Ost. kapitálových fondů ve výši 9 000 tis. Kč (předch. období - 9 000 tis. Kč).

c) Hospodářské výsledky

Valná hromada společnosti schválila účetní závěrku roku 2024 a rozhodla o převedení hospodářského výsledku ve výši 885 tis. Kč na nerozdělené výsledky minulých let.

Společnost v roku 2025 dosáhla ztráty ve výši 994 tis. Kč.

4.6 Dlouhodobé závazky:

a) Ostatní dluhopisy

Společnost eviduje dlouhodobý závazek z ostatních dluhopisů ve výši 6 000 tis. Kč (předch. období – 18 250 tis. Kč).

Vydané dluhopisy k 31.12.2025	**Termíny/Podmínky**	**tis. Kč**
AEQUITAS DEVELOPMENT 8,1%/2028	úrok 8,1 %, splatnost 30.9.2028	4 350
AEQUITAS DEVELOPMENT 10%/2028	úrok 10 %, splatnost 30. 11. 2028	1 650
Celkem		**6 000**

Vydané dluhopisy k 31.12.2024	**Termíny/Podmínky**	**tis. Kč**
AEQUITAS DEVELOPMENT 7%/2026	úrok 7 %, splatnost 31.8.2026	5 100
AEQUITAS DEVELOPMENT 10%/2026	úrok 10 %, splatnost 31.1.2026	12 350
AEQUITAS DEVELOPMENT 8,1%/2028	úrok 8,1 %, splatnost 30.9.2028	800
Celkem		**18 250**


AUDIT Brno, spol. s r.o.
KA
ČR
oprávnění č. 373

AEQUITAS DEVELOPMENT 8,1%/2028
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 30.9.2028.

AEQUITAS DEVELOPMENT 10%/2028
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 30.11.2028.

b) Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba

Titul závazku	31. 12. 2025		31. 12. 2024	
	splatnost 1 – 5 let	splatnost nad 5 let	splatnost 1 – 5 let	splatnost nad 5 let
Aequitas Capital Investment SICAV a.s.	85 090	0	81 807	0
Celkem	**85 090**	**0**	**81 807**	**0**

4.7 Krátkodobé závazky

a) Ostatní dluhopisy

Společnost eviduje krátkodobý závazek z ostatních dluhopisů ve výši 17 450 tis. Kč (předch. období – 2 150 tis. Kč).

Vydané dluhopisy k 31.12.2025	Termíny/Podmínky	tis. Kč
AEQUITAS DEVELOPMENT 7%/2026	úrok 7 %, splatnost 31.8.2026	5 100
AEQUITAS DEVELOPMENT 10%/2026	úrok 10 %, splatnost 31.1.2026	12 350
Celkem		**17 450**

Vydané dluhopisy k 31.12.2024	Termíny/Podmínky	tis. Kč
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		**2 150**

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 10%/2026
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.

a) Stát daňové závazky a dotace

Jedná se o závazek ze splatné daně ve výši 326 tis. Kč (předch. období –790tis. Kč), závazek z ostatních daní ve výši 0 tis. Kč (předch. období – 22 tis. Kč).


AUDIT Brno, spol. s r.o.
KA
ČR
Oprávnění č. 373

b) Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba

Titul závazku	31. 12. 2025	31. 12. 2024
JUDr. Jan Langmeier – jistina	390	390
JUDr. Jan Langmeier – úrok	190	151
Celkem	**580**	**541**

c) Jiné závazky

Titul závazku	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Půjčka třetí osoba - jistina	2 000	2 000
Půjčka třetí osoba – úrok	0	0
Langmeier & Co., advokátní kancelář s.r.o. – jistina	1 915	1 515
Langmeier & Co., advokátní kancelář s.r.o.- úrok	773	586
Ostatní závazky	12	12
Celkem	**4 700**	**4 113**

4.8 Služby

Jedná se o služby ve výši 250 tis. Kč (předch. období – 344 tis. Kč).

4.9 Finanční výsledek hospodaření

Popis	2025	2024
Výnosové úroky	7 296	9 171
Nákladové úroky	-7 641	-6 775
Ostatní finanční náklady	-16	-11
Celkem	**-361**	**2 385**

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

Popis	2025		2024	
	Výnosové úroky	Nákladové úroky	Výnosové úroky	Nákladové úroky
Apartmány Mlýn Herlíkovice s.r.o.	3 176	0	6 175	0
Aequitas Real Estate s.r.o.	40	0	38	0
Rezidence Javoří potok s.r.o.	1 383	0	1 117	0
Rezidence Úpa jedna s.r.o.	806	0	679	0
Rezidence Úpa dva s.r.o.	837	0	424	0
Rezidence Úpa tři s.r.o.	97	0	80	0
Aequitas Financial Services s.r.o.	14	0	14	0
JUDr. Jan Langmeier	0	39	0	39
Aequitas Capital Investment SICAV a.s.	0	5 186	0	4 945
Aequitas Rezidence jedna s.r.o.	226	0	122	0
Hotel Property Velká Úpa s.r.o.	689	0	519	0
Aron Property Velká Úpa s.r.o.-	28	0	3	0
Celkem	**7 296**	**5 225**	**9 171**	**4 984**


AUDIT Brno, spol. s r.o.
KA
ČR

4.10 Daň z příjmů

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

Daňová povinnost daně z příjmů právnických osob za zdaňovací období 2025 činí 355 tis. Kč (předch. období – 1 000 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.

c) Dorovnávací daň

Na základě směrnice Rady EU 2022/2523 o zajištění globální minimální úrovně efektivního zdanění nadnárodních skupin podniků a velkých vnitrostátních skupin byl přijat zákon č. 416/2023 Sb., o dorovnávacích daních pro velké nadnárodní skupiny a velké vnitrostátní skupiny. Cílem dorovnávacích daní je zastavit soutěž mezi jednotlivými státy, týkající se různých sazeb daní z příjmů právnických osob tím, že byla zavedena jednotná minimální daňová sazba, která má zajistit rovné podmínky pro entity po celém světě a umožnit jednotlivým státům lépe chránit jejich základy daně. Dorovnávací daně budou vybírány v případě, že bude vypočtená efektivní daňová sazba v daném státě nižší než 15 %. Poplatníkem dorovnávací daně jsou společnosti ve skupině, jejíž konsolidované roční výnosy vykázané v konsolidované účetní závěrce nejvyšší mateřské entity činí 750 mil. EUR nejméně ve 2 ze 4 výkazních obdobích bezprostředně předcházejících danému zdaňovacímu období. Dorovnávací daň nebyla zohledněna při výpočtu odložené daně, protože její uplatnění se společnosti netýká.

5. Ostatní informace:

Společnost nemá žádné zaměstnance.

Tržby a ostatní provozní výnosy plynou z České republiky.

Společnost neeviduje žádné závazky, které by nebyly vykázané 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 zvážilo potenciální dopady válečné situace ve světě na své aktivity a podnikání. Aktivity nebyly přímo ovlivněny a nevýznamný dopad je zahrnut ve výsledku hospodaření běžného účetního období.


AUDIT Brno, spol. s r.o.
KA
ČR
oprávnění č. 373

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: 30.3.2026	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.:		


AUDIT Brno, spol. s r.o.
KA
ČR
oprávnění č. 373