



CEPINVEST
Czech Equity Partner Investments

Výroční zpráva 2019



Obsah

Historie a postavení společnosti CEP INVEST PRIVATE EQUITY, SE	3
Údaje o základním kapitálu	4
Informace o ovládaných osobách	4
Finanční a ekonomické ukazatele	5
Přílohy výroční zprávy	8
Zpráva audítora	9
Účetní závěrka 2019	13
Příloha k účetní závěrce ke dni 31.12. 2019	23
Dlouhodobý majetek	25
Pohledávky	25
Závazky	26
Majetek a závazky nevykázané v rozvaze	26
Najatý majetek	26
Ostatní položky zisků a ztrát	26
Významná následná událost	26
Informace o spřízněných osobách	26
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	27

Historie a postavení společnosti CEP INVEST PRIVATE EQUITY, SE

Evropská společnost CEP INVEST PRIVATE EQUITY, SE (dále jen Společnost) vznikla 7. října 2009. Původním záměrem nově vzniklé společnosti bylo vybudovat FVE elektrárnu. Následně došlo k přehodnocení podnikatelského záměru a Společnost se začala zabývat poskytováním poradenství, investiční činností a obchodem s nemovitostmi. Společnost se zaměřuje především na investice na kapitálových trzích a na řešení potíží společností, které se nacházejí v ekonomicky nepříznivé situaci. Mezi klienty nejvíce žádané služby patří poradenství zaměřené na zvyšování efektivity, snižování nákladů, nebo okamžité odkoupení zadlužené, případně ztrátové společnosti. Následně Společnost provede revitalizaci, restrukturalizaci nebo likvidaci ve vlastní režii.

Společnost financuje společnosti v problémech, jako jsou například probíhající nebo hrozící insolvence či exekuce. Pro klienty je Společnost schopna navrhnout řešení následujících problémů:

- s řízením a běžným chodem ztrátové a nevýkonné společnosti,
- s nevýkonnými a ztrátovými dceřinými společnostmi kdekoli na světě,
- s věřiteli,
- s likvidací a konkurzem společnosti.

Mimo poradenské činnosti se Společnost zabývá také venture investicemi, kde se zaměřuje na:

- financování pro další rozvoj společnosti (společnosti s velkým potenciálem),
- odkup fungujících společností.

Společnost CEP Invest Private Equity SE mimo jiné také investuje do některých druhů nemovitostí a své volné zdroje zhodnocuje i na finančních trzích.

V roce 2015 začala Společnost investovat prostřednictvím hedge fondů. Při prvních investicích uskutečněných touto formou, bylo hlavním cílem naučit se zvládat složitý proces úpisu kapitálu do hedge fondů.

Údaje o základním kapitálu

Výše upsaného základního kapitálu činí 3 045 600,- Kč a je zcela splacena. Základní kapitál je rozložen na 24 ks kmenových akcií na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 126 900,- Kč.

Informace o ovládaných osobách

Společnost CEP Invest je majoritním vlastníkem následujících společností:

Černná s.r.o. IČO: 06410316

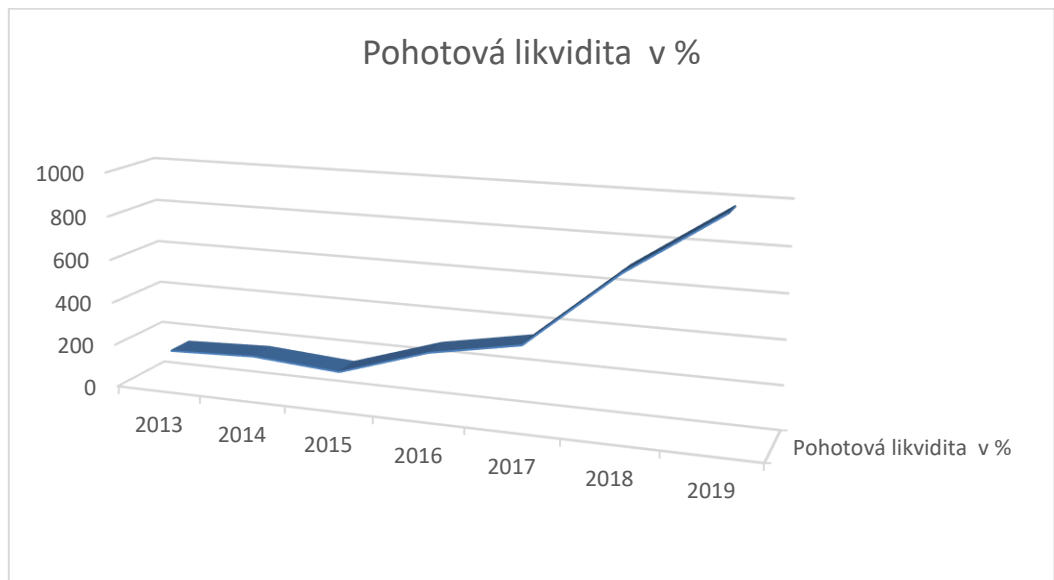
BONDSTER Marketplace s.r.o. IČO: 03114147

CEP Investments s.r.o. IČO: 07479841

Finanční a ekonomické ukazatele

Pohotová likvidita

Pohotová likvidita v %	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	156	172	143	275	351	700	979



Pohledávky dle rozmezí splatnosti v tis Kč

Pohledávky před splatností	38 454
Pohledávky po splatnosti do 180 dní	69
Pohledávky po splatnosti přes 180 dní	1 814

Závazky dle rozmezí splatnosti v tis Kč

Závazky ve splatnosti	13 500
Závazky po splatnosti do 180 dní	42
Závazky po splatnosti přes 180 dní	0

Vzdělávání, výzkum a vývoj

V oblasti výzkumu a vývoje se společnost CEP INVEST PRIVATE EQUITY, SE zaměřujeme na investice do moderních IT technologií, s cílem maximálně zefektivnit obchodování s cennými papíry a sledování investic.

Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2018 v oblasti výzkumu a vývoje žádné aktivity.

Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2018 v oblasti ochrany životního prostředí žádné zvláštní aktivity.

Společnost nezaznamenala v období ode dne účetní závěrky k dnešnímu dni žádné významné skutečnosti.

V Praze dne 8.6.2020

Václav Valeš

Přílohy výroční zprávy

- Zpráva auditora
- Účetní závěrka za rok 2019
- Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou

Zpráva auditora



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Název auditované společnosti:

CEP Invest Private Equity, SE

Klimentská 1746/52,

110 00, Praha 1 Nové Město

IČ: 289 65 256

Zpráva je určena představenstvu, dozorčí radě a akcionářům společnosti.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CEP Invest Private Equity, SE (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2019, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2019, 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 CEP Invest Private Equity, SE k 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Auditorská licence č. 196



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.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.



Odpovědnost představenstva 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 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.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné 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 nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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.

Naši povinností je informovat představenstvo 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 8. června 2020


Ing. Pavla Císárová, CSc.
auditorka, č. oprávnění 1498

DILIGENS s.r.o.
Severozápadní III. 367/32
141 00 Praha 4
č. oprávnění: 196



Auditorská licence č. 196

Účetní závěrka 2019

ROZVAHA
v plném rozsahu

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

ke dni 31.12.2019
(v celých tisících Kč)

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

Klimentská 1746/52
Praha 1
110 00

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2019		28985258

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	116 651	3 104	113 547	319 960
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	5 751	3 104	2 647	211 759
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	3 104	3 104		
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	3 104	3 104		
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	2 647		2 647	211 759
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	-13 441		-13 441	201
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31	826		826	263
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33				180 287
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34	15 262		15 262	31 008
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	15 262		15 262	31 008
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	110 890		110 890	108 195
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38	75		75	75
C.I.3.	Výrobky a zboží	41	75		75	75
C.I.3.2.	Zboží	43	75		75	75
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	39 516		39 516	51 550
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	19 299		19 299	
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	52	19 299		19 299	
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	19 299		19 299	
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	20 217		20 217	51 550
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	14 558		14 558	48 690
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59	66		66	32
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61	5 593		5 593	2 828
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	5 544		5 544	2 785
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	44		44	43
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	5		5	
C.III.	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1. až III.2.	68	1		1	4 192
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70	1		1	4 192
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	71 298		71 298	52 378
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	2 716		2 716	2 704
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	68 582		68 582	49 674

Označení a	AKTIVA b	čís. řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	10		10	6
D.1.	Náklady příštích období	75	10		10	6

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM <i>Součet A. až D.</i>	78	113 547	319 960
A.	Vlastní kapitál <i>Součet A.I. až A.VI.</i>	79	100 005	73 947
A.I.	Základní kapitál <i>Součet I.1. až I.3.</i>	80	3 046	3 046
A.I.1.	Základní kapitál	81	3 046	3 046
A.II.	Ážio a kapitálové fondy <i>Součet II.1. až II.2.</i>	84	89 219	57 632
A.II.2.	Kapitálové fondy	86	89 219	57 632
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	87	125 700	90 700
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	88	-36 481	-33 068
A.III.	Fondy ze zisku <i>Součet III.1. až III.2.</i>	92	232	232
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	93	232	232
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) <i>Součet IV.1. až IV.2.</i>	95	13 037	54 381
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96	13 037	54 381
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	-5 529	-41 344
B. + C.	Cizí zdroje <i>Součet B. + C.</i>	101	13 542	246 013
C.	Závazky <i>Součet C.I. až C.III.</i>	107	13 542	246 013
C.I.	Dlouhodobé závazky <i>Součet I.1. až I.9.</i>	108	12 970	204 803
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	114	1 970	42 164
C.I.9.	Závazky - ostatní	119	11 000	162 639
C.I.9.3.	Jiné závazky	122	11 000	162 639
C.II.	Krátkodobé závazky <i>Součet II.1. až II.8.</i>	123	572	41 210
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	558	723
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	131		319
C.II.8.	Závazky ostatní	133	14	40 168
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	14	3
C.II.8.7.	Jiné závazky	140		40 165

Sešaveno dne: 08.06.2020		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání Obchod s cennými papíry na vlastní účet	Pozn.:

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

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

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2019
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2019		28965256

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

CEP Invest Private Equity, SE

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

Klimentská 1746/52
Praha 1
110 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	271	141
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1. až A.3. 3	2 012	3 484
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	6	11
A. 3.	Služby	6	2 006	3 473
D.	Osobní náklady	Součet D.1. až D.2. 9		61
D. 1.	Mzdové náklady	10		45
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11		16
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		15
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		1
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	Součet E.1. až E.3. 14		2
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15		2
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16		2
III.	Ostatní provozní výnosy	Součet III.1. až III.3. 20	1	266
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		250
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	1	16
F.	Ostatní provozní náklady	Součet F.1. až F.5. 24	260	-2 721
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		161
F. 3.	Daně a poplatky	27	2	3
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady přítich období	28		-3 116
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	258	231
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-2 000	-419
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	Součet IV.1. až IV.2. 31	24 711	52 082
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů	33	24 711	52 082
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		36 782
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	27 391	50 366
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	Součet VI.1. až VI.2. 39	25 291	24 922
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	25 291	24 922
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2. 43	22 899	24 065
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	22 899	24 065
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	1 261	4 437
K.	Ostatní finanční náklady	47	4 502	11 153
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-3 529	-40 925

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-5 529	-41 344
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	-5 529	-41 344
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) *** (ř. 53) - M.	55	-5 529	-41 344
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	51 535	81 848

Sestaveno dne: 08.05.2020		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání Obchod s cennými papíry na vlastní účet	Pozn.:

Cash flow (2. varianta)

CEP Invest Private Equity, SE

IČ: 28965256

Rok: 2019

Dne: 08.06.2020

Strana 1

Tisk vybraných záznamů

Předloha sestavy (vytvořte kopii a upravte)

Řádek	Text	Skutečnost
1. P.	Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	56 569 102,99
2. Z	Zisk/ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-5 529 009,82
3. A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	283 653,52
4. A.1.1.	Odpisy dlouhodobého majetku a pohledávek	0,00
5. A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv a časového rozlišení	-4 580,05
6. A.1.3.	Zisk/ztráta z prodeje dlouhodobého majetku	2 679 703,43
7. A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku	0,00
8. A.1.5.	Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných	-2 391 469,86
9. A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami prac. kapitálu	-5 245 356,30
10. A.2.	Změna potřeby pracovního kapitálu	149 751 372,20
11. A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti	195 081 599,29
12. A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti	-45 330 227,09
13. A.2.3.	Změna stavu zásob	0,00
14. A.2.4.	Změna stavu ostatních nepeněžních krátkodobých aktiv	0,00
15. A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	144 506 015,90
16. A.3.	Zaplačené úroky	-22 899 275,88
17. A.4.	Přijaté úroky	25 290 745,74
18. A.5.	Zaplačená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky za minulá období	
19. A.6.	Vyplacené přerozdělované dividendy a podíly na zisku	0,00
20. A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	146 897 485,76
21. B.1.	Výdaje spojené s pořízením dlouhodobého majetku	-1 979 748,66
22. B.2.	Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku	24 710 933,93
23. B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	
24. B.4.	Zaplačené kapitalizované úroky	
25. B.***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	22 731 185,27
26. C.1.	Změna stavu dlouhodobých závazků	-189 899 197,06
27. C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	35 000 000,00
28. C.2.1.	Zvýšení z titulu zvýšení základního kapitálu, rezervního či nedělitelného fondu peněžními vklady	0,00
29. C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům a členům	
30. C.2.3.	Peněžní dary a dotace do vlastního kapitálu a další peněžní vklady	35 000 000,00
31. C.2.4.	Úhrada ztráty společníky	
32. C.2.5.	Přímé výplaty na vrub fondů	
33. C.2.6.	Vyplacené dividendy a podíly na zisku	0,00
34. C.2.7.	Jiné změny vlastního kapitálu	0,00
35. C.3.	Přijaté dividendy a podíly na zisku	0,00
36. C.***	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	-154 899 197,06
37. F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	14 729 473,97
38. R.	Stav peněžních prostředků na konci účetního období	71 298 576,96
39. KS	Konečný stav peněžní prostředků pro kontrolu	71 298 576,96
40. Kontr	Kontrolní součet	0,00

Tisk vybraných záznamů: Datum >= 01.01.2019, Datum <= 31.12.2019

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni 31.12.2019
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2019		28965256

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

CEP Invest Private Equity, SE

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

Klimentská 1746/52
Praha 1
110 00

Označ.	TEXT	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
A.I.1.	Základní kapitál (411)		
A.I.1.1.	Počáteční stav	3 046	3 046
A.I.1.2.	Zvýšení		
A.I.1.3.	Snížení		
A.I.1.4.	Konečný stav	3 046	3 046
A.I.2.	Vlastní podíly (252)		
A.I.2.1.	Počáteční stav		
A.I.2.2.	Zvýšení		
A.I.2.3.	Snížení		
A.I.2.4.	Konečný stav		
A.I.3.	Změny základního kapitálu (419)		
A.I.3.1.	Počáteční stav		
A.I.3.2.	Zvýšení		
A.I.3.3.	Snížení		
A.I.3.4.	Konečný stav		
A.II.1.	Ážio (412)		
A.II.1.1.	Počáteční stav		
A.II.1.2.	Zvýšení		
A.II.1.3.	Snížení		
A.II.1.4.	Konečný stav		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy (413)		
A.II.2.1.1.	Počáteční stav	90 700	58 000
A.II.2.1.2.	Zvýšení	35 000	32 700
A.II.2.1.3.	Snížení		
A.II.2.1.4.	Konečný stav	125 700	90 700

Označ.	TEXT	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (414)		
A.II.2.2.1.	Počáteční stav	-33 068	-1 610
A.II.2.2.2.	Zvýšení		
A.II.2.2.3.	Snížení	3 413	31 458
A.II.2.2.4.	Konečný stav	-36 481	-33 068
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (418)		
A.II.2.3.1.	Počáteční stav		
A.II.2.3.2.	Zvýšení		
A.II.2.3.3.	Snížení		
A.II.2.3.4.	Konečný stav		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (417)		
A.II.2.4.1.	Počáteční stav		
A.II.2.4.2.	Zvýšení		
A.II.2.4.3.	Snížení		
A.II.2.4.4.	Konečný stav		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (416)		
A.II.2.5.1.	Počáteční stav		
A.II.2.5.2.	Zvýšení		
A.II.2.5.3.	Snížení		
A.II.2.5.4.	Konečný stav		
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy (421, 422)		
A.III.1.1.	Počáteční stav	232	232
A.III.1.2.	Zvýšení		
A.III.1.3.	Snížení		
A.III.1.4.	Konečný stav	232	232
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy (423, 427)		
A.III.2.1.	Počáteční stav		
A.III.2.2.	Zvýšení		
A.III.2.3.	Snížení		
A.III.2.4.	Konečný stav		

Označ.	TEXT	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (428, 429)		
A.IV.1.1.	Počáteční stav	54 381	15 932
A.IV.1.2.	Zvýšení		38 449
A.IV.1.3.	Snížení	41 344	
A.IV.1.4.	Konečný stav	13 037	54 381
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (426)		
A.IV.2.1.	Počáteční stav		
A.IV.2.2.	Zvýšení		
A.IV.2.3.	Snížení		
A.IV.2.4.	Konečný stav		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období		
A.V.1.	Počáteční stav	-41 344	
A.V.2.	Zvýšení	41 344	
A.V.3.	Snížení	5 529	41 344
A.V.4.	Konečný stav	-5 529	-41 344
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (432)		
A.VI.1.	Počáteční stav		
A.VI.2.	Zvýšení		
A.VI.3.	Snížení		
A.VI.4.	Konečný stav		
CELKEM (Součet A.I.1. až A.VI.)			
	Počáteční stav	73 947	75 600
	Zvýšení	76 344	71 149
	Snížení	50 286	72 802
	Konečný stav	100 005	73 947

Seřazeno dne: 08.06.2020		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky —	Předmět podnikání obchodování s cennými papíry na vlastní účet, ostatní finanční činnosti	Pozn.:	

Příloha k účetní závěrce ke dni 31.12. 2019

sestavená podle vyhlášky č.500/2002 Sb.

Charakteristika společnosti

- Společnost:** **CEP Invest Private Equity SE**
Praha 1 Nové Město, Klimentská 1746/52, PSČ 110 00
IČ: 289 65 256, DIČ: CZ28965256
- Právní forma** Evropská společnost
- Předmět podnikání** - pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- Den zápisu :** 7.října 2009
- Statutární orgán :**
představenstvo: Václav Valeš, nar. 9.srpna 1947, Na Stráni 1154, Tachov, PSČ 347 01
- Dozorčí rada:**
člen dozorčí rady: Mgr. David Orálek, nar. 28.října 1978, Bílina, Studentská 498/90, PSČ 418 01,
- Základní kapitál:** 3 045 600,- Kč, 120.000,- EUR, Splaceno: 100 %
- Akcie:** 24 ks akcie na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 126 900,- Kč, 5.000,- EUR
- Průměrný počet zaměstnanců** – společnost měla v roce 2019 průměrný přepočtený počet zaměstnanců 0
- Osobní náklady** – 0,-Kč

Majetková či smluvní spoluúcast účetní jednotky v jiných společnostech vyšší než 20 % k 31.12.2019

Název společnosti	Sídlo	Výše podílu na základním kapitálu
BONDSTER Marketplace s.r.o.	U Libeňského pivovaru 63/2, Praha 8	100 %
Čermná s.r.o.	Kandertova 1131/1a, Praha 8	100%
CEP Investments s.r.o.	Klimentská 1746/52, Praha 1	65%

Základní východiska pro vypracování účetní závěrky

Příložená účetní závěrka byla připravena podle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. a prováděcí vyhlášky č. 500/2002 Sb. v platném znění, kterou se stanoví obsah účetní závěrky účetních jednotek, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví.

Účetní postupy používané společností

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2019 jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně do 40 tis. Kč je účtován přímo do nákladů v roce pořízení.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a další náklady s pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 40 tis. Kč je účtován přímo do nákladů v roce pořízení.

c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří peněžní prostředky v pokladně a na účtech a ceniny.

d) Zásoby

Zásoby jsou tvořeny pouze zbožím, které je oceněno v pořizovacích cenách.

e) Pohledávky

Pohledávky se oceňují jmenovitou hodnotou. Ocenění nedobytných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich reálnou hodnotu.

f) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu.

g) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

h) Náklady a výnosy příštích období

O nákladech a výnosech příštích období se účtuje z titulu dlouhodobých smluv, kdy společnost náklady a výnosy časově rozlišuje do období, v nichž byly služby přijaty či poskytnuty.

i) Přepočty cizích měn

Společnost používá pro přepočet transakcí cizí měně kurz ČNB k prvnímu dni účetního období.

Aktiva a pasiva v cizí měně jsou k rozvahovému dni přepočítávána podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB.

j) Daň z příjmů

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

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně další dočasných rozdílů s použitím daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

Dlouhodobý majetek

a) Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

(v tis. Kč)	Dlouhodobý majetek
	2019
Pořizovací cena	3104
Oprávký	-3 104
Zůstatková hodnota k 31.prosinci	0

Pohledávky

Pohledávky dle rozmezí splatnosti k 31.12.2019

Splatnost (dny)	Pohledávky z obchodního styku (v tis Kč)
< 30	38 454
30 -180	69
181-360	396
>360	1 417
Celkem	40 336

Z toho pohledávky – ovládaná a ovládající osoba ve výši 891 tis CZK. k 31.12.2019.

Závazky

Pohledávky dle rozmezí splatnosti k 31.12.2019

Splatnost (dny)	Závazky z obchodního styku (v tis Kč)
< 30	13 500
30 -180	42
181-360	0
>360	0
Celkem	13 542

Společnost nemá žádné závazky po splatnosti ze sociálního a zdravotního pojištění ani žádné závazky po splatnosti k finančním úřadům či jiným státním institucím.

Majetek a závazky nevykázané v rozvaze

K rozvahovému dni 31. prosince 2019 společnost nevykazuje žádný majetek a závazky v podrozvahové evidenci.

Najatý majetek

Společnost v současné době nepožičuje žádný majetek na finanční pronájem s následnou koupí.

Ostatní položky zisků a ztrát

Finanční výnosy a náklady jsou v roce 2019 tvořeny zejména nákupem a prodejem veřejně obchodovatelných cenných papírů.

Významná následná událost

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení známy žádné významné následné události, které by ovlivňovaly účetní závěrku k 31. prosinci 2019.

Informace o spřízněných osobách

Společnost nemá závazek vůči ovládající osobě.

Sestaveno dne:	Osoba odpovědná za účetní závěrku:	Podpis statutárního orgánu:
8.6.2020	Václav Valeš	Václav Valeš

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Statutárního orgánu společnosti

CEP Invest Private Equity SE

Podle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích

ODDÍL I.

PROPOJENÉ OSOBY

1. Ovládané osoby

Společnost CEP Invest Private Equity SE je majoritním vlastníkem následujících společností:

BONDSTER Marketplace s.r.o.	IČO: 03114147
Čermná s.r.o.	IČO: 06410316
CEP Investments s.r.o.	IČO: 07479841

(dále „ovládaná osoba“).

Ovládaná osoba je obchodní společnost, která se zabývá poskytováním poradenství, investováním vlastních zdrojů a obchodem s nemovitostmi.

2. Ovládající osoba

Společnost emitovala 24 ks kmenových akcií na jméno o jmenovité hodnotě 126.900,-Kč ,
5.000,-EUR

(dále „ovládající osoba“).

ODDÍL II.

VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

1. Způsob ovládání

Ovládající osoba vlastní 100 % akcií ovládané osoby.

2. Personální unie

Statutárním orgánem ovládané osoby je 1 člen dozorčí rady a 1 člen představenstva představenstva.

ODDÍL III.

ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za období roku 2019.

ODDÍL IV.

SMLOUVY A DOHODY UZAVŘENÉ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Společnost CEP Invest private Equity uzavřela v roce 2013 smlouvu o úvěru s osobou blízkou za běžných tržních podmínek.

V roce 2017 uzavřela společnost CEP Invest Private Equity SE smlouvu o úvěru se společností BONDSTER Marketplace s.r.o. (dříve P2P financeCZ s.r.o.) za běžných tržních podmínek.

ODDÍL V.

PRÁVNÍ ÚKONY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Nebyly žádné právní úkony mezi propojenými osobami v předmětném období.

Za statutární orgán společnosti:

.....
Václav Valeš

Předseda představenstva

8.6.2020