

Výroční zpráva  
**UNICAPITAL a.s.**  
2021



## OBSAH

---

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU .....	3
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA .....	4
ZPRÁVA O VZTAZÍCH .....	5
ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY .....	15
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE .....	16
VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE .....	17
INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA .....	18
PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	24
VÝROK NEZÁVISLÉHO AUDITORA .....	34

## PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

---

Níže uvedený člen představenstva společnosti UNICAPITAL a.s. prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

V Praze dne 9. srpna 2022



Ing. Kamila Valštinová  
člen představenstva

## ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

---

Zpráva představenstva společnosti UNICAPITAL a.s. o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku dle ust. § 436 odst. 2 (zákon o obchodních korporacích).

### PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Hlavní činností společnosti UNICAPITAL a.s. (Společnost) je správa finančních majetků a finančních investic s důrazem na analýzy, finanční řízení a optimalizaci majetkových účastí ve společnostech. Společnost směřuje k získávání majetkové účasti ve společnostech s hlavní podnikatelskou činností v oblasti energetiky, zemědělství, developmentu, realit a finančních trhů. Svoji účast v jednotlivých oblastech zájmu pak drží a spravuje prostřednictvím dceřiných společností.

### ZMĚNA V DOZORČÍ RADĚ SPOLEČNOSTI

Ke dni 14. října 2021 nahradila v dozorčí radě pana Davida Hubáčka paní JUDr. Alena Sikorová.

### ZMĚNA VE STATUTÁRNÍM ORGÁNU SPOLEČNOSTI

V průběhu roku 2021 nedošlo ke změnám ve statutárních orgánech Společnosti.

### AKCIONÁŘ SPOLEČNOSTI

Společnost UNICAPITAL a.s. byla ke dni 31. prosince 2021 plně vlastněna společností UNICAPITAL N.V., sídlící v Nizozemském království a zapsanou v obchodním rejstříku Nizozemského království pod číslem 665 51 625, a to od 29. listopadu 2016. Konečným vlastníkem společnosti je pan Pavel Hubáček, který byl konečným vlastníkem Společnosti po celý rok 2021.

### EKONOMIKA A MAJETEK

V průběhu roku 2021 došlo k výraznému zjednodušení organizačního členění společností ve skupině Společnosti. Společnost se v rámci projektu přeměny sloučila s některými svými dceřinými společnostmi s cílem úspory nákladů. Došlo také k odprodeji některých aktivit zejména v oblasti energetiky a jádro podnikání v následujícím období budou tvořit zejména projekty realit a developmentu, přičemž energetika a zemědělství zůstanou spíše menšinovými. V daném období byly uhrazeny poslední dluhopisy vedené pod dceřinou společností UNICAPITAL ENERGY a.s.

V roce 2021 vykázala společnost UNICAPITAL a. s. zisk za účetní období ve výši 866 334 tis. Kč. Hlavní část zisku tvořil zisk prodeje podílů v energetických společnostech ve skupině. To se pozitivně projevilo v bilanci, jejíž pasivní stranu tvoří z 97,87 % vlastní kapitál.

V Praze dne 9. srpna 2022

  
Ing. Kamila Valštyňová  
člen představenstva

## Zpráva o vztazích

společnosti UNICAPITAL a.s., IČ 018 00 817, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, vyhotovená v souladu s ust. § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech za účetní období kalendářního roku 2021

Představenstvo společnosti UNICAPITAL a.s., IČ 018 00 817, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19190 vypracovalo podle § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech následující zprávu o vztazích mezi společností a ovládající osobou a mezi společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále též „propojené osoby“) za uplynulé účetní období tj. za období od 1.1.2021 do 31.12.2021 (dále jen „rozhodné období“). Společnost UNICAPITAL a.s. byla v rozhodném období součástí smíšené holdingové osoby (dále jen „skupina“), přičemž tato zpráva zahrnuje všechny propojené osoby, které byly kdykoli v průběhu rozhodného období součástí skupiny.

### 1. Struktura vztahů ve skupině

#### Ovládající osoba:

Pan Pavel Hubáček, nar. 21.4.1969, bytem V tišině 781/4, Bubeneč, 160 00 Praha 6

#### Osoby přímo ovládané Ovládající osobou

**CREDITAS B.V.**, sídlo Barbara Strozziilaan 201, 1083HN Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg. číslem 76639371

**CREDITAS Holding AG v likvidaci\***, sídlo Curych, Carey AG, Alderstrasse 49, 8008 Curych, IČ: 115.944.637, reg. č. CH-020.3.035.593-9, zapsaná v obchodním rejstříku kantonu Curych

\*/ Společnost byla k 31.12.2021 v řízení likvidaci. V průběhu likvidace došlo k převedení akcií ve vlastnictví společnosti na ovládající osobu. Společnost byla vymazána z obchodního rejstříku kantonu Curych dne 6.1.2022

#### Osoby nepřímo ovládané Ovládající osobou:

**Banka CREDITAS a.s.**, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 634 92 555

**CREDITAS fond SICAV, a.s.**, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 085 33 610

**CREDITAS s.r.o.**, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 241 85 299

**Creditas Services s.r.o.**, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 093 72 881

**EKORENT, spol. s r.o.\***, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 452 78 288

\*/ Banka CREDITAS a.s. nabyla podíl v červenci 2021

**UNICAPITAL N.V.\***, sídlo Barbara Strozziilaan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná

**CREDITAS Real Estate B.V.**, sídlo Barbara Strozziilaan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 78258480

**UNICAPITAL a.s.**, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 018 00 817

**LEMANT Finance s.r.o.**, sídlo Beranových 823, Letňany, 199 00 Praha 9, IČ 055 58 310

**GALAP INVESTMENT s.r.o.**, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 061 77 557

**Financial Consortium s.r.o.**, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 040 23 242

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

<p>v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 66551625</p>	<p><b>MORAVAN Mléčná farma a.s.</b>, sídlo Kateřinice č.p. 198, 742 58 Kateřinice, IČ 476 72 439</p>
<p><b>*/Společnost UNICAPITAL N.V.</b> podniká v České republice prostřednictvím odštěpného závodu zahraniční právnické osoby UNICAPITAL N.V., odštěpný závod, IČ: 078 81 720, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 oo Praha 8  <b>UNICAPITAL Finance a.s.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 056 90 421</p>	<p><b>Pozemky UNICAPITAL s.r.o.</b>, sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 oo Olomouc, IČ 050 69 688</p>
<p><b>UNICAPITAL Invest I a.s.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 054 77 395</p>	<p><b>REZIDENCE U PARKU s.r.o.</b>, sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 oo Olomouc, IČ 019 64 542</p>
<p><b>UNICAPITAL Invest II a.s.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 065 49 608</p>	<p><b>BONUM Reality, s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 014 94 732</p>
<p><b>UNICAPITAL Invest III a.s.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 076 00 488</p>	<p><b>Pereta Estates s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 035 17 446</p>
<p><b>UNICAPITAL Invest IV a.s.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 086 69 732</p>	<p><b>Reality Property II s.r.o.</b>, sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 oo Olomouc, IČ 093 25 581</p>
<p><b>UNICAPITAL Invest V a.s.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 097 12 682</p>	<p><b>UNICAPITAL ENERGY a.s.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 018 81 469  <b>*/</b> Společnost zanikla rozštěpením sloučením s nástupnickými společnostmi UNICAPITAL a.s. a Reality Property I s.r.o. dle projektu přeměny ze dne 15.10.2021 s právními účinky ke dni 1.11.2021</p>
<p><b>UNICAPITAL Invest VI a.s.*</b>, sídlo Pobřeží 297/14, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 097 12 682  <b>*/nově založená společnost byla zapsána do obchodního rejstříku de 27.8.2021</b></p>	<p><b>Českomoravské energetika s.r.o.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 035 31 384  <b>*/</b> Společnost zanikla rozštěpením sloučením s nástupnickými společnostmi UNICAPITAL a.s. a Reality Property I s.r.o. dle projektu přeměny ze dne 15.10.2021 s právními účinky ke dni 1.11.2021</p>
<p><b>UNICAPITAL Invest VII a.s.*</b>, sídlo Pobřeží 297/14, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 140 94 215  <b>*/nově založená společnost byla zapsána do obchodního rejstříku de 23.12.2021</b></p>	<p><b>UCED Kopřivnice s.r.o.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 085 31 706  <b>*/</b> podíl na společnosti byl převeden společnosti CREDITAS ASSETS SICAV a.s. v únoru 2021</p>
<p><b>CREDITAS Fund Holding a.s.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 097 34 261</p>	<p><b>UCED Distribuce s.r.o.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 019 07 786</p>
<p><b>CREDITAS ASSETS SICAV a.s.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 097 83 261</p>	<p><b>*/</b> podíl na společnosti byl převeden společnosti CREDITAS ASSETS SICAV a.s. v únoru 2021</p>
<p><b>CREDITAS LOAN SICAV a.s.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 097 83 334</p>	<p><b>UCED Přerov s.r.o.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 086 70 714</p>
<p><b>Nemovitosti nájemního bydlení a.s.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 057 84 573</p>	<p><b>*/</b> podíl na společnosti byl převeden společnosti CREDITAS ASSETS SICAV a.s. v únoru 2021</p>
<p><b>Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 067 11 464</p>	<p><b>UCED Chomutov s.r.o.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 286 46 711</p>
<p><b>Osová PD, s.r.o.</b>, sídlo Pobřeží 297/14, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 117 24 285</p>	<p><b>*/</b> podíl na společnosti byl převeden společnosti CREDITAS ASSETS SICAV a.s. v únoru 2021</p>
<p><b>Osová PD II, s.r.o. *</b>, sídlo Pobřeží 297/14, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 277 42 997  <b>*/</b> Osová PD, s.r.o. nabyla podíl na společnosti Osová PD II, s.r.o. (dříve ZÁPADNÍ BRÁNA BRNO s.r.o.) dne 27.12.2021</p>	<p><b>UCED Vítkovice s.r.o.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 286 47 491</p>
<p><b>Pobřeží PD, s.r.o.</b>, sídlo Pobřeží 297/14, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 117 24 803</p>	<p><b>*/</b> podíl na společnosti byl převeden společnosti CREDITAS ASSETS SICAV a.s. v únoru 2021</p>
	<p><b>UNICAPITAL AGRO a.s.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 oo Praha 8, IČ 018 92 908</p>
	<p><b>*/</b> Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností UNICAPITAL a.s. dle projektu přeměny ze dne 15.10.2021 s právními účinky ke dni 1.11.2021</p>

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

<p><b>CREDITAS Invest I a.s. *</b>, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 94 363 */ nově založená společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 23.12.2021</p> <p><b>UNICAPITAL ENERGY s.ro.</b> (dříve Reality Property I s.r.o.)*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 093 25 468 */ ke změně obchodní firmy došlo v důsledku projektu přeměny ze dne 15.10.2021</p> <p><b>UCED Energy s.r.o.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 082 10 047 */ Společnost v důsledku projektu přeměny ze dne 15.10.2021 přešla s právními účinky ke dni 1.11.2021 pod UNICAPITAL Energy s.r.o.</p> <p><b>UCED Energy II s.r.o.*/**</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 099 05 944 */ společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 26.2.2021 **/ převod podílu společnosti do vlastnictví UNICAPITAL ENERGY s.r.o. proběhl v listopadu 2021</p> <p><b>LUDS, s.r.o.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 284 58 133 */ Společnost v důsledku projektu přeměny ze dne 15.10.2021 přešla s právními účinky ke dni 1.11.2021 pod UNICAPITAL Energy s.r.o.</p> <p><b>UCED s.r.o. *</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 064 03 981 */ Společnost v důsledku projektu přeměny ze dne 15.10.2021 přešla s právními účinky ke dni 1.11.2021 pod UNICAPITAL Energy s.r.o.</p> <p><b>ENERGETICKÁ SERVISNÍ s.r.o.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 069 34 552 */ Společnost v důsledku projektu přeměny ze dne 15.10.2021 přešla s právními účinky ke dni 1.11.2021 pod UNICAPITAL Energy s.r.o.</p> <p><b>UCED Prodej s.r.o. *</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 036 97 312 */ Společnost v důsledku projektu přeměny ze dne 15.10.2021 přešla s právními účinky ke dni 1.11.2021 pod UNICAPITAL Energy s.r.o.</p> <p><b>UCED Distribuce II s.r.o.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 085 31 714 */ Společnost v důsledku projektu přeměny ze dne 15.10.2021 přešla s právními účinky ke dni 1.11.2021 pod UNICAPITAL Energy s.r.o.</p> <p><b>UCED Hranice s.r.o.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 087 83 535 */ Společnost v důsledku projektu přeměny ze dne 15.10.2021 přešla s právními účinky ke dni 1.11.2021 pod UNICAPITAL Energy s.r.o.</p> <p><b>ENERGIE Lutín s.r.o.*/**</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 268 48 392</p>	<p><b>UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 256 21 483 */ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností UNICAPITAL a.s. dle projektu přeměny ze dne 15.10.2021 s právními účinky ke dni 1.11.2021</p> <p><b>UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 041 85 811 */ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností UNICAPITAL a.s. dle projektu přeměny ze dne 15.10.2021 s právními účinky ke dni 1.11.2021</p> <p><b>UNICAPITAL Operation s.r.o.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 061 55 197 */ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností UNICAPITAL a.s. dle projektu přeměny ze dne 15.10.2021 s právními účinky ke dni 1.11.2021</p> <p><b>NECTENT, a.s.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 061 24 946 */ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností UNICAPITAL a.s. dle projektu přeměny ze dne 15.10.2021 s právními účinky ke dni 1.11.2021</p> <p><b>UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 029 53 200</p> <p><b>LIFELIQE, Inc</b>, sídlo 850 New Burton Road Suite 201, in the City of Dover, County of Kent, Delaware 19904, Spojené státy americké, reg. č. 5870921</p> <p><b>LIFELIQE CZECH s.r.o.</b>, sídlo Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6, IČ 052 89 921</p> <p><b>UNICAPITAL Healthcare a.s.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 057 85 057</p> <p><b>Alzheimercentrum pp s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 272 44 121</p> <p><b>AC Assets s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 12 526</p> <p><b>AC Plzeň s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 279 68 821</p> <p><b>AC Správní I s.r.o.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 061 */ nově založená společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 22.12.2021</p> <p><b>AC Správní II s.r.o.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 363 */ nově založená společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 22.12.2021</p> <p><b>AC Správní III s.r.o.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 398 */ nově založená společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 22.12.2021</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

<p>*/ podíl na společnosti ENERGIE Lutín nabyla společnost UCED Hranice s.r.o. v dubnu 2021</p> <p>**/Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností UCED Hranice s.r.o. dle projektu přeměny ze dne 31.8.2021 s právními účinky ke dne 1.9.2021</p> <p><b>LEDERICA TRADING a.s.</b>, sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 060 11 799</p> <p><b>V Invest Development s.r.o.</b>, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 065 93 739,</p> <p><b>GAMA PD s.r.o.</b>, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 78 642</p> <p><b>DB Development s.r.o.</b>, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 275 88 971</p> <p><b>Praga Progetti e Investimenti, spol. s.r.o.</b>, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 251 26 172</p> <p><b>V Invest CZ a.s.</b>, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 257 94 655</p> <p><b>ALFA Property Development s.r.o.*</b>, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 74 272 */ podíl na společnosti byl prodán v červnu roku 2021 třetí straně</p> <p><b>DELTA PD s.r.o.</b>, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 78 308</p> <p><b>BETA PD s.r.o.</b>, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 89 377</p> <p><b>EPSILON PD s.r.o.</b>, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 82 275</p> <p><b>Ořechovka Property Development s.r.o.</b>, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 043 05 469</p> <p><b>Mlynářka Property Development s.r.o.</b>, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 076 80 945</p> <p><b>UDRA Property Development s.r.o.</b>, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 044 65 113</p> <p><b>Prosluněná Property Development s.r.o.</b>, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 048 14 355</p> <p><b>Kačerov Property Development s.r.o.</b>, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 16 819</p> <p><b>Hřebenky Property Development s.r.o.</b>, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 047 51 914</p> <p><b>Valcha Property Development a.s.</b>, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 279 26 931</p>	<p><b>AC IMMO s.r.o.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 91 283 */ nově založená společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 22.12.2021</p> <p><b>Alzheimercentrum Prácheň, z.ú.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 251 56 349,</p> <p><b>Alzheimercentrum Filipov, z.ú.</b>, sídlo Čáslav – Filipov, Zámecká 1/25, 286 01, IČ 284 41 397</p> <p><b>Alzheimercentrum Jihlava, z.ú.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 023 76 822</p> <p><b>Alzheimercentrum Zlosyň, z.ú.</b>, sídlo Zlosyň 160, PSČ 277 44, IČ 284 46 003</p> <p><b>Alzheimercentrum Průhonice, z.ú.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 290 29 651</p> <p><b>AC Facility, s.r.o.</b>, sídlo Husova tř. 1651/125b, České Budějovice 2, 370 11 České Budějovice, IČ 242 40 931</p> <p><b>Zámecký Hotel Filipov s.r.o.</b>, sídlo Čáslav - Zámek Filipov, Zámecká 1/25, PSČ 286 06, IČ 280 72 529</p> <p><b>AC Supervisor I s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 033 10 256</p> <p><b>AC Supervisor II s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 032 99 244</p> <p><b>AC Supervisor III s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 033 12 461</p> <p><b>Průhonice Services, s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 271 35 527</p> <p><b>Alzheimercentrum Ostrava z.ú.</b>, sídlo Syllabova 3029/38, Vítkovice, 703 00 Ostrava, IČ 072 87 895,</p> <p><b>Alzheimercentrum Plzeň z.ú.</b>, sídlo Zlosyň č.p. 160, PSČ 277 44, IČ 034 00 361</p> <p><b>Alzheimercentrum Zlín z.ú.</b>, sídlo Zlosyň č.p. 160, PSČ 277 44, IČ 034 61 891</p> <p><b>Alzheimercentrum Zábřeh z.ú.</b>, sídlo Smetanova 196/52, 781 01 Zábřeh, IČ 060 34 357</p> <p><b>Alzheimercentrum Černošice z.ú.</b>, sídlo Ostružinová 728, 252 28 Černošice, IČ 072 34 015</p> <p><b>Alzheimercentrum Česká Lípa z.ú.</b>, sídlo U nemocnice 2696, 470 06 Česká Lípa, IČ 072 34 571,</p> <p><b>Alzheimercentrum Pardubice z.ú.</b>, sídlo Bělehradská 591, Polabiny, 530 09 Pardubice, IČ 086 20 008,</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

<p><b>Difesa a.s.</b>, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 241 51 882</p> <p><b>Blue Future s.r.o.*</b>, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 14 522 */ podíl na společnosti byl prodán v červnu 2021 třetí straně</p> <p><b>Blue Future Second s.r.o.</b>, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 52 262</p> <p><b>Blue Future Third s.r.o.</b>, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 69 548</p> <p><b>Blue Future Fourth s.r.o.</b>, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 59 011</p> <p><b>NIFOR s.r.o.*</b>, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 077 21 102 */ Investice do podílu ve společnosti NIFOR s.r.o. proběhla v dubnu 2021</p> <p><b>Litoměřická Property Development s.r.o.</b>, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 044 70 010</p> <p><b>Prague Outdoor Parking s.r.o.*</b>, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 091 70 839, */ Investice do obchodního podílu společnosti Prague Outdoor Parking s.r.o. proběhla v květnu 2021</p>	<p><b>Alzheimercentrum České Budějovice z.ú.</b>, sídlo Husova tř. 1651/125a, České Budějovice 2, 370 11 České Budějovice, IČ 087 44 351</p> <p><b>Alzheimercentrum Admin s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 033 10 078</p> <p><b>Alzheimercentrum Zlosyň a.s.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 254 75 916</p> <p><b>AC Estate Ostrava, s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 290 10 225</p> <p><b>NADAČNÍ FOND ŽIVOT S ALZHEIMEREM</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 242 03 378</p> <p><b>AC Estate Vodňany, s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 061 07 982</p> <p><b>AC Estate Písek, s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 061 07 966</p> <p><b>AC Estate Pardubice s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 096 30 023</p> <p><b>Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 063 03 391</p> <p><b>Alzheimercentrum Slovakia a.s.</b>, sídlo Nitrianska 1837/5, Piešťany 921 01, Slovenská republika, IČ 36 800 406</p> <p><b>Alzheimercentrum Piešťany n.o.</b>, sídlo Rekreačná 4865/7, Piešťany 921 01, Slovenská republika, IČ 37 986 945</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 2. Úloha ovládané osoby v rámci skupiny

Ovládaná osoba nevyvíjí vlastní podnikatelskou činnost. Její hlavní úlohou je držení a správa podílů v dceřiných společnostech. Klíčovými oblastmi zájmu, ve kterých ovládaná osoba působí prostřednictvím svých dceřiných společností, jsou reality a development, energetika, zemědělství a dále vyhledávání investičních a kapitálových příležitostí na finančním trhu. Ovládaná osoba vyhledává, analyzuje a realizuje atraktivní investiční příležitosti s perspektivním růstovým potenciálem.

### 3. Způsob a prostředky ovládaní

Mezi ovládající osobou ani jinými osobami jí ovládanými a ovládanou osobou nebyla uzavřena žádná ovládací smlouva. K ovládaní ovládané osoby docházelo v rozhodném období prostřednictvím rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady.

### 4. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby, zjištěného z účetní závěrky za rok 2020

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění Přijatý/poskytnutý ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
CREDITAS Fund Holding a.s. (UNICAPITAL ENERGY a.s.)	Postoupení pohledávek	Poskytnuté/věcné	1	ano
	Prodej podílů UCED	Přijaté/věcné	1	ano
CREDITAS ASSETS SICAV a.s. (UNICAPITAL ENERGY a.s.)	Prodej podílů UCED	Přijaté/věcné	4	ano
UNICAPITAL ENERGY a.s.	Smlouva o úvěru*	Poskytnuté/peněžité	1	ano
	0,- Kč		fixní	3,5 %
UNICAPITAL Finance a.s.	Smlouva o půjčce	Poskytnuté/peněžité	1	ano
	359 022 307,62 Kč	21.6.2023	fixní	2 %
UNICAPITAL N.V. (UNICAPITAL ENERGY a.s.)	Smlouva o půjčce	Poskytnuté/peněžité	1	ano
	269 068 898,63 Kč	25.6.2024	fixní	2 %

Jediný společník v působnosti valné hromady rozhodl o výplatě dividendy ve výši 804 221 712,99, dividendy byla uhrazena ze zálohy poskytnuté v roce 2020.

### 5. Přehled vzájemných smluv v rámci skupiny

#### Úvěrové smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění Přijatý/poskytnutý ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
	Objem úvěru k 31.12.2021	Datum splatnosti	Úroková míra	Rozpětí úrokové míry
UNICAPITAL N.V.	smlouva o úvěru	Poskytnuté/peněžité	1	ano
	5 090 900,76 Kč	2.12.2024	fixní	2,0 %
	smlouva o úvěru	Poskytnuté/peněžité	1	ano
	6 044 054,79	18.8.2022	fixní	2,0 %
	Smlouva o úvěru	Přijaté/peněžní	1	ano
	9 337 142,08	19.6.2022	fixní	5,5 %

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

GALAP INVESTMENT s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek*	Poskytnuté/peněžitě	1	ano
	0,- Kč		fixní	6 %
	Smlouva o postoupení pohledávek*	Poskytnuté/peněžitě	1	ano
	0,- Kč		fixní	6 %
	Smlouva o postoupení pohledávek*	Poskytnuté/peněžitě	1	ano
	0,- Kč		fixní	6 %
MORAVAN Mléčná farma a.s.	Smlouva o úvěru	Poskytnuté/peněžitě	1	ano
	17 195 972,60 Kč	na dobu neurčitou	fixní	5,5 %
	Rámcová smlouva o úvěru	Poskytnuté/peněžitě	1	ano
	2 676 017,47,- Kč	na dobu neurčitou	fixní	5,5 %
UCED Chomutov s.r.o. (UNICAPITAL ENERGY a.s.)	Smlouva o půjčce*	Poskytnuté/peněžitě	1	ano
	0,- Kč	na dobu neurčitou	fixní	6 %
PHOTON FOREST s.r.o. (UNICAPITAL ENERGY a.s.)	Smlouva o půjčce	Poskytnuté/peněžitě	1	ano
	7 824 191,86 Kč	31.12.2025	fixní	13 %
UCED DISTRIBUCE s.r.o. (UNICAPITAL ENERGY a.s.)	Smlouva o úvěru*	Poskytnuté/peněžitě	1	ano
	0,- Kč	na dobu neurčitou	fixní	5,5 %
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	Smlouva o půjčce	Poskytnuté/peněžitě	1	ano
	66 093 594,29 Kč	na dobu neurčitou	fixní	5,1 %
UNICAPITAL FINANCE a.s.	Smlouva o půjčce	Přijaté/peněžitě	1	ano
	10 443 325,00	21.06.2022	fixní	5,5 %

\*/ Smlouvy byly v průběhu rozhodného období ukončeny nebo zanikly fúzí.

### Provozní smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijatý/poskytnutý ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
UNICAPITAL N.V.	Smlouva o vedení účetnictví	Přijaté/věcné	7*	ano
	Smlouva o vedení mzdové agendy	Přijaté/věcné	7*	ano
	Smlouva o poskytování právních a poradenských služeb	Přijaté/věcné	7*	ano

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

	Přefakturace služeb	Poskytnuté/věcné		ano
UNICAPITAL Invest I a.s. (UNICAPITAL ENERGY a.s.)	Smlouva o správě dluhopisů	Přijaté/věcné	1*	ano
Alzheimercentrum pp s.r.o.	Přefakturace služeb	Poskytnuté/věcné		ano
Pereta Estate s.r.o.	Smlouva o poskytnutí sídla a služeb sídla	Přijaté/věcné	7*	ano
Banka CREDITAS a.s.	Vedení účtů	Přijaté/věcné	7*	ano
BONUM Reality, s.r.o.	Prodej majetku	Poskytnuté/věcné	1	ano

\*/Smlouvy měly jednotlivé firmy, které byly součástí přeměny (NECTENT, a.s.; Unicapital Operations s.r.o.; Unicapital Agro a.s.; Unicapital Development, s.r.o.; UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.; UNICAPITAL ENERGY a.s.). Přeměnou až na jednu tyto smlouvy zanikly.

### 6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

Statutární orgán ovládané osoby prohlašuje, že z titulu (i) shora uzavřených smluv (ii) uskutečněných resp. neuskutečněných jednáních, ať už jednostranných nebo vícestranných, ve formě konání či nekonání, bez ohledu, zda se tak stalo z popudu nebo v zájmu ovládající osoby nebo osob ovládaných stejnou ovládající osobou nebo naopak z popudu nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, nevznikla ovládané osobě žádná újma. Podmínky, za nichž vznikly shora popsány vztahy v rámci seskupení, se nevymykají podmínkám obvyklým v obchodním styku. Ovládané osobě nevyplývají z účasti ve skupině nevýhody. Ze vztahů v rámci skupiny neplynou pro ovládanou osobu žádná rizika.

V Olomouci dne 31.3.2022

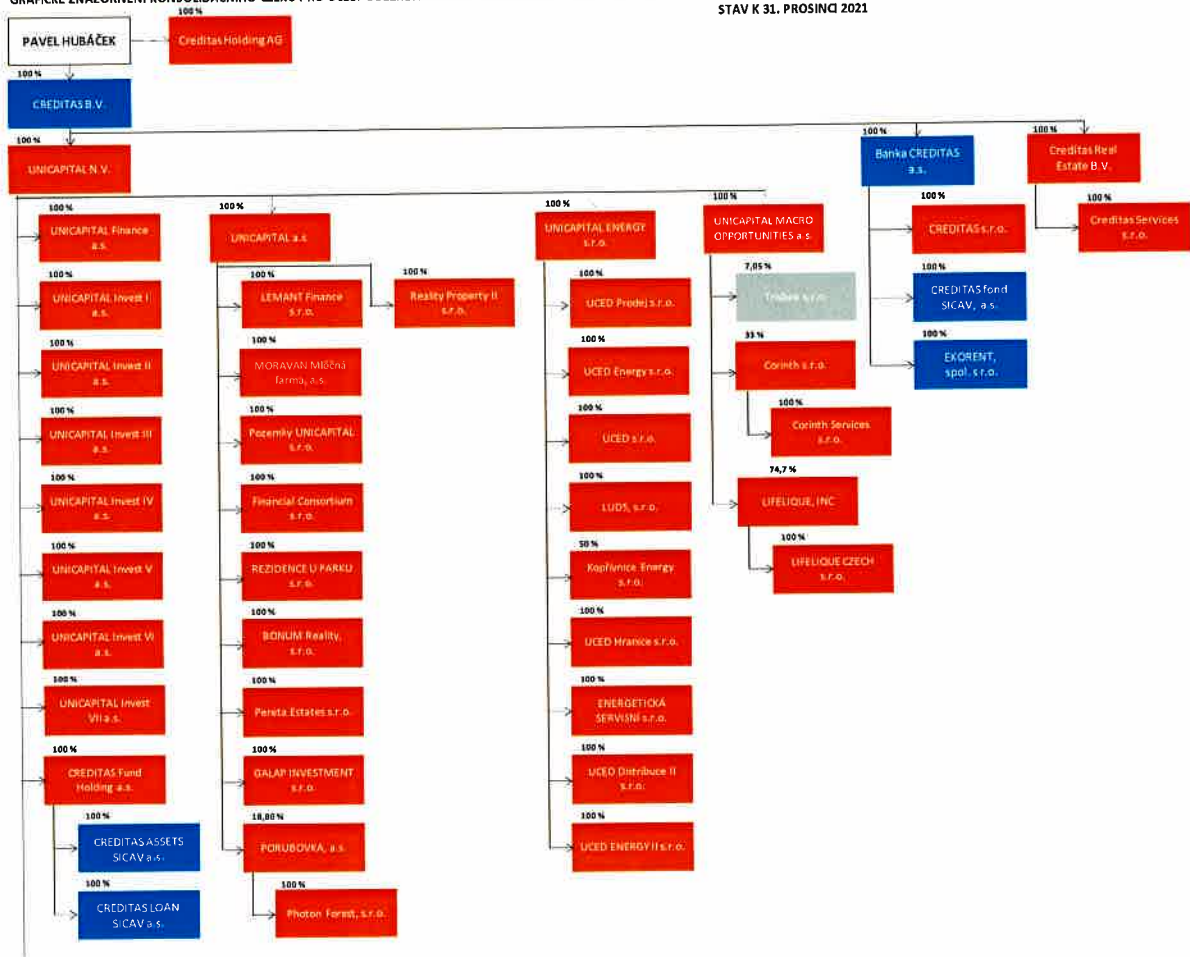


Ing. Kamila Valštyňová  
člen představenstva

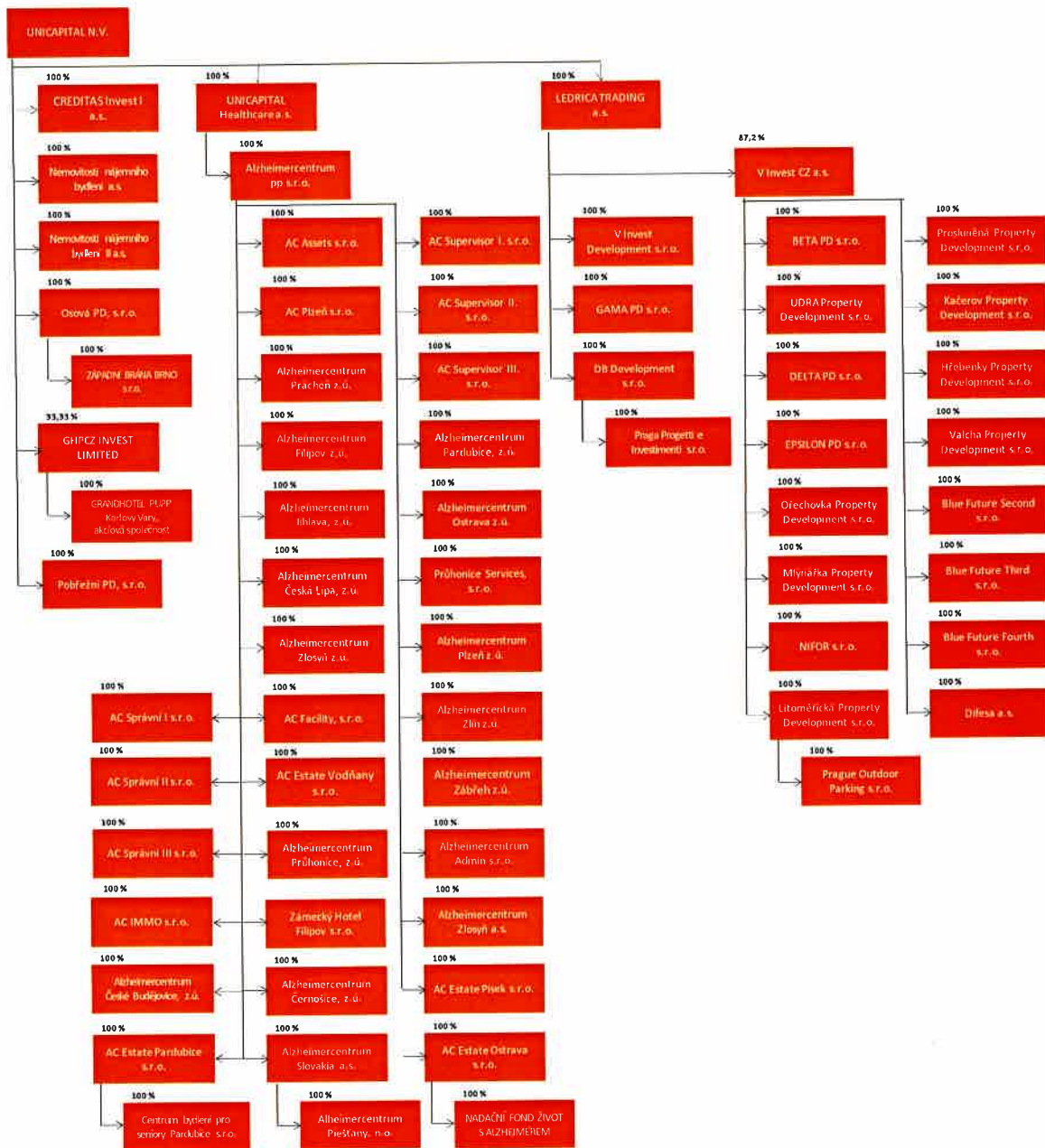
# ZPRÁVA O VZTAZÍCH

## Příloha č.1 – organizační struktura Skupiny

GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU PRO ÚČELY OBEZŘETNOSTNÍCH POŽADAVKŮ - STRUKTURA SKUPINY FINANČNÍ HOLDINGOVÉ OSOBY  
STAV K 31. PROSINCI 2021



# ZPRÁVA O VZTAZÍCH



## ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY

---

Předseda dozorčí rady společnosti UNICAPITAL a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 018 00 817, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19190 (dále jen „Společnost“) paní Alena Sikorová, nar. 19. května 1965, bytem Topolová 421/4, Slavonín, 783 01 Olomouc vyhotovil níže uvedeného dne, měsíce a roku níže uvedenou:

### Zprávu o činnosti dozorčí rady za rok 2021

- 1) Zasedání předsedy dozorčí rady se uskutečňovala v souladu se stanovami Společnosti.
- 2) Předseda dozorčí rady se ve své činnosti zaměřoval na kontrolu plnění podnikatelských záměrů Společnosti, dodržování stanov a obecně závazných právních předpisů. K tomu měl vytvořeny ze strany Společnosti podmínky tak, aby mohl plnit své zákonem a stanovami stanovené povinnosti a průběžně kontrolovat chod Společnosti a činnosti člena představenstva Společnosti.
- 3) Předseda dozorčí rady neobdržel, a tedy neprojednával žádný podnět od akcionáře.
- 4) Předseda dozorčí rady přezkoumal účetní závěrku za období roku 2021. Účetní závěrka za období roku 2021 dle jeho názoru věrně zobrazuje ve všech významných ohledech majetek, závazky a vlastní kapitál Společnosti, stejně jako její hospodářský výsledek a finanční situaci.
- 5) Předseda dozorčí rady přezkoumal zprávu o vztazích, ke které nemá výhrady.

V Olomouci dne 9. srpna 2022



JUDr. Alena Sikorová  
předseda dozorčí rady

## DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

---

### 1. Události nastalé po rozvahovém dni

Společnost UNICAPITAL N.V. jako jediný akcionář společnosti s obchodní firmou UNICAPITAL a.s. učinila při výkonu působnosti valné hromady dne 25.5.2022 rozhodnutí o snížení základního kapitálu společnosti o pevnou částku ve výši 298.000.000,- Kč (slovy: dvě stě devadesát osm milionů korun českých), a to z původní výše 300.000.000,- Kč (slovy: tři sta milionů korun českých) na novou částku základního kapitálu ve výši 2.000.000,- Kč (slovy: dva miliony korun českých).

Účelem snížení základního kapitálu je dosažení přiměřenosti výše základního kapitálu k povaze činnosti a k faktickému fungování společnosti, a tedy absence potřeby základního kapitálu v současné výši.

Snížení základního kapitálu se uskuteční bezúplatným vzetím akcií z oběhu na základě smlouvy uzavřené s jediným akcionářem, a to v počtu 298 (slovy: dvě stě devadesát osm) kusů s jmenovitou hodnotou jedné akcie 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých), čísla akcií 3 až 300.

Smlouva o bezúplatném vzetí akcií z oběhu bude s akcionářem uzavřena ve lhůtě jednoho měsíce od nabytí účinnosti rozhodnutí o snížení základního kapitálu vůči třetím osobám s odkládací podmínkou nabytí účinnosti snížení základního kapitálu. Návrh smlouvy bude akcionáři doručen po zápisu rozhodnutí o snížení základního kapitálu do obchodního rejstříku. Akcie stahované z oběhu odevzdá akcionář v sídle společnosti ve lhůtě dvou měsíců od nabytí účinnosti snížení základního kapitálu. Tyto akcie budou pak společností zničeny.

S částkou odpovídající snížení základního kapitálu, tj. částkou ve výši 298.000.000,- Kč (slovy: dvě stě devadesát osm milionů korun českých), bude naloženo tak, že bude celá převedena v rámci vlastního kapitálu společnosti do složky ostatních kapitálových fondů.

V důsledku snížení základního kapitálu se výše vkladu jediného akcionáře společnosti sníží na částku 2.000.000,- Kč (slovy: dva miliony korun českých).

### 2. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost v roce 2021 neměla žádné výdaje na výzkum a vývoj.

### 3. Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

Činnost společnosti nemá žádný podstatný vliv na životní prostředí, proto nejsou vyvíjeny v této oblasti žádné zvláštní aktivity.

### 4. Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů

Společnost v roce 2021 neměla žádné významné aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů.

### 5. Informace o pobočkách v zahraničí

Společnost nemá zřízenou žádnou pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

### 6. Rizika s vlivem na společnost a cíle a metody jejich řízení

Společnost UNICAPITAL a.s. drží, spravuje a případně financuje účasti na jiných společnostech. Z toho důvodu je společnost závislá na příjmech z dividend a případně z úroků z půjček poskytnutých dceřiným společnostem, které závisí na úspěšnosti podnikání jejich dceřiných společností.



## EQUITY RATIO

Ukazatel EQUITY RATIO znamená podíl vlastního kapitálu na celkových aktivech. Ukazatel je vypočten v souladu s Českými účetními standardy a vychází z auditované individuální účetní závěrky Společnosti za rok 2021 a zahajovací rozvahy za rok 2020.

(tis. Kč)	2021	2020
Vlastní kapitál <sup>1</sup>	1 246 649	382 119
Aktiva celkem <sup>2</sup>	1 273 729	829 888
<b>EQUITY RATIO</b>	<b>97,78 %</b>	<b>46,04 %</b>

<sup>1</sup> Rozvaha k 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020

<sup>2</sup> Rozvaha k 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 „netto“

## INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

sestavená v souladu s účetními předpisy platnými v České republice

## ROZVAHA K 31. PROSINCI 2021

(tis. Kč)	Řád.	Běžné účetní období			Minulé účetní období(*)	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto	
	<b>001</b>	<b>1 274 042</b>	<b>-313</b>	<b>1 273 729</b>	<b>829 888</b>	
	<b>003</b>	<b>1 015 210</b>	<b>-313</b>	<b>1 014 897</b>	<b>412 350</b>	
<b>B.</b>	<b>014</b>	<b>3 126</b>	<b>-313</b>	<b>2 813</b>	<b>3 146</b>	
B. II.	018	465	-313	152	485	
B. II. 2.	020	2 661	0	2 661	2 661	
B. II. 4.	023	2 661	0	2 661	2 661	
B. II. 4. 3.	027	1 012 084	0	1 012 084	409 204	
B. III.	028	262 109	0	262 109	307 672	
B. III. 1.	029	726 972	0	726 972	78 529	
B. III. 2.	032	23 003	0	23 003	23 003	
B. III. 5.	037	258 791	0	258 791	417 512	
<b>C.</b>	<b>046</b>	<b>255 758</b>	<b>0</b>	<b>255 758</b>	<b>285 900</b>	
C. II.	047	0	0	0	34 256	
C. II. 1.	049	0	0	0	24 674	
C. II. 1. 2.	051	0	0	0	1 844	
C. II. 1. 4.	052	0	0	0	7 738	
C. II. 1. 5.	056	0	0	0	7 738	
C. II. 1. 5. 4.	057	255 758	0	255 758	251 644	
C. II. 2.	058	360	0	360	2 038	
C. II. 2. 1.	059	246 044	0	246 044	243 564	
C. II. 2. 2.	061	9 354	0	9 354	6 042	
C. II. 2. 4.	062	0	0	0	0	
C. II. 2. 4. 1.	064	7 139	0	7 139	3 565	
C. II. 2. 4. 3.	065	0	0	0	0	
C. II. 2. 4. 4.	067	2 215	0	2 215	2 447	
C. II. 2. 4. 6.	075	3 033	0	3 033	131 612	
C. IV.	076	28	0	28	44	
C. IV. 1.	077	3 005	0	3 005	131 568	
C. IV. 2.	078	41	0	41	26	
<b>D.</b>	<b>079</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>41</b>	<b>26</b>	
D. 1.		41	0	41	26	

## ROZVAHA K 31. PROSINCI 2021

(tis. Kč)		Řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>082</b>	<b>1 273 729</b>	<b>829 888</b>
A.	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>083</b>	<b>1 246 649</b>	<b>382 119</b>
A. I.	<b>Základní kapitál</b>	<b>084</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
A. I. 1.	Základní kapitál	085	300 000	300 000
A. IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let +/-</b>	<b>099</b>	<b>82 119</b>	<b>886 341</b>
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk min let nebo neuhrazená ztráta min let +/-	100	82 119	886 341
A. IV. 3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)			0
A. V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období +/-</b>	<b>102</b>	<b>864 530</b>	<b>886 341</b>
A. VI.	<b>Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)</b>	<b>103</b>	<b>0</b>	<b>-804 222</b>
B. + C.	<b>Cizí zdroje</b>	<b>105</b>	<b>27 080</b>	<b>447 769</b>
B	<b>Rezervy</b>	<b>106</b>	<b>0</b>	<b>442</b>
B. 2.	Rezerva na daň z příjmů	107	0	442
C.	<b>Závazky</b>	<b>111</b>	<b>27 080</b>	<b>447 327</b>
C. I.	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>112</b>	<b>0</b>	<b>11 257</b>
C. I. 6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	120	0	11 257
C. II.	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>127</b>	<b>27 080</b>	<b>436 070</b>
C. II. 1.	Vydané dluhopisy	128	0	419 372
C. II. 1. 2.	Ostatní dluhopisy	130	0	419 372
C. II. 4	Závazky z obchodních vztahů	133	1 525	1 139
C. II. 6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	135	25 420	14 288
C. II. 8.	Závazky ostatní	137	135	1 271
C. II. 8. 3.	Závazky k zaměstnancům	140	91	462
C. II. 8. 4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	141	44	310
C. II. 8. 5.	Stát – daňové závazky a dotace	142	0	499
C. II. 8. 6.	Dohadné účty pasivní	143	0	0
C. II. 8. 7.	Jiné závazky	144	0	0
C. III.	<b>Časové rozlišení pasiv</b>	<b>148</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C. III. 1.	Výdaje příštích období	149	0	0

\*) Zahajovací rozvaha 1.1.2021

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

(tis. Kč)		Řád.	Běžné účetní období
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	01	620
A.	Výkonová spotřeba	03	3 894
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	05	171
A. 3.	Služby	06	3 723
D.	Osobní náklady	09	1 686
D. 1.	Mzdové náklady	10	1 316
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	370
D. 2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	370
D. 2. 2.	Ostatní náklady	13	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	-2 753
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	332
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	332
E. 2.		18	-3 085
III.	Ostatní provozní výnosy	20	990 008
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	990 008
F.	Ostatní provozní náklady	24	993 146
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0
F. 3.	Daně a poplatky	27	12
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	993 134
*	Provozní výsledek hospodaření +/-	30	-5 345
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	31	912 054
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	912 054
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	45 563
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	0
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	15 694
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	0
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	15 694
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	10 209
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44	9 387
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	822
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	297
*	Finanční výsledek hospodaření +/-	48	871 679
**	Výsledek hospodaření před zdaněním +/-	49	866 334
L.	Daň z příjmů	50	-40
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	-40
L. 2.	Daň z příjmů odložená	52	1 844
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	864 530
***	Výsledek hospodaření za účetní období +/-	55	864 530
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	1 918 376

## PŘEHLED ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

(tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2020	300 000	82 119	382 119
Ostatní transakce			
VH za rok 2021		866 334	866 334
Zůstatek k 31. prosinci 2021	300 000	948 453	1 248 453

## PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

(tis. Kč)	2021	
Peněžní toky z provozní činnosti		
Účetní zisk z běžné činnosti před zdaněním	866 334	
<b>A.1</b>	<b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>	
A.1.1	Odpisy stálých aktiv	332
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	-3 085
A.1.3	Zisk z prodeje stálých aktiv	-866 491
A.1.4	Výnosy z dividend a podílů na zisku	0
A.1.5	Vyúčtované nákladové (+) a výnosové (-) úroky	-5 485
<b>A*</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>	<b>-8 395</b>
<b>A.2</b>	<b>Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:</b>	<b>12 178</b>
A.2.1	Změna stavu pohledávek a přechodných účtů aktiv	
A.2.2	Změna stavu krátkodobých závazků a přechodných účtů pasiv	12 927
A.2.3.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	-749
<b>A**</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>	<b>3 783</b>
A.3	Úroky vyplacené	-886
A.4	Úroky přijaté	
A.5	Zaplacená daň z příjmů	-4 155
A.6	Přijaté podíly na zisku	
<b>A***</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>-1 258</b>
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	
B.2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	912 054
B.3	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	-610 555
<b>B***</b>	<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>301 499</b>
Peněžní toky z finanční činnosti		
C.1	Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých závazků	-428 820
C.2	Změna stavu vlastního kapitálu	
C.2.6	Vyplacené dividendy včetně zaplacené daně	
<b>C***</b>	<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>	<b>-428 820</b>
	<b>Čisté snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>-128 579</b>
	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku roku</b>	<b>131 612</b>
	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci roku</b>	<b>3 033</b>

V průběhu roku končícího 31. prosince 2021 došlo k započtení pohledávky z titulu výnosů z prodeje podílů ve skupině ve výši 910 000 tis. Kč s pohledávkou z titulu postoupení.

Jediný společník v působnosti valné hromady rozhodl o výplatě dividendy ve výši 804 222. tis Kč, dividendy byla uhrazena ze zálohy poskytnuté v roce 2020.

## PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

### 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

#### 1.1. Základní informace o Společnosti

UNICAPITAL a.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19190 dne 19. června 2013 a její sídlo je Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je správa finančního majetku a finančních investic.

Složení představenstva k 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 bylo následující:

Jméno	Funkce	Datum vzniku funkce
Ing. Kamila Valštyňová	člen představenstva	15. listopadu 2016

Složení dozorčí rady k 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 bylo následující:

Jméno	Funkce	Datum vzniku funkce	Datum ukončení funkce
David Hubáček	předseda dozorčí rady	19. června 2013	14. října 2021
JUDr. Alena Sikorová	předseda dozorčí rady	14. října 2021	

Společnost je řízena představenstvem.

Společnost se změnou své společenské smlouvy podřídila zákonu o obchodních korporacích jako celku. Tato skutečnost nabyla účinnosti 27. března 2014.

Společnost není společníkem s neomezeným ručením v žádné společnosti.

Během roku 2021 došlo k následujícím změnám

Ke dni 14. října 2021 došlo ke změně v dozorčí radě společnosti.

Dále na základě projektu přeměny ze dne 3.9.2021:

a) o rozdělení společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo 018 81 469, která je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19242, jako společnosti rozštěpované a zanikající rozštěpením sloučením se společností UNICAPITAL a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo 018 00 817, která je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19190, a společností Reality Property I s.r.o., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo 093 25 468, která je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 351866, jako společnostmi nástupnickými;

b) o rozdělení společnosti Českomoravská energetika s.r.o., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo 035 31 384, která je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 233130, jako společnosti rozštěpované a zanikající rozštěpením sloučením se společností UNICAPITAL a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo 018 00 817, která je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19190, a společností Reality Property I s.r.o., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo 093 25 468, která je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 351866, jako společnostmi nástupnickými;

c) o fúzi společnosti UNICAPITAL Operation s.r.o., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo 061 55 197, která je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 277147, společností UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo 256 21 483, která je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 55534, společností NECTENT, a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo 064 21 946, která je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22827, společností UNICAPITAL AGRO a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo 018 92 908, která je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19243 a společností UNICAPITAL REAL ESTATE a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo 041 85 811, která je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20747,



## PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

jako společností zanikajících sloučením se společností UNICAPITAL a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo 018 00 817, která je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19190, jako společností nástupnickou;

došlo k rozhodnému dni 1.1.2021:

- a) k rozdělení společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s., jako společnosti rozštěpované a zanikající rozštěpením sloučením se společností UNICAPITAL a.s. a společností Reality Property I s.r.o., jako společnostmi nástupnickými, kdy došlo k zániku zanikající společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s. a přechodu části jejího jmění na nástupnickou společnost UNICAPITAL a.s. a části jejího jmění na nástupnickou společnost Reality Property I s.r.o.;
- b) k rozdělení společnosti Českomoravská energetika s.r.o., jako společnosti rozštěpované a zanikající rozštěpením sloučením se společností UNICAPITAL a.s. a společností Reality Property I s.r.o. jako společnostmi nástupnickými, kdy došlo k zániku zanikající společnosti Českomoravská energetika s.r.o. a přechodu části jejího jmění na nástupnickou společnost UNICAPITAL a.s. a části jejího jmění na nástupnickou společnost Reality Property I s.r.o.;
- c) k fúzi společnosti UNICAPITAL Operation s.r.o., společností UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o., společností NECTENT, a.s., společností UNICAPITAL AGRO a.s. a společností UNICAPITAL REAL ESTATE a.s., jako společností zanikajících sloučením se společností UNICAPITAL a.s., jako společností nástupnickou, kdy došlo k zániku zanikajících společností UNICAPITAL Operation s.r.o., UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o., NECTENT, a.s., UNICAPITAL AGRO a.s. a UNICAPITAL REAL ESTATE a.s. a přechodu veškerého jejich jmění na nástupnickou společnost UNICAPITAL a.s.

## 2. ÚČETNÍ POSTUPY

### 2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice pro střední účetní jednotky a je sestavena v historických cenách.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

Informace uvedené v běžném a minulém období nejsou srovnatelné z důvodu proběhlé přeměny, proto ve výkazu zisku a ztrát a ve výkazu peněžních toků není uvedeno minulé období.

### 2.2. Dlouhodobý hmotný majetek

Hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok a pořizovací cena převyšuje 5 tis. Kč za položku, je považován za dlouhodobý hmotný majetek.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je prvotně vykázán v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a náklady s jeho pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován na základě jeho předpokládané doby životnosti. Společnost uplatňuje roční odpisové sazby, které se liší od sazeb odpočitatelných pro daňové účely.

Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti.

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně ziskatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky. Zpětně ziskatelná částka je stanovena na základě očekávaných budoucích peněžních toků generovaných daným aktivem.

Náklady na opravy a údržbu dlouhodobého hmotného majetku se účtují přímo do nákladů. Technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku je aktivováno.

### 2.3. Podíly v ovládaných osobách a podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem

Podíly v ovládaných osobách představují majetkové účasti v obchodních korporacích, které jsou ovládané nebo řízené Společností (dále též „dceřiná společnost“).

Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem představují majetkové účasti v obchodních korporacích, v nichž Společnost vykonává podstatný vliv, ale nemá možnost tento podnik ovládat nebo řídit (dále též „přidružená společnost“).

Podíly v dceřiných a přidružených společnostech jsou oceněny pořizovací cenou zohledňující případné snížení hodnoty.

### 2.4. Pohledávky

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným pohledávkám. Opravná položka k pochybným pohledávkám je vytvořena na základě věkové struktury pohledávek a individuálního posouzení bonity dlužníků. Společnost nevytváří opravné položky k pohledávkám za spřízněnými stranami.

### 2.5. Přepočtení cizích měn

Transakce prováděné v cizích měnách jsou přepočteny a zaúčtovány devizovým kursem platným v den transakce.

Zůstatky peněžních aktiv, pohledávek a závazků vedených v cizích měnách byly přepočteny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni. Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu peněžních aktiv, pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty a jsou vykázány souhrnně.

### 2.6. Rezervy

Společnost tvoří rezervy, pokud má současný závazek, je pravděpodobné, že bude na vypořádání tohoto závazku třeba vynaložit vlastní zdroje a existuje spolehlivý odhad výše závazku.

### 2.7. Dluhopisy

Společnost provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů v pořizovací ceně ke dni jejich vzniku. Všechny vydané dluhopisy jsou vykazovány v položce pasiv jako „Vydané dluhopisy“. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky oceněny v naběhlé hodnotě s použitím lineární amortizace.

Neprodané vlastní dluhopisy drží Společnost na vlastním majetkovém účtu v naběhlé hodnotě. Tento majetkový účet je v rozvaze započten proti položce pasiv „Vydané dluhopisy“.

Společnost odúčtuje finanční závazek a pohledávku, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti jejich smluvních povinností.

Související finanční náklady, včetně prémie při splacení dluhopisů a úrokového výnosu, jsou časově rozlišovány do výsledku hospodaření za použití metody lineární amortizace a zvyšují účetní hodnotu daného dluhopisu.

### 2.8. Tržby

Tržby jsou zaúčtovány k datu poskytnutí služeb a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty.

### 2.9. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tyto členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv,
- dceřiné a přidružené společnosti a společné podniky.

### 2.10. Leasing

Požizovací cena majetku získaného formou finančního nebo operativního leasingu není aktivována do dlouhodobého majetku. Leasingové splátky jsou účtovány do nákladů rovnoměrně po celou dobu trvání leasingu. Budoucí leasingové splátky, které nejsou k rozvahovému dni splatné, jsou vykázány v příloze k účetní závěrce, ale nejsou zachyceny v rozvaze.

### 2.11. Úrokové náklady

Veškeré úrokové náklady jsou účtovány do nákladů. Dlouhodobé závazky nejsou diskontovány.

### 2.12. Odložená daň

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Odložená daňová pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnosti.

### 2.13. Přehled o peněžních tocích

Společnost sestavila přehled o peněžních tocích s využitím nepřímé metody. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku hotovosti.

### 2.14. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem představujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

### 2.15. Konsolidace

Společnost je mateřskou společností skupiny Unicapital a.s. a příložená účetní závěrka je připravená jako samostatná. Konsolidovaná účetní závěrka dle mezinárodních účetních standardů je připravována mateřskou společností UNICAPITAL N.V., se sídlem 1083 HN Amsterdam, Barbara Strozilaan 201, Nizozemské království, Registrační číslo: 66551625. V souladu s českými účetními předpisy může společnost využít výjimku z povinnosti sestavovat konsolidovanou účetní závěrku dle českých předpisů, pokud v obchodním rejstříku bude zveřejněna konsolidovaná účetní závěrka mateřské společnosti.

## PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

### 3. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

(tis. Kč)

Stav k 31. 12. 2021	Sídlo	Výše podílu	Pořizovací cena	Vlastní kapitál	Hospodářský výsledek
Moravan Mléčná farma a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	166 274	62 532	6 310
Pozemky Unicapital s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	4 200	-7 166	-3 350
REZIDENCE U PARKU s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	200	8 724	-1 516
BONUM Reality	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	37 435	29 100	4 216
Pereta Estates s.r.o.	Beranových 823, Letňany, 199 00 Praha 9	100 %	4 400	28 107	64
Reality Property II s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	100	10	-62
LEMANT Finance s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	11 000	-63 262	8 510
GALAP INVESTMENT s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	32 500	30 534	-3 122
Financial Consortium s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	6 000	49 995	-1 802
Porubovka a.s.	Dolní náměstí 56/32, 779 00 Olomouc	18,80 %	23 003	2 847	-52
<b>Celkem</b>			<b>285 112</b>		

\*neauditováno +předběžné

V průběhu sledovaného období společnost prodala podíly ve společnostech:

Reality property I s.r.o., UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s., UCED Chomutov s.r.o., UCED Vítkovice a.s., UCED Distribuce, UCED Kopřivnice a UCED Přerov.

Stav k 31. 12. 2020	Sídlo	Výše podílu	Pořizovací cena	Vlastní kapitál	Hospodářský výsledek
Moravan Mléčná farma a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	166 274	56 250	-5 515
Pozemky Unicapital s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	4 200	-3 815	-7 508
REZIDENCE U PARKU s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	200	10 240	676
BONUM Reality	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	37 435	24 884	3 812
Pereta Estates s.r.o.	Beranových 823, Letňany, 199 00 Praha 9	100 %	4 400	28 043	-452
Reality Property II s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	100	72	-28
LEMANT Finance s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	11 000	-71 771	2 402
GALAP INVESTMENT s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	32 500	33 656	-1 845
Financial Consortium s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	6 000	51 757	-7 723
Porubovka a.s.	Dolní náměstí 56/32, 779 00 Olomouc	18,80 %	23 003	2 847	-52
Reality Property I s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	100	72	-28
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	2 000	-9 522	-3 627
UCED Chomutov s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	200	4 130	44 548
UCED Vítkovice a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	17 750	61 693	18 685
UCED Distribuce	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	100	196 463	25 082
UCED Kopřivnice	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	100	17 172	17 098
UCED Přerov	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	100	27 696	10 065
<b>Celkem</b>			<b>305 462</b>		

Společnost provedla posouzení hodnoty majetkových účastí v dceřiných společnostech a k 31. prosinci 2021 ani 31. prosinci 2020 opravnou položku nevytvořila.

## PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

### 4. POHLEDÁVKY

Nesplacené pohledávky z obchodních vztahů nejsou zajištěny a žádná z nich nemá splatnost delší než 5 let kromě pohledávek popsanych v poznámce 8. Jiné pohledávky představují úročené úvěry poskytnuté třetím stranám.

Pohledávky po splatnosti k 31. prosinci 2021 činily 240 000 tis. Kč. Jedná se o pohledávku za CREDITAS Fund Holding a.s., jejíž vypořádání je plánováno do konce roku 2022 v rámci transakce související se snížením vlastního kapitálu a výplaty dividend. Pohledávka není ohrožena.

K 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 nebyla k pohledávkám účtována opravná položka.

Společnost neeviduje žádné pohledávky a podmíněné pohledávky, které nejsou vykázány v rozvaze.

(tis. Kč)	2021	2020
Výnosy z prodeje pohledávek	990 008	21 596
Náklady na prodané pohledávky	993 084	21 596
<b>Celkem</b>	<b>-3 076</b>	<b>0</b>

V průběhu účetního období 2021 došlo k postoupení dlouhodobých pohledávek z titulu prodeje podílů UCED Vítkovice a UCED Chomutov, Postoupení pohledávek za CREDITAS ASSETS SICAV a dále postoupení pohledávek Galap Investment.

V průběhu účetního období roku 2020 došlo k postoupení dlouhodobých pohledávek ve celkové výši 21 596 tis. Kč. Pohledávky byly postoupeny ve výši jejich účetní hodnoty.

Celková výše pohledávek vůči spřízněným stranám je uvedena v poznámce 8.

### 5. VLASTNÍ KAPITÁL

Společnost je součástí jediného konsolidačního celku, jehož mateřskou společností je UNICAPITAL N.V., Barbara Strozilaan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemské království, která vlastní 100% podíl ve Společnosti.

Společnost se přihlásila k zákonu o obchodních korporacích jako celku (viz poznámku 1) a v souladu se svými stanovami využila možnosti nevytvářet povinně rezervní fond.

Jediný společník v působnosti valné hromady rozhodl o výplatě dividendy ve výši 804 222. tis Kč, dividendy byla uhrazena ze zálohy poskytnuté v roce 2020. (Společnost sestavila mezitímní účetní závěrku K 31. květnu 2020, na základě které jediný akcionář rozhodl o výplatě zálohy na dividendy 2020 ve výši 804 222 tis. Kč.)

Do data vydání této účetní závěrky nenavrhl Společnost rozdělení zisku za rok 2021.

### 6. ZÁVAZKY A BUDOUCÍ ZÁVAZKY

Závazky nejsou kryty věcnými zárukami a nemají splatnost delší než 5 let.

Závazky po splatnosti k 31. prosinci 2021 činily 656 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 27 tis. Kč.)

Vedení Společnosti si není vědomo žádných podmíněných závazků Společnosti k 31. prosinci 2021.

Věcné záruky, které nejsou vykázány v rozvaze a které Společnost k 31. prosinci 2021 poskytla, jsou uvedeny v Poznámce 11 a v Poznámce 3.

Celková výše závazků vůči spřízněným stranám je uvedena v poznámce 8.

## PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

### 7. DLUHOPISY

Vydané dluhopisy lze rozčlenit takto:

(tis. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Dluhopisy se splatností 1 - 5 let	0	0
Dluhopisy se splatností do 1 roku	0	409 436
<b>Dluhopisy celkem</b>	<b>0</b>	<b>409 436</b>

Dluhopisy byly v roce 2021 splaceny. Jednalo se o dluhopisy společnosti UNICAPITAL ENERGY, pro kterou je Společnost nástupnickou společností.

Výnosy z dluhopisů jsou zdaňovány v souladu se Zákonem č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů. Při splacení jmenovité hodnoty a výplaty úrokových výnosů byly tam, kde to vyžadují zákony České republiky, z plateb vlastníkům dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky.

### 8. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Společnost vykazovala tyto transakce se spřízněnými stranami:

(tis. Kč)	2021	2020
<b>Výnosy</b>		
Dividendy	0	819 535
Úroky	15 694	31 602
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>851 137</b>

<b>Náklady/Nákupy</b>		
Služby	2 441	0
Úroky	821	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Společnost vykazovala tyto zůstatky zápůjček se spřízněnými stranami:

(tis. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
<b>Pohledávky</b>		
Poskytnuté zápůjčky		
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba – dlouhodobé	726 972	78 529
Jiné pohledávky – dlouhodobé	0	0
Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba – dlouhodobé	0	24 674
Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba – krátkodobé	246 044	243 564
Jiné pohledávky – krátkodobé	0	0
<b>Celkem</b>	<b>973 016</b>	<b>346 767</b>
<b>Závazky vůči společnostem v konsolidačním celku</b>		
Přijaté zápůjčky		
-dlouhodobé	0	0
-krátkodobé	0	0
<b>Závazky vůči přidruženým účetním jednotkám</b>		
Přijaté zápůjčky		
-dlouhodobé	0	11 257
-krátkodobé	25 420	14 288
<b>Celkem</b>	<b>25 420</b>	<b>25 545</b>

## PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

Poskytnuté zápůjčky (v tis. Kč)	Stav k 31. prosinci 2021	Dlouhodobá část	Krátkodobá část	Stav k 31. prosinci 2020	Dlouhodobá část	Krátkodobá část
LDS Sever (UCED Chomutov)	0	0	0	61 705	0	61 705
PHOTON FORREST	7 824	0	7 824	7 738	7 738	0
UCED Distribuce	0	0	0	92 255	0	92 255
UNICAPITAL Finance	359 022	359 022	0	24 674	24 674	0
UNICAPITAL N.V.	274 160	274 160	0	0	0	0
UC MACRO OPP	66 094	0	66 094	63 446	63 446	0
MORAVAN	19 872	0	19 872	19 156	19 156	0
GALAP INVESTMENT	0	0	0	78 529	78 529	0
<b>Celkem</b>	<b>726 972</b>	<b>633 182</b>	<b>93 790</b>	<b>347 503</b>	<b>193 543</b>	<b>153 960</b>

Zápůjčka GALAP INVESTMENT s.r.o. má splatnost do 31.12.2027, tj. delší než 5 let.

Přijaté zápůjčky	Stav k 31. prosinci 2021	Dlouhodobá část	Krátkodobá část	Stav k 31. prosinci 2020	Dlouhodobá část	Krátkodobá část
UNICAPITAL FINANCE a.s.	10 443	0	11 443	11 543	0	11 543
<b>Celkem</b>	<b>10 443</b>	<b>0</b>	<b>11 443</b>	<b>11 543</b>	<b>0</b>	<b>11 543</b>

Zápůjčky poskytnuté a přijaté jsou úročeny tržními úrokovými sazbami.

Členům představenstva a dozorčí rady nebyly k 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 poskytnuty žádné zápůjčky, úvěry, žádná zajištění ani ostatní plnění, vyjma těch uvedených v Poznámce 9.

### 9. ZAMĚSTNANCI

	Osobní náklady (tis. Kč)		Průměrný přepočtený počet zaměstnanců během roku	
	2021	2020	2021	2020
Vedení Společnosti	1 686		1	
Ostatní zaměstnanci	0		0	
<b>Celkem</b>	<b>1 686</b>		<b>1</b>	

Vedení společnosti zahrnuje členy představenstva a dozorčí rady, tyto odměny jsou součástí osobních nákladů.

Společnost v souladu s §39b odst. 6 písm. d) prováděcí vyhlášky 500/2002 nevykazuje odměny statutárního orgánu a dozorčí rady zvlášť.

## PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

### 10. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daňový náklad zahrnuje:

(tis. Kč)	2021
Splatnou daň (19 %)	-40
Odloženou daň (19 %)	0
<b>Celkem daňový kredit</b>	<b>1 804</b>

Splatná daň z příjmů 2021 a 2020 v celkové výši 523 tis. Kč byla pokryta zúčtováním rezervy na daň k 31.12.2020 ve výši 563 tis. Kč.

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 19 % (daňové sazby pro roky 2018 a následující).

Odloženou daňovou pohledávku lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	31. prosince 2021	31. prosince 2020
<b>Odložená daň z titulu:</b>		
Odložená daňová pohledávka z neuhrazených úroků	0	1 844
<b>Odložená daňová pohledávka</b>	<b>0</b>	<b>1 844</b>

### 11. POTENCIÁLNÍ ZÁVAZKY

Společnost je ručitelem úvěru poskytnutého Komerční bankou společností Pereta Estates s.r.o., jehož výše dosahuje 183 332 tis. Kč k 31. prosinci 2021 (k 31. prosinci 2020: 189 279 tis. Kč). Podíly ve společnostech BONUM Reality, s.r.o., GALAP INVESTMENT s.r.o., LEMANT Finance s.r.o. a Financial Consortium s.r.o. jsou zastaveny v rámci zajištění jejich úvěrů. Společnost UNICAPITAL AGRO a.s. byla avalistou směnky zajišťující úvěry společnosti MORAVAN Mléčná farma a.s. u banky MONETA a vydala ručitelství prohlášení za úvěry též společnosti u Raiffaisen Bank. Z titulu nástupnictví je nyní UNICAPITAL a.s. ve stejném vztahu ke oběma zmiňovaným bankám.

### 12. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Společnost UNICAPITAL N.V. jako jediný akcionář společnosti s obchodní firmou UNICAPITAL a.s. učinila při výkonu působnosti valné hromady dne 25.5.2022 rozhodnutí o snížení základního kapitálu společnosti o pevnou částku ve výši 298.000.000,- Kč (slovy: dvě stě devadesát osm milionů korun českých), a to z původní výše 300.000.000,- Kč (slovy: tři sta milionů korun českých) na novou částku základního kapitálu ve výši 2.000.000,- Kč (slovy: dva miliony korun českých).

Účelem snížení základního kapitálu je dosažení přiměřenosti výše základního kapitálu k povaze činnosti a k faktickému fungování společnosti, a tedy absence potřeby základního kapitálu v současné výši.

Snížení základního kapitálu se uskuteční bezúplatným vzetím akcií z oběhu na základě smlouvy uzavřené s jediným akcionářem, a to v počtu 298 (slovy: dvě stě devadesát osm) kusů s jmenovitou hodnotou jedné akcie 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých), čísla akcií 3 až 300.

Smlouva o bezúplatném vzetí akcií z oběhu bude s akcionářem uzavřena ve lhůtě jednoho měsíce od nabytí účinnosti rozhodnutí o snížení základního kapitálu vůči třetím osobám s odkládací podmínkou nabytí účinnosti snížení základního kapitálu. Návrh smlouvy bude akcionáři doručen po zápisu rozhodnutí o snížení základního kapitálu do obchodního rejstříku. Akcie stahované z oběhu odevzdá akcionář v sídle společnosti ve lhůtě dvou měsíců od nabytí účinnosti snížení základního kapitálu. Tyto akcie budou pak společností zničeny.



## PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

S částkou odpovídající snížení základního kapitálu, tj. částkou ve výši 298.000.000,- Kč (slovy: dvě stě devadesát osm milionů korun českých), bude naloženo tak, že bude celá převedena v rámci vlastního kapitálu společnosti do složky ostatních kapitálových fondů.

V důsledku snížení základního kapitálu se výše vkladu jediného akcionáře společnosti sníží na částku 2.000.000,- Kč (slovy: dva miliony korun českých).

Situace spojená s pandemií covidu-19 se v roce 2022 začala postupně stabilizovat. Společnost a ostatní společnosti Skupiny nicméně i nadále monitorují situaci ohledně této pandemie.

Na konci února 2022 vypukl vojenský konflikt mezi Ruskou federací a Ukrajinou. V reakci na tento konflikt byly na Rusko, a jeho spojence Bělorusko, uvaleny ekonomické sankce. V obecné rovině tato situace jednak znemožňuje přímý obchod se sankcemi postiženým Ruskem a Běloruskem a válečným konfliktem postiženou Ukrajinou, a dále nepřímo negativně ovlivňuje i celkovou ekonomickou situaci v Evropě.

Společnost ani ostatní společnosti Skupiny nemají žádné obchodní vazby na Ukrajinu, Ruskou federaci, nebo Běloruskou republiku. Dopad válečného konfliktu na Společnost a Skupinu může být maximálně nepřímý, ovlivněný celkovou ekonomickou situací v České republice a ve světě všeobecně.

**OD KONCE ÚČETNÍHO OBDOBÍ KONČÍCÍHO 31. PROSINCE 2021 NEDOŠLO K ŽÁDNÝM DALŠÍM UDÁLOSTEM, KTERÉ BY MĚLY VÝZNAMNÝ DOPAD NA FINANČNÍ POZICI A FINANČNÍ VÝKONNOST SPOLEČNOSTI.**

V Praze dne 9. srpna 2022



Ing. Kamila Valštyňová  
člen představenstva

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA PRO AKCIONÁŘE SPOLEČNOSTI UNICAPITAL a.s.

Sídlo auditované společnosti:

Sokolovská 675/9  
186 00, Praha 8 - Karlín  
IČ: 018 00 817

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **UNICAPITAL a.s.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící k 31.12.2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti **UNICAPITAL a.s.** jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti **UNICAPITAL a.s.** k 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2021 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 1.1. a bod 2.1. přílohy účetní závěrky popisující skutečnost, že v listopadu 2021 byla v obchodním rejstříku zapsána přeměna společnosti. V důsledku přeměny je jako minulé období v rozvaze uvedena zahajovací rozvaha k 1.1.2021 a údaje za minulé období ve výkazu zisku a ztrát a výkazu peněžních toků nejsou uvedeny z důvodu nesrovnatelnosti. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

### ***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 ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace

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 (materiálních) 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 (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) 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 (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.

mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo 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.

Auditorem, zodpovědným za provedení auditu jménem společnosti EDM Utilitas Audit, s.r.o., je Uljana Bazjuková.

V Praze dne 09.08.2022

EDM Utilitas Audit, s.r.o.  
Evidenční č. 533



Ing. Uljana Bazjuková  
Statutární auditor, evidenční č. 2509