

Výroční zpráva
UNICAPITAL a.s.
2017



PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU	3
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	4
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	5
ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY	12
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE	13
VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE	14
INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	15
PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	21
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	29

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 30. května 2018



Ing. Kamila Valštyňová
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

V průběhu roku 2017 nedošlo ke změnám v dozorčích orgánech Společnosti.

ZMĚNA VE STATUTÁRNÍM ORGÁNU SPOLEČNOSTI

V průběhu roku 2017 nedošlo ke změnám ve statutárních orgánech Společnosti.

AKCIONÁŘ SPOLEČNOSTI

Společnost UNICAPITAL a.s. byla ke dni 31. prosince 2017 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. Jediným akcionářem společnosti UNICAPITAL N.V. je pan Pavel Hubáček, který tak byl po celý kalendářní rok 2017 konečným vlastníkem Společnosti.

EKONOMIKA A MAJETEK

V roce 2017 vykázala společnost UNICAPITAL a. s. ztrátu za účetní období ve výši 10 228 tis. Kč. Bilanční suma Společnosti na individuální bázi přesáhla 1 mld. Kč. Vlastní kapitál Společnosti dosáhl 302 947 tis. Kč.

K významné změně došlo v oblasti zemědělství. V zemědělské oblasti Společnost skrz svou dceřinou společnost UNICAPITAL AGRO a.s. v roce 2017 prodala podíl ve společnostech Agropodnik Dvorce, a.s., AB AGRO s.r.o., AGRO DVORCE s.r.o., YELLOW ROSE s.r.o.

Meziroční pokles položky krátkodobých závazků (Ostatní dluhopisy) souvisí zejména se splatností jistiny dluhopisů v roce 2017 a obsahoval v sobě také úroky z dluhopisů, jež byly jejich držitelům v průběhu roku 2017 vyplaceny.

V Praze dne 30. května 2018


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

podle ust. § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech

za účetní období kalendářního roku 2017

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Tato zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období roku 2017 (dále jen „Rozhodné období“) společnosti UNICAPITAL a.s., IČ 018 00 817, sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19190 (dále jen „společnost UNICAPITAL“ nebo také „Ovládaná osoba“) byla vypracována statutárním orgánem na základě ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů.

Společnost UNICAPITAL je součástí skupiny smíšené holdingové osoby (dále jen “Skupina“) ve smyslu příslušných ustanovení zákona o obchodních korporacích a dalších souvisejících právních předpisů, která je tvořena právníky osobami ovládanými stejnou ovládající osobou.

Údaje o osobách náležejících do Skupiny se uvádí k datu 31. prosince 2017.

1. Struktura vztahů ve Skupině dle ust. § 82 odst. 2 písm. a) Zákona o obchodních korporacích

Společnost je dceřinou společností společnosti **UNICAPITAL N.V.**, , reg. č. 66551625, se sídlem Barbara Strozziilaan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemské království, reg. č. 66551625, kterou po celé Rozhodné období ovládal pan Pavel Hubáček, nar. 21. dubna 1969, bytem Chválkovická 81/51, Chválkovice, 779 00 Olomouc, když držel 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech této právnické osoby.

Pan Pavel Hubáček dále držel přímý podíl a prostřednictvím zahraniční právnické osoby s firmou **Creditas Holding AG** a společnosti **EMPERON CAPITAL a.s.**, IČ 018 83 151, ve vztahu ke kterým je ovládající osobou s podílem 100 % na základním kapitálu a hlasovacích právech, nepřímý podíl na Bance CREDITAS a.s., IČ 634 92 555. Na konci Rozhodného období držel tento nepřímý podíl na Bance CREDITAS a.s. pouze prostřednictvím společnosti Creditas Holding AG a to 6,10 %, přičemž přímý podíl činil 72,53 %.

Pan Pavel Hubáček dále po celé Rozhodné období, nebo postupně v jeho průběhu, nepřímo ovládal přes společnost UNICAPITAL N.V. další právnické osoby, jichž je UNICAPITAL N.V. jediným společníkem/akcionářem s podílem 100 % na základním kapitálu a hlasovacích právech a to:

- zahraniční právnickou osobu s firmou **AROMI ENERGY LTD**, registrační číslo HE 274042
- společnost **UNICAPITAL Invest I a.s.**, IČ 054 77 395
- společnosti **UNICAPITAL Invest II a.s.**, IČ 065 49 608
- společnost **UNICAPITAL Finance a.s.**, IČ 056 19 421
- společnost **UNICAPITAL Operation s.r.o.**, IČ 061 55 197
- společnost **Stodůlky Property Park s.r.o.**, IČ 028 66 510
- společnosti **Nemovitosti nájemního bydlení a.s.**, IČ 057 84 573
- společnost **Photon Park s.r.o.**, IČ 286 10 202
- společnost **Richee a.s.**, IČ 067 11 464
- společnost **UNICAPITAL Healthcare a.s.**, IČ 057 85 057
- společnost **UNI Telematika a.s.**, IČ 054 18 046
- společnost **oaza- Krupka, a.s.**, IČ 287 08 121

Oproti předchozímu účetnímu období roku 2016 se v průběhu Rozhodného období změnilo složení dceřiných společností Společnosti.

Společnost i nadále držela po celé Rozhodné období 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společností **UNICAPITAL AGRO a.s.**, IČ 018 92 908, **UNICAPITAL ENERGY a.s.**, IČ 018 81 469, **UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.**, IČ 029 53 200, **UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.**, IČ 256 21 483, **UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.**, IČ 041 85 811 a **REAL Hypo s.r.o.**, IČ 277 72 071.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Některé dceřiné společnosti Společnosti, každá ve své oblasti působnosti, využily příležitostí na trhu a akvírovali nové účasti na společnostech nákupem jejich obchodních podílů nebo akcií nebo naopak využili možnosti výhodného prodeje.

Dceřiná společnost **UNICAPITAL ENERGY a.s.**, IČ 018 81 469, vlastnila po celé Rozhodné období 100% obchodní podíl na společnosti **Českomoravská energetika s.r.o.**, IČ 035 31 384, **Českomoravská distribuce s.r.o.**, IČ 246 69 504, **LUDS, s.r.o.**, IČ 284 58 133, **FVE Jílovice s.r.o.**, IČ 281 16 046, **FVE Lahošť, s.r.o.**, IČ 287 23 406 a rovněž držela 100% účast na zahraničních právnických osobách **SOLAR – HASKOVO EOOD** a **Slantze – og EOOD**. V září 2017 svým rozhodnutím založila novou společnost **UNICAPITAL Distribuce s.r.o.**, IČ 064 03 981. Společnost Českomoravská energetika s.r.o. držela po celé Rozhodné období 100% podíl na společnosti **LDS Sever s.r.o.**, IČ 286 46 711.

Dceřiná společnost **UNICAPITAL AGRO a.s.**, IČ 018 92 908, která vlastnila po celé Rozhodné období 100 % akcií společnosti **MORAVAN, a.s.**, IČ 476 72 439, **ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.**, IČ 619 74 986, **Pozemky UNICAPITAL s.r.o.**, IČ 050 69 688 a **Vsacko Hovězí a.s.**, IČ 253 66 734 prodala na konci Rozhodného období mimo Skupinu celý akciový podíl na společnosti **Agropodnik Dvorce, a.s.**, IČ 451 92 545.

U dceřiné společnosti **UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.**, IČ 041 85 811, nedošlo v průběhu Rozhodného období k žádným změnám, když tato dceřiná společnost držela 100% podíl na společnosti **Pereta Estates s.r.o.**, IČ 035 17 446 a dále 100% podíl na společnosti **BONUM reality s.r.o.**, IČ 014 94 732.

Dceřiné společnosti **REAL Hypo s.r.o.**, IČ 277 72 071 a **UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.**, IČ 56 21 483, nenašly vhodnou akviziční příležitost a po celé Rozhodné období nedošlo k žádným změnám ve struktuře osob jimi ovládaných nebo držených přes minoritní, přímý nebo majoritní podíl. Společnost **UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.** po celé Rozhodné období vlastnila 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti **REZIDENCE U PARKU s.r.o.**, IČ 019 64 542.

Významnou akvizicí Rozhodného období bylo nabytí společností **UNICAPITAL Healthcare a.s.**, IČ 057 85 057, jež vznikla z rozhodnutí jediného akcionáře UNICAPITAL N.V. zápisem do obchodního rejstříku dne 6. února 2017, nejdříve 70% následně 100% podílu na společnosti **Alzheimercentrum pp s.r.o.**, IČ 272 44 121, jež je jediným společníkem/akcionářem následujících společností:

- **AC Plzeň s.r.o.**, IČ 279 68 821
- **AC Facility, s.r.o.**, IČ 242 40 931
- **AC Support s.r.o.**, IČ 242 44 031
- **AC Supervisor I s.r.o.**, IČ 033 10 256
- **AC Supervisor II s.r.o.**, IČ 032 99 244
- **AC Supervisor III s.r.o.**, IČ 033 12 461
- **AC Director s.r.o.**, IČ 033 10 078
- **AC Estate Písek s.r.o.**, IČ 061 07 966
- **AC Estate Vodňany s.r.o.**, IČ 061 07 982
- **Průhonice Services, s.r.o.**, IČ 271 35 527
- **Standin z.ú.**, IČ 034 00 361
- **Alzheimercentrum Zlosyň a.s.**, IČ 254 75 916
- **Alzheimercentrum Admin s.r.o.**, IČ 290 10 225, jež vlastní **NADAČNÍ FOND ŽIVOT S ALZHEIMEREM**, IČ 242 03 378
- **Alzheimercentrum Prácheň o.p.s.**, IČ 251 56 349
- **Alzheimercentrum Zlosyň o.p.s.**, IČ 284 46 003
- **Alzheimercentrum Filipov o.p.s.**, IČ 284 41 397
- **Alzheimercentrum Průhonice, z.ú.**, IČ 290 29 651
- **Alzheimercentrum Jihlava, z.ú.**, IČ 023 76 822
- **Zámecký hotel Filipov s.r.o.**, IČ 280 72 529
- **Alzheimercentrum Zlín, z.ú.**, IČ 034 61 891

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

- Alzheimercentrum Zábřeh, z.ú., IČ 060 34 357
- Alzheimercentrum Slovakia a.s., která vlastní Alzheimercentrum Piešťany, n.o. (obě tyto právnické osoby jsou zapsány ve slovenském obchodním rejstříku)

Pro úplnost zprávy o vztazích se uvádí, že některé společnosti ve Skupině a to konkrétně UNICAPITAL N.V., UNICAPITAL ENERGY a.s., UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o., UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s. a UNI Telematika a.s. drží přímé nebo nepřímé minoritní majetkové podíly na přidružených osobách, v nichž prostřednictvím podílů, které na společnostech drží nevykonávají ani přímo ani nepřímo rozhodující vliv.

2. Úloha Společnosti v rámci Skupiny dle ust. § 82 odst. 2 písm. b) Zákona o obchodních korporacích

Společnost nevyvíjí vlastní podnikatelskou činnost. Její hlavní úlohou je držení a správa podílů v dceřiných společnostech. Klíčovými oblastmi zájmu, ve kterých Společnost působí prostřednictvím svých dceřiných společností, jsou reality a development, energetika, zemědělství a dále vyhledávání investičních a kapitálových příležitostí na finančním trhu. Společnost prostřednictvím svého finančního a analytického útvaru vyhledává, analyzuje a realizuje atraktivní investiční příležitosti s perspektivním růstovým potenciálem. Společnost vstupuje do selektovaných společností formou přímého majetkového vstupu nebo formou strukturovaných finančních produktů. K rozvoji svého obchodního modelu Společnost využívá svých partnerských vztahů s finančními institucemi a soukromými investory, kteří se chtějí podílet na expanzivních projektech.

3. Způsob a prostředky ovládnutí dle ust. § 82 odst. 2 písm. c) Zákona o obchodních korporacích

Mezi ovládající osobou ani jinými osobami jí ovládanými a Společností nebyla uzavřena žádná ovládací smlouva. K ovládnutí Společnosti 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 Společnosti, zjištěného z účetní závěrky za rok 2017 dle ust. § 82 odst. 2 písm. d) Zákona o obchodních korporacích

V průběhu Rozhodného období trvaly níže uvedené skupinové smluvní vztahy, založené standardními smlouvami za obvyklých obchodních podmínek:

ID úvěru	Věřitel	Dlužník	Typ úvěru	Zůstatek úvěru	Splatnost
1010020013	UNICAPITAL Finance a.s.	Společnost	Úvěrový rámec	36 500 tis. Kč	6. června 2022
22344	UNICAPITAL ENERGY a.s.	Společnost	Úvěrový rámec	265 900 tis. Kč	neurčito
1400280062	UNICAPITAL ENERGY a.s.	Společnost	Úvěrový rámec	53 836 tis. Kč	19. června 2019
21056	Společnost	AROMI ENERGY LTD	Úvěrový rámec	199 050 tis. Kč	neurčito
20945	Společnost	UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	Úvěrový rámec	55 462 tis. Kč	neurčito
22258	Společnost	UNICAPITAL AGRO a.s.	Úvěrový rámec	90 450 tis. Kč	neurčito

V průběhu Rozhodného období uhradila společnost MORAVAN a.s. jistinu úvěru 22259 ve výši 35 000 000 Kč, k 31. prosinci 2017, ke splacení zůstává závazek z titulu úroků z tohoto úvěru ve výši 4 010 031 Kč.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

V průběhu Rozhodného období uhradila společnost Pereta Estates s.r.o. jistinu úvěru 21100 ve výši 99 922 473 Kč, k 31. prosinci 2017, ke splacení zůstává závazek z titulu úroků z tohoto úvěru ve výši 7 095 094 Kč. V průběhu Rozhodného období uhradila společnost BONUM reality s.r.o. jistinu i veškerý související úrok úvěru ve výši 30 970 950 Kč.

Společnost jako věřitel uzavřela 19. června 2017 Smlouvu o úvěru se společností UNICAPITAL N.V. na částku až 60 000 000 Kč do 19. června 2020 s úrokovou sazbou 5,75 %.

Společnost jako věřitel uzavřela 23. ledna 2017 Smlouvu o úvěru se společností UNICAPITAL Invest I a.s. na částku až 200 000 000,- Kč na dobu neurčitou s úrokovou sazbou 6,00 %.

5. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny dle ust. § 82 odst. 2 písm. e) Zákona o obchodních korporacích

ID úvěru	Věřitel	Dlužník	Typ úvěru	Zůstatek úvěru	Splatnost
22256	UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.	Společnost	Úvěrový rámec	1 800 tis. Kč	neurčito
22257	Společnost	MORAVAN a.s.	Úvěrový rámec	13 000 tis. Kč	neurčito
20680	Společnost	UNICAPITAL DEVELOPMENT a.s.	Úvěrový rámec	22 100 tis. Kč	neurčito
21185	Společnost	REAL Hypo s.r.o.	Úvěrový rámec	4 175 tis. Kč	neurčito
22262	Společnost	ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Úvěrový rámec	8 000 tis. Kč	neurčito

V průběhu Rozhodného období uhradila společnost Pozemky UNICAPITAL s.r.o. jistinu i veškerý související úrok úvěru ve výši 23 637 500 Kč.

V průběhu Rozhodného období uhradila společnost Rezidence u Parku s.r.o. jistinu i veškerý související úrok úvěru ve výši 28 400 000 Kč.

V průběhu Rozhodného období uhradila společnost Vsacko Hovězí a.s. jistinu i veškerý související úrok úvěrů ve výši 8 000 000 Kč a 7 000 000 Kč.

Došlo k prodeji nepotřebného vozidla Škoda Octavia společnosti Banka CREDITAS a.s. za 290 000 Kč a v té souvislosti i k převedení služby CCS Carnet spojené s tímto vozidlem.

Společnost je účastníkem Smlouvy o poskytování sídla a služeb sídla, na základě které plní s účinností od 30. prosince 2015 ve prospěch společnosti Pereta Estates s.r.o., jako vlastníku nemovitosti, v níž je umístěno sídlo Společnosti, částku ve výši 1 210 Kč měsíčně, tj. 14 520 Kč za celé Rozhodné období.

Společnost je účastníkem Smlouvy o poskytování služeb, na základě které plní s účinností od 1. června 2017 ve prospěch společnosti UNICAPITAL Operation s.r.o. za provádění konzultačně poradenských činností, částku ve výši 2 420 Kč měsíčně, tj. 14 520 Kč za celé Rozhodné období.

Společnost je účastníkem Smlouvy o poskytování služeb – administrativní činnost, na základě které plní s účinností od 1. června 2017 ve prospěch společnosti UNICAPITAL Operation s.r.o. za provádění administrativních činností, částku ve výši 2 420 Kč měsíčně, tj. 29 040 Kč za celé Rozhodné období.

6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání dle ust. § 82 odst. 2 písm. f) a odst. 4 Zákona o obchodních korporacích

Statutární orgán Společnosti 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 ovládaných osob, nevznikla Společnosti žádná újma. Podmínky, za nichž vznikly shora popsané vztahy v rámci seskupení, se nevymykají podmínkám obvyklým v obchodním styku. Společnosti nevyplývají z účasti ve Skupině nevýhody. Ze vztahů v rámci Skupiny neplynou pro Společnost žádná rizika. Společná synergie v rámci Skupiny přináší pozitivní efekty v oblasti efektivity řízení nákladů, lidských zdrojů a napomáhá nastavit procesy tak, aby byly v souladu s firemní strategií.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

V Praze dne 30. března 2018



Ing. Kamila Valštinová
člen představenstva

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“) pan David Hubáček, nar. 28. prosince 1988, bytem Edvarda Beneše 316/3, Řepčín, 779 00 Olomouc vyhotovil níže uvedeného dne, měsíce a roku níže uvedenou:

Zprávu o činnosti dozorčí rady za rok 2017

- 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 2017. Účetní závěrka za období roku 2017 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 30. května 2018



David Hubáček
předseda dozorčí rady

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

1. Události nastalé po rozvahovém dni

Nenastaly žádné významné následné události.

2. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost v roce 2017 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 2017 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.

7. Náklady na auditorské služby

Společnost vynaložila za audit roku 2017 celkové náklady 270 tis. Kč na odměny statutárnímu auditorovi auditorské společnosti PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o. Žádné jiné služby nebyly společností PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o. poskytnuty.

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 2017 a za rok 2016.

	2017	2016
Vlastní kapitál ¹	302 947 tis. Kč	538 175 tis. Kč
Aktiva celkem ²	1 011 011 tis. Kč	1 279 729 tis. Kč
EQUITY RATIO	29,96 %	42,05 %

¹ Rozvaha k 31. prosinci 2017 a 31. prosinci 2016

² Rozvaha k 31. prosinci 2017 a 31. prosinci 2016 „netto“

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

sestavená v souladu s účetními předpisy platnými v České republice

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2017

(tis. Kč)	Řád.	Běžné účetní období			Minulé účetní období	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto	
AKTIVA CELKEM		001	1 011 195	-184	1 011 011	1 279 729
B.	Dlouhodobý majetek	003	874 267	-184	874 083	1 106 751
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	777	-184	593	1 032
B. II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	237	-184	53	492
B. II. 4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	540	0	540	540
B. II. 4. 3.	<i>jiný dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>023</i>	<i>540</i>	<i>0</i>	<i>540</i>	<i>540</i>
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	873 490	0	873 490	1 105 719
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	465 768	0	465 768	465 768
B. III. 2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	407 722	0	407 722	639 951
C.	Oběžná aktiva	037	136 917	0	136 917	172 942
C. II.	Pohledávky	046	135 142	0	135 142	172 786
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	047	11 194	0	11 194	65 887
C. II. 1. 4.	<i>Odložená daňová pohledávka</i>	<i>051</i>	<i>4 294</i>	<i>0</i>	<i>4 294</i>	<i>2 187</i>
C. II. 1. 5.	<i>Pohledávky - ostatní</i>	<i>052</i>	<i>6 900</i>	<i>0</i>	<i>6 900</i>	<i>63 700</i>
C. II. 1. 5. 1.	<i>jiné pohledávky</i>	<i>056</i>	<i>6 900</i>	<i>0</i>	<i>6 900</i>	<i>63 700</i>
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	123 948	0	123 948	106 899
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	55	0	55	439
C. II. 2. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	45 139	0	45 139	34 386
C. II. 2. 4.	Pohledávky - ostatní	061	78 754	0	78 754	72 074
C. II. 2. 4. 1.	<i>Pohledávky za poskytnuté zálohy</i>	<i>062</i>	<i>2</i>	<i>0</i>	<i>2</i>	<i>0</i>
C. II. 2. 4. 2.	<i>Stát - daňové pohledávky</i>	<i>064</i>	<i>1 498</i>	<i>0</i>	<i>1 498</i>	<i>250</i>
C. II. 2. 4. 4.	<i>Krátkodobé poskytnuté zálohy</i>	<i>065</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
C. II. 2. 4. 6.	<i>jiné pohledávky</i>	<i>067</i>	<i>77 254</i>	<i>0</i>	<i>77 254</i>	<i>71 314</i>
C. IV.	Peněžní prostředky	071	1 775	0	1 775	156
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	154	0	154	71
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	073	1 621	0	1 621	85
D.	Časové rozlišení aktiv	074	11	0	11	36
D. 1.	Náklady příštích období	075	11	0	11	36

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2017

(tis. Kč)		Řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	PASIVA CELKEM	078	1 011 011	1 279 729
A.	Vlastní kapitál	079	302 947	538 175
A. I.	Základní kapitál	080	300 000	300 000
A. IV.	Nerozdělený zisk minulých let +/-	095	13 175	226 827
A. V.	Zisk běžného účetního období +/-	099	-10 228	11 348
B. + C.	Cizí zdroje	101	708 064	741 554
C.	Závazky	107	708 064	741 554
C. I.	Dlouhodobé závazky	108	579 286	530 400
C. I. 1.	Vydané dluhopisy	109	221 250	321 000
C. I. 1. 2.	Ostatní dluhopisy	111	221 250	321 000
C. I. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116	358 036	209 400
C. II.	Krátkodobé závazky	123	128 778	211 154
C. II. 1.	Vydané dluhopisy	124	108 320	207 395
C. II. 1. 2.	Ostatní dluhopisy	126	108 320	207 395
C. II. 4	Závazky z obchodních vztahů	129	144	447
C. II. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131	19 943	2 366
C. II. 8.	Závazky ostatní	133	371	946
C. II. 8. 1.	Závazky ke společníkům	134	52	52
C. II. 8. 3.	Závazky k zaměstnancům	136	1	460
C. II. 8. 4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	32	309
C. II. 8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	16	125
C. II. 8. 6.	Dohadné účty pasivní	139	270	0

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2017

(tis. Kč)		Řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	01	945	2 285
A.	Výkonová spotřeba	03	2 982	4 882
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	05	518	587
A. 3.	Služby	06	2 464	4 295
D.	Osobní náklady	09	5 616	11 396
D. 1.	Mzdové náklady	10	4 153	8 689
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	1 463	2 707
D. 2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	11	1 394	2 672
D. 2. 2.	Ostatní náklady	12	69	35
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	192	271
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	192	281
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - tvorba	15	192	281
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	-10
III.	Ostatní provozní výnosy	20	562	74 074
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	495	245
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	67	73 829
F.	Ostatní provozní náklady	24	371	73 079
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	316	238
F. 3.	Daně a poplatky	27	13	27
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	42	72 814
*	Provozní výsledek hospodaření +/-	30	-7 654	-13 269
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	0	41 835
IV. 1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	41 835
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	25 100
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	33 218	34 286
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	27 707	29 612
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	5 511	4 674
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	37 881	27 253
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	17 688	2 588
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	20 193	24 665
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	62	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	74	21
*	Finanční výsledek hospodaření +/-	48	-4 675	23 747
**	Výsledek hospodaření před zdaněním +/-	49	-12 329	10 478
L.	Daň z příjmů	50	-2 101	-870
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	6	1 348
L. 2.	Daň z příjmů odložená	52	-2 107	-2 218
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-10 228	11 348
***	Výsledek hospodaření za účetní období +/-	55	-10 228	11 348
Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.		56	34 787	152 480

PŘEHLED ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2017

(tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2015	300 000	226 828	526 828
Zisk za účetní období	0	11 348	11 348
Zaokrouhlení	0	-1	-1
Zůstatek k 31. prosinci 2016	300 000	238 175	538 175
Vyplacené dividendy	0	-225 000	-225 000
Ztráta za účetní období	0	-10 228	-10 228
Zůstatek k 31. prosinci 2017	300 000	2 947	302 947

PŘEHLED PENĚŽNÍCH TOKŮ ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2017

(tis. Kč)	2017	2016
Peněžní toky z provozní činnosti		
Účetní zisk z běžné činnosti před zdaněním	-12 329	10 478
A.1 Úpravy o nepeněžní operace:	4 676	-23 504
A.1.1 Odpisy stálých aktiv	192	281
A.1.2 Změna stavu opravných položek a rezerv	0	-10
A.1.3 Zisk z prodeje stálých aktiv	-179	-16 742
A.1.5 Vyúčtované výnosové úroky	4 663	-7 033
A* Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	- 7 653	-13 026
A.2 Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:	57 727	-40 169
A.2.1 Změna stavu pohledávek a přechodných účtů aktiv	55 213	-40 330
A.2.2 Změna stavu krátkodobých závazků a přechodných účtů pasiv	2 514	161
A** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	50 074	-53 195
A.3 Úroky vyplacené	-23 696	-27 253
A.4 Úroky přijaté	11 424	28 268
A.5 Zaplacená daň z příjmů	-751	-2 499
A*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	37 051	-54 629
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1 Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-69	-40 672
B.2 Příjmy z prodeje stálých aktiv	495	245
B.3 Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	239 131	-166 605
B*** Čistý peněžní tok z investiční činnosti	239 757	-207 032
Peněžní toky z finanční činnosti		
C.1 Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých závazků	-50 189	175 633
C.2 Změna stavu vlastního kapitálu	-225 000	0
C.2.6 Vyplacené dividendy včetně zaplacené daně	-225 000	0
C*** Čistý peněžní tok z finanční činnosti	-275 189	175 633
Čisté snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	1 619	-86 028
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku roku	156	86 184
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci roku	1 775	156

PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2017

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 2017 a 31. prosinci 2016 bylo následující:

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

Složení dozorčí rady k 31. prosinci 2017 a 31. prosinci 2016 bylo následující:

Jméno	Funkce	Datum vzniku funkce
David Hubáček	předseda dozorčí rady	19. června 2013

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.

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.

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 získatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky. Zpětně získatelná 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. Přepoččet 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 tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv,
- dceřiné a přidružené společnosti a společné podniky.

2.10. Leasing

Pořizovací 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.

PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2017

3. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

(tis. Kč)

Stav k 31. 12. 2017	Sídlo	Výše podílu	Pořizovací cena	Vlastní kapitál	Hospodářský výsledek
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	222 633	48 677*	-5 233*
UNICAPITAL ENERGY a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	114 700	172 773	47 895
UNICAPITAL AGRO a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	72 600	446 388*	325 775*
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	2 000	7 425*	-2 976*
REAL Hypo s.r.o.	tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc	100%	10 000	14 070*	1 639*
UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	43 835	43 808*	-71*
Celkem			465 768		

*neauditováno

Stav k 31. 12. 2016	Sídlo	Výše podílu	Pořizovací cena	Vlastní kapitál	Hospodářský výsledek
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	222 633	54 926*	-10 909*
UNICAPITAL ENERGY a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	114 700	124 878	8 616
UNICAPITAL AGRO a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	72 600	120 497*	-7 146*
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	2 000	11 019*	2 855*
REAL Hypo s.r.o.	tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc	100%	10 000	10 958*	-197*
UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	43 835	43 764*	-117*
Celkem			465 768		

*neauditováno

Společnost provedla posouzení hodnoty majetkových účastí v dceřiných společnostech a k 31. prosinci 2017 ani 31. prosinci 2016 opravnou položku nevytvořila.

4. POHLEDÁVKY

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

Pohledávky po splatnosti k 31. prosinci 2017 činily 1 tis. Kč (k 31. prosinci 2016: 245 tis. Kč.)

K 31. prosinci 2017 a 31. prosinci 2016 nebyla k pohledávkám účtována opravná položka.

(tis. Kč)	2017	2016
Výnosy z prodeje pohledávek	0	73 774
Náklady na prodané pohledávky	0	72 750
Celkem	0	1 024

PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2017

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.

Dne 12. dubna 2017 jediný akcionář schválil účetní závěrku Společnosti za rok 2016 a rozhodl o přidělení zisku za rok 2016 ve výši 11 348 tis. Kč do nerozdělených zisků minulých let.

Do data vydání této účetní závěrky nenavrhla Společnost rozdělení zisku za rok 2017.

6. ZÁVAZKY A BUDOUCÍ ZÁVAZKY

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

Závazky po splatnosti k 31. prosinci 2017 činily 25 tis. Kč (k 31. prosinci 2016: 80 tis. Kč.)

Společnost neeviduje žádné další závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze.

Vedení Společnosti si není vědomo žádných podmíněných závazků Společnosti k 31. prosinci 2017.

Věcné záruky, které nejsou vykázány v rozvaze a které Společnost k 31. prosinci 2017 poskytla, jsou uvedeny v Poznámce 11.

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

7. DLUHOPISY

Vydané dluhopisy lze rozčlenit takto:

(tis. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dluhopisy se splatností 1 - 5 let	221 250	321 000
Dluhopisy se splatností do 1 roku	108 320	207 395
Dluhopisy celkem	329 570	528 395

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 budou tam, kde to vyžadují zákony České republiky, z plateb vlastníkům dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky.

Dluhopisy nejsou obchodovatelné na registrovaných trzích a nesou fixní úrok v rozpětí od 4,0 % do 5,1 % p.a.

8. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Společnost vykazovala tyto transakce se spřízněnými stranami:

(tis. Kč)	2017	2016
Výnosy		
Výnosy z prodeje podílů	0	41 835
Služby	62	2
Úroky	27 707	29 612
Celkem	27 769	71 449

PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2017

Náklady/Nákupy		
Služby	76	1
Úroky	17 688	2 588
Celkem	17 764	2 589

Společnost vykazovala tyto zůstatky zápůjček se spřízněnými stranami:

(tis. Kč)		31. prosince 2017	31. prosince 2016
Pohledávky			
Poskytnuté zápůjčky	- dlouhodobé	407 721	639 951
	- krátkodobé	45 141	34 384
Celkem		452 862	674 335
Závazky vůči společnostem v konsolidačním celku			
Přijaté zápůjčky	-dlouhodobé	358 036	209 400
	-krátkodobé	19 944	2 366
Celkem		377 980	211 766

Poskytnuté zápůjčky (v tis. Kč)	Stav k 31. prosinci 2017	Dlouhodobá část	Krátkodobá část	Stav k 31. prosinci 2016	Dlouhodobá část	Krátkodobá část
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	22 504	22 100	404	72 317	71 500	817
UNICAPITAL AGRO a.s.	99 273	90 450	8 823	87 822	83 850	3 972
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	60 239	55 462	4 777	37 851	34 762	3 089
BONUM reality, s.r.o.	0	0	0	30 971	30 060	911
UNICAPITAL ENERGY a.s.	2 317	0	2 317	2 317	0	2 317
Pereta Estates s.r.o.	7 095	0	7 095	105 489	99 922	5 567
REAL Hypo s.r.o.	4 530	4 174	356	4 300	4 174	126
REZIDENCE U PARKU s.r.o.	0	0	0	16 869	16 200	669
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	8 258	8 000	258	24 032	23 410	622
MORAVAN, a.s.	17 010	13 000	4 010	50 203	48 000	2 203
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	0	0	0	14 038	14 038	0
Agropodnik Dvorce, a.s.	13 168	12 235	933	12 647	12 235	412
YELLOW ROSE s.r.o.	362	340	22	345	340	5
AB AGRO s.r.o.	383	360	23	365	360	5
Vsacko Hovězí a.s.	0	0	0	15 715	8 000	7 715
AGRO DVORCE s.r.o.	2 701	2 550	151	2 569	2 550	19
AROMI ENERGY LTD	215 022	199 050	15 972	196 485	190 550	5 935
Celkem	452 862	407 721	45 141	674 335	639 951	34 384

Přijaté zápůjčky	Stav k 31. prosinci 2016	Dlouhodobá část	Krátkodobá část	Stav k 31. prosinci 2016	Dlouhodobá část	Krátkodobá část
UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.	1 986	1 800	186	1 887	1 800	87
UNICAPITAL FINANCE a.s.	37 615	36 500	1 115	0	0	0
UNICAPITAL ENERGY a.s.	338 379	319 736	18 643	209 879	207 600	2 279
Celkem	377 980	358 036	19 944	211 766	209 400	2 366

PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2017

Zápůjčky poskytnuté a přijaté jsou úročeny tržními úrokovými sazbami.

Členům představenstva a dozorčí rady nebyly k 31. prosinci 2017 a 31. prosinci 2016 poskytnuty žádné zápůjčky, úvěry, žádná zajištění ani ostatní plnění, vyjma těch uvedených v Poznámce 9.

9. ZAMĚŠTNANCI

	Osobní náklady (tis. Kč)		Průměrný přepočtený počet zaměstnanců během roku	
	2017	2016	2017	2016
Vedení Společnosti	1 152	4 039	2	3
Ostatní zaměstnanci	4 464	7 357	7	10
Celkem	5 616	11 396	9	13

Vedení společnosti zahrnuje členy představenstva a dozorčí rady.

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

Odměna členů představenstva a dozorčí rady Společnosti za výkon funkce za rok 2017 činila souhrnně 1 152 tis. Kč (2016: 1 204 tis. Kč). Tyto odměny jsou součástí osobních nákladů.

10. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daňový náklad zahrnuje:

(tis. Kč)	2017	2016
Splatnou daň (19 %)	6	1 348
Odloženou daň (19%)	-2 107	-2 218
Celkem daňový kredit	-2 101	-870

Odloženou daňovou pohledávku / závazek lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Odložená daň z titulu:		
Odložený daňový závazek z rozdílu účetní a daňové zůstatkové hodnoty majetku	0	-31
Odložená daňová pohledávka z neuhrazených úroků	1 565	2 218
Odložená daňová pohledávka z daňové ztráty za rok 2017	2 729	
Čistá odložená daňová pohledávka	4 294	2 187

11. POTENCIÁLNÍ ZÁVAZKY

Společnost je ručitelem za dluhopisové programy své dceřiné společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s. K 31. prosinci 2017 dceřiná společnost UNICAPITAL ENERGY a.s. emitovala dluhopisy v souhrnné výši 965 281 tis. Kč (k 31. prosinci 2016: 967 477 tis. Kč).

Společnost je ručitelem úvěru poskytnutého Komerční bankou společností Pereta Estates s.r.o. poskytnutého dne 1. září 2015 ve výši 175 000 tis. Kč.

PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2017

12. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2017.

30. května 2018



Ing. Kamila Valštyňová
člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora

akcionáři společnosti UNICAPITAL a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky společnosti UNICAPITAL a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Praha 8 („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2017, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru příložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti k 31. prosinci 2017, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2017 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu (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 pro auditory a účetní znalce, vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních (IESBA) a 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

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 Společnosti získanými během 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 způsobilé 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 a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné 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.

**Akcionář společnosti UNICAPITAL a.s.
Zpráva nezávislého auditora**

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 skepticizmus. 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, 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 trvat nepřetržitě. 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

30. května 2018


zastoupená partnerem



Ing. Petr Kříž, FCCA
statutární auditor, ev. č. 1140