

Výroční zpráva  
**UNICAPITAL a.s.**  
2020



## OBSAH

---

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU .....	3
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA .....	4
ZPRÁVA O VZTAZÍCH .....	5
ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY .....	24
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE.....	25
VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE .....	26
INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....	27
PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	33
VÝROK NEZÁVISLÉHO AUDITORA.....	41

## 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 23. června 2021



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

V průběhu roku 2020 nedošlo ke změnám v dozorčích orgánech Společnosti.

### ZMĚNA VE STATUTÁRNÍM ORGÁNU SPOLEČNOSTI

V průběhu roku 2020 nedošlo ke změnám ve statutárních orgánech Společnosti.

### AKCIONÁŘ SPOLEČNOSTI

Společnost UNICAPITAL a.s. byla ke dni 31. prosince 2020 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 2020 konečným vlastníkem Společnosti.

### EKONOMIKA A MAJETEK

V průběhu roku 2020 došlo ke koupi podílů ve společnostech Financial Consortium s.r.o. a GALAP INVESTMENT s.r.o. Společně s akvizicí společnosti LEMANT Finance v loňském roce tak dochází k výraznému posílení podnikatelské činnosti v oblasti developmentu.

V roce 2020 vykázala společnost UNICAPITAL a. s. zisk za účetní období ve výši 817 213 tis. Kč. Hlavní část zisku tvořila dividendy vyplacená dceřinou společností UNICAPITAL ENERGY a.s. Došlo také k výrazné konsolidaci bilančních závazků a pohledávek, což sice vedlo k meziročnímu snížení bilanční sumy Společnosti na individuální bázi na 596 346 tis. Kč, ale zároveň k výraznému růstu podílu vlastního kapitálu na celkových aktivech přes 52 %. Vlastní kapitál Společnosti dosáhl 312 991 tis. Kč.

V Praze dne 23. června 2021

  
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 2020

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 1.1.2020 do 31.12.2020 (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

##### Nepřímo ovládaná osoba, která sestavuje tuto zprávu o vztazích:

Společnost: UNICAPITAL a.s.

Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

Právní forma: akciová společnost

IČ: 018 00 817

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19190

##### Osoby přímo ovládané stejnou ovládající osobou:

Společnost: UNICAPITAL N.V.\*

Sídlo: Barbara Strozziiaan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemsko

Právní forma: akciová společnost

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 66551625

\*/Společnost UNICAPITAL N.V. podniká v České republice prostřednictvím odštěpného závodu zahraniční právnické osoby:

UNICAPITAL N.V., odštěpný závod

IČ: 078 81 720

se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A vložka 79081

Společnost: CREDITAS B.V.,

Sídlo: Barbara Strozziiaan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemsko

Právní forma: akciová společnost

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 76639371

Společnost: Banka CREDITAS a.s.

Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

Právní forma: akciová společnost

IČ: 634 92 555

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23903

Společnost: 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

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

Zapsaná v obchodním rejstříku kantonu Curychu

\* Společnost je v řízené likvidaci. V průběhu procesu likvidace dojde k převedení akcií ve vlastnictví společnosti na ovládající osobu.

### Osoby nepřímo ovládané stejnou ovládající osobou:

Společnost: CREDITAS s.r.o.

Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

Právní forma: společnost s ručením omezeným

IČ: 241 85 299

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 186636

Společnost: CREDITAS fond SICAV, a.s.

Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

Právní forma: akciová společnost

IČ: 085 33 610

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24720

Společnost: CREDITAS Real Estate B.V.\*

Sídlo: Barbara Strozzi laan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemsko

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 78258480

\*/ společnost byla zapsána do nizozemského obchodního rejstříku 10.6.2020

Společnost: Creditas Services s.r.o.\*

Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

Právní forma: společnost s ručením omezeným

IČ: 093 72 881

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 335327

\*/ společnost byla zapsána do obchodního rejstříku 29.7.2020

Společnost: UNICAPITAL Invest I a.s.

Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

Právní forma: akciová společnost

IČ: 054 77 395

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 21927

Společnost: UNICAPITAL Invest II a.s.

Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

Právní forma: akciová společnost

IČ: 065 49 608

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22931

Společnost: UNICAPITAL Invest III a.s.

Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

Právní forma: akciová společnost

IČ: 076 00 488

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23927

Společnost: UNICAPITAL Invest IV a.s.

Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

Právní forma: akciová společnost

IČ: 086 69 732

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 24867

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

Společnost: UNICAPITAL Invest V a.s.\*  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akcioná společnost  
IČ: 097 12 682  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 25862  
\*/ společnost byla zapsána do obchodního rejstříku 30.11.2020

Společnost: UNICAPITAL Finance a.s.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 056 90 421  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22153

Společnost: UNICAPITAL Healthcare a.s.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 057 85 057  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22214

Společnost: UNICAPITAL Operation s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 061 55 197  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 277147

Společnost: Nemovitosti nájemního bydlení a.s.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 057 84 573  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22213

Společnost: Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 067 11 464  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23158

Společnost: NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s. \*  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 089 99 911  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 25161  
\*/ společnost byla zapsána do obchodního rejstříku 28.2.2020; po zrealizování zamýšlené transakce byly akcie představující 100% na základním kapitálu společnosti převedeny v červnu 2020 na třetí stranu mimo skupinu

Společnost: AROMI ENERGY LTD\*  
Sídlo: 30 Egmomi, 2408, Nikósia, Kyperská republika  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
Reg.číslo: HE 274042  
Zapsaná v rejstříku společností Ministerstva energetiky, obchodu, průmyslu a turistiky  
\*/ společnost vstoupila dne 25.9.2020 do řízení likvidace

Společnost: LEDRICA TRADING a.s.  
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc  
Právní forma: akciová společnost

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

IČ: 060 11 799  
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10925

Společnost: CREDITAS Fund Holding a.s.\*  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 097 34 261  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 25894  
\*/společnost byla zapsaná do obchodního rejstříku 8.12.2020

Společnost: UNICAPITAL ENERGY a.s.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 018 81 469  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19242

Společnost: LEMANT Finance s.r.o.  
Sídlo: Beranových 823, Letňany, 199 00 Praha 9  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 055 58 310  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 265830

Společnost: GALAP INVESTMENT s.r.o.\*  
Sídlo: Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 061 77 557  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 277546  
\*/ nabytí 100% podílu na společnosti bylo významnou investicí prvního čtvrtletí rozhodného období

Společnost: Bea Development s.r.o.\*  
Sídlo: Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 261 18 106  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 305990  
\*/ společnost zanikla k 21.12.2020 fúzí sloučením s nástupnickou společností GALAP INVESTMENT s.r.o., IČ 061 77 557

Společnost: NECTENT, a.s.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 064 21 946  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22827

Společnost: UNICAPITAL AGRO a.s.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 018 92 908  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19243

Společnost: Financial Consortium s.r.o.\*  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 040 23 242  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 336741  
\*/ nabytí 100% podílu na společnosti bylo významnou investicí druhého čtvrtletí rozhodného období



## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

Společnost: UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 256 21 483  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 55534

Společnost: UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 029 53 200  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19742

Společnost: UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 041 85 811  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20747

Společnost: CREDITAS ASSETS SICAV a.s.\*  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 097 83 261  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 25962  
\*/ Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku 30.12.2020.

Společnost: CREDITAS LOAN SICAV a.s.\*  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 097 83 334  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 25959  
\*/ Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 30.12.2020.

Společnost: UCED Energy s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 082 10 047  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 314833

Společnost: LUDS, s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 284 58 133  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 142979

Společnost: UCED s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 064 03 981  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 281563

Společnost: Českomoravská energetika s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 035 31 384

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 233130

Společnost: ENERGETICKÁ SERVISNÍ s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 069 34 552  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 291604

Společnost: UCED Prodej s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 036 97 312  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 236508

Společnost: UCED Vítkovice a.s.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 286 47 491  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 24832

Společnost: UCED Chomutov s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 286 46 711  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 254170

Společnost: UCED Přerov s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 086 70 714  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 322950

Společnost: UCED Distribuce s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 019 07 786  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 279932

Společnost: UCED Distribuce II s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 085 31 714  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 320500

Společnost: UCED Kopřivnice s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 085 31 706  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 320499

Společnost: UCED Hranice s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 087 83 535  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 325211

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

Společnost: PSP Technické služby a.s.\*  
Sídlo: Přerov, Přerov I – Město, Kojetínská 2937/53, PSČ 750 53  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 476 77 937  
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 939  
\*/ společnost zanikla k 1.5.2020 fúzí sloučením s nástupnickou společností UCED Hranice s.r.o., IČ 085 83 535

Společnost: SPH-SLUŽBY, s.r.o.\*  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 253 55 953  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 327035  
\*/ společnost zanikla k 1.5.2020 fúzí sloučením s nástupnickou společností UCED Přerov s.r.o., IČ 086 70 714

Společnost: ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.\*  
Sídlo: Pustějov č.p. 92, 742 43 Pustějov  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 619 74 986  
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1164  
\*/ prodej 100% akcií třetí straně se uskutečnil ve třetím čtvrtletí rozhodného období

Společnost: MORAVAN Mléčná farma a.s. (dříve MORAVAN a.s.)  
Sídlo: Kateřinice č.p. 198, 742 58 Kateřinice  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 476 72 439  
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 539

Společnost: Mléčná farma Lubina, spol. s r.o.\*  
Sídlo: Lubina 525, 742 21 Kopřivnice  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 496 09 696  
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 10786  
\*/ společnost zanikla k 1.6.2020 fúzí sloučením s nástupnickou společností MORAVAN a.s., IČ 476 72 439, současně došlo ke změně firmy společnosti MORAVAN a.s. na MORAVAN Mléčná farma a.s.

Společnost: Vsacko Hovězí a.s.\*  
Sídlo: Janová č.p. 266, 755 01 Janová  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 253 66 734  
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1540  
\*/ prodej 100% akcií třetí straně se uskutečnil ve třetím čtvrtletí rozhodného období

Společnost: Pozemky UNICAPITAL s.r.o.  
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 050 69 688  
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 66135

Společnost: Moravský Agrospolek s.r.o.\*  
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc  
IČ: 294 61 839  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 105411

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

\*/společnost zanikla k 15.4.2020 fúzí sloučením s nástupnickou společností Pozemky UNICAPITAL s.r.o., IČ 050 69 688

Společnost: REZIDENCE U PARKU s.r.o.  
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 019 64 542  
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 56999

Společnost: Pereta Estates s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 035 17 446  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 233127

Společnost: BONUM Reality, s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 014 94 732  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 207571

Společnost: Reality Property I s.r.o.\*  
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 093 25 468  
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 82746  
\*/ společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 13.7.2020

Společnost: Reality Property II s.r.o.\*  
Sídlo: Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 093 25 581  
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 82747  
\*/ společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 13.7.2020

Společnost: LIFELIQE, Inc  
Sídlo: 850 New Burton Road Suite 201, in the City of Dover, County of Kent, Delaware 19904, Spojené státy americké  
Právní forma: společnost úředně zapsaná podle amerického práva  
Reg. č. 5870921

Společnost: LIFELIQE CZECH s.r.o.  
Sídlo: Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 052 89 921  
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 261296

Společnost: Alzheimercentrum pp s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 272 44 121  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 107186

Společnost: AC Assets s.r.o.\*  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 097 12 526  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 340950  
\*/ společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 30.11.2020

Společnost: AC Plzeň s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 279 68 821  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 284691

Společnost: Alzheimercentrum Prácheň z.ú.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 251 56 349  
Zapsaný v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 700

Společnost: Alzheimercentrum Filipov z.ú.  
Sídlo: Čáslav – Filipov, Zámecká 1/25, 286 01  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 284 41 397  
Zapsaný v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 699

Společnost: Alzheimercentrum Jihlava z.ú.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 023 76 822  
Zapsaný v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 417

Společnost: Alzheimercentrum Zlosyň, z.ú.  
Sídlo: Zlosyň 160, PSČ 277 44  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 284 46 003  
Zapsaný v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 701

Společnost: Alzheimercentrum Průhonice, z.ú.  
Sídlo: Průhonice, Na Michovkách I 707, PSČ 252 43  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 290 29 651  
Zapsaný v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 166

Společnost: AC Facility, s.r.o.  
Sídlo: Husova tř. 1651/125b, České Budějovice 2, 370 11 České Budějovice  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 242 40 931  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 30100

Společnost: Zámecký Hotel Filipov s.r.o.  
Sídlo: Čáslav - Zámek Filipov, Zámecká 1/25, PSČ 28606  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 280 72 529  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 135362

Společnost: AC Supervisor I s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 033 10 256  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 22996

Společnost: AC Supervisor II s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 032 99 244  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 22995

Společnost: AC Supervisor III s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 033 12 461  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 22997

Společnost: Průhonice Services, s.r.o.  
Sídlo: Průhonice, na Michovkách I 707, PSČ 252 43  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 271 35 527  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 98936

Společnost: Alzheimercentrum Ostrava z.ú.  
Sídlo: Syllabova 3029/38, Vítkovice, 703 00 Ostrava  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 072 87 895  
Zapsaný v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě oddíl U, vložka 320

Společnost: Alzheimercentrum Plzeň z.ú.  
Sídlo: Zlosyň č.p. 160, PSČ 277 44  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 034 00 361  
Zapsaný v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 82

Společnost: Alzheimercentrum Zlín z.ú.  
Sídlo: Zlosyň č.p. 160, PSČ 277 44  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 034 61 891  
Zapsaný v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 159

Společnost: Alzheimercentrum Zábřeh z.ú.  
Sídlo: Smetanova 196/52, 781 01 Zábřeh  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 060 34 357  
Zapsaný v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě oddíl U, vložka 278

Společnost: Alzheimercentrum Černošice z.ú.  
Sídlo: Ostružinová 728, 252 28 Černošice  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 072 34 015  
Zapsaný v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 707

Společnost: Alzheimercentrum Česká Lípa z.ú.  
Sídlo: U nemocnice 2696, 470 06 Česká Lípa  
Právní forma: zapsaný ústav

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

IČ: 072 34 571  
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl U, vložka 193

Společnost: Alzheimercentrum Pardubice z.ú.  
Sídlo: Bělehradská 591, Polabiny, 530 09 Pardubice  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 086 20 008  
Zapsaný v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové oddíl U, vložka 212

Společnost: Alzheimercentrum České Budějovice z.ú.  
Sídlo: Husova tř. 1651/125a, České Budějovice 2, 370 11 České Budějovice  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 087 44 351  
Zapsaný v obchodním rejstříku Krajského soudu v Českých Budějovicích oddíl U, vložka 148

Společnost: Alzheimercentrum Admin s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 033 10 078  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 229998

Společnost: Alzheimercentrum Zlosyň a.s.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 254 75 916  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 10844

Společnost: AC Estate Ostrava, s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 290 10 225  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 159687

Společnost: AC Estate Vodňany, s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 061 07 982  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 276262

Společnost: AC Estate Písek, s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 061 07 966  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 276260

Společnost: AC Estate Pardubice s.r.o.\*  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 096 30 023  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 339310  
\*/společnost byla zapsána do obchodního rejstříku 26.10.2020

Společnost: Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o.\*  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

IČ: 063 03 391  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 279832  
\*/ akvizice společnosti proběhla na konci posledního čtvrtletí rozhodného období

Společnost: Alzheimercentrum Slovakia a.s.  
Sídlo: Nitrianska 1837/5, Piešťany 921 01, Slovenská republika  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 36 800 406  
Zapsaná v obchodním rejstříku okresního soudu v Trnavě, oddíl Sa, vložka 10459

Společnost: Alzheimercentrum Piešťany n.o.  
Sídlo: Rekreačná 4865/7, Piešťany 921 01, Slovenská republika  
Právní forma: nezisková organizace  
IČ: 37 986 945  
Zapsaná v registru neziskových organizací vedeném Ministerstvem vnitra Slovenské republiky

Společnost: NADAČNÍ FOND ŽIVOT S ALZHEIMEREM  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: nadace  
IČ: 242 03 378  
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl N, vložka 873

Společnost: V Invest CZ a.s.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 257 94 655  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 6096

Společnost: V Invest Development s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 065 93 739  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 285073

Společnost: ALFA Property Development s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 054 74 272  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 264230

Společnost: DELTA PD s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 054 78 308  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 264231

Společnost: BETA PD s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 054 89 377  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 264236

Společnost: GAMA PD s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným



## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

IČ: 054 78 642  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 264232

Společnost: EPSILON PD s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 054 82 275  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 264235

Společnost: Litoměřická Property Development s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 044 70 010  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 247956

Společnost: Ořechovka Property Development s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 043 05 469  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 245426

Společnost: Mlynářka Property Development s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 076 80 945  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 305274

Společnost: DB Development s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 275 88 971  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 117322

Společnost: Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 251 26 172  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 51893

Společnost: UDRA Property Development s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 044 65 113  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 247 958

Společnost: Prosluněná Property Development s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 048 14 355  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 253863

Společnost: Kačerov Property Development s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 036 16 819

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 234032

Společnost: Hřebenky Property Development s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 047 51 914  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 252882

Společnost: Valcha Property Development a.s.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 279 26 931  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 12125

Společnost: Difesa a.s.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 241 51 882  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 17458

Společnost: Blue Future s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 036 14 522  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 234031

Společnost: Blue Future Second s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 036 52 262  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 235744

Společnost: Blue Future Third s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 036 69 548  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 235746

Společnost: Blue Future Fourth s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 036 59 011  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 235745

### 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 prostřednictvím svého finančního a analytického útvaru vyhledává, analyzuje a realizuje atraktivní investiční příležitosti s perspektivním růstovým potenciálem.

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

### 3. Způsob a prostředky ovládání

Mezi ovládající osobou ani jinými osobami jí ovládanými a ovládanou osobou nebyla uzavřena žádná ovládací smlouva. K ovládání 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 2019**

#### Podíly na zisku

Ovládaná osoba vyplatila podíly na zisku 2019 ve výši 183 750 tis. Kč a zálohu na podíl na zisku ve výši 804 222 tis. Kč 2020 ovládající osobě.

#### Úvěrové smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění Přijatý/poskytnutý ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
	Objem úvěru k 31.12.2020	Datum splatnosti	Úroková míra	Rozpětí úrokové míry
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	Poskytnuté/peněžitě	1	ano
	51 912 000,00 Kč	neurčitá	fixní	5,1 %
GALAP INVESTMENT s.r.o.	Dohoda o změně závazku	Poskytnuté/peněžitě	1	ano
	74 956 137,12 Kč	31.12.2027	fixní	6 %

### 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 31.12.2020	Datum splatnosti	Úroková míra	Rozpětí úrokové míry
UNICAPITAL N.V.	smlouva o úvěru*	Poskytnuté/peněžitě	1	ano
	0,- Kč	28.1.2025	fixní	3,6 %
	Smlouva o úvěru*	Poskytnuté/peněžitě	1	ano
	0,- Kč	19.2.2025	fixní	3,6 %
	Smlouva o převzetí dluhu*	Poskytnuté/peněžitě	1	ano
	0,- Kč		fixní	5,1 %
	Smlouva o převzetí dluhu*	Poskytnuté/peněžitě	1	Ano

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

	0,- Kč		fixní	4 %
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 %
UNICAPITAL AGRO a.s.	Rámcová smlouva o úvěru*	Poskytnuté/peněžitě	1	ano
	200 000 000,- Kč		fixní	5,5 %
MORAVAN Mléčná farma a.s.	Smlouva o úvěru	Poskytnuté/peněžitě	1	ano
	13 000 000,- Kč		fixní	5,5 %
	Rámcová smlouva o úvěru	Poskytnuté/peněžitě	1	ano
	0,- Kč	na dobu neurčitou	fixní	5,5 %
UNICAPITAL ENERGY a.s.	Smlouva o úvěru *	Přijaté/peněžitě	1	ano
	0,- Kč		Fixní	3,5 %
	Smlouva o úvěru*	Přijaté/peněžitě	1	ano
	0,- Kč		fixní	3,5 %
	Rámcová smlouva o úvěru	Přijaté/peněžitě	1	ano
	146 004 053,56 Kč	19.2.2025	Fixní	3,5 %
UNICAPITAL Finance a.s.	Rámcová smlouva o úvěru*	Přijaté/peněžitě	1	ano
	0,- Kč		fixní	4,5 %

\*/ Smlouvy byly v průběhu rozhodného období ukončeny

### Provozní smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijatý/poskytnutý ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
UNICAPITAL N.V.	Smlouva o vedení účetnictví	Přijaté/věcné	1	ano
	Smlouva o vedení mzdové agendy	Přijaté/věcné	1	ano

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

	Smlouva o poskytování právních a poradenských služeb	Přijaté/věcné	1	ano
	Přefakturace služeb	Poskytnuté/věcné		ano
	Prodej vybavení	Poskytnuté/věcné		ano
UNICAPITAL Invest I a.s.	Smlouva o správě dluhopisů	Přijaté/věcné	1	ano
CREDITAS Fund Holding a.s.	Přefakturace služeb	Poskytnuté/věcné	1	ano
Alzheimercentrum pp s.r.o.	Přefakturace služeb	Poskytnuté/věcné	1	ano
UNICAPITAL Finance a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy	Poskytnuté/peněžitě	1	ano
Pereta Estate s.r.o.	Smlouva o poskytnutí sídla a služeb sídla	Přijaté/věcné	1	ano

### 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 popsané vztahy v rámci seskupení, se nevymykají podmínkám obvyklým v obchodním styku. Ovládané osobě nevyplyvají z účasti ve skupině nevýhody. Ze vztahů v rámci skupiny neplynou pro ovládanou osobu žádná rizika.

V Olomouci dne 30.3.2021

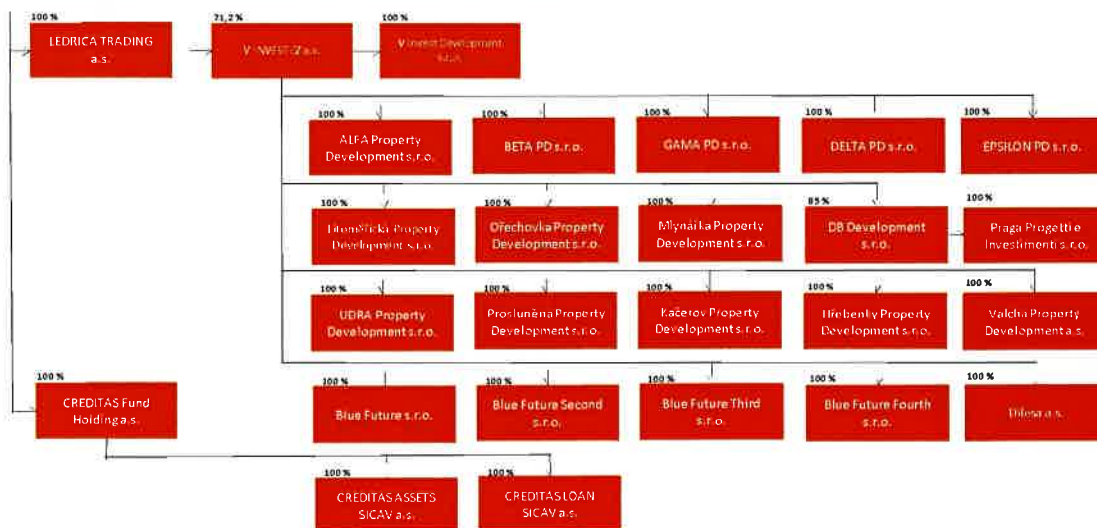
  
\_\_\_\_\_  
Ing. Kamila Valštyňová  
členka představenstva

# ZPRÁVA O VZTAZÍCH

## Příloha č.1 – organizační struktura Skupiny



# 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“) 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 2020

- 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 2020. Účetní závěrka za období roku 2020 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 23. června 2021



David Hubáček  
předseda dozorčí rady



## DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

---

### 1. Události nastalé po rozvahovém dni

Žádné.

### 2. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost v roce 2020 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 2020 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 2020 a za rok 2019.

(tis. Kč)	2020	2019
Vlastní kapitál <sup>1</sup>	312 991	484 888
Aktiva celkem <sup>2</sup>	596 346	2 047 128
<b>EQUITY RATIO</b>	<b>52,48 %</b>	<b>23,69 %</b>

<sup>1</sup> Rozvaha k 31. prosinci 2020 a 31. prosinci 2019

<sup>2</sup> Rozvaha k 31. prosinci 2020 a 31. prosinci 2019 „netto“

 UNICAPITAL

 UNICAPITAL

 UNICAPITAL

 UNICAPITAL

 UNICAPITAL

 UNICAPITAL

 UNICAPITAL

 UNICAPITAL

 UNICAPITAL

## INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

sestavená v souladu s účetními předpisy platnými v České republice

CAPITAL

 UNICAPITAL

 UNICAPITAL

 UNICAPITAL

CAPITAL

 UNICAPITAL

 UNICAPITAL

 UNICAPITAL

 UNICAPITAL

 UNICAPITAL

 UNICAPITAL

 UNICAPITAL

 UNICAPITAL

## ROZVAHA K 31. PROSINCI 2020

(tis. Kč)	Řád.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	<b>001</b>	<b>596 425</b>	<b>-79</b>	<b>596 346</b>	<b>2 045 992</b>
	<b>AKTIVA CELKEM</b>				
<b>B.</b>	<b>Stálá aktiva</b>	<b>508 500</b>	<b>-79</b>	<b>508 421</b>	<b>1 450 503</b>
<b>B. II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>703</b>	<b>-79</b>	<b>624</b>	<b>540</b>
B. II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	163	-79	84	0
B. II. 4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	540	0	540	540
B. II. 4. 3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	540	0	540	540
<b>B. III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>507 797</b>	<b>0</b>	<b>507 797</b>	<b>1 449 963</b>
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	429 268	0	429 268	468 768
B. III. 2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	78 529	0	78 529	981 195
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>87 920</b>	<b>0</b>	<b>87 920</b>	<b>595 484</b>
<b>C. II.</b>	<b>Pohledávky</b>	<b>86 196</b>	<b>0</b>	<b>86 196</b>	<b>594 596</b>
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	4 769
C. II. 1. 4.	Odložená daňová pohledávka	0	0	0	4 769
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	86 196	0	86 196	72 508
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	884	0	884	0
C. II. 2. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	84 920	0	84 920	589 827
C. II. 2. 4.	Pohledávky - ostatní	392	0	392	21 783
C. II. 2. 4. 1.	Pohledávky za společníky	0	0	0	2
C. II. 2. 4. 3.	Stát - daňové pohledávky	0	0	0	678
C. II. 2. 4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	0	0	0	188
C. II. 2. 4. 6.	Jiné pohledávky	392	0	392	20 915
<b>C. IV.</b>	<b>Peněžní prostředky</b>	<b>1 724</b>	<b>0</b>	<b>1 724</b>	<b>888</b>
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	13	0	13	5
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	1 711	0	1 711	883
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
D. 1.	Náklady příštích období	5	0	5	5

## ROZVAHA K 31. PROSINCI 2020

(tis. Kč)		Řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>082</b>	<b>596 346</b>	<b>2 045 992</b>
A.	Vlastní kapitál	083	312 991	483 750
A. I.	Základní kapitál	084	300 000	300 000
A. I. 1.	Základní kapitál	085	300 000	300 000
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let +/-	099	0	38 326
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk min let nebo neuhrazená ztráta min let +/-	100	0	38 326
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období +/-	102	817 213	145 424
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103	804 222	0
B. + C.	Cizí zdroje	105	283 355	1 562 128
B	Rezervy	106	442	0
B. 2.	Rezerva na daň z příjmů	107	442	0
C.	Závazky	111	282 913	1 568 128
C. I.	Dlouhodobé závazky	112	0	1 120 727
C. I. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	120	0	1 120 727
C. II.	Krátkodobé závazky	127	282 913	441 401
C. II. 1.	Vydané dluhopisy	128	0	51 495
C. II. 1. 2.	Ostatní dluhopisy	130	0	51 495
C. II. 4	Závazky z obchodních vztahů	133	464	0
C. II. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	135	282 355	330 452
C. II. 8.	Závazky ostatní	137	94	59 004
C. II. 8. 3.	Závazky k zaměstnancům	140	51	50
C. II. 8. 4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	141	32	31
C. II. 8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	142	11	227
C. II. 8. 6.	Dohadné účty pasivní	143	0	370
C. II. 8. 7.	Jiné závazky	144	0	58 326
C. III.	Časové rozlišení pasiv	148	0	114
C. III. 1.	Výdaje příštích období	149	0	114

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

(tis. Kč)		Řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	01	0	0
A.	Výkonová spotřeba	03	1 328	1 818
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	05	6	5
A. 3.	Služby	06	1 322	1 813
D.	Osobní náklady	09	1 125	1 128
D. 1.	Mzdové náklady	10	841	843
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	284	285
D. 2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	284	285
D. 2. 2.	Ostatní náklady	13	0	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	10	9
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	10	9
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	10	9
III.	Ostatní provozní výnosy	20	21 831	0
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	16	0
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	21 815	0
F.	Ostatní provozní náklady	24	21 605	1
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
F. 3.	Daně a poplatky	27	5	1
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	21 600	1
*	Provozní výsledek hospodaření +/-	30	-2 237	-2 956
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	0	155 784
IV. 1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	128 646
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	27 138
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	10 396
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	819 535	0
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	819 535	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	32 498	60 912
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	31 602	59 897
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	896	1 015
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	27 367	57 850
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	27 024	50 028
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	343	7 822
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	6	13
*	Finanční výsledek hospodaření +/-	48	824 660	148 437
**	Výsledek hospodaření před zdaněním +/-	49	822 423	145 481
L.	Daň z příjmů	50	5 210	57
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	442	0
L. 2.	Daň z příjmů odložená	52	4 768	57
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	817 213	145 424
***	Výsledek hospodaření za účetní období +/-	55	817 213	145 424
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	873 864	216 696

## PŘEHLED ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

(tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2018	300 000	391 403	691 403
<b>Kapitálové transakce s vlastníky</b>			
Rozdělení zisku - výplata		-353 077	-353 077
<b>Ostatní transakce</b>			
VH za rok 2019		145 424	145 424
Zůstatek k 31. prosinci 2019	300 000	183 750	483 750
<b>Kapitálové transakce s vlastníky</b>			
Rozdělení zisku - výplata		-183 750	-183 750
Záloha na podíl na zisku		-804 222	-804 222
<b>Ostatní transakce</b>			
VH za rok 2020		817 213	817 213
Zůstatek k 31. prosinci 2020	300 000	12 991	312 991

## PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

(tis. Kč)	2020	2019
Peněžní toky z provozní činnosti		
Účetní zisk z běžné činnosti před zdaněním	822 423	145 481
<b>A.1 Úpravy o nepeněžní operace:</b>	<b>- 824 673</b>	<b>-148 441</b>
A.1.1 Odpisy stálých aktiv	10	9
A.1.3 Zisk z prodeje stálých aktiv	0	-16 472
A.1.4 Výnosy z dividend a podílů na zisku	-819 535	-128 646
A.1.5 Vyúčtované nákladové (+) a výnosové (-) úroky	-5 135	-3 062
<b>A* Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>	<b>-2 233</b>	<b>-2 960</b>
<b>A.2 Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:</b>	<b>-1 095</b>	<b>36 641</b>
A.2.1 Změna stavu pohledávek a přechodných účtů aktiv	-861	-31 798
A.2.2 Změna stavu krátkodobých závazků a přechodných účtů pasiv	-234	68 439
<b>A** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>	<b>-3 328</b>	<b>33 681</b>
A.3 Úroky vyplacené	-58 706	-7 925
A.4 Úroky přijaté	77 750	13 449
A.5 Zaplacená daň z příjmů	668	0
A.6 Přijaté podíly na zisku	909 535	0
<b>A*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>925 919</b>	<b>39 205</b>
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1 Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-38 610	-13 000
B.2 Příjmy z prodeje stálých aktiv	78 000	27 367
B.3 Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	113 069	-931 454
<b>B*** Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>152 459</b>	<b>-917 087</b>
Peněžní toky z finanční činnosti		
C.1 Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých závazků	-89 571	877 865
C.2 Změna stavu vlastního kapitálu	-978 971	
C.2.6 Vyplacené dividendy včetně zaplacené daně	-978 971	
<b>C*** Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>	<b>-1 077 542</b>	<b>877 865</b>
<b>Čisté snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>836</b>	<b>-17</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku roku</b>	<b>888</b>	<b>905</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci roku</b>	<b>1 724</b>	<b>888</b>

V průběhu roku končícího 31. prosince 2020 došlo k započtení pohledávky z titulu výnosů z dividend a úvěrových závazků na základě Dohod o započtení uzavřených mezi společnostmi a jejichmi dceřinými společnostmi ve výši 819 535 tis. Kč (za rok končící 31.12.2019 ve výši 128 646 tis. Kč).

Dále v průběhu roku končícího 31. prosince 2020 došlo k započtení závazku z titulu vyplacené dividendy s pohledávkou plynoucí ze smlouvy o úvěru na základě Dohod o započtení uzavřené mezi Společností a mateřskou společností ve výši 832 971 tis. Kč (za rok končící 31.12.2019 ve výši 353 077 tis. Kč).



# PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

## 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 2020 a 31. prosinci 2019 bylo následující:

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

Složení dozorčí rady k 31. prosinci 2020 a 31. prosinci 2019 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.

Během roku 2020 nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

## 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 2020 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 jsou srovnatelné.

### 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.

## PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

---

### 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. Přepočet 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 řídících 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.

## PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

---

### 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.

## PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

### 3. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

(tis. Kč)

Stav k 31. 12. 2020	Sídlo	Výše podílu	Požizovací cena	Vlastní kapitál	Hospodářský výsledek	Příjem z podílu na zisku v roce 2020
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	180 633	3 924	9 373	90 000
UNICAPITAL ENERGY a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	114 700	123 721	9 021	819 535
NECTENT a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	2 000	1 729	-19	0
LEMANT Finance s.r.o.	Beranových 823, Letňany, 199 00 Praha 9	100%	11 000	-71 772	2 402	0
UNICAPITAL AGRO a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	36 600	172 019	107 572	0
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	2 000	-9 501	-6 425	0
Financial Consortium s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	6 000	51 714	-7 766	0
GALAP INVESTMENT s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	32 500	34 150	-1	0
UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	43 835	50 383	6 796	0
<b>Celkem</b>			<b>429 268</b>	<b>356 367</b>	<b>120 953</b>	<b>819 535</b>

\*neauditováno +předběžné

Společnost přijala podíly na zisku od dceřiných společností ve výši 819 535 tis. Kč (2019 – 128 646 tis. Kč) a dále přijala zálohu na podíl na zisku ve výši 90 000 tis. Kč (2019 – 0 Kč); záloha na podíl na zisku je vykázána jako závazek ovládaná osoba.

Dále společnost přijala vratku příplatků mimo základní kapitál, poskytnutých dceřiným společností v celkovém objemu 78 000 tis. Kč.

Obchodní podíl ve společnosti LEMANT Finance s.r.o. je zastaven na základě smlouvy o zastavení podílu v obchodní společnosti ve prospěch Fio banka, a.s., IČ 618 58 374, se sídlem Praha 1, V Celnici 1028/10, k zajištění peněžitých pohledávek banky ze smlouvy o úvěru, a to až do výše 331 000 tis. Kč.

Obchodní podíl ve společnosti GALAP INVESTMENT s.r.o. je zastaven na základě smlouvy o zastavení podílu v obchodní společnosti ve prospěch Fio banka, a.s., IČ 618 58 374, se sídlem Praha 1, V Celnici 1028/10, k zajištění peněžitých pohledávek banky ze smlouvy o úvěru, a to až do výše 340 000 tis. Kč.

Obchodní podíl ve společnosti Financial Consortium s.r.o. je zastaven na základě smlouvy o zastavení podílu v obchodní společnosti ve prospěch Fio banka, a.s., IČ 618 58 374, se sídlem Praha 1, V Celnici 1028/10, k zajištění peněžitých pohledávek banky ze smlouvy o úvěru, a to až do výše 180 000 tis. Kč.

Stav k 31. 12. 2019	Sídlo	Výše podílu	Požizovací cena	Vlastní kapitál	Hospodářský výsledek	Příjem z podílu na zisku v roce 2019
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	222 633	36 497*	-6 692*	0
UNICAPITAL ENERGY a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	114 700	934 235*	818 268*	128 646
NECTENT a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	2 000	2 146*+	108*+	0
LEMANT Finance s.r.o.	Beranových 823, Letňany, 199 00 Praha 9	100%	11 000	-74 173*	-12 482*	0
UNICAPITAL AGRO a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	72 600	100 447*	-208*	0
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	2 000	-5 831*	-1 346*	0
UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	43 835	43 587*	-10 413*	0
<b>Celkem</b>			<b>468 768</b>			<b>128 646</b>

\*neauditováno +předběžné

## PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

Společnost provedla posouzení hodnoty majetkových účastí v dceřiných společnostech a k 31. prosinci 2020 ani 31. prosinci 2019 opravnou položku nevytvořila.

### 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 2020 činily 884 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 0 tis. Kč.)

K 31. prosinci 2020 a 31. prosinci 2019 nebyla k pohledávkám účtována opravná položka.

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

(tis. Kč)	2020	2019
Výnosy z prodeje pohledávek	21 596	0
Náklady na prodané pohledávky	21 596	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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.

Dne 30.6.2020 jediný akcionář schválil účetní závěrku a rozhodl o vyplacení zisku za rok 2019 a nerozdělených zisků minulých let v celkové výši 183 749 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: zisk ve výši 353 077 tis. Kč.). Dále 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 2020.

### 6. ZÁVAZKY A BUDOUCÍ ZÁVAZKY

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

Závazky po splatnosti k 31. prosinci 2020 činily 27 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 0 tis. Kč.)

Vedení Společnosti si není vědomo žádných podmíněných závazků Společnosti k 31. prosinci 2020.

Věcné záruky, které nejsou vykázány v rozvaze a které Společnost k 31. prosinci 2020 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 2020

### 7. DLUHOPISY

Vydané dluhopisy lze rozčlenit takto:

(tis. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Dluhopisy se splatností 1 - 5 let	0	0
Dluhopisy se splatností do 1 roku	0	51 945
<b>Dluhopisy celkem</b>	<b>0</b>	<b>51 945</b>

Dluhopisy byly v roce 2020 splaceny.

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.

Dluhopisy nejsou obchodovatelné na registrovaných trzích a nesou fixní úrok 5,1 % p.a.

### 8. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Společnost vykazovala tyto transakce se spřízněnými stranami:

(tis. Kč)	2020	2019
<b>Výnosy</b>		
Dividendy	819 535	128 646
Úroky	31 602	59 897
<b>Celkem</b>	<b>851 137</b>	<b>188 543</b>
<b>Náklady/Nákupy</b>		
Služby	470	471
Úroky	27 024	50 028
<b>Celkem</b>	<b>27 493</b>	<b>50 499</b>

Společnost vykazovala tyto zůstatky zápůjček se spřízněnými stranami:

(tis. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
<b>Pohledávky</b>		
Poskytnuté zápůjčky		
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba – dlouhodobé	78 529	981 195
Jiné pohledávky - dlouhodobé	0	0
Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba - krátkodobé	84 920	568 044
Jiné pohledávky – krátkodobé	0	20 700
<b>Celkem</b>	<b>163 449</b>	<b>1 569 939</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	1 120 727
-krátkodobé	282 355	330 452
<b>Celkem</b>	<b>282 355</b>	<b>1 451 179</b>

## PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

Poskytnuté zápůjčky (v tis. Kč)	Stav k 31. prosinci 2020	Dlouhodobá část	Krátkodobá část	Stav k 31. prosinci 2019	Dlouhodobá část	Krátkodobá část
UNICAPITAL AGRO a.s.	0	0	0	108 898	0	108 898
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	63 446	0	63 446	60 349	0	60 349
UNICAPITAL ENERGY a.s.	2 317	0	2 317	2 317	0	2 317
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	0	0	0	8 295	0	8 295
MORAVAN, a.s.	19 156	0	19 156	18 440	0	18 440
Jezdecký areál Olomouc s.r.o.	0	0	0	20 700	0	20 700
UNICAPITAL N.V.	0	0	0	1 350 940	981 195	369 745
GALAP INVESTMENT s.r.o.	78 529	78 529	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>163 449</b>	<b>78 529</b>	<b>84 920</b>	<b>1 569 939</b>	<b>981 195</b>	<b>588 744</b>

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

Přijaté zápůjčky	Stav k 31. prosinci 2020	Dlouhodobá část	Krátkodobá část	Stav k 31. prosinci 2019	Dlouhodobá část	Krátkodobá část
UNICAPITAL FINANCE a.s.	0	0	0	146 300	140 400	5 900
UNICAPITAL ENERGY a.s.	192 354	0	192 354	1 304 879	980 327	324 552
<b>Přijatá záloha na podíl na zisku</b>						
UNICAPITAL Development a.s.	90 000	0	90 000			
<b>Celkem</b>	<b>282 354</b>	<b>0</b>	<b>282 354</b>	<b>1 451 179</b>	<b>1 120 727</b>	<b>330 452</b>

Zápůjčky poskytnuté a přijaté jsou úročeny tržními úrokovými sazbami.

Členům představenstva a dozorčí rady nebyly k 31. prosinci 2020 a 31. prosinci 2019 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	
	2020	2019	2020	2019
Vedení Společnosti	1 125	1 128	1	2
Ostatní zaměstnanci	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>1 125</b>	<b>1 128</b>	<b>1</b>	<b>2</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 2020

### 10. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daňový náklad zahrnuje:

(tis. Kč)	2020	2019
Splatnou daň (19 %)	442	0
Odloženou daň (19 %)	4 768	57
<b>Celkem daňový kredit</b>	<b>5 210</b>	<b>57</b>

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 2020	31. prosince 2020
Odložená daň z titulu:		
Odložená daňová pohledávka z neuhrazených úroků	--	611
Odložená daňová pohledávka z daňové ztráty minulá období	--	4 158
<b>Odložená daňová pohledávka</b>	<b>--</b>	<b>4 769</b>

### 11. POTENCIÁLNÍ ZÁVAZKY

Společnost je ručitelem za dluhopisové programy své dceřiné společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s. K 31. prosinci 2020 dceřiná společnost UNICAPITAL ENERGY a.s. emitovala dluhopisy v souhrnné výši 419 044 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 577 967 tis. Kč).

Společnost je ručitelem úvěru poskytnutého Komerční bankou společností Pereta Estates s.r.o., jehož výše dosahuje 189 279 tis. Kč k 31. prosinci 2020 (k 31. prosinci 2019: 151 263 tis. Kč).

### 12. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Na počátku roku 2020 pokračovala opatření proti šíření koronaviru COVID-19. Společnost považuje protiepidemická opatření za následnou událost, která nevede k úpravě účetních výkazů. Protože je situace nestabilní a kontinuálně se vyvíjející, v rámci skupiny analyzujeme dopady na jednotlivé obory a dlužníky Společnosti a v současné době nemáme informace o zásadních výpadech v jejich činnosti. Dopad epidemie na makroekonomické prognózy, naši pozici a výsledky byly zohledněny při posuzování do opravných položek a rezerv v roce 2020 a budou i nadále monitorovány v roce 2021.

V době přípravy této výroční zprávy probíhá příprava podnikové kombinace, v rámci které se s datem od 1.1.2021 plánuje fúze některých dceřiných společností do společnosti Unicapital a.s. K přeměně by mělo dojít zhruba ve čtvrtém čtvrtletí 2021.

OD KONCE ÚČETNÍHO OBDOBÍ KONČÍCÍHO 31. PROSINCE 2020 NEDOŠLO K ŽÁDNÝM DALŠÍM UDÁLOSTEM, KTERÉ BY MĚLY VÝZNAMNÝ DOPAD NA FINANČNÍ POZICI A FINANČNÍ VÝKONNOST SPOLEČNOSTI.

23. června 2021

  
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 31.12.2020, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící k 31.12.2020 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 31.12.2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2020 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.

### *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 nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) 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 (materiality), 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 (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 obdržенých 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.

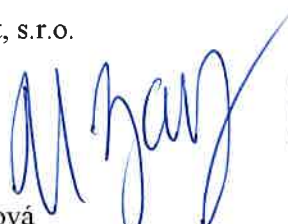
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda 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 23.6.2021

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



Ing. Uljana Bazjuková  
Statutární auditor, evidenční č. 2509

