

Výroční zpráva
UNICAPITAL a.s.
2018



OBSAH

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA.....	3
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA.....	4
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	5
ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY	21
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE	22
VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE	23
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....	24
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	30
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	37

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

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. května 2019



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 2018 nedošlo ke změnám v dozorčích orgánech Společnosti.

ZMĚNA VE STATUTÁRNÍM ORGÁNU SPOLEČNOSTI

V průběhu roku 2018 nedošlo ke změnám ve statutárních orgánech Společnosti.

AKCIONÁŘ SPOLEČNOSTI

Společnost UNICAPITAL a.s. byla ke dni 31. prosince 2018 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 2018 konečným vlastníkem Společnosti.

EKONOMIKA A MAJETEK

V roce 2018 vykázala společnost UNICAPITAL a. s. zisk za účetní období ve výši 388 456 tis. Kč. Hlavní část zisku tvořila dividenda vyplacená dceřinou společností UNICAPITAL AGRO a.s. Bilanční suma Společnosti na individuální bázi dosáhla téměř 1,4 mld. Kč. Vlastní kapitál Společnosti dosáhl 691 403 tis. Kč.

V Praze dne 23. května 2019


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 korporacích

za účetní období kalendářního roku 2018

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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 (dále jen „Ovládaná osoba“ nebo „Společnost“) vypracovalo podle § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích následující zprávu o vztazích mezi Společností a ovládající osobou a mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dle též „Propojené osoby“) za uplynulé účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 (dále jen „Rozhodné období“). Společnost UNICAPITAL a.s. je součástí smíšené holdingové osoby (dále jen „Skupina“), přičemž tato zpráva zahrnuje všechny Propojené osoby, které byly kdykoli v průběhu Rozhodného období součástí smíšené holdingové osoby.

1. Struktura vztahů ve skupině

Ovládající osoba:

Pan Pavel Hubáček, nar. 21. 4. 1969, bytem Chválkovická 81/51, Chválkovice, 779 00 Olomouc

Ovládaná osoba:

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 ovládané Ovládanou osobou:

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: 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: 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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Společnost: REAL Hypo s.r.o.
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 277 72 071
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 51390

Společnost: Českomoravská distribuce s.r.o.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 246 69 504
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 164 825

Společnost: SLANTZE 09 EOOD*
Sídlo: Sofia, 4 Orfano str., post code 1463, Bulharská republika
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Reg. číslo: 200633634

Společnost: SOLAR HASKOVO EOOD**
Sídlo: Sofia, 4 Orfano str., post code 1463, Bulharská republika
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Reg. číslo: 201046593

Společnost: FVE Lahošť, s.r.o.***
Sídlo: V Nivách 2555/42a, 466 01 Jablonec nad Nisou
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 287 23 406
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 28824

Společnost: FVE Jílovce s.r.o.****
Sídlo: Nemanická 2722, České Budějovice 3, 370 10 České Budějovice
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 281 16 046
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 18099
*/**/***/**** Společnost SLANTZE 09 EOOD, SOLAR HASKOVO EOOD, FVE Lahošť, s.r.o. a FVE Jílovce s.r.o. byly významnými divisticemi Rozhodného období v energetické divizi holdingu.

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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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
*Vznikla jako nová společnost zápisem do obchodního rejstříku dne 8. 3. 2018.

Společnost: UCED LDS s.r.o. (dříve Ponavia Energy s.r.o.)
Sídlo: Heršpická 813/5, Štýřice, 639 00 Brno
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 036 97 312
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 92800

Společnost: VEN LDS a.s. (dříve Vítkovice Energetika a.s.)*
Sídlo: Heršpická 813/5, Štýřice, 639 00 Brno
Právní forma: akciová společnost
IČ: 286 47 491
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7963
* V průběhu rozhodného období došlo k navýšení podílu na Společnosti VEN LDS na 100 %.

Společnost: LDS Sever, spol. 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: TREND Finance s.r.o. *
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 271 02 084
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 96360

Společnost: Pražská DS Elektro s.r.o. **
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 278 77 205
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 123528
*/** Významnou akvizicí Rozhodného období v oblasti energetiky byl nákup 100% podílu na společnosti TREND Finance s.r.o. a tím i její dceřiné společnosti Pražská DS Elektro s.r.o.

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

Společnost: 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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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

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
*Významnou akvizicí Rozhodného období v oblasti zemědělství byl nákup 100% podílu na společnosti Mléčná farma Lubina, spol. s r.o.

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: 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 C, 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

Osoby ovládané stejnou Ovládající osobou – Propojené osoby:

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
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.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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 Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 186636

Společnost: EMPERON CAPITAL a.s.
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc
Právní forma: akciová společnost
IČ: 018 83 151
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10477

Společnost: UNICAPITAL N.V.
Sídlo: Barbara Strozilaan 101, 1083 HN Amsterdam, Nizozemsko
Právní forma: akciová společnost
IČ: 856604495
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg. č. 66551625

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 III a.s. je nově založenou společností, jež byla do obchodního rejstříku zapsána dne 31. 10. 2018.

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: 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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl U, vložka 700

Společnost: Alzheimercentrum Filipov, z.ú.
Sídlo: Čáslav – Filipov, Zámecká 1/25, PSČ 286 01
Právní forma: zapsaný ústav
IČ: 284 41 397
Zapsaná 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
Zapsaná 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
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl U, vložka 701

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

Společnost: AC Facility, s.r.o.
Sídlo: Na Michovkách I 707, PSČ 252 43 Průhonice
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 242 40 931
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 196426

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 Support s.r.o.*
Sídlo: Na Michovkách I 707, PSČ 252 43, Průhonice
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 242 44 031
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 196427

*Společnost AC Support s.r.o. zanikla fúzí sloučením se společností Alzheimercentrum pp s.r.o. dne 29. 6. 2018.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Společnost: AC Supervisor I. s.r.o.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 033 10 256
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 229996

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 229995

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 229997

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 Plzeň z.ú.
Sídlo: Zlosyň č.p. 160, PSČ 277 44
Právní forma: zapsaný ústav
IČ: 034 00 361
Zapsaná 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
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl U, vložka 159

Společnost: Alzheimercentrum Zábřeh z.ú.
Sídlo: Smetanova 196/52, 789 01 Zábřeh
Právní forma: zapsaný ústav
IČ: 060 34 357
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl U, vložka 278

Společnost: Alzheimercentrum Černošice z.ú.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: zapsaný ústav
IČ: 072 34 015
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl U, vložka 707

Společnost: Alzheimercentrum Česká Lípa z.ú.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: zapsaný ústav
IČ: 072 34 571
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl U, vložka 708

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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: 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: Alzheimercentrum Ostrava z.ú.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: zapsaný ústav
IČ: 072 87 895
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze U, oddíl vložka 716

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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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. (dříve Richee 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: AROMI ENERGY LTD
Sídlo: 30 Egkomi, 2408, Nikósia, Kyprská republika
Právní forma: akciová společnost
Reg.číslo: HE 274042
Zapsaná v rejstříku společností Ministerstva energetiky, obchodu, průmyslu a turistiky

Společnost: Photon Park, s.r.o.
Sídlo: Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 779 00 Olomouc
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 286 10 202
Zapsaná v obchodním rejstříku krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 44407

Společnost: oaza-Krupka, a.s.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 287 08 121
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23309

Společnost: oaza-distribuce II., s.r.o.*
Sídlo: Dr. Milady Horákové 117/81, Liberec VI–Rochlice, 460 06 Liberec
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 036 26 458
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 34898

* Společnost oaza-distribuce II, s.r.o. je jednou z významných akvizičních akcí Rozhodného období. Součástí holdingu se stala 14. 8. 2018.

Společnost: Stodůlky Property Park s.r.o.*
Sídlo: Jeremiášova 947/16, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 028 66 510
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 224738

*Společnost Stodůlky Property Park s.r.o. je jednou z významných divestic. Obchodní podíl byl převeden dne 29. 3. 2018.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Společnost: UNI Telematika a.s.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 054 18 046
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 21883
*Akciové společnosti UNI Telematika a.s. byly prodány 23. 5. 2018.

Společnost: LEDRICA TRADING a.s.*
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc
Právní forma: akciová společnost
IČ: 060 11 799
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10925
* Nabytí 100% akcií společnosti LEDRICA TRADING a.s. je nejvýznamnější akvizicí Rozhodného období. Tato společnost drží 100% akciový podíl na společnosti V Invest CZ a.s., která je mateřskou společností developerské skupiny V Invest, do které spadají všechny další níže uvedené společnosti. Obchodní podíl byl převeden dne 19. 12. 2018.

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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Společnost: Hřeбенky 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. Ovládaná osoba vstupuje do selektovaných společností formou přímého majetkového vstupu nebo formou strukturovaných finančních produktů. K rozvoji svého obchodního modelu využívá svých partnerských vztahů s finančními institucemi a soukromými investory, kteří se chtějí podílet na expanzivních projektech.

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 2017

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijatý/poskytnutý ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
UNICAPITAL ENERGY	Rámcová smlouva o úvěru	peněžité	1	ano
	Smlouva o úvěru	peněžité	1	ano
UNICAPITAL N.V.	Rámcová smlouva o úvěru**	peněžité	1	ano
	Smlouva o úvěru	peněžité	1	ano
AROMI ENERGY	Rámcová smlouva o úvěru	peněžité	1	ano
	Smlouva o postoupení pohledávky	peněžité	1	ano
UNICAPITAL AGRO	Dohoda o započtení úvěru a podílu na zisku ve formě dividendy	nepeněžité	1	ano
UNICAPITAL ENERGY	Dohoda o započtení úvěru a podílu na zisku ve formě dividendy	nepeněžité	1	ano

* splaceno v průběhu rozhodného období

** splaceno v průběhu rozhodného období

Kvantitativní vyjádření vlivu těchto transakcí a dále uvedených vzájemných smluv v rámci Skupiny na finanční situaci a výkonnost Společnosti bude obsaženo v bodě 8 příložené účetní závěrky.

5. Přehled vzájemných smluv v rámci skupiny

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijatý/poskytnutý ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES	Rámcová smlouva o úvěru	peněžité	1	ano
UNICAPITAL DEVELOPMENT	Smlouva o úvěru	peněžité	1	ano
UNICAPITAL AGRO	Rámcová smlouva o úvěru*	peněžité	1	ano
Pereta Estates	Smlouva o poskytnutí sídla*	peněžité	1	ano
	Rámcová smlouva o úvěru**	peněžité	1	ano
REAL Hypo	Rámcová smlouva o úvěru	peněžité	1	ano
ZEMSPOL STUDÉNKA	Smlouva o úvěru	peněžité	1	ano
UNICAPITAL REAL ESTATE	Smlouva o úvěru	peněžité	1	ano
YELLOW ROSE	Smlouva o úvěru*	peněžité	1	ano
AB AGRO	Smlouva o úvěru*	peněžité	1	ano
Agropodnik Dvorce	Smlouva o úvěru*	peněžité	2	ano
	Rámcová smlouva o úvěru	peněžité	2	ano
MORAVAN	Smlouva o úvěru	peněžité	1	ano

* splaceno v průběhu rozhodného období

** ukončení rámcové smlouvy o úvěru v průběhu rozhodného období

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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. 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.

V Olomouci dne 29. března 2019



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 2018

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

David Hubáček
předseda dozorčí rady

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

1. Události nastalé po rozvahovém dni

Nenastaly žádné významné následné události.

2. Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost v roce 2018 neměla žádné výdaje na výzkum a vývoj.

3. Aktivita v oblasti ochrany životního prostředí

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

4. Aktivita v oblasti pracovněprávních vztahů

Společnost v roce 2018 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 2018 celkové náklady 295 tis. Kč na odměny statutárnímu auditorovi auditorské společnosti PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o. Žádné jiné služby nebyly společností PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o. poskytnuty.

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE

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 2018 a za rok 2017.

	2018	2017
Vlastní kapitál ¹	691 403 tis. Kč	302 947 tis. Kč
Aktiva celkem ²	1 396 062 tis. Kč	1 011 011 tis. Kč
EQUITY RATIO	49,53 %	29,96 %

¹ Rozvaha k 31. prosinci 2018 a 31. prosinci 2017

² Rozvaha k 31. prosinci 2018 a 31. prosinci 2017 „netto“

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

sestavená v souladu s účetními předpisy platnými v České republice

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2018

(tis. Kč)	Řád.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	
AKTIVA CELKEM	001	1 396 290	-228	1 396 062	1 011 011
B. Dlouhodobý majetek	003	1 302 292	-228	1 302 064	874 083
B. II. Dlouhodobý hmotný majetek	014	777	-228	549	593
B. II. 2. Hmotné movité věci a jejich soubory	018	237	-228	9	53
B. II. 4. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	540	0	540	540
B. II. 4. 3. Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	540	0	540	540
B. III. Dlouhodobý finanční majetek	027	1 301 515	0	1 301 515	873 490
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	835 747	0	835 747	407 722
C. Oběžná aktiva	037	93 989	0	93 989	136 917
C. II. Pohledávky	046	93 084	0	93 084	135 142
C. II. 1. Dlouhodobé pohledávky	047	20 576	0	20 576	11 194
C. II. 1. 4. Odložená daňová pohledávka	051	4 826	0	4 826	4 294
C. II. 1. 5. Pohledávky - ostatní	052	15 750	0	15 750	6 900
C. II. 1. 5. 4. Jiné pohledávky	056	15 750	0	15 750	6 900
C. II. 2. Krátkodobé pohledávky	057	72 508	0	72 508	123 948
C. II. 2. 1. Pohledávky z obchodních vztahů	058	0	0	0	55
C. II. 2. 2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	70 910	0	70 910	45 139
C. II. 2. 4. Pohledávky - ostatní	061	1 598	0	1 598	78 754
C. II. 2. 4. 1. Pohledávky za společníky	062	2	0	2	2
C. II. 2. 4. 3. Stát - daňové pohledávky	064	446	0	446	1 498
C. II. 2. 4. 6. Jiné pohledávky	067	1 150	0	1 150	77 254
C. IV. Peněžní prostředky	075	905	0	905	1 775
C. IV. 1. Peněžní prostředky v pokladně	076	44	0	44	154
C. IV. 2. Peněžní prostředky na účtech	077	861	0	861	1 621
D. Časové rozlišení aktiv	078	9	0	9	11
D. 1. Náklady příštích období	079	9	0	9	11

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2018

(tis. Kč)		Řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	PASIVA CELKEM	082	1 396 062	1 011 011
A.	Vlastní kapitál	083	691 403	302 947
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	2 947	13 175
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	100	2 947	13 175
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	388 456	- 10 228
B. + C.	Cizí zdroje	104	704 659	708 064
C.	Závazky	110	704 659	708 064
C. I.	Dlouhodobé závazky	111	499 676	579 286
C. I. 1.	Vydané dluhopisy	112	49 750	221 250
C. I. 1. 2.	Ostatní dluhopisy	114	49 750	221 250
C. I. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	391 600	358 036
C. I. 9.	Závazky - ostatní	122	58 326	0
C. I. 9. 3.	Jiné závazky	125	58 326	0
C. II.	Krátkodobé závazky	126	204 983	128 778
C. II. 1.	Vydané dluhopisy	127	177 156	108 320
C. II. 1. 2.	Ostatní dluhopisy	129	177 156	108 320
C. II. 4	Závazky z obchodních vztahů	132	333	144
C. II. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	27 096	19 943
C. II. 8.	Závazky ostatní	136	398	371
C. II. 8. 1.	Závazky ke společníkům	137	52	52
C. II. 8. 3.	Závazky k zaměstnancům	139	17	1
C. II. 8. 4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	32	32
C. II. 8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	0	16
C. II. 8. 6.	Dohadné účty pasivní	142	297	270

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

(tis. Kč)		Řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	01	0	945
A.	Výkonová spotřeba	03	1 367	2 982
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	05	6	518
A. 3.	Služby	06	1 361	2 464
D.	Osobní náklady	09	1 217	5 616
D. 1.	Mzdové náklady	10	929	4 153
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	288	1 463
D. 2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	288	1 395
D. 2. 2.	Ostatní náklady	13	0	68
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	44	192
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	44	192
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	44	192
III.	Ostatní provozní výnosy	20	151 369	562
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	495
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	151 369	67
F.	Ostatní provozní náklady	24	151 370	371
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	316
F. 3.	Daně a poplatky	27	1	13
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	151 369	42
*	Provozní výsledek hospodaření +/-	30	- 2 629	- 7 654
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	393 778	0
IV. 1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	393 778	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	37 124	33 218
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	35 482	27 707
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1 642	5 511
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	40 338	37 881
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	27 235	17 688
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	13 103	20 193
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	62
K.	Ostatní finanční náklady	47	11	74
*	Finanční výsledek hospodaření +/-	48	390 553	- 4 675
**	Výsledek hospodaření před zdaněním +/-	49	387 924	- 12 329
L.	Daň z příjmů	50	- 532	- 2 101
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	0	6
L. 2.	Daň z příjmů odložená	52	- 532	- 2 107
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	388 456	- 10 228
***	Výsledek hospodaření za účetní období +/-	55	388 456	- 10 228
	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	582 271	34 787

PŘEHLED ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

(tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
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
Zisk za účetní období	0	388 456	388 456
Zůstatek k 31. prosinci 2018	300 000	391 403	691 403

PŘEHLED PENĚŽNÍCH TOKŮ ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

(tis. Kč)	2018	2017
Peněžní toky z provozní činnosti		
Účetní zisk z běžné činnosti před zdaněním	387 924	- 12 329
A.1 Úpravy o nepeněžní operace:	- 390 520	4 676
A.1.1 Odpisy stálých aktiv	44	192
A.1.3 Zisk z prodeje stálých aktiv	0	- 179
A.1.4 Výnosy z dividend	- 393 778	0
A.1.5 Vyúčtované výnosové úroky	3 214	4 663
A* Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	- 2 596	- 7 653
A.2 Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:	66 314	57 727
A.2.1 Změna stavu pohledávek a přechodných účtů aktiv	63 444	55 213
A.2.2 Změna stavu krátkodobých závazků a přechodných účtů pasiv	2 870	2 514
A** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	63 718	50 074
A.3 Úroky vyplacené	- 35 839	- 23 696
A.4 Úroky přijaté	15 306	11 424
A.5 Zaplacená daň z příjmů	816	- 751
A*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	44 001	37 051
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1 Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	0	- 69
B.2 Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	495
B.3 Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	- 34 097	239 131
B*** Čistý peněžní tok z investiční činnosti	- 34 097	239 557
Peněžní toky z finanční činnosti		
C.1 Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých závazků	- 10 774	- 50 189
C.2 Změna stavu vlastního kapitálu	0	- 225 000
C.2.6 Vyplacené dividendy včetně zaplacené daně	0	- 225 000
C*** Čistý peněžní tok z finanční činnosti	- 10 774	- 275 189
Čisté snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	- 870	1 419
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku roku	1 775	156
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci roku	905	1 775

V průběhu roku končícího 31. prosince 2018 došlo k započtení pohledávky z titulu výnosů z dividend a úvěrových závazků na základě Dohod o započtení úvěru a podílu na zisku ve formě dividendy uzavřených mezi Společností a jejími dceřinými společnostmi.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

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 2018 a 31. prosinci 2017 bylo následující:

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

Složení dozorčí rady k 31. prosinci 2018 a 31. prosinci 2017 bylo následující:

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

Společnost je řízena představenstvem. 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 vykázan 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 se zohledněním případného 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 premii 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. Výnosy z dividend jsou účtovány v okamžiku, kdy Společnosti vznikne nárok na jejich plnění.

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.

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.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

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.

3. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

(tis. Kč)

Stav k 31. 12. 2018	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	43 243*	- 4 731*
UNICAPITAL ENERGY a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	114 700	244 613	128 646
UNICAPITAL AGRO a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	72 600	110 860*	1 443*
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	2 000	- 4 397*	111*
REAL Hypo s.r.o.	tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc	100 %	10 000	14 799*	1 024*
UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	43 835	43 795*	16*
Celkem			465 768		

*neauditováno

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

Společnost provedla posouzení hodnoty majetkových účastí v dceřiných společnostech a k 31. prosinci 2018 ani 31. prosinci 2017 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.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

Pohledávky po splatnosti k 31. prosinci 2018 činily 0 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 1 tis. Kč.)

K 31. prosinci 2018 a 31. prosinci 2017 nebyla k pohledávkám účtována opravná položka.

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

(tis. Kč)	2018	2017
Výnosy z postoupení pohledávek	151 369	0
Náklady na postoupené pohledávky	151 369	0
Zisk/ztráta z postoupení pohledávek	0	0

V průběhu účetního období došlo k postoupení dlouhodobých pohledávek v celkové výši 151 369 tis. Kč.

Pohledávky byly postoupeny ve výši jejich účetní hodnoty.

5. VLASTNÍ KAPITÁL

Společnost je součástí jediného konsolidačního celku, jehož mateřskou společností je UNICAPITAL N.V., Barbara Strozilaan 101, 1083 HN Amsterdam, Nizozemské království, která vlastní 100% podíl ve Společnosti.

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

Dne 29. června 2018 jediný akcionář schválil účetní závěrku Společnosti za rok 2017 a rozhodl o vypořádání ztráty za rok 2017 ve výši 10 228 tis. Kč z nerozděleného zisku minulých let.

Do data vydání této účetní závěrky nenavrhl Společnost rozdělení zisku za rok 2018.

6. ZÁVAZKY A BUDOUCÍ ZÁVAZKY

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

Závazky po splatnosti k 31. prosinci 2018 činily 10 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 25 tis. Kč.)

Jiné dlouhodobé závazky ve výši 58 326 tis. Kč představují nezaplacenou pořizovací cenu za koupenou pohledávku vůči společnosti AROMI ENERGY LTD ve stejné výši, vyplývající ze smlouvy o postoupení pohledávky.

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

Vedení Společnosti si není vědomo žádných podmíněných závazků Společnosti k 31. prosinci 2018.

Věcné záruky, které nejsou vykázány v rozvaze a které Společnost k 31. prosinci 2018 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 2018	31. prosince 2017
Dluhopisy se splatností 1–5 let	49 750	221 250
Dluhopisy se splatností do 1 roku	177 156	108 320
Dluhopisy celkem	226 906	329 570

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 5,1 % p. a.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

8. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Společnost vykazovala tyto transakce se spřízněnými stranami:

(tis. Kč)	2018	2017
Výnosy		
Služby	0	62
Dividendy	393 778	0
Úroky	35 482	27 707
Celkem	429 260	27 769
Náklady/Nákupy		
Služby	281	76
Úroky	27 235	17 688
Celkem	27 516	17 764

Společnost vykazovala tyto zůstatky zápůjček se spřízněnými stranami:

(tis. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Pohledávky		
Poskytnuté zápůjčky		
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba - dlouhodobé	835 747	407 721
Jiné pohledávky - dlouhodobé	15 750	0
Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba - krátkodobé	70 910	45 141
Jiné pohledávky - krátkodobé	935	0
Celkem	923 342	452 862
Závazky vůči společností v konsolidačním celku		
Přijaté zápůjčky		
- dlouhodobé	1 800	1 800
- krátkodobé	94	186
Závazky vůči přidruženým účetním jednotkám		
Přijaté zápůjčky		
- dlouhodobé	389 800	356 236
- krátkodobé	27 002	19 758
Celkem	418 696	377 980

Poskytnuté zápůjčky (v tis. Kč)	Stav k 31. prosinci 2018	Dlouhodobá část	Krátkodobá část	Stav k 31. prosinci 2017	Dlouhodobá část	Krátkodobá část
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	0	0	0	22 504	22 100	404
UNICAPITAL AGRO a.s.	103 940	90 150	13 790	99 273	90 450	8 823
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	65 014	57 362	7 652	60 239	55 462	4 777
UNICAPITAL ENERGY a.s.	2 317	0	2 317	2 317	0	2 317
Pereta Estates s.r.o.	0	0	0	7 095	0	7 095
REAL Hypo s.r.o.	4 760	4 175	585	4 530	4 174	356
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	8 258	8 000	258	8 258	8 000	258
MORAVAN, a.s.	17 725	13 000	4 725	17 010	13 000	4 010
Jezdecký areál Olomouc s.r.o.*	16 685	15 750	935	0	0	0
Agropodnik Dvorce, a.s.	0	0	0	13 168	12 235	933
YELLOW ROSE s.r.o.	0	0	0	362	340	22
AB AGRO s.r.o.	0	0	0	383	360	23
UNICAPITAL N.V.	345 283	330 000	15 283	0	0	0
AGRO DVORCE s.r.o.	0	0	0	2 701	2 550	151
AROMI ENERGY LTD	359 360	333 060	26 300	215 022	199 050	15 972
Celkem	923 342	851 497	71 845	452 862	407 721	45 141

* Společnost personálně spřízněná s Ovládající osobou

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

Přijaté zápůjčky (společnosti v konsolidačním celku)	Stav k 31. prosinci 2018	Dlouhodobá část	Krátkodobá část	Stav k 31. prosinci 2017	Dlouhodobá část	Krátkodobá část
UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.	1 894	1 800	94	1 986	1 800	186
Celkem	1 894	1 800	94	1 986	1 800	186

Přijaté zápůjčky (přidružené účetní jednotky)	Stav k 31. prosinci 2018	Dlouhodobá část	Krátkodobá část	Stav k 31. prosinci 2017	Dlouhodobá část	Krátkodobá část
UNICAPITAL FINANCE a.s.	32 351	27 900	4 451	37 615	36 500	1 115
UNICAPITAL ENERGY a.s.	384 451	361 900	22 551	338 379	319 736	18 643
Celkem	416 802	389 800	27 002	375 994	356 236	19 758

Zápůjčky poskytnuté a přijaté jsou úročeny tržními úrokovými sazbami.

Členům představenstva a dozorčí rady nebyly k 31. prosinci 2018 a 31. prosinci 2017 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	
	2018	2017	2018	2017
Vedení Společnosti	1 152	1 152	2	2
Ostatní zaměstnanci	65	4 464	0	7
Celkem	1 217	5 616	2	9

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.

10. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daňový náklad zahrnuje:

(tis. Kč)	2018	2017
Splatnou daň (19 %)	0	6
Odloženou daň (19%)	- 532	- 2 107
Celkem daňový kredit	- 532	- 2 101

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

Odloženou daňovou pohledávku lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Odložená daňová pohledávka z titulu:		
neuhrazených úroků	1 061	1 565
daňové ztráty minulých období	3 765	2 729
Odložená daňová pohledávka	4 826	4 294

Společnost měla k 31. prosinci 2018 daňové ztráty ve výši 19 815 tis. Kč, které mohou být použity částečně do roku 2022 (14 567 tis. Kč) a do roku 2023 (5 248 tis. Kč).

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

11. POTENCIÁLNÍ ZÁVAZKY

Společnost je ručitelem za dluhopisové programy své dceřiné společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s. K 31. prosinci 2018 dceřiná společnost UNICAPITAL ENERGY a.s. emitovala dluhopisy v souhrnné výši 687 627 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 965 281 tis. Kč).

Společnost je ručitelem úvěru poskytnutého Komerční bankou společností Pereta Estates s.r.o., jehož výše dosahuje 158 692 tis. Kč k 31. prosinci 2018 (k 31. prosinci 2017: 165 901 tis. Kč).

Společnost je ručitelem úvěru poskytnutého J&T bankou společností Českomoravská distribuce s.r.o., jehož výše dosahuje 689 122 tis. Kč k 31. prosinci 2018 (k 31. prosinci 2017: 0 Kč).

12. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2018.

23. května 2019


Ing. Kamila Valštyňová
člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora

akcionáři společnosti UNICAPITAL a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti UNICAPITAL a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, Praha 8 („Společnost“), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2018, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti k 31. prosinci 2018, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018 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 odpovídá dozorčí rada Společnosti.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, Česká republika
T: +420 251 151 111, F: +420 252 156 111, www.pwc.com/cz

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, 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.

23. května 2019



zastoupená partnerem



Ing. Petr Kříž

statutární auditor, evidenční č. 1140

Tato zpráva je určena akcionáři společnosti UNICAPITAL a.s.