

VÝROČNÍ ZPRÁVA | 2015

UNICAPITAL

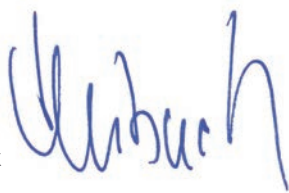
OBSAH

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU	4
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	5
INVESTIČNÍ SKUPINA UNICAPITAL	6
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	11
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE	18
ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY	19
VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE	20
FINANČNÍ ČÁST	21
ZPRÁVA AUDITORA	22
KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	25
INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	55

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 13. června 2016



Pavel Hubáček

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).

Hlavní činností společnosti UNICAPITAL a.s. je správa finančních majetků a finančních investic s důrazem na analýzy, finanční řízení a optimalizaci majetkových účastí ve společnostech s určením další optimální strategie. Společnost směřuje k získávání majetkové účasti ve společnostech s hlavní podnikatelskou činností v oblasti energetiky, zemědělství, developmentu a finančních trhů. Svoji účast v jednotlivých oblastech zájmu pak drží prostřednictvím dceřiných společností – bližší informace naleznete ve Zprávě o vztazích za rok 2015 na straně 11.

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Společnost UNICAPITAL a.s. prakticky neprovádí vlastní podnikatelskou činnost, ale drží, spravuje a případně financuje účasti na jiných společnostech. Vzhledem k tomu je tak bližší popis podnikatelské činnosti obsažen ve Zprávě o vztazích za rok 2015.

ZMĚNA V DOZORČÍCH ORGÁNECH

V průběhu roku 2015 nedošlo ke změnám v orgánech společnosti.

EKONOMIKA, MAJETEK

V roce 2015 dosáhla skupina UNICAPITAL celkového konsolidovaného výsledku hospodaření za účetní období ve výši 12 137 tis. Kč.

Struktura skupiny se při porovnání s předchozím rokem významně rozšířila především v energetické a nemovitostní oblasti. Konsolidovaná bilanční suma skupiny tak dosáhla 2 957 mil. Kč. Vlastní kapitál skupiny dosáhl výše 377 mil. Kč.

V Praze dne 13. června 2016

Pavel Hubáček

člen představenstva

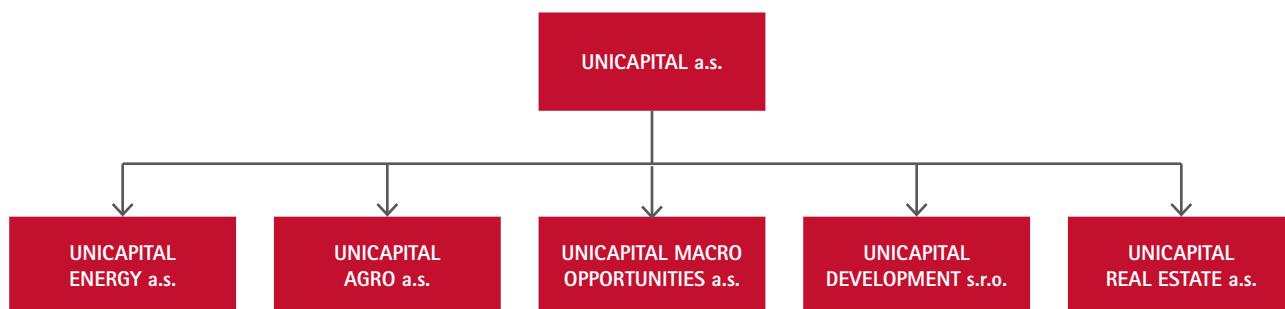
INVESTIČNÍ SKUPINA UNICAPITAL

Mateřská společnost skupiny: UNICAPITAL a.s.

UNICAPITAL a.s. je mateřská společnost privátní investiční skupiny založené v červnu roku 2013 za účelem správy finančního majetku a finančních investic a její základní kapitál činí 300 milionů Kč. Mezi klíčové oblasti jejího podnikání patří energetika, zemědělství, reality, development a investice na finančních trzích. Tyto oblasti svého zájmu pokrývá za pomoci dceřiných společností.

Skupina UNICAPITAL se svou činností soustřeďuje na takové oblasti podnikání, které by se daly definovat jako veskrze konzervativní a málo rizikové. Pro správu jednotlivých akvizic ve zmíněných oblastech svěřila společnost UNICAPITAL a. s. podnikání do rukou svých dceřiných společností. Z mateřské společnosti UNICAPITAL a. s. probíhá jejich finanční a analytické řízení.

Struktura dceřiných společností k 31. 12. 2015



Mimo ve struktuře zobrazených dceřiných společností drží UNICAPITAL a.s. přímou účast ve společnostech v jejichž vlastnictví jsou kancelářské či obchodní nemovitosti: Pereta Estates s.r.o., BONUM reality, s.r.o. a REAL Hypo s.r.o.



Energetická oblast: UNICAPITAL ENERGY a.s.

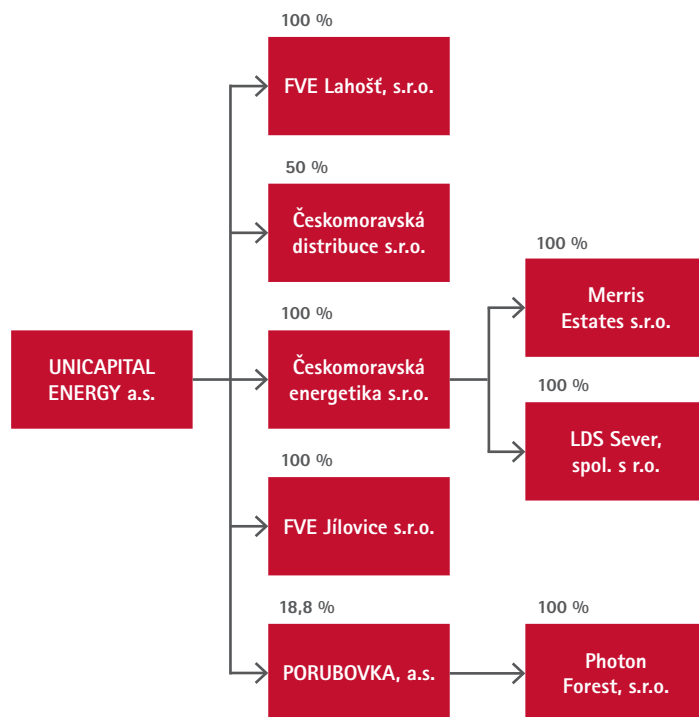
Společnost **UNICAPITAL ENERGY a.s.** cílí na oblast energetického trhu a s tím související výrobu, distribuci, prodej či řízení spotřeby a výroby. Na tomto trhu se pak orientuje především na lokální distribuční soustavy, inteligentní sítě, kogenerační jednotky, řízení distribuce a výroby elektrické energie. Působí na relevantním trhu České republiky, nevylučujeme však možnost expanze v rámci středoevropského trhu.

Energetická skupina realizovala v roce 2015 řadu akvizic. Mezi nejvýznamnější patří akvizice z listopadu, kdy Českomoravská energetika s.r.o. získala 100% obchodní podíl ve společnosti LDS Sever, spol. s r.o., která je výlučným vlastníkem regionální distribuční soustavy LDS Sever v Chomutově s přenosovou kapacitou 126 MW.

Investovalo se rovněž do tří fotovoltaických elektráren: FVE Jílovce, FVE Chrudichromy I (Photon forest, s.r.o.) a FVE Lahošť. I přestože byla solární energie v Česku několik let velmi diskutovaným tématem, jsou obnovitelné zdroje elektrické energie v rámci energetické koncepce Evropské unie stále jedním z klíčových témat.

Akvizice provedené v roce 2015 se významně podepsaly na růstu konsolidované bilanční sumy UNICAPITAL ENERGY a.s., která ke konci roku 2015 činila 654 010 tis. Kč.

Struktura k 31. 12. 2015



Zemědělská oblast: UNICAPITAL AGRO a.s.

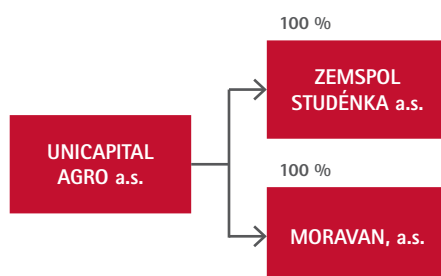
Hlavní činností společnosti UNICAPITAL AGRO a.s. jsou investice především do zemědělské prvovýroby – rostlinné a živočišné produkce, která má v českých zemích dlouhou tradici. Investice realizuje především prostřednictvím akvizic zemědělských podniků s akcentem na restrukturalizaci a jejich další rozvoj. Středem zájmu se tak stal i výkup zemědělské půdy od jejich vlastníků především v oblastech, kde na nich či v jejich těsné blízkosti podniky ze skupiny samy hospodaří. UNICAPITAL AGRO a.s. tak následuje trend investic do odvětví zemědělství a především trend zhodnocení nákupu orné půdy v České republice.



Společnost UNICAPITAL AGRO a.s. v květnu 2015 realizovala akvizici společnosti MORAVAN, a.s. sídlící v Kateřinicích na Severní Moravě a hospodařící na 2 600 ha zemědělské půdy v okresech Nový Jičín, Frýdek-Místek a Ostrava. Farma se věnuje jak rostliné, tak i živočišné výrobě a rovněž poskytuje zemědělské služby.

Bilanční suma zemědělské skupiny se zvýšila ze 148 mil. Kč v roce 2014 na 220 mil. Kč ke konci roku 2015.

Struktura k 31. 12. 2015



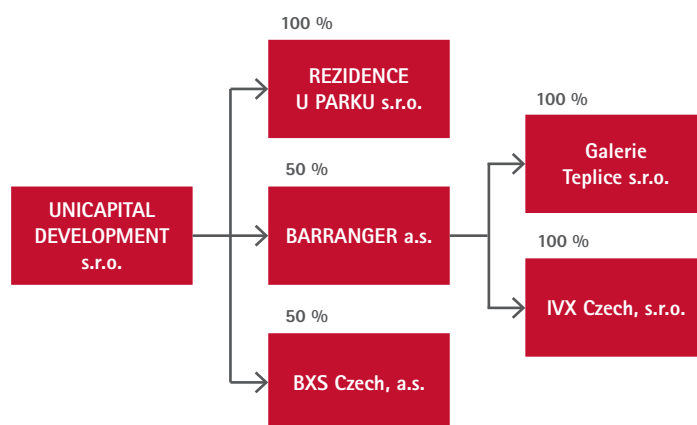
Developerská oblast: UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.

Společnost UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. prakticky neprovádí vlastní podnikatelskou činnost, ale drží, spravuje a případně financuje účasti na jiných společnostech. Ke konci roku 2015 společnost majetkově vstoupila do společnosti BXS Czech, a.s., která vlastnila 10 % ve společnosti Galerie Teplice s.r.o. Díky tomu se zvýšil nepřímý podíl na společnosti Galerie Teplice s.r.o. Tento podíl byl následně převeden na společnost BARRANGER a.s.

Bilanční suma společnosti se zvýšila ze 342 mil. Kč v roce 2014 na 569 mil. Kč ke konci roku 2015.



Struktura k 31. 12. 2015



Nemovitostní oblast: UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.

Společnost UNICAPITAL REAL ESTATE a.s. byla založena v červnu 2015 pro přesun společností zabývajících se obchodními a kancelářskými realitními projekty, které byly i ke konci roku 2015 ovládány mateřskou společností.

Oblast finančních trhů: UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.

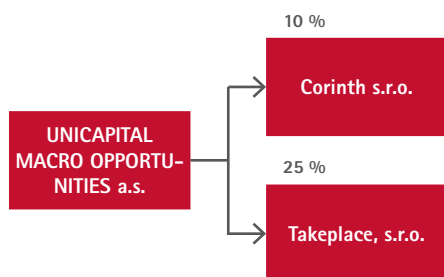
Hlavní činností společnosti UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s. jsou investice na finančních a kapitálových trzích. Společnost pracuje s investičními instrumenty, především pak termínovými, korporátními či státními dluhopisy a v menší míře také s bonitními akciemi kotovanými na regulovaných světových burzách.

UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s. realizovala investice na finančních a kapitálových trzích. Jednalo se o krátkodobé operace s měnami na forexu a investice do akcií zařazených v předních světových indexech (S&P 500 a DAX).



Kromě výše zmíněných činností na finančních trzích společnost rovněž nabyla podíly v technologických start-up společnostech Corinth s.r.o. a Takeplace, s.r.o.

Struktura k 31. 12. 2015



ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Představenstvo společnosti UNICAPTIAL a.s., IČ 018 00 817, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19190 (v této zprávě též „Ovládaná osoba“ nebo „Společnost“) zpracoval následující zprávu o vztazích ve smyslu ust. § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „Zákon o obchodních korporacích“), za účetní období kalendářního roku 2015 (dále jen „Rozhodné období“).

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

Společnost a Ovládaná osoba:

UNICAPITAL a.s., IČ 018 00 817, sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19190.

Společnost byla součástí skupiny UNICAPITAL (dále je „Skupina“) po celé Rozhodné období. Údaje o osobách náležející do Skupiny se uvádí k datu 31. 12. 2015.

Ovládající osoba:

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

Osoby ovládané stejnou Ovládající osobou:

EMPERON CAPITAL a.s., IČ 018 83 151, se sídlem tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 10477.

Zahraniční právnická osoba **AROMI ENERGY LTD**, se sídlem 30 Tempon Street, Egkomi, 2408 Nicosia, Kypr, registrační číslo: HE 274042, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném oddělením obchodního rejstříku v Nikósii, zastoupená společností TGIS DIRECTOR LTD, která v Rozhodném období vlastnila 100 % akcií v listinné podobě na jméno společnosti:

Společnost, která vlastnila:

– po celé Rozhodné období 100 % akcií v listinné podobě na jméno emitovaných společností **UNICAPITAL AGRO a.s.**, IČ 018 92 908, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19243, která:

a) po část Rozhodného a to od 4. 5. 2015 vlastnila 100 % akcií společnosti MORAVAN, a.s., IČ 476 72 439, se sídlem Kateřinice č. p. 198, 742 58 Kateřinice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 539 a byla tak jejím jediným akcionářem;

b) po celé Rozhodné období vlastnila akcie společnost ZEMSPOL STUDÉNKA a.s., přičemž od 8. 2. 2015 vlastnila v důsledku přechodu akcií menšinových akcionářů ve smyslu ust. § 375 a násl. Zákona o obchodních korporacích 100% akcií společnosti ZEMSPOL STUDÉNKA a.s., a byla tak jejím jediným akcionářem;

– po celé Rozhodné období 100 % akcií v listinné podobě na jméno emitovaných společností **UNICAPITAL ENERGY a.s.**, IČ 018 81 469, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19242, která v Rozhodném období vlastnila:

a) 100% podíl na základním kapitálu a na hlasovacích právech společnosti **Českomoravská energetika s.r.o.**, IČ 035 31 384, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 233130, přičemž tato vlastnila:

i) po část Rozhodného období a to od 18. 5. 2015 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti **Merris Estates s.r.o.**, IČ 036 97 312, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8 a byla tak jejím jediným společníkem

ii) po část Rozhodného období a to od 10. 11. 2015 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti **LDS Sever, spol. s r.o.**, IČ 286 46 711, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 254170 a byla tak jejím jediným společníkem;

b) 50% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti **Českomoravská distribuce s.r.o.**, IČ 246 69 504, se sídlem Fráni Šrámka 1217/7, České Budějovice 3, 370 01 České Budějovice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích v oddíle C, vložka 20960;

a která dále vlastnila:

c) po část Rozhodného období a to od 22. 6. 2015 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti **FVE Jílovice s.r.o.**, IČ 281 16 046, se sídlem České Budějovice, Nemanická 2722, PSČ 370 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 18099 a byla tak jejím jediným společníkem;

d) po část Rozhodného období a to od 29. 9. 2015 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti **FVE Lahošť, s.r.o.**, IČ 287 23 406, se sídlem V Nivách 2555/42a, 466 01 Jablonec nad Nisou, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 28824 a byla tak jejím jediným společníkem;

e) po část Rozhodného období a to od 30. 6. 2015 18,8% akcií společnosti **PORUBOVKA, a.s.**, IČ 278 22 711, se sídlem Dolní náměstí 56/32, 779 00 Olomouc, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 3504, která dále vlastnila 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti Photon Forest, s.r.o., IČ 286 10 229, se sídlem Olomouc, Palackého 621/1, PSČ 779 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 44478 a byla tak jejím jediným společníkem;

– po celé Rozhodné období 100 % akcií v listinné podobě na jméno emitovaných společností **UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.**, IČ 029 53 200, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19742, která dále vlastnila:

a) po část Rozhodného období a to od 10. 7. 2015 10% podíl na základním kapitálu a na hlasovacích právech společnosti Corinth s.r.o., IČ 241 20 758, se sídlem Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 180401;

b) po část Rozhodného období a to od 10. 7. 2015 25% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti Takeplace, s.r.o., IČ 292 08 602, se sídlem Roubalova 383/13, Stránice, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 65714;

– po celé Rozhodné období 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech **UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.**, IČ 256 21 483, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 55534, která dále vlastnila:

a) po celé Rozhodné období 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti **REZIDENCE U PARKU s.r.o.**, IČ 019 64 542, se sídlem tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 56999 a byla tak jejím jediným společníkem;

b) po celé Rozhodné období 50 % akcií v listinné podobě na jméno emitovaných společností **BARRANGER a.s.**, IČ 282 31 775, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 13912, která vlastnila:

i) do 17. 12. 2015 Rozhodného období 90% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti **Galerie Teplice s.r.o.**, IČ 292 30 292, se sídlem Praha 1, Washingtonova 5, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 173327, přičemž zbývající 10% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti Galerie Teplice s.r.o, který držela společnost BXS Czech, a.s., IČ 040 03 781, se sídlem Washingtonova 1624/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20568, převedla společnost BXS Czech, a.s. písemnou

smlouvou o převodu podílu ze dne 17. 12. 2015 na společnost BARRANGER a.s. a ta se tak stala jediným jejím společníkem;

ii) po celé Rozhodné období 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech na společnosti IVX Czech, s.r.o., IČ 016 89 258, se sídlem Washingtonova 1624/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 a byla tak jejím jediným společníkem;

c) po část Rozhodného období a to od 16. 12. 2015 50 % akcií v listinné podobě na jméno emitovaných společností **BXS Czech, a.s.**, IČ 040 03 781, se sídlem Washingtonova 1624/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20568;

– po část Rozhodného období a to od 22. 6. 2015 100 % akcií v listinné podobě na jméno emitovaných společností **UNICA-PITAL REAL ESTATE a.s.**, IČ 041 85 811, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20747 a byla tak jejím jediným akcionářem;

– po část Rozhodného období a to od 2. 3. 2015 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti **REAL Hypo s.r.o.**, IČ 277 72 071, se sídlem tř. Svobody 1194/12, 77900 Olomouc, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 51390 a byla tak jejím jediným společníkem;

– po část Rozhodného období a to od 16. 6. 2015 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti **BONUM reality, s.r.o.**, IČ 014 94 732, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 207571 a byla tak jejím jediným společníkem;

– po část Rozhodného období a to od 26. 1. 2015 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti **Pereta Estates s.r.o.**, IČ 035 17 446, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 233127, která po část Rozhodného období a to od 28. 4. 2015 do 5. 8. 2015 vlastnila 100 % na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti Development Pobřežní, s.r.o., IČ 279 51 723, se sídlem Praha 8, Karlín, Sokolovská 675/9, PSČ 186 00, přičemž v důsledku fúze sloučením přešlo jmění zaniklé společnosti Development Pobřežní, s.r.o. na společnost Pereta Estates s.r.o.

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

Společnost působí na trhu České republiky. Klíčovými oblastmi zájmu, ve kterých Společnost působí prostřednictvím svých dceřiných společností, jsou development, energetika, zemědělství a dále vyhledávání investičních a kapitálových příležitostí na finančním trhu. Společnost prostřednictvím svého finančního a analytického útvaru vyhledává, analyzuje a realizuje atraktivní investiční příležitosti s perspektivním růstovým potenciálem. Společnost vstupuje do selektovaných společností formou přímého

majetkového vstupu nebo formou strukturovaných finančních produktů. K rozvoji svého obchodního modelu Společnost využívá svých partnerských vztahů s finančními institucemi a soukromými investory, kteří se chtějí podílet na expanzivních projektech.

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

K ovládnání Společnosti docházelo v Rozhodném období prostřednictvím rozhodnutí jediného akcionáře Společnosti při výkonu působnosti valné hromady.

4. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného z účetní závěrky za rok 2015 dle ust. § 82 odst. 2 písm. d) Zákona o obchodních korporacích

Smlouvy platné a účinné v Rozhodném období nebo po jeho část:

- a) Rámcová smlouva o úvěru č. 20701 uzavřená dne 18. 9. 2013 mezi Společností na straně dlužníka společností AROMI ENERGY LTD na straně věřitele

Společnost neučinila žádné další jednání, ať už jednostranné nebo vícestranné, ve formě konání či nekonání, na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob týkající se majetku Společnosti přesahující 10 % vlastního kapitálu Společnosti ve výši 526 828 tis. Kč, zjištěného podle poslední účetní závěrky sestavené k datu 31. 12. 2015. Společnost se rovněž nezdržela jednání, které by jinak, nebýt seskupení a vztahu ovládnání, uskutečnila.

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

- a) Smlouvy uzavřené mezi Společností a Ovládající osobou, které byly platné a účinné v Rozhodném období:

- a. Rámcová smlouva o úvěru č. 21056 uzavřená dne 1. 12. 2014 mezi Společností na straně věřitele a společností AROMI ENERGY LTD na straně dlužníka

- b) Smlouvy uzavřené mezi Společností a jinými osobami ovládanými Ovládající osobou, které byly platné a účinné v Rozhodném období:

- a. Rámcová smlouva o úvěru č. 21198 uzavřená dne 11. 6. 2015 mezi Společností na straně věřitele a BONUM reality, s.r.o. na straně dlužníka

- b. Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 11. 6. 2015, na základě které se Společnost stala věřitelem společnosti BONUM reality, s.r.o. z titulu rámcové smlouvy o úvěru č. 21218 ze dne 3. 6. 2013

- c. Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 30. 10. 2015, na základě které se Společnost stala věřitelem společnosti BONUM reality, s.r.o. z titulu rámcové smlouvy o úvěru č. 21300 ze dne 27. 10. 2014

-
- d. Smlouva o úvěru č. 21210 uzavřená dne 23. 6. 2015 mezi Společností na straně věřitele a společností MORAVAN, a.s. na straně dlužníka
- e. Smlouva o úvěru č. 21257 uzavřená dne 29. 9. 2015 mezi Společností na straně věřitele a společností MORAVAN, a.s. na straně dlužníka
- f. Rámcová smlouva o úvěru č. 21100 uzavřená dne 13. 2. 2015 mezi společností na straně věřitele a společností Pereta Estates s.r.o. na straně dlužníka
- g. Rámcová smlouva o úvěru č. 21183 uzavřená dne 29. 4. 2015 mezi společností na straně věřitele a společností Pereta Estates s.r.o. na straně dlužníka
- h. Rámcová smlouva o úvěru č. 21185 uzavřená dne 25. 5. 2015 mezi Společností na straně věřitele a společností REAL Hypo s.r.o. na straně dlužníka
- i. Smlouva o postoupení pohledávky uzavřená dne 2. 3. 2015, na základě které se Společnost stala věřitelem společnosti REAL Hypo s.r.o. z titulu smlouva o půjčce č. 21226 ze dne 15. 7. 2013
- j. Rámcová smlouva o úvěru č. 21177 uzavřená dne 14. 5. 2015 mezi Společností na straně věřitele a společností REZIDENCE U PARKU s.r.o. na straně dlužníka
- k. Rámcová smlouva o úvěru č. 20680 uzavřená dne 6. 9. 2013 mezi Společností na straně věřitele a UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. na straně dlužníka
- l. Rámcová smlouva o úvěru č. 20964 uzavřená dne 14. 8. 2014 mezi Společností na straně věřitele a UNICAPITAL ENERGY a.s. na straně dlužníka
- m. Rámcová smlouva o úvěru č. 20945 uzavřená dne 10. 7. 2014 mezi Společností na straně věřitele a UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s. na straně dlužníka
- n. Smlouva o úvěru č. 21160 uzavřená dne 20. 4. 2015 mezi Společností na straně věřitele a společností ZEMSPOL STUDÉNKA a.s. na straně dlužníka
- o. Smlouva o úvěru č. 21188 uzavřená dne 5. 6. 2015 mezi Společností na straně věřitele a společností ZEMSPOL STUDÉNKA a.s. na straně dlužníka

p. Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 22. 6. 2015, na základě které se Společnost stala věřitelem společnosti FVE Jilovice s.r.o. z titulu smlouva o úvěru č. 21211 uzavřené dne 10. 9. 2010

q. Smlouvy o zápůjčce uzavřené v Rozhodném období mezi Společností na straně věřitele a společností UNICAPITAL AGRO a.s. na straně dlužníka

r. Smlouva o úvěru č. 21081 uzavřená dne 29. 12. 2014 mezi Společností na straně dlužníka se společností UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. na straně věřitele

s. Smlouva o úvěru č. 21097 uzavřená dne 6. 2. 2015 mezi Společností na straně dlužníka a společností EMPERON CAPITAL a.s. na straně věřitele

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

Statutární orgán Společnosti prohlašuje, že z titulu (i) shora uzavřených smluv (ii) uskutečněných resp. neuskutečněných jednáních, ať už jednostranných nebo vícestranných, ve formě konání či nekonání, bez ohledu, zda se tak stalo z popudu nebo v zájmu Ovládající osoby nebo osob ovládaných stejnou Ovládající osobou nebo naopak z popudu nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, nevznikla Společnosti žádná újma.

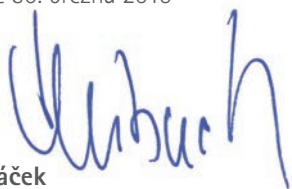
Podmínky, za nichž vznikly shora popsané vztahy v rámci seskupení, se nevymykají podmínkám obvyklým v obchodním styku.

Společnosti nevyplývají z účasti ve Skupině nevýhody.

Ze vztahů v rámci Skupiny neplynou pro Společnost žádná rizika.

Společná synergie v rámci skupiny UNICAPITAL a.s. přináší pozitivní efekty v oblasti efektivity řízení nákladů, lidských zdrojů a napomáhá nastavit procesy tak, aby byly v souladu s firemní strategií.

V Praze dne 30. března 2016



Pavel Hubáček

člen představenstva

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

1. Události nastalé po rozvahovém dni

Nenastaly žádné významné následné události, které by negativně ovlivnily finanční pozici společnosti.

2. Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost v roce 2015 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 2015 neměla žádné významné aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů.

5. Informace o organizačních složkách v zahraničí

Společnost nemá zřízenou žádnou organizační složku v zahraničí.

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

Společnost UNICAPITAL a.s. prakticky neprovádí vlastní podnikatelskou činnost, ale 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. Kodex řízení a správy společnosti, princip odměňování osob s řídicí pravomocí

Společnost se řídí obecně závaznými právními předpisy vycházejícími ze zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

8. Náklady na auditorské služby

Společnost vynaložila za audit roku 2015 celkové náklady 385 tis. Kč na odměny statutárnímu auditorovi auditorské společnosti PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.

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. 12. 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 2015

- 1) Zasedání předsedy dozorčí rady se uskutečňovala v souladu se stanovami Společnosti.
- 2) Předseda dozorčí rady se ve své činnosti zaměřoval na kontrolu plnění podnikatelského záměru 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 2015 a návrh na rozdělení zisku. Účetní závěrka za období roku 2015 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 18. dubna 2016



David Hubáček

předseda dozorčí rady

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE

Ukazatele sestavené na základě konsolidované účetní závěrky sestavené v souladu s českými účetními předpisy k 31. 12. 2015.

	2015	2014
Bilanční suma	2 956 675	1 693 115
Vlastní kapitál	377 111	364 580
EBITDA	110 888	91 295

údaje v tisících Kč

EBITDA – STRUKTURA DLE KONSOLIDOVANÉ ROZVAHY



	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Přidaná hodnota	128 728	81 027
Osobní náklady	-76 730	-38 175
Daně a poplatky	-2 959	-638
Ostatní provozní výnosy	153 153	84 802
Ostatní provozní náklady	-91 304	-35 721
EBITDA	110 888	91 295

graf v milionech Kč | tabulka v tisících Kč



FINANČNÍ ČÁST

Zpráva nezávislého auditora

akcionáři společnosti UNICAPITAL a.s.

Zpráva o individuální účetní závěrce

Provedli jsme audit přiložené individuální účetní závěrky společnosti UNICAPITAL a.s., identifikační číslo 01800817, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, Praha 8 (dále „Společnost“), tj. rozvahy k 31. prosinci 2015, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok 2015 a přílohy, včetně popisu podstatných účetních pravidel a dalších vysvětlujících informací (dále „individuální účetní závěrka“).

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za individuální účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení individuální účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takové vnitřní kontroly, které považuje za nezbytné pro sestavení individuální účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Úloha auditora

Naši úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok k této individuální účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech platným v České republice, Mezinárodními standardy auditu a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že individuální účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a informacích uvedených v individuální účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizika významné nesprávnosti údajů uvedených v individuální účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor zohledňuje vnitřní kontroly Společnosti relevantní pro sestavení individuální účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol Společnosti. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních pravidel, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace individuální účetní závěrky.

Jsmes přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok

Podle našeho názoru individuální účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti k 31. prosinci 2015 a jejího hospodaření za rok 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

Zpráva o konsolidované účetní závěrce

Provedli jsme též audit přiložené konsolidované účetní závěrky Společnosti a jejích dceřiných společností (dále „Skupina“), tj. konsolidované rozvahy k 31. prosinci 2015, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok 2015 a přílohy, včetně popisu podstatných účetních pravidel a dalších vysvětlujících informací (dále „konsolidovaná účetní závěrka“).

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takové vnitřní kontroly, které považuje za nezbytné pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Úloha auditora

Naši úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok k této konsolidované účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech platným v České republice, Mezinárodními standardy auditu a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.



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

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a informacích uvedených v konsolidované účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizika významné nesprávnosti údajů uvedených v konsolidované účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor zohledňuje vnitřní kontroly Skupiny relevantní pro sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol Skupiny. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních pravidel, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace konsolidované účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Skupiny k 31. prosinci 2015 a jejího hospodaření za rok 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené v souhrnné výroční zprávě mimo účetní závěrku, konsolidovanou účetní závěrku (dále „účetní závěrky“) a tuto zprávu. Za ostatní informace odpovídá vedení Společnosti.

Naše výroky k účetním závěrkám se k ostatním informacím nevztahují, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetních závěrek seznámit se s ostatními informacemi a zvážit, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s těmito účetními závěrkami či našimi znalostmi o Skupině získanými během auditu účetních závěrek, zda je souhrnná výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy a zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že výše uvedené požadavky na ostatní informace nebyly splněny, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v této zprávě.

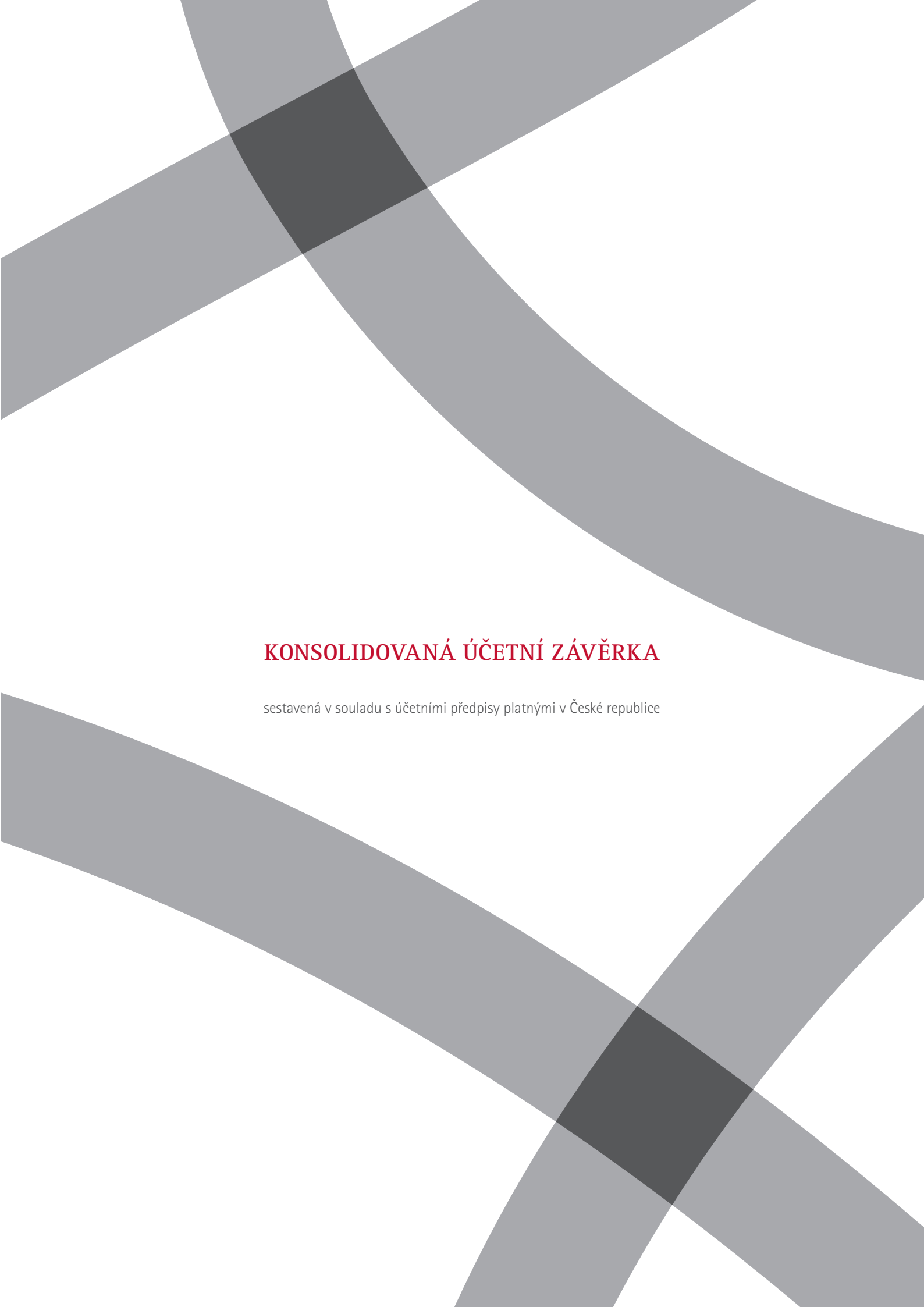
V rámci uvedených postupů jsme nic takového nezjistili.

13. června 2016


zastoupená partnerem



Ing. Petr Kríž, FCCA
statutární auditor, ev. č. 11406



KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

sestavená v souladu s účetními předpisy platnými v České republice

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
ROZVAHA K 31. PROSINCI 2015

		31. prosince 2015	31. prosince 2014
AKTIVA		2 956 675	1 693 115
B.	Dlouhodobý majetek	1 970 486	886 895
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	264 381	229 722
3.	Software	1 144	351
4.	Ocenitelná práva	1 281	1 727
5.	Goodwill	248 715	257 607
6.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	5 954	5 609
8.	Kladný konsolidační rozdíl	90 462	15 485
9.	Záporný konsolidační rozdíl	-83 175	-51 057
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	1 556 194	468 058
1.	Pozemky	213 479	37 578
2.	Stavby	848 906	188 392
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	447 198	225 983
5.	Základní stádo a tažná zvířata	16 830	12 767
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	1 941	1 704
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	6 885	1 634
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	20 955	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	149 911	189 115
3.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	-28 625	-29 544
4.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	10 000	0
5.	Půjčky a úvěry – ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	166 186	218 578
7.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	988	81
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	1 362	0
C.	Oběžná aktiva	971 608	787 208
C.I.	Zásoby	99 674	53 123
1.	Materiál	7 023	6 916
2.	Nedokončená výroba a polotovary	31 201	8 355
3.	Výrobky	26 436	17 592
4.	Zvířata	33 878	19 316
5.	Zboží	1 136	944
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	1 117	39 889
2.	Pohledávky – ovládající a řídicí osoba	0	39 889
3.	Dlouhodobě poskytnuté zálohy	1 117	0
C.III.	Krátkodobé pohledávky	397 334	189 790
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	107 450	83 391

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
ROZVAHA K 31. PROSINCI 2015

2.	Pohledávky – ovládající a řídící osoba	823	0
3.	Pohledávky – podstatný vliv	5 167	0
4.	Pohledávky za společníky a za účastníky sdružení	0	80 307
6.	Stát – daňové pohledávky	15 933	2 742
7.	Krátkodobě poskytnuté zálohy	21 711	948
8.	Dohadné účty aktivní	27 325	1 776
9.	Jiné pohledávky	218 925	20 626
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	473 483	504 406
1.	Peníze	1 857	4 726
2.	Účty v bankách	207 440	499 680
3.	Krátkodobé cenné papíry	264 186	0
D.I.	Časové rozlišení	14 581	19 012
1.	Náklady příštích období	13 220	18 869
3.	Příjmy příštích období	1 361	143

Údaje v tisících Kč

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
ROZVAHA K 31. PROSINCI 2015

		31. prosince 2015	31. prosince 2014
PASIVA		2 956 675	1 693 115
A.	Vlastní kapitál	377 111	364 580
A.I.	Základní kapitál	300 000	300 000
A.III.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	-35 851	-1 738
2.	Statutární a ostatní fondy	621	228
3.	Konsolidační rezervní fond	-36 472	-1 966
A.IV.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	100 825	-4 499
1.	Konsolidovaný nerozdělený zisk minulých let	100 825	-4 499
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období bez menšinových podílů	12 137	70 817
1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	15 644	105 324
2.	Podíl na hospodářském výsledku v ekvivalenci	-3 507	-34 507
B.	Menšinové podíly	0	10 430
1.	Menšinový základní kapitál	0	6 621
2.	Menšinové kapitálové fondy	0	220
3.	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let	0	2 887
4.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	0	702
B.	Cizí zdroje	2 535 200	1 316 225
B.I.	Rezervy	5 714	12 052
3.	Rezerva na daň z příjmů	2 437	0
4.	Ostatní rezervy	3 277	12 052
B.II	Dlouhodobé závazky	1 090 436	575 355
1.	Závazky z obchodních vztahů	3 139	0
6.	Vydané dluhopisy	898 919	435 200
9.	Jiné závazky	91 476	78 681
10.	Odložený daňový závazek	96 902	61 474
B.III.	Krátkodobé závazky	158 762	79 587
1.	Závazky z obchodních vztahů	94 333	44 258
2.	Závazky – Ovládající a řídící osoba	0	85
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	482	20
5.	Závazky k zaměstnancům	3 632	1 843
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	2 109	1 128
7.	Stát – daňové závazky a dotace	4 066	3 673
8.	Krátkodobě přijaté zálohy	2 314	429
9.	Vydané dluhopisy	34 861	0
10.	Dohadné účty pasivní	4 670	11 535

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
ROZVAHA K 31. PROSINCI 2015

11.	Jiné závazky	12 295	16 616
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	1 280 288	649 231
1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	928 744	506 300
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	351 544	142 931
C.I.	Časové rozlišení	44 364	1 880
1.	Výdaje příštích období	5 622	1 872
2.	Výnosy příštích období	38 742	8

Údaje v tisících Kč

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

		31. prosince 2015	31. prosince 2014
I.	Tržby za prodej zboží	183 168	196
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	136 736	194
	Obchodní marže	46 432	2
II.	Výkony	257 542	208 851
1	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	254 531	200 125
2	Změna stavu zásob vlastní činnosti	-9 947	-896
3	Aktivace	12 958	9 622
B.	Výkonová spotřeba	175 246	127 826
1	Spotřeba materiálu a energie	102 369	57 248
2	Služby	72 877	70 578
	Přidaná hodnota	128 728	81 027
C.	Osobní náklady	76 730	38 175
1	Mzdové náklady	46 773	24 362
2	Odměny členům orgánů společnosti	10 293	3 100
3	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	19 018	10 277
4	Sociální náklady	646	436
D.	Daně a poplatky	2 959	638
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	72 098	31 606
III.1	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	4 886	893
III.2	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	-4 588	-2 753
IV.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	7 104	3 798
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	4 490	3 252
G.	Zvýšení (+)/snížení (-) rezerv a opravných položek v provozní oblasti	-3 094	10 749
IV.	Ostatní provozní výnosy	153 153	84 802
H.	Ostatní provozní náklady	91 304	35 721
	* Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	44 200	51 346
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	219 428	343 197
J.	Prodané cenné papíry a podíly	218 172	247 819
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	1 390	949
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	44 991	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	4 181	1 961
X.	Výnosové úroky	17 417	16 608
N.	Nákladové úroky	73 883	41 462
XI.	Ostatní finanční výnosy	9 580	91
O.	Ostatní finanční náklady	14 006	3 723

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-17 436	65 880
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	11 120	11 200
Q.1.	Splatná	10 219	6 669
Q.2.	Odložená	901	4 531
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření za běžnou činnost	15 644	106 026
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	15 644	106 026
	z toho: Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	15 644	105 324
	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	0	702
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	-3 507	-34 507
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	12 137	70 817

Údaje v tisících Kč

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

	2015	2014
Peněžní toky z provozní činnosti		
Účetní zisk (+) / ztráta (-) za období před zdaněním	23 257	82 017
Úpravy o nepeněžní operace:		
Úpravy o nepeněžní operace:	80 954	65 815
Odpisy stálých aktiv	72 396	29 746
Změna stavu opravných položek a rezerv	-3 094	10 749
Zisk (-) / ztráta (+) z prodeje stálých aktiv	-2 614	-546
Výnosy z podílů na zisku	-1 390	-949
Vyúčtované nákladové (+) a výnosové (-) úroky	56 466	24 854
Úpravy o ostatní nepeněžní operace	-40 810	1 961
Provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu	104 211	147 832
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:		
Změna stavu pohledávek a přechodných účtů aktiv	-131 109	-10 148
Změna stavu krátkodobých závazků a přechodných účtů pasív	343 970	71 996
Změna stavu zásob	-46 551	-3 328
Změna stavu krátkodobého finančního majetku	-264 186	120 328
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-26 898	137 684
Úroky vyplacené (-) Úroky přijaté (+)	-34 845	-16 621
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	-7 291	-2 087
Přijaté podíly na zisku	1 390	949
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-67 643	119 925
Peněžní toky z investiční činnosti		
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-1 208 379	-237 949
Příjmy z prodeje stálých aktiv	7 104	3 798
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	52 392	75 324
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-1 148 883	-158 827
Peněžní toky z finanční činnosti	921 024	515 449
Příjem z vydání dluhopisů	498 580	379 700
Čerpání a splátky úvěrů a půjček	422 444	135 749
Změna stavu vlastního kapitálu:	393	228
Přímé platby na vrub fondů	393	228
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	921 417	515 677

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

Čisté zvýšení / snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-295 109	476 775
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku roku	504 406	27 631
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci roku	209 297	504 406

Údaje v tisících Kč

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

	Základní kapitál	Fondy ze zisku	Výsledek hospodaření minulých let	Výsledek hospodaření běžného období	Konsolidační rezervní fond	Výsledek hospodaření v ekvivalenci	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2014	300 000	0	0	-4 497	0	-1 966	293 537
Přírůstky	0	228	0	105 324	0	-34 507	71 045
Převody	0	0	-4 497	-4 497	-1 966	1 966	0
Ostatní	0	0	-2	0	0	0	-2
Zůstatek k 31. prosinci 2014	300 000	228	-4 499	105 324	-1 966	-34 507	364 580
Přírůstky	0	393	0	15 644	0	-3 507	12 530
Převody	0	0	105 324	-105 324	-34 507	34 507	0
Ostatní	0	0	0	0	1	0	1
Zůstatek k 31. prosinci 2015	300 000	621	100 825	15 644	-36 472	-3 507	377 111

Údaje v tisících Kč

PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1.1 Základní informace o Společnosti

Společnost UNICAPITAL a.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku 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, ekonomické poradenství, realitní činnost, správa a údržba nemovitostí, distribuce a výroba elektřiny a zemědělská výroba a služby. Identifikační číslo Společnosti je 018 00 817.

Složení představenstva k 31. prosinci 2015 bylo následující:

Jméno	Funkce	Datum vzniku funkce
Pavel Hubáček	člen představenstva	19. června 2013

Složení dozorčí rady k 31. prosinci 2015 bylo následující:

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

Nejvyšším orgánem Společnosti je valná hromada. Statutárním orgánem, který řídí činnost Společnosti a jedná jejím jménem, je představenstvo. Dozorčí rada je kontrolním orgánem Společnosti.

Společnost se změnou svých stanov podřídila zákonu o obchodních korporacích jako celku. Tato skutečnost nabyla účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku, tj. dne 27. března 2014.

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

1.2. Vymezení konsolidačního celku

31. prosince 2015	Sídlo společnosti	Podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech (%)	Stupeň závislosti	Způsob konsolidace
Mateřská společnost				
UNICAPITAL a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	-	Ovládající společnost	Plná
Dceřiné společnosti				
UNICAPITAL ENERGY a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
UNICAPITAL AGRO a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	č.p. 92, 742 43 Pustějov	100	Rozhodující vliv	Plná
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
REZIDENCE U PARKU s.r.o.	tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc	100	Rozhodující vliv	Plná
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
Českomoravská energetika s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
MORAVAN, a.s.	č.p. 198, 742 58 Kateřinice	100	Rozhodující vliv	Plná
FVE Jilovice s.r.o.	Nemanická 2722, 370 10 České Budějovice	100	Rozhodující vliv	Plná
FVE Lahošť, s.r.o.	V Nivách 2555/42a, 466 01 Jablonec nad Nisou	100	Rozhodující vliv	Plná
REAL Hypo s.r.o.	tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc	100	Rozhodující vliv	Plná
BONUM reality, s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
Pereta Estates s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
LDS Sever, spol. s r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
Merris Estates s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
BARRANGER a.s.	Washingtonova 1624/5, 110 00 Praha 1	50	Podstatný vliv	Ekvivalence
Galerie Teplice s.r.o.	Washingtonova 1624/5, 110 00 Praha 1	50	Podstatný vliv	Ekvivalence
Českomoravská distribuce s.r.o.	Fráni Šrámka 1217/7, 370 01 České Budějovice	50	Podstatný vliv	Poměrná
IVX Czech, s.r.o.	Washingtonova 1624/5, 110 00 Praha 1	50	Podstatný vliv	Ekvivalence
BXS Czech, a.s.	Washingtonova 1624/5, 110 00 Praha 11	50	Podstatný vliv	Ekvivalence
Takeplace, s.r.o.	Roubalova 383/13, Stránice, 602 00 Brno	25	Podstatný vliv	Ekvivalence
PORUBOVKA, a.s.	Dolní náměstí 56/32, 779 00 Olomouc	18,8	Podstatný vliv	Ekvivalence
Photon Forest, s.r.o.	Palackého 621/1, 779 00 Olomouc	18,8	Podstatný vliv	Ekvivalence

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

31. prosince 2014	Sídlo společnosti	Podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech (%)	Stupeň závislosti	Způsob konsolidace
Mateřská společnost				
UNICAPITAL a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	-	Ovládající společnost	Plná
Dceřiné společnosti				
UNICAPITAL ENERGY a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
UNICAPITAL AGRO a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
REZIDENCE U PARKU s.r.o.	tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc	100	Rozhodující vliv	Plná
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
Českomoravská energetika s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	č.p. 92, 742 43 Pustějov	92,27	Rozhodující vliv	Plná
BARRANGER a.s.	Washingtonova 1624/5, 110 00 Praha 1	50	Podstatný vliv	Ekvivalence
Českomoravská distribuce s.r.o.	Fráni Šrámka 1217/7, 370 01 České Budějovice	50	Podstatný vliv	Poměrná
IVX Czech, s.r.o.	Washingtonova 1624/5, 110 00 Praha 1	50	Podstatný vliv	Ekvivalence
Galerie Teplice s.r.o.	Washingtonova 1624/5, 110 00 Praha 1	45	Podstatný vliv	Ekvivalence

Konsolidační celek je v textu dále označován jako „Skupina“.

V roce 2015 byly koupeny společnosti MORAVAN, a.s., FVE Jílovice s.r.o., FVE Lahošť, s.r.o., REAL Hypo s.r.o., BONUM reality, s.r.o., Pereta Estates s.r.o., LDS Sever, spol. s r.o., a Merris Estates s.r.o. a navýšena účast ve společnostech ZEMSPOL STUDÉNKA a.s. a Galerie Teplice s.r.o.. Dále byly pořízeny podíly ve společnostech PORUBOVKA, a.s., Photon Forest, s.r.o., Takeplace, s.r.o a BXS Czech, a.s..

2. ÚČETNÍ POSTUPY

2.1 Základní zásady zpracování konsolidované účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice a je sestavena v historických cenách (kromě níže uvedených případů).

2.2 Způsob konsolidace

Konsolidace se provádí podle příslušné metody způsobem přímé konsolidace všech ovládaných společností. Přímou konsolidací se rozumí konsolidace všech účetních jednotek skupiny najednou, bez využití konsolidovaných účetních závěrek případně sestavených za dílčí skupiny.

PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

Skupina podniků je tvořena mateřskou společností UNICAPITAL a.s. a jejími dceřinými a přidruženými společnostmi. Definice dceřiných a přidružených společností je uvedena níže.

Dceřiné společnosti

- podíly ve společnostech, jejichž finanční a provozní procesy společnost může určovat s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly v ovládaných a řízených osobách.

Dceřinou společností se pro účely konsolidace rozumí společnost, v níž mateřská společnost má rozhodující vliv prostřednictvím

- vlastnictví více než 50 % akcií/podílů na základním kapitálu nebo
- uzavřené smlouvy nebo ustanovení ve stanovách nebo společenské smlouvě.

Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

Přidružené společnosti

- podíly ve společnostech, jejichž finanční a provozní procesy společnost může významně ovlivňovat s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem.

Přidruženou společností se pro účely konsolidace rozumí společnost, v níž mateřská společnost má podstatný vliv, tzn., že vlastní více než 20 % akcií/podílů na základním kapitálu, a současně nevykonává rozhodující vliv.

Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou konsolidace ekvivalencí.

Společnosti, které jsou ovládány ve shodě s další osobou

Společnosti, které jsou ovládány ve shodě s další nebo s dalšími osobami, pokud tyto osoby mají shodný podíl na základním kapitálu dceřiné společnosti, se do konsolidované účetní závěrky zahrnují metodou poměrné konsolidace.

Vzájemné pohledávky, závazky, výnosy a náklady jsou plně vyloučeny u dceřiných společností.

Zisk z prodeje aktiv mezi společnostmi Skupiny je plně vyloučen.

Účetní závěrky všech společností zahrnutých do konsolidace byly sestaveny ke stejnému rozvahovému dni. Pro účely konsolidace došlo ke sjednocení významných účetních postupů v rámci konsolidačního celku.

2.3 Konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíly jsou zjištěny jako rozdíl mezi pořizovací cenou podílových cenných papírů a vkladů konsolidované dceřiné společnosti a jejich oceněním podle podílové účasti řídicí společnosti na skutečné výši vlastního kapitálu dceřiné

PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

společnosti vyjádřené reálnou hodnotou ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (další pořízení cenných papírů nebo vkladů). Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná řídicí společnost účinně uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou společností.

Konsolidační rozdíl je odepisován rovnoměrně po dobu 20 let.

2.4 Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným či hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění v jednotlivém případě je vyšší, než je uvedeno v následující tabulce:

	Vykázán v rozvaze	Vykázán v nákladech běžného období*)	Technické zhodnocení
Dlouhodobý nehmotný majetek	> 60 tis. Kč	< 60 tis. Kč	> 40 tis. Kč
Dlouhodobý hmotný majetek	> 40 tis. Kč	< 40 tis. Kč	> 40 tis. Kč

*) tento majetek společnost vykázala v nákladech běžného období a dále jej sleduje ve své operativní evidenci.

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí, kromě jiného, nehmotné výsledky vývoje s dobou použitelnosti delší než jeden rok, tyto se aktivují pouze v případě využití pro opakovaný prodej. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje, SW a ocenitelná práva vytvořená vlastní činností pro vlastní potřebu se neaktivují. Majetek se oceňuje vlastními náklady nebo reprodukční pořizovací cenou, je-li nižší.

Goodwill představuje kladný, resp. záporný rozdíl mezi oceněním podniku nebo jeho části a souhrnem jeho individuálně přeceněných složek majetku sníženým o převzaté závazky.

Dlouhodobý nehmotný či hmotný majetek je oceněn následujícím způsobem:

- nakoupený dlouhodobý majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o opravy a případné opravné položky vyjadřující ztrátu ze snížení hodnoty
- dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností je oceněn hodnotou zahrnující přímé náklady, nepřímé náklady bezprostředně související s vytvořením majetku vlastní činností (výrobní režie), popřípadě nepřímé náklady správního charakteru, pokud vytvoření majetku přesahuje období jednoho účetního období
- dlouhodobý majetek nabytý darováním, bezúplatně nabytý na základě smlouvy o koupi najaté věci, nově zjištěný v účetnictví nebo vložený je oceněn reprodukční pořizovací cenou. Konkrétní způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny je případně uveden v rozboru přírůstků dlouhodobého majetku.

PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

Výpůjční náklady z úvěrů související s pořízením, výstavbou nebo výrobou dlouhodobého majetku jsou aktivovány jako součást pořizovací ceny dlouhodobého majetku.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za účetní období částku uvedenou v tabulce výše, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku

2.5 Ostatní cenné papíry a podíly

Skupina rozděluje cenné papíry a podíly, které nejsou podílem v dceřiné nebo přidružené společnosti, do následujících kategorií: cenné papíry k obchodování, cenné papíry držené do splatnosti a realizovatelné cenné papíry.

Cenné papíry a podíly, které bude Skupina vlastnit po neurčitou dobu a které mohou být prodány v případě, že Skupina bude potřebovat peníze, jsou klasifikovány jako realizovatelné cenné papíry. Jsou zahrnuty do dlouhodobého majetku, pokud vedení Skupiny nezamýšlí jejich prodej během 12 měsíců od data účetní závěrky. V takovém případě jsou zahrnuty do oběžných aktiv. Vedení Skupiny určuje povahu cenných papírů a podílů v okamžiku jejich pořízení a pravidelně ji přehodnocuje.

Cenné papíry a podíly jsou při nákupu vykázány v pořizovací ceně včetně transakčních nákladů. Cenné papíry držené do splatnosti jsou následně oceňovány naběhlou hodnotou. Ostatní cenné papíry jsou oceňovány reálnou hodnotou. Jako reálnou hodnotu Skupina používá tržní hodnotu cenných papírů k datu účetní závěrky. Ocenění cenných papírů neobchodovaných na veřejných trzích je provedeno na základě kvalifikovaného odhadu vedení Skupiny.

2.6 Zásoby

Nakoupené zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou sníženou o opravnou položku. Pořizovací cena zahrnuje veškeré náklady související s pořízením těchto zásob (zejména dopravné, clo, atd.). Pro úbytky nakoupených zásob užívá Skupina metodu váženého průměru.

Zásoby vlastní výroby, tj. nedokončená výroba a hotové výrobky, jsou oceňovány vlastními výrobními náklady sníženými o opravnou položku. Vlastní výrobní náklady zahrnují přímý a nepřímý materiál, přímé a nepřímé mzdy a výrobní režii.

Přijaté subdodávky a jiné přímé náklady související s nedokončenou výrobou jsou účtovány přímo do nákladů a současně je záúčtována nedokončená výroba proti aktivaci. Přijaté subdodávky jsou oceněny pořizovací cenou. K zúčtování nedokončené výroby dochází v okamžiku zachycení tržby za uskutečněnou dodávku.

PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

Opravné položky k zásobám jsou tvořeny v případech, kdy reálná hodnota zásob je nižší, než jejich využitelná hodnota.

2.7 Pohledávky

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným pohledávkám. Opravné položky k pohledávkám jsou tvořeny na základě jejich individuálního posouzení. Skupina nevytváří opravné položky k pohledávkám za spřízněnými stranami.

2.8 Peníze a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky jsou peníze v hotovosti včetně cenin a peněžních prostředků na účtu včetně přečerpaní běžného nebo kontokorentního účtu.

Peněžními ekvivalenty se rozumí krátkodobý likvidní finanční majetek, který je snadno a pohotově směnitelný za předem známou částku peněžních prostředků a u tohoto majetku se nepředpokládají významné změny hodnoty v čase. Za peněžní ekvivalenty jsou považovány peněžní úlohy s nejvýše tříměsíční výpovědní lhůtou a likvidní dluhové cenné papíry k obchodování na veřejném trhu.

2.9 Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, dlužné cenné papíry se splatností do jednoho roku držené do splatnosti, vlastní akcie a vlastní dluhopisy a ostatní realizovatelné cenné papíry.

Krátkodobý finanční majetek se při nákupu ocení pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

K datu pořízení krátkodobého finančního majetku je tento krátkodobý finanční majetek společností klasifikován dle povahy jako krátkodobý finanční majetek k obchodování nebo realizovatelný krátkodobý finanční majetek. Krátkodobým finančním majetkem k obchodování se rozumí cenný papír, který je držen za účelem provádění transakcí na veřejném trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém horizontu, maximálně však ročním.

K datu účetní závěrky společnost oceňuje:

- krátkodobý finanční majetek s výjimkou cenných papírů držených do splatnosti reálnou hodnotou, pokud je možné tuto zjistit; změna ocenění je v daném účetním období zachycena ve výnosech resp. nákladech z přecenění cenných papírů a derivátů
- dlužné cenné papíry držené do splatnosti pořizovací cenou zvýšenou o úrokové výnosy naběhlou hodnotou
- dlužné a majetkové cenné papíry, které nejsou klasifikovány jako cenné papíry držené do splatnosti nebo cenné papíry k obchodování, jsou klasifikovány jako realizovatelné cenné papíry a jsou vykazovány v reálné hodnotě; nerealizované zisky a ztráty nejsou zahrnuty do hospodářského výsledku a jsou účtovány jako samostatná součást vlastního kapitálu, v případě, že se nejedná o snížení hodnoty, jež je trvalého charakteru.

PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

Ke krátkodobému finančnímu majetku, jenž nebyl oceněn reálnou hodnotou a jehož reálná hodnota je nižší než hodnota účetní, byly vytvořeny opravné položky.

2.10 Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě. V případě postupného splácení závazku je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

2.11 Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě. V případě postupného splácení úvěru je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

2.12 Přepočet cizích měn

Účetní operace vyjádřené v cizích měnách jsou v průběhu roku zachyceny aktuálním kurzem České národní banky, resp. Evropské centrální banky ke dni uskutečnění účetního případu.

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.

2.13 Účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

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

2.14 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. Majetek získaný formou finančního leasingu je vykázán jako dlouhodobý hmotný majetek v rozvaze až po skončení leasingu a po převodu vlastnického práva na Skupinu a je odepisován rovnoměrně po dobu jeho předpokládané životnosti.

2.15 Úrokové náklady

Úrokové náklady vyplývající z úvěrů na pořízení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku jsou aktivovány během doby kompletace majetku a jeho přípravy k používání. Ostatní náklady spojené s úvěry jsou účtovány do nákladů.

PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

2.16 Rezervy

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

Skupina vytváří rezervu na budoucí závazek z daně z příjmů snížený o uhrazené zálohy na daň z příjmů. Pokud zálohy na daň z příjmů převyšují předpokládanou daň, je příslušný rozdíl vykázán jako krátkodobá pohledávka.

2.17 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.

2.18 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Skupiny se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Skupiny, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Skupiny,
- členové statutárních, dozorčích a řídících orgánů Skupiny, 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.

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami, jsou uvedeny v poznámce 16.

2.19 Vlastní kapitál

V případě, že Skupina rozhodne o výplatě záloh na podíly na zisku, vykáže tuto skutečnost jako snížení vlastního kapitálu na rozvahovém řádku Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku. V případě, že k rozvahovému dni vznikne Skupině ztráta nebo dosáhne zisku nižšího než vyplacené podíly na zisku, vykáže v rozvaze ke konci účetního období výplatu záloh na podíly na zisku nebo její část jako pohledávku za akcionáři.

2.20 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 KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

3. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

	1. ledna 2015	Vliv akvizice	Přírůstky/ přeúčtování/ odpisy /opravné položky	Vyřazení	31. prosince 2015
Zůstatková hodnota					
Software	351	588	205	0	1 144
Ocenitelná práva	1 727	83	-529	0	1 281
Goodwill	257 607	0	-8 892	0	248 715
Nedokončený dl. nehmotný majetek	5 609	0	345	0	5 954
Kladný konsolidační rozdíl	15 485	79 864	-4 887	0	90 462
Záporný konsolidační rozdíl	-51 057	-36 707	4 589	0	-83 175
Zůstatková hodnota celkem	229 722	43 828	-9 169	0	264 381

Údaje v tisících Kč

	1. ledna 2014	Vliv akvizice	Přírůstky/ přeúčtování/ odpisy /opravné položky	Vyřazení	31. prosince 2014
Zůstatková hodnota					
Software	0	153	198	0	351
Ocenitelná práva	0	1 798	-71	0	1 727
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	0	262 603	-4 996	0	257 607
Nedokončený dl. nehmotný majetek	4 275	209	1 125	0	5 609
Kladný konsolidační rozdíl	28 014	-11 637	-892	0	15 485
Záporný konsolidační rozdíl	-23 611	-30 198	2 752	0	-51 057
Zůstatková hodnota celkem	8 678	222 928	-1 884	0	229 722

Údaje v tisících Kč

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

4. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

	1. ledna 2015	Vliv akvizice	Přírůstky/ přeúčtování/ odpisy /opravné položky	Vyřazení	31. prosince 2015
Zůstatková hodnota					
Pozemky	37 578	155 099	20 802	0	213 479
Stavby	188 392	673 981	-13 467	0	848 906
Sam. movité věci a soubory movitých věcí	225 983	200 448	23 514	-2 747	447 198
Dospělá zvířata a jejich skupiny	12 767	5 129	-246	-820	16 830
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	1 704	155	82	0	1 941
Nedokončený dl. hmotný majetek	1 634	841	4 410	0	6 885
Poskytnuté zálohy	0	0	20 955	0	20 955
Zůstatková hodnota celkem	468 058	1 035 653	56 050	-3 567	1 556 194

Údaje v tisících Kč

	1. ledna 2014	Vliv akvizice	Přírůstky/ přeúčtování/ odpisy /opravné položky	Vyřazení	31. prosince 2014
Zůstatková hodnota					
Pozemky	21 443	4 349	11 786	0	37 578
Stavby	117 706	72 222	-1 536	0	188 392
Sam. movité věci a soubory movitých věcí	130 766	88 320	6 897	0	225 983
Dospělá zvířata a jejich skupiny	13 327	0	-560	0	12 767
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	191	1	1512	0	1 704
Nedokončený dl. hmotný majetek	3 555	100	399	-2 420	1 634
Poskytnuté zálohy	452	0	0	-452	0
Zůstatková hodnota celkem	287 440	164 992	18 498	-2 872	468 058

Údaje v tisících Kč

5. OSTATNÍ CENNÉ PAPIRY A PODÍLY

Ostatní cenné papíry a podíly k 31. prosinci 2015 v hodnotě 10 000 tis. Kč představují 10 % podíl ve společnosti Corinth s.r.o..

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

6. KONSOLIDAČNÍ ROZDÍL

	1. ledna 2015	Vliv akvizice	Odpis	31. prosince 2015
REZIDENCE U PARKU s.r.o.	955	0	0	955
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	11 787	-4 095	0	7 692
BARRANGER a.s.	5 071	0	0	5 071
Českomoravská energetika s.r.o.	39	0	0	39
MORAVAN, a.s.	0	15 386	0	15 386
FVE Jílovice s.r.o.	0	15 990	0	15 990
FVE Lahošť, s.r.o.	0	11 212	0	11 212
BONUM reality, s.r.o.	0	19 411	0	19 411
PORUBOVKA, a.s.	0	18 675	0	18 675
Takeplace, s.r.o.	0	3 285	0	3 285
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	-24 854	0	0	-24 854
Českomoravská distribuce s.r.o.	-30 198	0	0	-30 198
REAL Hypo s.r.o.	0	-955	0	-955
Pereta Estates s.r.o.	0	-32 171	0	-32 171
LDS Sever, spol. s r.o.	0	-3 344	0	-3 344
BXS Czech, a.s.	0	-237	0	-237
Celkem	-37 200	43 157	0	5 957
Oprávký				
REZIDENCE U PARKU s.r.o.	-48	0	-48	-96
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	-1 810	0	-385	-2 195
BARRANGER a.s.	-507	0	-254	-761
Českomoravská energetika s.r.o.	-2	0	-2	-4
MORAVAN, a.s.	0	0	-769	-769
FVE Jílovice s.r.o.	0	0	-799	-799
FVE Lahošť, s.r.o.	0	0	-561	-561
BONUM reality, s.r.o.	0	0	-971	-971
PORUBOVKA, a.s.	0	0	-934	-934
Takeplace, s.r.o.	0	0	-164	-164
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	2 485	0	1 243	3 728
Českomoravská distribuce s.r.o.	1 510	0	1 510	3 020
REAL Hypo s.r.o.	0	0	48	48
Pereta Estates s.r.o.	0	0	1 609	1 609
LDS Sever, spol. s r.o.	0	0	167	167

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

BXS Czech, a.s.	0	0	12	12
Celkem	1 628	0	-298	1 330
Celkem kladný konsolidační rozdíl	15 485	79 864	-4 887	90 462
Celkem záporný konsolidační rozdíl	-51 057	-36 707	4 589	-83 175

Údaje v tisících Kč

	1. ledna 2014	Vliv akvizice	Odpis	31. prosince 2014
REZIDENCE U PARKU s.r.o.	0	955	0	955
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	24 418	-12 631	0	11 787
BARRANGER a.s.	5 071	0	0	5 071
Českomoravská energetika s.r.o.	0	39	0	39
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	-24 854	0	0	-24 854
Českomoravská distribuce s.r.o.	0	-30 198	0	-30 198
Celkem	4 635	-41 835	0	-37 200
Oprávký				
REZIDENCE U PARKU s.r.o.	0	0	-48	-48
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	-1 221	0	-589	-1 810
BARRANGER a.s.	-254	0	-254	-507
Českomoravská energetika s.r.o.	0	0	-2	-2
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	1 243	0	1 243	2 485
Českomoravská distribuce s.r.o.	0	0	1 510	1 510
Celkem	-232	0	1 860	1 628
Celkem kladný konsolidační rozdíl	28 014	-11 637	-893	15 485
Celkem záporný konsolidační rozdíl	-23 611	-30 198	2 753	-51 057

Údaje v tisících Kč

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

7. ZÁSoby

	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Materiál	7 023	6 916
Nedokončené výroby a polotovary	31 201	8 355
Výrobky	26 436	17 592
Zvířata	33 878	19 316
Zboží	1 136	944
Celkem	99 674	53 123

Údaje v tisících Kč

8. POHLEDÁVKY

	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Pohledávky z obchodních vztahů:		
- do splatnosti	59 616	74 981
- po splatnosti	47 834	8 410
Pohledávky z obchodních vztahů	107 450	83 391
Pohledávky – ovládající a řídící osoba	823	0
Pohledávky – podstatný vliv	5 167	0
Pohledávky ke společníkům, členům družstva a za účastníky sdružení	0	80 307
Stát – daňové pohledávky	15 933	2 742
Dohadné účty aktivní	27 325	1 776
Krátkodobě poskytnuté zálohy	21 711	948
Jiné pohledávky	218 925	20 626
Krátkodobé pohledávky celkem	397 334	189 790
Pohledávky – ovládající a řídící osoba	0	39 889
Dlouhodobě poskytnuté zálohy	1 117	0
Dlouhodobé pohledávky celkem	1 117	39 889

Údaje v tisících Kč

Pohledávky po splatnosti k 31. prosinci 2015 činily 47 835 tis. Kč (k 31. prosinci 2014: 8 410 tis. Kč).

Nezaplacené pohledávky z obchodních vztahů k 31. prosinci 2015 a 2014 nejsou zajištěny a žádná z nich nemá splatnost delší než 5 let.

Jiné pohledávky představují krátkodobé úročené půjčky poskytnuté nespřízněným právnickým osobám.

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

9. VLASTNÍ KAPITÁL

Akcionáři:

	31. prosince 2015			31. prosince 2014		
	Počet (ks)	Účetní hodnota	Podíl (%)	Počet (ks)	Účetní hodnota	Podíl (%)
AROMI ENERGY LTD	300	300 000	100	300	300 000	100

Údaje v tisících Kč

10. REZERVY

	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní	Celkem
Počáteční zůstatek 1. lednu 2014	0	5 000	5 000
Vliv akvizice	0	109	109
Tvorba rezerv	0	12 052	12 052
			-
Použití/rozpuštění rezerv	0	-5 109	5 109
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2014	0	12 052	12 052
Tvorba rezerv	2 437	3 277	5 714
Použití/rozpuštění rezerv	0	-12 052	-12 052
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2015	2 437	3 277	5 714

Údaje v tisících Kč

11. ZÁVAZKY

	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Závazky z obchodních vztahů:		
- do splatnosti	75 282	33 668
- po splatnosti	19 051	10 590
Závazky z obchodních vztahů celkem	94 333	44 258
Závazky – ovládaná a ovládající osoba	0	85
Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	482	20
Závazky k zaměstnancům	3 632	1 843
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdrav. pojištění	2 109	1 128
Stát – daňové závazky a dotace	4 066	3 673
Přijaté zálohy	2 314	429
Vydané dluhopisy	34 861	0
Dohadné účty pasivní	4 670	11 535
Ostatní závazky	12 295	16 616
Krátkodobé závazky celkem	158 762	79 587

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

Závazky z obchodních vztahů	3 139	0
Vydané dluhopisy	898 919	435 200
Jiné závazky	91 476	78 681
Odložený daňový závazek	96 902	61 474
Dlouhodobé závazky celkem	1 090 436	575 355
Krátkodobé bankovní úvěry	928 744	506 300
Dlouhodobé bankovní úvěry	351 544	142 931
Bankovní úvěry celkem	1 280 288	649 231
Závazky a bankovní úvěry celkem	2 529 486	1 304 173

Údaje v tisících Kč

Skupina nemá žádné závazky po splatnosti ze sociálního nebo zdravotního pojištění ani žádné jiné závazky po splatnosti k finančním úřadům či jiným státním institucím.

12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A VYDANÉ DLUHOPISY

	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Krátkodobé bankovní úvěry	928 744	506 300
Dlouhodobé bankovní úvěry	351 544	142 931
Bankovní úvěry celkem	1 280 288	649 231
Vydané dluhopisy	898 919	435 200

Údaje v tisících Kč

Bankovní úvěry lze analyzovat následovně:

Společnosti	Sazba	Měna	Stav k 31. 12. 2015	Dlouhodobá část	Krátkodobá část
Zemspol	variabilní	CZK	6 932	5 336	1 596
Zemspol	fixní	CZK	891	281	610
Zemspol	variabilní	CZK	9 782	7 992	1 790
Zemspol	variabilní	CZK	41 159	34 319	6 840
Zemspol	variabilní	CZK	44 313	38 495	5 818
Zemspol	variabilní	CZK	18 956	17 922	1 034
Zemspol	fixní	CZK	31 749	29 925	1 824
Zemspol	variabilní	CZK	5 721	4 844	877
Zemspol	variabilní	CZK	28 731	0	28 731
Zemspol	variabilní	CZK	3 000	0	3 000
Zemspol	variabilní	CZK	425	0	425

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

ČMD	variabilní	CZK	245 081	226 141	18 940
ČME	fixní	CZK	377	377	0
Moravan	fixní	CZK	8 869	6 346	2 523
Moravan	variabilní	CZK	95 473	82 346	13 127
Moravan	fixní	CZK	2 179	1 675	504
Moravan	fixní	CZK	347	191	156
Moravan	fixní	CZK	5 857	4 633	1 224
Moravan	variabilní	CZK	50 000	0	50 000
FVE Jílovice s.r.o.	variabilní	CZK	74 215	74 215	0
FVE Lahošť, s.r.o.	variabilní	CZK	37 789	37 789	0
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	fixní	CZK	168 500	96 500	72 000
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	fixní	CZK	131 079	0	131 079
BONUM reality, s.r.o.	variabilní	CZK	81 996	75 086	6 910
Pereta Estates s.r.o.	variabilní	CZK	175 000	173 264	1 736
REAL Hypo s.r.o.	variabilní	CZK	11 867	11 067	800
Celkem			1 280 288	928 744	351 544

Údaje v tisících Kč

Bližší informace týkající se dluhopisů emitovaných Skupinou jsou uvedeny v individuálních účetních závěrkách společností UNICAPITAL ENERGY a.s. a UNICAPITAL a.s.

Závazky za spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámce 16 Transakce se spřízněnými stranami.

13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daňový náklad lze analyzovat následovně:

	2015	2014
Splatná daň	10 219	6 669
Odložená daň	901	4 531
Daňový náklad celkem	11 120	11 200

Údaje v tisících Kč

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 19 % (daňová sazba pro roky 2014 a následující).

Odložený daňový závazek / pohledávku lze analyzovat následovně:

	2015	2014
Odložený daňový závazek z titulu:	-106 946	-66 639
Rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou dlouhodobého majetku	-106 946	-66 639
Odložená daňová pohledávka z titulu:	10 044	5 165

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

Rezervy a opravné položky	1 601	2 290
Neuplatněná daňová ztráta	8 443	2 568
Ostatní	0	307
Čistý odložený daňový závazek	-96 902	-61 474

Údaje v tisících Kč

14. TRŽBY

Tržby byly tvořeny následujícím způsobem:

	2015	2014
Tržby z prodeje zboží, vlastních výrobků a služeb	437 699	200 321
Zemědělství	157 414	81 178
Energetika	255 766	97 772
Ostatní	24 519	21 371

Údaje v tisících Kč

15. ZAMĚŠTNANCI

2015	Osobní náklady	Průměrný přepočtený počet zaměstnanců během roku
Vedení společností Skupiny	13 723	20
Ostatní zaměstnanci	63 007	175
Celkem	76 730	195

Údaje v tisících Kč

2014	Osobní náklady	Průměrný přepočtený počet zaměstnanců během roku
Vedení společností Skupiny	4 260	16
Ostatní zaměstnanci	33 915	86
Celkem	38 175	102

Údaje v tisících Kč

Ve vedení společností Skupiny jsou statutáři a ostatní ředitelé jednotlivých společností, kteří nejsou zaměstnanci. Osobní náklady vedení Skupiny zahrnují odměny statutářů a ostatních ředitelů jednotlivých společností Skupiny, kteří jsou jim přímo podřízeni.

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

16. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

	2015	2014
Ostatní provozní výnosy	153 153	84 802
Ostatní provozní náklady	91 304	35 721

Údaje v tisících Kč

Částky představují především výnosy a náklady spojené s prodejem pohledávek.

17. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Skupina vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

	2015	2014
Výnosy	3 943	772
Úrokové výnosy - BARRANGER a.s.	1 475	0
Úrokové výnosy - BXS Czech, a.s.	32	0
Úrokové výnosy - Takeplace, s.r.o.	167	0
Úrokové výnosy - Českomoravská distribuce s.r.o.	2 028	772
Úrokové výnosy - Photon Forest, s.r.o.	241	0
Náklady	15 854	0
Služby BARRANGER a.s.	1 340	0
Úrokové náklady - Záložna CREDITAS, spořitelní družstvo	14 514	0

Údaje v tisících Kč

	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Pohledávky		
Dlouhodobé pohledávky	166 186	258 467
Českomoravská distribuce s.r.o.	21 766	39 889
BARRANGER a.s.	120 049	218 578
BXS Czech, a.s.	16 632	0
Photon Forest, s.r.o.	7 739	0
Krátkodobé pohledávky	5 990	80 307
AROMI ENERGY LTD	0	80 307
Takeplace, s.r.o.	5 167	0
Ostatní	823	0
Pohledávky celkem	172 176	338 774

Údaje v tisících Kč

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Dlouhodobé závazky	168 500	0
Záložna CREDITAS, spořitelní družstvo	168 500	0
Krátkodobé závazky	482	105
Ostatní	482	105
Závazky celkem	168 982	105

Údaje v tisících Kč

18. ODMĚNA AUDITORSKÉ SPOLEČNOSTI

Celková odměna auditorské společnosti za povinný audit účetní závěrky za rok 2015 činila 1 556 tis. Kč

19. POTENCIÁLNÍ ZÁVAZKY

Společnost	Typ podrozvahového závazku	Protistrana	Titul	Podmíněný závazek	Výše dlužné částky úvěru ke dni účetní závěrky
FVE Jílovce s.r.o.	Zástava movitých a nemovitých věcí, pohledávek a obchodního podílu	Raiffeisenbank	Úvěrová smlouva	158 000	74 215
UNICAPITAL ENERGY a.s.	Avalista na blankosměnce FVE Lahošť, s.r.o.	UniCredit Bank	Úvěrová smlouva	7 000	0
FVE Lahošť, s.r.o.	Zástava movitých a nemovitých věcí, pohledávek a obchodního podílu	UniCredit Bank	Úvěrová smlouva	37 789	37 789
Českomoravská distribuce s.r.o.	Zástava movitých a nemovitých věcí, pohledávek, obchodního podílu	Československá obchodní banka	Úvěrová smlouva	1 578 325	490 162
BONUM reality, s.r.o.	Zástava obchodního podílu, nemovitostí a pohledávek	Fio banka, a.s.	Úvěrová smlouva	102 500	81 996
MORAVAN, a.s.	Zajišťovací převod vlastnického práva	Erste Leasing	Leasing	3 060	894
MORAVAN, a.s.	Zajišťovací převod vlastnického práva, smlouva o budoucí kupní smlouvě s dodavatelem	Erste Leasing	Leasing	774	186
MORAVAN, a.s.	Zajišťovací převod vlastnického práva	Erste Leasing	Leasing	1 430	249
MORAVAN, a.s.	Zajišťovací převod vlastnického práva	Erste Leasing	Leasing	3 432	1 721
MORAVAN, a.s.	Zajišťovací převod vlastnického práva	Erste Leasing	Leasing	3 470	2 366
MORAVAN, a.s.	Zajišťovací převod vlastnického práva	Toyota Financial Services	Leasing	511	347

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

MORAVAN, a.s.	Zajišťovací převod vlastnického práva, smlouva o budoucí kupní smlouvě s dodavatelem	Erste Leasing	Leasing	4 303	3452
MORAVAN, a.s.	Zajišťovací převod vlastnického práva	Deutsche leasing	Leasing	3 131	2 179
MORAVAN, a.s.	Zajišťovací převod vlastnického práva	Československá obchodní banka	Leasing	6 430	5 857
MORAVAN, a.s.	Zástavní právo k nemov., zástava pohledávek a movitých věcí, ručitelské prohlášení	Raiffeisenbank	Úvěrová smlouva	154 900	145 473
Pereta Estates s.r.o.	Zástava obchodního podílu, blankosměnka, zástava pohledávky	Komerční banka	Úvěrová smlouva	175 000	175 000
REAL Hypo s.r.o.	Blankosměnka, Zástava nemovitostí, Zástava pohledávek	Česká spořitelna	Úvěrová smlouva	12 000	10 500
UNICAPITAL a.s.	Ručení za Emitenta (UNICAPITAL ENERGY a.s.)	UNICAPITAL ENERGY	Emise dluhopisů	1 000 000	370 507
UNICAPITAL a.s.	Ručení za úvěr UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Záložna CREDITAS	Úvěrová smlouva	276 500	168 500
UNICAPITAL AGRO a.s.	Podřízenost dluhu (půjčka UNICAPITAL AGRO do ZEMSPOL STUDÉNKA)	GE Money Bank	Úvěrová smlouva	8 000	8 000
UNICAPITAL AGRO a.s.	Podřízenost dluhu (půjčka do MORAVAN, a.s.)	Reiffeisenbank	Úvěrová smlouva	21 884	21 884
UNICAPITAL AGRO a.s.	Avalista na blankosměnce - úvěr ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	GE Money Bank	Úvěrová smlouva	74 100	0
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Zástava obchodního podílu, blankosměnka, zástavní právo k pohledávkám	Záložna CREDITAS	Úvěrová smlouva	276 500	168 500
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava nemovitosti, Blankosměnka, Ručení Genoservis, a.s.	Československá obchodní banka	Úvěrová smlouva	16 955	6 932
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava nemovitosti, pohledávek, blankosměnka, zajišťovací převod vlastnického práva	GE Money Bank	Úvěrová smlouva	259 512	152 572
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	Erste Leasing	Leasing	1 283	630
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	S MORAVA Leasing	Leasing	1 187	393
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	5 900	3 548
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	1 200	718
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	2 900	1 744
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	2 098	726
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	701	245

ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	1 698	576
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	1 699	606
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	Škofin Auto	Leasing	349	123
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	1 700	1 179
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	3 340	2 316
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	2 262	1 655
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	3 300	2 369
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	1 400	1 258
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	3 433	3 086
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	600	547
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	1 500	1 386
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	PSA Finance	Leasing	296	291
PORUBOVKA, a.s.	Avalista na blankosměnce Photon Forest, s.r.o.	Sberbank CZ	Úvěrová smlouva	0*	0*
Photon Forest, s.r.o.	Zástava movitých a nemovitých věcí, pohledávek a obchodního podílu	Sberbank CZ	Úvěrová smlouva	435 000	230 930

Údaje v tisících Kč

*) do výše částek vyplývajících z úvěru poskytnutého Sberbank CZ společnosti Photon Forest s.r.o.

20. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují:

	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Pokladní hotovost, peněžní ekvivalenty zahrnuté v krátkodobém finančním majetku, účty v bankách a peníze na cestě	209 297	504 406
Krátkodobé cenné papíry a podíly	264 186	0
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	473 483	504 406

Údaje v tisících Kč

Krátkodobé cenné papíry představují krátkodobé investice do cenných papírů obchodovaných na hlavním trhu Burzy cenných papírů Praha.

21. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Společnost UNICAPITAL ENERGY a.s. upsala 100% emise listinných Dluhopisů UNICAPITALENERGY IV 5,1/2021, ISIN CZ0003513400 o celkové jmenovité hodnotě 150 000 000 Kč, s pevným úrokovým výnosem 5,1 % p.a., datem emise 29. ledna 2016 a splatných dne 29. ledna 2021.

PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

Společnost UNICAPITAL ENERGY a.s. dne 8. března 2016 podepsala kupní smlouvu, na základě které 9. března 2016 nabyl 50% obchodní podíl ve společnosti Českomoravská distribuce s.r.o., IČ: 246 69 504, se sídlem Fráni Šrámka 1217/7, 370 01 České Budějovice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 20960. Skupina se tak stala 100% vlastníkem společnosti Českomoravská distribuce s.r.o. Hodnota nákupu 50% obchodního podílu včetně příslušenství činila 156 mil. Kč. Společnost Českomoravská distribuce s.r.o. je licencovaným distributorem elektrické energie a zemního plynu, který aktuálně provozuje na území České republiky 36 lokálních distribučních soustav v průmyslových, logistických, administrativních a obytných zónách.

Společnost UNICAPITAL AGRO a.s. nabyla dne 22. 3. 2016 100 % zaknihovaných akcií emitovaných společností Vsacko Hovězí a.s., IČ 253 66 734, se sídlem Janová č.p. 266, 755 01 Janová, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 1540 o celkové jmenovité hodnotě všech akcií 50,025 mil. Kč.

Společnost UNICAPITAL ENERGY a.s. nabyla dne 11. dubna 2016 100% obchodní podíl ve společnosti SOLAR-HASKOVO EOOD. Celková hodnota akvizice byla ve výši 134,416 mil. Kč, a zahrnuje cenu za nákup obchodního podílu a vyplacení závazků společnosti. SOLAR-HASKOVO je fotovoltaickou elektrárnou o instalovaném výkonu 4,105 MW. Byla uvedena do provozu v roce 2012.

Společnost UNICAPITAL ENERGY a.s. nabyla dne 20. dubna 2016 100% obchodní podíl ve společnosti Slantze-09 EOOD. Celková hodnota akvizice byla ve výši 57,471 mil. Kč, a zahrnuje cenu za nákup obchodního podílu a vyplacení závazků společnosti. Slantze-09 je fotovoltaickou elektrárnou o instalovaném výkonu 1,629 MW. Byla uvedena do provozu v roce 2012.

Dne 10. května 2016 byla společností UNICAPITAL AGRO a.s. založena nová společnost Pozemky UNICAPITAL s.r.o.

V Praze dne 13. června 2016

Pavel Hubáček

člen představenstva



INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

sestavená v souladu s účetními předpisy platnými v České republice

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
ROZVAHA K 31. PROSINCI 2015

			31. prosince 2015			31. prosince 2014
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
AKTIVA						
B.		Dlouhodobý majetek	891 133	– 664	890 469	267 982
B. II.	3.	Dlouhodobý hmotný majetek	1 543	– 664	879	1 316
B. III.		Dlouhodobý finanční majetek	889 590	0	889 590	266 666
B. III.	1.	Podíly – ovládaná osoba	409 033	0	409 033	266 633
	4.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	480 557	0	480 557	0
	6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	33
C.		Oběžná aktiva	202 465	– 10	202 455	672 389
C. III.		Krátkodobé pohledávky	116 282	– 10	116 272	251 708
C. III.	1.	Pohledávky z obchodních vztahů	317	– 10	307	10 534
	2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	21 155	0	21 155	160 866
	4.	Pohledávky za společníky	0	0	0	80 307
	7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	1	0	1	1
	9.	Jiné pohledávky	94 809	0	94 809	0
C. IV.		Krátkodobý finanční majetek	86 184	0	86 184	420 681
C. IV.	1.	Peníze	167	0	167	1 125
	2.	Účty v bankách	86 017	0	86 017	419 556
D. I.	1.	Časové rozlišení	47	0	47	95
Aktiva celkem			1 093 645	– 674	1 092 971	940 466

Údaje v tisících Kč

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
ROZVAHA K 31. PROSINCI 2015

		31. prosince 2015	31. prosince 2014
		Netto	Netto
PASIVA			
A.	Vlastní kapitál	526 828	460 675
A. I.	1. Základní kapitál	300 000	300 000
A. IV.	1. Výsledek hospodaření minulých let	160 675	153 698
A. V.	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období	66 153	6 977
B.	Cizí zdroje	566 143	479 766
B. II.	Dlouhodobé závazky	529 594	435 200
	6. Vydané dluhopisy	528 412	435 200
	9. Jiné závazky	1 151	0
	10. Odložený daňový závazek	31	0
B. III.	Krátkodobé závazky	36 549	44 566
B. III.	1. Závazky z obchodních vztahů	458	0
	2. Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	33 009
	4. Závazky ke společníkům	155	0
	5. Závazky k zaměstnancům	351	258
	6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	189	152
	7. Stát – daňové závazky a dotace	466	2 575
	9. Vydané dluhopisy	34 861	0
	10. Dohadné účty pasivní	7	7 960
	11. Jiné závazky	62	612
C. I.	1. Časové rozlišení	0	25
Pasiva celkem		1 092 971	940 466

Údaje v tisících Kč

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

		2015	2014
II.	1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	2 665	2 307
B.	Výkonová spotřeba	3 328	4 126
B.	1. Spotřeba materiálu a energie	1 029	1 202
	2. Služby	2 299	2 924
+	Přidaná hodnota	- 663	- 1 819
C.	Osobní náklady	10 072	7 037
C.	1. Mzdové náklady	7 858	5 302
	3. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2 168	1 659
	4. Sociální náklady	46	76
D.	Daně a poplatky	42	26
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	370	643
III.	1. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	542	340
F.	1. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	546	317
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti	10	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	127 078	55 764
H.	Ostatní provozní náklady	113 865	35 227
*	Provozní výsledek hospodaření	2 052	11 035
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	98 945	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	99 380	0
VII.	1. Výnosy z podílů v ovládaných osobách	40 000	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	1 238	0
M.	Rozpuštění opravných položek	22 000	0
X.	Výnosové úroky	27 455	9 157
N.	Nákladové úroky	24 421	10 697
XI.	Ostatní finanční výnosy	15	2
O.	Ostatní finanční náklady	28	16
*	Finanční výsledek hospodaření	65 824	- 1 554
	Daň z příjmů za běžnou činnost	1 723	2 504
Q.	1. – splatná	1 692	2 504
	2. – odložená	31	0
**	Výsledek hospodaření za účetní období	66 153	6 977
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	67 876	9 481

Údaje v tisících Kč

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2014	300 000	153 698	453 698
Zisk za účetní období	0	6 977	6 977
Zůstatek k 31. prosinci 2014	300 000	160 675	460 675
Zisk za účetní období	0	66 154	66 154
Zůstatek k 31. prosinci 2015	300 000	226 829	526 829

Údaje v tisících Kč

PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1.1. Základní informace o Společnosti

UNICAPITAL a.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku 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 2015 a 2014 bylo následující:

Jméno	Funkce	Datum vzniku funkce
Pavel Hubáček	člen představenstva	19. června 2013

Složení dozorčí rady k 31. prosinci 2015 a 2014 bylo následující:

Jméno	Funkce	Datum vzniku funkce
David Hubáček	předseda dozorčí rady	27. července 2014

Společnost je řízena představenstvem.

Dne 6. října 2015 byla zapsána změna sídla společnosti na Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8.

2. ÚČETNÍ POSTUPY

2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice 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 40 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.

PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Pohledávky

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

2.5. Ostatní cenné papíry a podíly

Společnost rozděluje cenné papíry a podíly, které nejsou podílem v dceřiné nebo přidružené společnosti, do následujících kategorií: cenné papíry k obchodování, cenné papíry držené do splatnosti a realizovatelné cenné papíry.

Cenné papíry k obchodování jsou cenné papíry, které Společnost drží za účelem provádění transakcí s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém horizontu, maximálně však ročním.

Cenné papíry a podíly jsou při nákupu vykázány v pořizovací ceně včetně transakčních nákladů. Cenné papíry držené do splatnosti jsou následně oceňovány naběhlou hodnotou. Ostatní cenné papíry jsou oceňovány reálnou hodnotou. Jako reálnou hodnotu Společnost používá tržní hodnotu cenných papírů k datu účetní závěrky. Ocenění cenných papírů neobchodovaných na veřejných trzích je provedeno na základě kvalifikovaného odhadu provedeného vedením Společnosti.

PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

2.6. 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 kursem 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.

2.7. Tržby

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

2.8. 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.

2.9. Dluhopisy

Společnost provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů a podřízených závazků 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 jejích smluvních povinností.

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

2.10. 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.

2.11. Úrokové náklady

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

PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

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. 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.

2.14. Vlastní kapitál

V případě, že Společnost rozhodne o výplatě záloh na podíly na zisku, vykáže tuto skutečnost jako snížení vlastního kapitálu na rozvahovém řádku Rozhodnuto o výplatě podílu na zisku. V případě, že k rozvahovému dni vznikne Společnosti ztráta nebo dosáhne zisku nižšího než vyplacené podíly na zisku, vykáže v rozvaze ke konci účetního období výplatu záloh na podíly na zisku nebo její část jako pohledávku za společníky.

2.15. 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 2015**

3. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

	Dlouhodobý hmotný majetek	
	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Zůstatková hodnota k 1. lednu	1 316	1 335
Přirůstky	479	940
Odpisy	– 370	– 959
Vyřazení	– 546	0
Zůstatková hodnota k 31. prosinci	879	1 316

Údaje v tisících Kč

Dlouhodobý hmotný majetek představuje služební automobily.

4. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

Stav k 31. 12. 2015	Výše podílu	Pořizovací cena	Opravná položka	Vlastní kapitál	Výsledek hospodaření
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	100 %	222 633	0	65 835	– 1 604
UNICAPITAL ENERGY a.s.	100 %	103 800	0	105 364	458
UNICAPITAL AGRO a.s.	100 %	43 500	0	98 543	2 312**
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	100 %	2 000	0	8 163	5 850
Pereta Estates s.r.o.	100 %	100	0	22 593	– 9 681
REAL Hypo s.r.o.	100 %	10 000	0	11 155	534
BONUM reality, s.r.o.	100 %	25 000	0	8 635	5 343
UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.*	100 %	2 000	0	1 883	– 177
Celkem		409 033	0	322 171	3 035
Stav k 31. 12. 2014					
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	100 %	222 633	– 22 000	67 439	– 1 359
UNICAPITAL ENERGY a.s.	100 %	62 000	0	63 106	1 106
UNICAPITAL AGRO a.s.	100 %	2 000	0	94 731	91 903
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	100 %	2 000	0	2 313	313
Celkem		288 633	– 22 000	227 589	91 963

* neauditováno

Údaje v tisících Kč

** dceřiná společnost vyplatila UNICAPITAL a.s. dividendu ve výši 40 mil. Kč

PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

5. POHLEDÁVKY

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

Pohledávky po splatnosti k 31. prosinci 2015 činily 163 tis. Kč. K 31. prosinci 2014 Společnost neevidovala žádné pohledávky po splatnosti.

Opravná položka k pohledávkám k 31. prosinci 2015 činila 10 tis. Kč. K 31. prosinci 2014 Společnost neevidovala žádné opravné položky k pohledávkám.

	2015	2014
Výnosy z prodeje pohledávek	127 078	55 764
Náklady na prodané pohledávky	113 865	35 227
Celkem	13 213	20 537

Údaje v tisících Kč

6. VLASTNÍ KAPITÁL

Společnost je plně vlastněna společností AROMI ENERGY LTD, zapsanou na Kypru. Konečným vlastníkem společnosti je pan Pavel Hubáček.

Společnost se přihlásila k zákonu o obchodních korporacích jako celku a využila možnosti nevytvářet povinně rezervní fond, což zároveň umožňují stanovy Společnosti.

Dne 30. 6. 2015 jediný akcionář schválil účetní závěrku Společnosti za rok 2014 a rozhodl o přidělení zisku za rok 2014 ve výši 6 977 tis. Kč do nerozdělených zisků minulých let.

7. ZÁVAZKY A BUDOUCÍ ZÁVAZKY

Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Společnosti a nemají splatnost delší než 5 let.

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

Celková výše závazků vůči spřízněným stranám je uvedena v poznámce 13.

PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

8. DLUHOPISY

Vydané dluhopisy lze rozčlenit takto:

	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Dluhopisy se splatností 1–5 let	528 411	435 200
Dluhopisy se splatností do 1 roku	34 861	0
Dluhopisy celkem	563 272	435 200

Údaje v tisících Kč

Společnost dne 1. února 2015 emitovala dluhopisy UNICAPITAL 4,0/18 v listinné podobě, ve formě na jméno. Jmenovitá hodnota dluhopisů je 250 000 Kč. Celkový objem emise dluhopisů je 30 000 tis. Kč, k 31. prosinci 2015 bylo splaceno 29 500 tis. Kč. Dluhopisy nesou pevný kupón ve výši 4 % p.a. Kupón je splatný zpětně vždy k 1. únoru příslušného roku, počínaje rokem 2016. Dluhopis je splatný dne 1. února 2018.

Společnost dne 16. března 2015 emitovala dluhopisy UNICAPITAL 4,0/18 II. v listinné podobě, ve formě na jméno. Jmenovitá hodnota dluhopisů je 250 000 Kč. Celkový objem emise dluhopisů je 30 000 tis., k 31. prosinci 2015 bylo splaceno 26 250 tis. Kč. Dluhopisy nesou pevný kupón ve výši 4 % p.a. Kupón je splatný zpětně vždy k 16. březnu příslušného roku, počínaje rokem 2016. Dluhopis je splatný dne 16. března 2018.

Společnost dne 1. února 2015 emitovala dluhopisy UNICAPITAL 5,1/20 v listinné podobě, ve formě na jméno. Jmenovitá hodnota dluhopisů je 250 000 Kč. Celkový objem emise dluhopisů je 30 000 tis. Kč, k 31. prosinci 2015 bylo splaceno 29 750 tis. Kč. Dluhopisy nesou pevný kupón ve výši 5,1 % p.a. Kupón je splatný zpětně vždy k 1. únoru příslušného roku, počínaje rokem 2016. Dluhopis je splatný dne 1. února 2020.

Společnost dne 16. března 2015 emitovala dluhopisy UNICAPITAL 5,1/20 II. v listinné podobě, ve formě na jméno. Jmenovitá hodnota dluhopisů je 250 000 Kč. Celkový objem emise dluhopisů je 20 000 tis., k 31. prosinci 2015 splaceno v plné výši. Kč. Dluhopisy nesou pevný kupón ve výši 5,1 % p.a. Kupón je splatný zpětně vždy k 16. březnu příslušného roku, počínaje rokem 2016. Dluhopis je splatný dne 16. března 2020.

Žádné výše uvedené dluhopisy nejsou obchodovány na veřejně regulovaných trzích. 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.

Vlastníci dluhopisů mohou za určitých podmínek požadovat nebo rozhodnout o jejich předčasném splacení.

**PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

9. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daňový náklad zahrnuje:

	2015	2014
Splatnou daň (19 %)	1 692	2 504
Odloženou daň	31	0
Celkem daňový náklad	1 723	2 504

Údaje v tisících Kč

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 19 % (daňová sazba pro roky 2015 a následující).

Odložený daňový závazek lze analyzovat následovně:

	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Odložený daňový závazek z titulu:		
rozdílu účetní a daňové zůstatkové hodnoty majetku	– 31	0
Čistý odložený daňový závazek	– 31	0

Údaje v tisících Kč

10. TRŽBY

	2015	2014
Služba mobilních klientských pracovníků	2 650	2 280
Ostatní	15	27
Celkem	2 665	2 307

Údaje v tisících Kč

11. TRŽBY Z PRODEJE CENNÝCH PAPÍRŮ

		2015	2014
DAIREWAVI 5,00/16 kupní cena	– kupní cena	99 380	0
	– prodejní cena	98 945	0
Realizovaná ztráta		– 435	0

Údaje v tisících Kč

**PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

12. ZAMĚSTNANCI

	Osobní náklady		Průměrný přepočtený počet zaměstnanců během roku	
	2015	2014	2015	2014
Vedení Společnosti	6 819	4 032	2	2
Ostatní zaměstnanci	3 253	3 005	8	7
Celkem	10 072	7 037	10	9

Údaje v tisících Kč

Vedoucím zaměstnancům a členům orgánů Společnosti jsou k dispozici služební vozidla. Odměna členů orgánů Společnosti za rok 2015 činila 2 424 tis. Kč (2014: 510 tis. Kč). Tyto odměny jsou součástí osobních nákladů.

13. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Společnost vykazovala tyto transakce se spřízněnými stranami:

	2015	2014
Výnosy		
Dividendy – UNICAPITAL AGRO a.s.	40 000	0
Úroky	21 716	7 445
Celkem	61 716	7 445
Náklady		
Služby	250	0
Úroky	150	900
Celkem	400	900

Údaje v tisících Kč

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

		31. prosince 2015	31. prosince 2014
Pohledávky			
Poskytnuté zápůjčky	– dlouhodobé	480 557	
	– krátkodobé	21 555	160 866
Celkem		502 712	160 866
Závazky			
Přijaté zápůjčky		0	33 009
Celkem		0	33 009

Údaje v tisících Kč

**PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

Společnosti	Stav k 31. 12. 2015	Dlouhodobá část	Krátkodobá část
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	174 009	174 009	0
UNICAPITAL AGRO a. s.	60 252	56 000	4 252
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	55 105	55 105	0
BONUM reality, s.r.o.	57 591	57 591	0
UNICAPITAL ENERGY a.s.	21 485	19 168	2 317
Pereta Estates s.r.o.	107 048	107 048	0
REAL Hypo s.r.o.	11 025	11 025	0
REZIDENCE U PARKU s.r.o.	611	611	0
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	4 178	0	4 178
MORAVAN, a.s.	10 408	0	10 408
Celkem	501 712	480 557	21 155

Údaje v tisících Kč

Zápůjčky poskytnuté a přijaté jsou úročeny tržními úrokovými sazbami.

14. ODMĚNA AUDITORSKÉ SPOLEČNOSTI

Celková odměna auditorské společnosti za povinný audit účetní závěrky a audit konsolidované účetní závěrky za rok 2015 činila 385 tis. Kč (2014: 293 tis. Kč).

15. POTENCIÁLNÍ ZÁVAZKY

Společnost je ručitelem za dluhopisový program své dceřiné společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s., který byl ČNB schválen do výše 1 miliardy Kč. K 31. prosinci 2015 dceřiná společnost UNICAPITAL ENERGY a.s. emitovala dluhopisy v souhrnné výši za 370 507 tis. Kč (k 31. prosinci 2014 společnost UNICAPITAL ENERGY a.s. neemitovala žádné dluhopisy).

Společnost je ručitelem za úvěry své dceřiné společnosti UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o., které k 31. prosinci 2015 dosahovaly výše 168 500 tis. Kč (k 31. prosinci 2014: 240 000 tis. Kč).

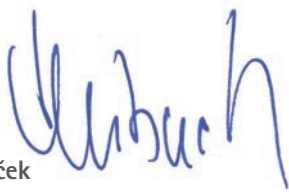
**PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

16. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dne 3. března 2016 Společnost poskytla příplatek mimo základní kapitál své dceřiné společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s. ve výši 10 900 tis. Kč.

Dne 2. března 2016 Společnost poskytla příplatek mimo základní kapitál své dceřiné společnosti UNICAPITAL AGRO a.s. ve výši 29 100 tis. Kč.

V Praze dne 13. června 2016



Pavel Hubáček

člen představenstva



UNICAPITAL a.s.

Sokolovská 675/9 | 186 00 Praha 8 – Karlín

+420 800 91 92 93

www.unicapital.cz