

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2020

UNICAPITAL Invest V a.s.

za období končící 31. prosince 2020

Obsah

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA.....	3
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	4
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE.....	23
ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY.....	24
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	25
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....	28
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI	30
2. PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	31
3. PŘIJETÍ NOVÝCH ČI REVIDOVANÝCH STANDARDŮ	34
4. ADMINISTRATIVNÍ NÁKLADY	36
5. VLASTNÍ KAPITÁL	36
6. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU A JINÉ ZÁVAZKY	36
7. ŘÍZENÍ RIZIK	36
8. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI.....	37
9. SPLATNÁ A ODLOŽENÁ DAŇ	37
10. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	38
11. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODMÍNĚNÁ AKTIVA	38
12. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI.....	38

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

Níže uvedený předseda představenstva společnosti UNICAPITAL Invest V 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 18. ledna 2021



JUDr. Alena Sikorová
předseda představenstva

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

Zpráva představenstva společnosti UNICAPITAL Invest V a.s. o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku dle ust. § 436 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

Společnost UNICAPITAL Invest V a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena 30. listopadu 2020. Během rozhodného období byla hlavní činností Společnosti příprava emisí dluhopisového programu s cílem zajistit financování skupiny v následujících obdobích.

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Společnost UNICAPITAL Invest V a.s. prakticky neprovádí vlastní podnikatelskou činnost. Provozuje činnost vedoucí k financování skupiny. Bližší popis podnikatelské činnosti je obsažen ve Zprávě o vztazích za rok 2020.

ZMĚNA VE STATUTÁRNÍCH ORGÁNECH

Dne 30. listopadu 2020 byla jmenována do funkce předsedy představenstva JUDr. Alena Sikorová.

ZMĚNA V DOZORČÍCH ORGÁNECH

Dne 30. listopadu 2020 byl jmenován předsedou dozorčí rady pan Jiří Hrouda.

EKONOMIKA, MAJETEK

V roce 2020 dosáhla společnost UNICAPITAL Invest V a.s. na úrovni úplného výsledku hospodaření ztrátu za účetní období ve výši 149 tis. Kč.

Společnost nevlastní žádný hmotný majetek. Finanční aktiva Společnosti představují zůstatky na bankovních účtech. Společnost neneviduje žádná znehodnocená finanční aktiva.

Zpráva o vztazích

společnosti

**UNICAPITAL Invest V a.s., IČ 097 12 682, se sídlem Sokolovská 675/9,
Karlín, 186 00 Praha 8**

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

za účetní období kalendářního roku 2020

Představenstvo společnosti **UNICAPITAL Invest V a.s.**, IČ 097 12682, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 25862 vypracovalo podle § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech následující zprávu o vztazích mezi společnostmi a ovládající osobou a mezi společnostmi a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále též „propojené osoby“) za uplynulé účetní období od 1.1.2020 do 31.12.2020 (dále jen „rozhodné období“). Společnost UNICAPITAL Invest V a.s. je součástí smíšené holdingové osoby (dále jen „skupina“), přičemž toto zpráva zahrnuje všechny propojené osoby, které byly kdykoli v průběhu rozhodného období součástí smíšené holdingové osoby.

1. Struktura vztahů ve skupině

Ovládající osoba:

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

Nepřímo ovládaná osoba, která sestavuje tuto zprávu o vztazích:

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

Osoby přímo ovládané stejnou ovládající osobou:

Společnost: UNICAPITAL N.V.*
Sídlo: Barbara Strozzi laan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemsko
Právní forma: akciová společnost
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 66551625
*/Společnost UNICAPITAL N.V. podniká v České republice prostřednictvím odštěpného závodu zahraniční právnické osoby:
UNICAPITAL N.V., odštěpný závod
IČ: 078 81 720
se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A vložka 79081

Společnost: CREDITAS N.V.
Sídlo: Barbara Strozzi laan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemsko
Právní forma: akciová společnost
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 76639371

Společnost: Banka CREDITAS a.s.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 634 92 555
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23903

Společnost: CREDITAS Holding AG v likvidaci*
Sídlo: Curych, Carey AG, Alderstrasse 49, 8008 Curych
IČ: 115.944.637
Reg. č. CH-020.3.035.593-9

Zapsaná v obchodním rejstříku kantonu Curychu

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

Osoby přímo nebo nepřímo ovládané přímo ovládanými osobami ovládající osobou (dceřinné společnosti přímo ovládaných osob)

Společnost: CREDITAS s.r.o.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 241 85 299
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 186636

Společnost: CREDITAS fond SICAV, a.s.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 085 33 610
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24720
*/ Zakladatelem fondu je Banka CREDITAS a.s., která k 31.12.2020 přímo držela 100% majetkový (obchodní) podíl na společnosti s proměnným základním kapitálem CREDITAS fond SICAV, a.s., která je v důsledku toho rovněž součástí Skupiny jako ovládaná osoba. Nabívací hodnota vkladu do základního kapitálu činí 20 tis. Kč. Banka na daném subjektu nenabývá tzv. investorské akcie a nemá na něj ani žádné jiné expozice.

Společnost: CREDITAS Real Estate B.V.*
Sídlo: Barbara Strozzi laan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemsko
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 78258480
*/ společnost byla zapsána do nizozemského obchodního rejstříku 10.6.2020

Společnost: CREDITAS Services s.r.o.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 093 72 881
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 335327
*/ společnost byla zapsána do obchodního rejstříku 29.7.2020

Další osoby nepřímo ovládané stejnou ovládající osobou:

Společnost: UNICAPITAL a.s.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 018 00 817
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19190

Společnost: UNICAPITAL Invest I a.s.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 054 77 395
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 21927

Společnost: UNICAPITAL Invest II a.s.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 065 49 608
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22931

Společnost: UNICAPITAL Invest III a.s.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 076 00 488
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23927
Společnost: UNICAPITAL Invest IV a.s.

Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 086 69 732
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 24867

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

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

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

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

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

Společnost: NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s. *
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 089 99 911
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu, oddíl B, vložka 11233

*/společnost byla zapsána do obchodního rejstříku 28.2.2020; po realizování zamýšlené transakce byly akcie představující 100% na základním kapitálu společnosti převedeny v červnu 2020 na třetí stranu mimo skupinu UNICAPITAL

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

Společnost: LEDRICA TRADING a.s.
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc
Právní forma: akciová společnost
IČ: 060 11 799
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10925

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

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

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

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

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

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

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

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

Společnost: UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 256 21 483
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 55534

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

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

Společnost: CREDITAS ASSETS SICAV a.s.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 097 83 261
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 25962
*/ Fond byl zapsán do obchodního rejstříku 30.12.2020. Zakladatelem fondu je CREDITAS Fund Holding a.s., která k 31. 12. 2020 přímo držela 100% majetkový (obchodní) podíl na společnosti CREDITAS ASSETS SICAV a.s., která je v důsledku toho rovněž součástí Skupiny jako ovládaná osoba. Nabývací hodnota vkladu do základního kapitálu činí 100 tis. Kč.

Společnost: CREDITAS LOAN SICAV a.s.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 097 83 334
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 25959
*/ Fond byl zapsán do obchodního rejstříku 30.12.2020. Zakladatelem fondu je CREDITAS Fund Holding a.s., která k 31. 12. 2020 přímo držela 100% majetkový (obchodní) podíl na společnosti CREDITAS LOAN SICAV a.s., která je v důsledku toho rovněž součástí Skupiny jako ovládaná osoba. Nabývací hodnota vkladu do základního kapitálu činí 100 tis. Kč.

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

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

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

Společnost: Českomoravská energetika s.r.o.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 035 31 384
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 233130

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

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

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

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

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

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

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

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

Společnost: UCED Hranice s.r.o.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 087 83 535

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 325211

Společnost: PSP Technické služby a.s.*

Sídlo: Přerov, Přerov I – Město, Kojetínská 2937/53, PSČ 750 53

Právní forma: akciová společnost

IČ: 476 77 937

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 939

*/ společnost zanikla k 1.5.2020 fúzí sloučením s nástupnickou společností UCED Hranice s.r.o., IČ 085 83 535

Společnost: SPH-SLUŽBY, s.r.o.*

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

IČ: 253 55 953

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 327035

*/společnost zanikla k 1.5.2020 fúzí sloučením s nástupnickou společností UCED Přerov s.r.o., IČ 086 70 714

Společnost: UCED Přerov s.r.o.

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

IČ: 086 70 714

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 322950

Společnost: ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.*

Sídlo: Pustějov č.p. 92, 742 43 Pustějov

Právní forma: akciová společnost

IČ: 619 74 986

Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1164

*/ prodej 100% akcií třetí straně se uskutečnil ve 3 čtvrtletí rozhodného období

Společnost: MORAVAN Mléčná farma a.s. (dříve MORAVAN a.s.)

Sídlo: Kateřinice č.p. 198, 742 58 Kateřinice

Právní forma: akciová společnost

IČ: 476 72 439

Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 539

Společnost: Mléčná farma Lubina, spol. s r.o.*

Sídlo: Lubina 525, 742 21 Kopřivnice

Právní forma: společnost s ručením omezeným

IČ: 496 09 696

Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 10786

*/ společnost zanikla k 1.6.2020 fúzí sloučením s nástupnickou společností MORAVAN a.s., IČ 476 72 439, současně došlo ke změně firmy společnosti MORAVAN a.s. na MORAVAN Mléčná farma a.s.

Společnost: Vsacko Hovězí a.s.*

Sídlo: Janová č.p. 266, 755 01 Janová

Právní forma: akciová společnost

IČ: 253 66 734

Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1540

*/ společnost byla divesticí třetího čtvrtletí rozhodného období

Společnost: Pozemky UNICAPITAL s.r.o.

Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc

Právní forma: společnost s ručením omezeným

IČ: 050 69 688

Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 66135

Společnost: Moravský Agrospolek s.r.o.*
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc
IČ: 294 61 839
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 105411
*/společnost zanikla k 15.4.2020 fúzí sloučením s nástupnickou společností Pozemky UNICAPITAL s.r.o., IČ 050 69 688

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

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

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

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

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

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

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

Společnost: Alzheimercentrum pp s.r.o.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 272 44 121

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 107186

Společnost: AC Assets s.r.o.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 097 12 526
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 340950
*/ společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 30.11.2020

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

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

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

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

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

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

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

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

Společnost: AC Supervisor I s.r.o.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 033 10 256
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 22996

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

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

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

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

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

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

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

Společnost: Alzheimercentrum Česká Lípa z.ú.
Sídlo: U Nemocnice 2696, 470 06 Česká Lípa
Právní forma: zapsaný ústav
IČ: 072 34 571
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl U, vložka 193

Společnost: Alzheimercentrum Pardubice z.ú.

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

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

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

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

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

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

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

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

Společnost: Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 063 03 391
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 279832
*/akvizice společnosti proběhla na konci posledního čtvrtletí rozhodného období

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

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

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

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

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

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

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

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

Společnost: GAMA PD s.r.o.
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 054 78 642
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 264232

Společnost: EPSILON PD s.r.o.
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5

Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 054 82 275
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 264235

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

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

Společnost: Mlynářka Property Development s.r.o.
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 076 80 945
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 305247

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

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

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

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

Společnost: Kačerov Property Development s.r.o.
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 036 16 819
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 234032

Společnost: Hřebenky Property Development s.r.o.
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 047 51 914

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 252882

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

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

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

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

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

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

2. Úloha ovládané osoby v rámci skupiny

Ovládaná osoba je účelově založenou společností k emitování dluhopisů a následně půjčování prostředků získaných z emise dluhopisů ostatním společnostem ve skupině (tj. mateřské společnosti UNICAPITAL N.V. a všem společnostem, v nichž má mateřská společnost přímo či nepřímo majetkový podíl). Ovládaná osoba, jako emitent, sama nepůsobí v žádném odvětví a nevyvíjí vlastní podnikatelskou činnost.

3. Způsob a prostředky ovládnání

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

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

Protistrana smlouvy	smlouva	druh plnění přijatý/poskytnutý nepřímo ovládanou osobou	počet smluv	adekvátní protiplnění
nejsou takové				

5. Přehled vzájemných smluv v rámci skupiny

Protistrana smlouvy	smlouva	druh plnění přijatý/poskytnutý nepřímo ovládanou osobou	počet smluv	adekvátní protiplnění
Pereta Estates	Smlouva o poskytnutí sídla a služeb sídla	přijaté/věcné	1	ano
UNICAPITAL N.V., odštěpný závod	Smlouva o vedení účetnictví	přijaté/věcné	1	ano
	Smlouva o zpracování OÚ	přijaté/věcné	1	ano
	Smlouva o poskytování právních a poradenských služeb	přijaté/věcné	1	ano

6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

Statutární orgán ovládané osoby prohlašuje, že z titulu (i) shora uzavřených smluv (ii) uskutečněných resp. neuskutečněných jednáních, ať už jednostranných nebo vícestranných, ve formě konání či nekonání, bez ohledu, zda se tak stalo z popudu nebo v zájmu ovládající osoby nebo osob ovládaných stejnou ovládající osobou nebo naopak z popudu nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, nevznikla ovládané osobě žádná újma. Podmínky, za nichž vznikly shora popsané vztahy v rámci seskupení, se nevymykají podmínkám obvyklým v obchodním styku. Ovládané osobě nevyplývají z účasti ve skupině nevýhody. Ze vztahů v rámci skupiny neplynou pro ovládanou osobu žádná rizika. Společná synergie v rámci skupiny přináší pozitivní efekty v oblasti efektivity řízení nákladů, lidských zdrojů a napomáhá nastavit procesy tak, aby byly v souladu s firemní strategií.

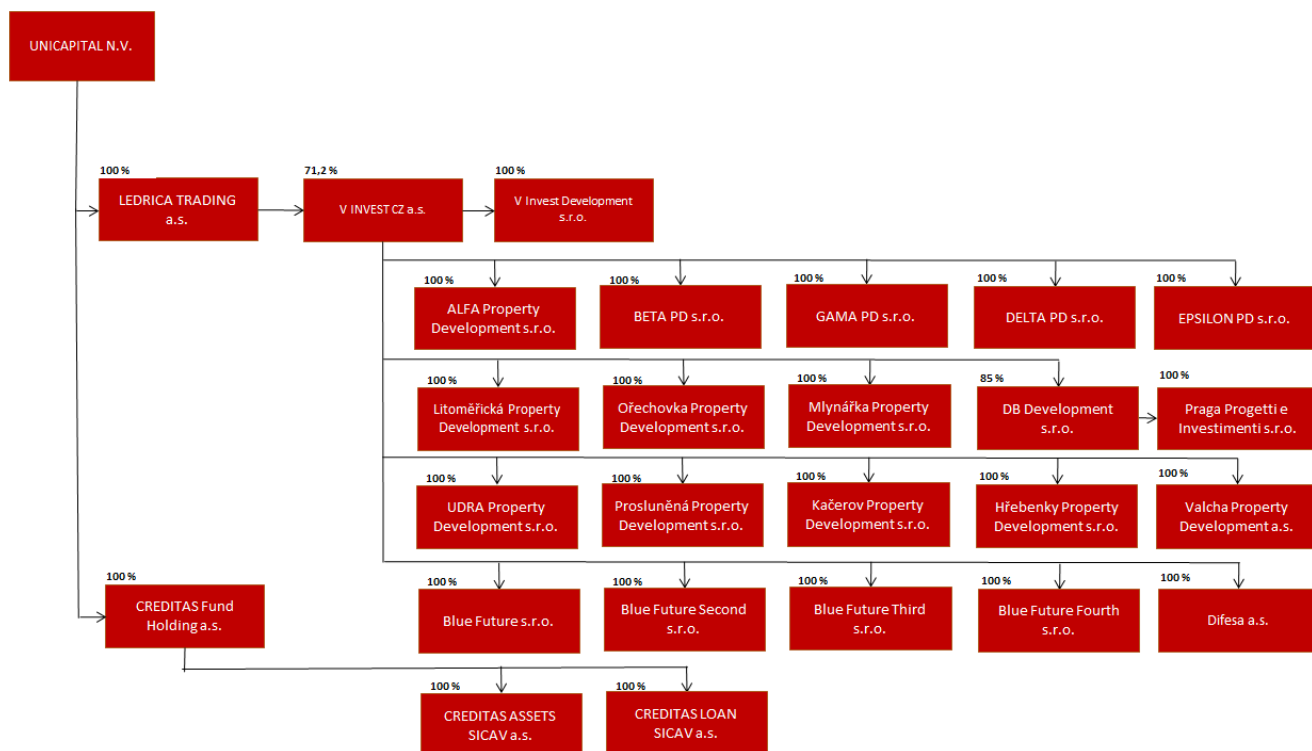
V Olomouci dne 13.1.2020



JUDr. Alena Sikorová
předseda představenstva

UNICAPITAL Invest V a.s.

Účetní závěrka za období od 30. listopadu 2020 do 31. prosince 2020



DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

UDÁLOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2020 nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a finanční výkonnost Společnosti.

AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost v roce 2020 neměla žádné výdaje na výzkum a vývoj.

AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

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

AKTIVITY V OBLASTI PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ

Společnost v roce 2020 neměla žádné aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů.

INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ

Společnost nemá zřízenou žádnou organizační složku v zahraničí.


ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY

Předseda dozorčí rady společnosti UNICAPITAL Invest V a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 097 12 682, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 25862 (dále jen „Společnost“) pan Jiří Hrouda, nar. 21. června 1987, bytem Brdičkova 1920/3, Stodůlky, 155 00 Praha 5, vyhotovil níže uvedeného dne, měsíce a roku níže uvedenou:

Zprávu o činnosti dozorčí rady za rok 2020

- 1) Zasedání předsedy dozorčí rady se uskutečňovala v souladu se stanovami Společnosti.
- 2) Předseda dozorčí rady se ve své činnosti zaměřoval na kontrolu plnění podnikatelských záměrů Společnosti, dodržování stanov a obecně závazných právních předpisů. K tomu měl vytvořeny ze strany Společnosti podmínky tak, aby mohl plnit své zákonem a stanovami stanovené povinnosti a průběžně kontrolovat chod Společnosti a činnosti člena představenstva Společnosti.
- 3) Předseda dozorčí rady neobdržel, a tedy neprojednával žádný podnět od akcionáře.
- 4) Předseda dozorčí rady přezkoumal účetní závěrku za období roku 2020. Účetní závěrka za období roku 2020 dle jeho názoru věrně zobrazuje ve všech významných ohledech aktiva, 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. ledna 2021



Jiří Hrouda
předseda dozorčí rady

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA PRO AKCIONÁŘE SPOLEČNOSTI

UNICAPITAL Invest V a.s.

Sídlo auditované společnosti:

Sokolovská 675/9

186 00 Praha 8

IČ: 097 12 682

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **UNICAPITAL Invest V a.s.** sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2020, výkazu úplného výsledku za období od 30.11.2020 do 31.12.2020, výkazu změn vlastního kapitálu k 31. prosinci 2020 a výkazu peněžních toků k 31. prosinci 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti **UNICAPITAL Invest V a.s.** k 31. prosinci 2020 její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2020 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti **UNICAPITAL Invest V a.s.**

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda

případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti **UNICAPITAL Invest V a.s.** odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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


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

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

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

V Praze dne 18.1.2021

EDM Utilitas Audit, s.r.o.
číslo oprávnění 533



Ing. Uljana Bazjukova
auditor, č. oprávnění 2509

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**Výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2020**

(tis. Kč)			
Aktiva	Poznámka	31.12.2020	30.11.2020
Dlouhodobá aktiva celkem		0	0
Peněžní prostředky	10	1 969	2 000
Krátkodobá aktiva celkem		1 969	2 000
Aktiva celkem		1 969	2 000
Pasiva			
Základní kapitál	5	2 000	2 000
Neuhrazená ztráta		-149	0
Vlastní kapitál celkem		1 851	2 000
Krátkodobé závazky			
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	6,8	118	0
Krátkodobé závazky celkem		118	0
Závazky celkem		118	0
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 969	2 000

Výkaz úplného výsledku za období od 30. listopadu 2020 do 31. prosince 2020

(tis. Kč)	Poznámka	30.11.2020- 31.12.2020
Administrativní náklady	4, 8	-149
Ostatní finanční náklady		0
Ztráta před zdaněním		-149
Daň z příjmů	9	0
Ztráta po zdanění za období		-149
Úplný výsledek hospodaření za období		-149

Výkaz změn vlastního kapitálu od 30. listopadu 2020 do 31. prosince 2020

(tis. Kč)	Základní kapitál	Neuhrazená ztráta	Celkem
Zahajovací rozvaha k 30. 11. 2020	2 000	0	2 000
Úplný výsledek hospodaření za období	0	-149	-149
Stav k 31. prosinci 2020	2 000	-149	1 851

Výkaz peněžních toků za období od 30. listopadu 2020 do 31. prosince 2020

(tis. Kč)	Poznámka	30.11.2020 - 31.12.2020
Ztráta před zdaněním		-149
<i>Úpravy o nepeněžní operace:</i>		
Provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		-149
<i>Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:</i>		
Změna stavu krátkodobých závazků	6	118
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		-31
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		0
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		0
Čisté snížení peněžních prostředků		-31
Stav peněžních prostředků na počátku období	10	2 000
Stav peněžních prostředků na konci období	10	1 969

Příloha tvoří nedílnou součást účetní závěrky.

1. Informace o společnosti

Společnost UNICAPITAL Invest V a.s. (dále "Společnost") byla zapsána do obchodního rejstříku v České republice dne 30. listopadu 2020. Její sídlo se nachází na adrese Praha 8 - Karlín, Sokolovská 675/9, PSČ 186 00.

Jediným, a tudíž 100 % akcionářem Společnosti je společnost UNICAPITAL N.V. se sídlem na adrese 1083HN Amsterdam, Barbara Strozziiaan 201, Nizozemsko, zapsaná do nizozemského obchodního rejstříku pod registračním číslem 66551625. Společnost UNICAPITAL N.V. je vrcholovou holdingovou společností investiční skupiny UNICAPITAL (dále také jako "Skupina"), která se zabývá investováním do společností a aktiv především v oblastech distribuce energie, obnovitelných zdrojů energie, zemědělství a realit.

Jediným akcionářem společnosti UNICAPITAL N.V. je pan Pavel Hubáček.

Společnost je účelově založenou obchodní firmou pro realizaci dluhopisových programů a poskytování dluhopisových zdrojů formou úvěrů a zápůjček ostatním společnostem ve Skupině.

1.1. Vedení Společnosti

Společnost je akciovou společností založenou a existující podle práva České republiky. Vnitřní systém fungování Společnosti je dualistický a reprezentuje jej představenstvo a dozorčí rada.

Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem, kterému náleží obchodní vedení a jedná za Společnost navenek ve všech záležitostech. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech Společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady či dozorčí rady. Představenstvo předkládá valné hromadě zprávu o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku. Dále předkládá ke schválení řádnou a mimořádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty, vyplácení zálohy na podíl na zisku. Představenstvo má v souladu s platnými stanovami Společnosti jednoho člena, který je zároveň předsedou představenstva.

Předseda představenstva k 31. prosinci 2020:

Jméno a příjmení	JUDr. Alena Sikorová
Datum narození	19. května 1965
Datum vzniku funkce	30. listopadu 2020

Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Společnosti a dohlíží na výkon působnosti představenstva a činnost Společnosti. Dozorčí radě přísluší veškerá práva v rozsahu obecně závazných právních předpisů, stanov Společnosti a usnesení valné hromady Společnosti. Dozorčí radě přísluší zejména přezkoumávat řádné, mimořádné i účetní závěrky a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty a předkládat své vyjádření valné hromadě, nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti Společnosti a kontrolovat, zda jsou účetní zápisy řádně vedeny v souladu se skutečností a zda se podnikatelská činnost Společnosti uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady. Dozorčí rada má jednoho člena.

Předseda dozorčí rady k 31. prosinci 2020:

Jméno a příjmení	Jiří Hrouda
Datum narození	21. června 1987
Datum vzniku funkce	30. listopadu 2020

2. Pravidla pro sestavení účetní závěrky

Základní zásady zpracování účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou Unií („IFRS“).

Způsob oceňování

Tato účetní závěrka byla sestavena na základě historických cen. Společnost nedrží ani nevydala finanční nástroje, které by bylo třeba oceňovat reálnou hodnotou.

Měna vykazování a funkční měna

Tato účetní závěrka je sestavena v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Společnosti. Veškeré finanční informace v této účetní závěrce jsou uvedeny v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Účetní období

Účetním obdobím pro sestavení této účetní závěrky je období od 30. listopadu 2020 do 31. prosince 2020, tj. od data vzniku Společnosti do konce kalendářního roku 2020. Běžným účetním obdobím Společnosti je kalendářní rok končící 31. prosincem. Jako minulé období je uvedena zahajovací rozvaha.

Zásadní účetní postupy

Finanční výnosy a finanční náklady

Úrokové výnosy se časově rozlišují, a to odkazem na nesplacenou jistinu s použitím příslušné efektivní úrokové míry, což je sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva na čistou účetní hodnotu tohoto aktiva.

Finanční náklady zahrnují úrokové a emisní náklady na dluhopisy, přijaté úvěry a půjčky a bankovní poplatky. Výpůjční náklady jsou účtovány do zisku nebo ztráty pomocí metody efektivní úrokové míry.

Leasing

Leasing je klasifikován jako operativní leasing, jestliže podstatná část rizik a užitků vyplývajících z vlastnictví zůstává pronajímateli. Splátky uhrazené na základě operativního leasingu (očištěné o veškeré pobídky přijaté od pronajímatele) jsou účtovány rovnoměrně po dobu trvání leasingu do zisku nebo ztráty. Společnost nevyužívá finanční leasing.

Splatná a odložená daň

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň. Splatná i odložená daň z příjmů se vykazuje do zisku nebo ztráty. Splatná daň zahrnuje odhad daňového závazku nebo daňové pohledávky ze zdanitelných příjmů nebo ztráty běžného roku s použitím daňových sazeb platných nebo uzákoněných k datu účetní závěrky. Odložená daň z příjmů je stanovena s použitím závazkové metody z přechodných rozdílů mezi daňovou a účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce. Odložená daň se stanoví za použití daňové sazby (a daňových zákonů), která byla k rozvahovému dni schválena, nebo proces jejího schválení zásadním způsobem pokročil a o které se předpokládá, že bude účinná v období, ve kterém bude příslušná odložená daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek vyrovnán.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou kompenzovány, pokud ze zákona existuje právo kompenzace splatných daňových závazků a pohledávek, a tyto se vztahují k daním vybíraným stejným daňovým úřadem. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v následujících účetních obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému bude moci být tato pohledávka uplatněna. Odložené daňové pohledávky se revidují vždy k datu účetní závěrky a snižují se v rozsahu, v jakém je nepravděpodobné, že bude realizováno související daňové využití.

Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

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

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámce 8.

Použití odhadů a úsudků

Při přípravě účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Společnosti odhady a činí úsudky a předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém je daný odhad revidován, a ve všech dotčených budoucích obdobích. Informace o zásadních úsudcích při uplatňování účetních postupů, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce, jsou uvedeny zejména v sekci týkající se splatné a odložené daně z příjmů.

Finanční nástroje

Finanční nástroje zahrnují peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, vydané dluhopisy, poskytnuté úvěry a závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky. Společnost nevyužívá derivátové nástroje.

Společnost provádí prvotní zaúčtování úvěrů, půjček a pohledávek ke dni jejich vzniku v reálné hodnotě poskytnutého protiplnění. Společnost finanční aktivum odúčtuje, když smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva vyprší nebo když převede práva na smluvní peněžní toky transakcí, v jejímž rámci jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva. Společnost odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti její smluvní povinnosti.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost a vklady na požádání. Bankovní účty a vklady, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků Společnosti, jsou pro účely přehledu o peněžních tocích vykázaný jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

Vydané dluhopisy

Společnost provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů ke dni jejich vzniku. Všechny ostatní finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány k datu sjednání obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje.

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

Společnost řadí finanční závazky do kategorie ostatní finanční závazky. Tyto finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Společnost klasifikuje tu část vydaných dluhopisů, jejíž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu sestavení účetní závěrky, jako krátkodobou.

Poskytnuté úvěry

Poskytnuté úvěry jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry oceněny v zůstatkové hodnotě, přičemž se případný rozdíl mezi pořizovací cenou a hodnotou při splacení zachycuje v zisku nebo ztrátě po dobu půjčky s použitím metody efektivní úrokové míry.

Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých úvěrů, jejíž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu sestavení účetní závěrky, jako krátkodobou.

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky jsou vykazovány v zůstatkové hodnotě. Zůstatková hodnota se vzhledem k jejich krátkodobým splatnostem zpravidla rovná nominální hodnotě.

Základní kapitál

Kmenové akcie jsou klasifikovány jako vlastní kapitál. Externí náklady přímo přiřaditelné vydání nových akcií jsou zaúčtovány jako snížení vlastního kapitálu po zohlednění daňového efektu.

Snížení hodnoty finančních aktiv

V souvislosti se standardem IFRS 9 účinným od 1. 1. 2018 Společnost aplikuje model uznávání ztrát ze snížení hodnoty dle IFRS 9 - model očekávané úvěrové ztráty (ECL) podle "třístupňového" přístupu založeném na změně úvěrové kvality finančních aktiv od prvotního zaúčtování. Při prvotním uznání finančních aktiv, u kterých není úvěrově snížena hodnota již při pořízení, Společnost zaúčtuje okamžitou ztrátu ve výši dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty. Tam, kde došlo k výraznému nárůstu úvěrového rizika, se snížení hodnoty měří ve výši očekávané úvěrové ztráty po dobu životnosti aktiva, nikoliv pouze dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty.

3. Přijetí nových či revidovaných standardů

Od roku 2020 jsou závazné níže uvedené nové standardy IFRS, novely a interpretace. Tyto novely neměly významný dopad na sestavení této účetní závěrky.

Novela IFRS 3: Definice podniku

Novela IFRS 3: Definice podniku objasňuje definici podniku poskytnutím nového rámce pro určování, zda by transakce měly být účtovány jako akvizice (nebo prodej) aktiv nebo podniku. Cílem je tedy vyřešit obtíže, které účetním jednotkám způsobuje určování, zda nabyly podnik, nebo skupinu aktiv. Úpravy jsou účinné pro podnikové kombinace s datem akvizice/prodeje na nebo po začátku prvního ročního účetního období začínajícího dne 1. ledna 2020 nebo po tomto datu.

Novela IAS 1 a IAS 8: Definice významnosti

Tato novela objasňuje definici „významnosti“ a způsob, jakým by měla být použita. Úpravy také zlepšují vysvětlení definice významnosti a zajišťují jednotnost ve všech standardech IFRS. Definice pojmu „významný“ nově zní: „Informace jsou významné, pokud lze důvodně očekávat, že by jejich opomenutí, chybné uvedení nebo zastření mohlo ovlivnit rozhodnutí primárních uživatelů účetní závěrky pro obecné účely přijímaná na základě této účetní závěrky, která poskytuje finanční informace o konkrétní účetní jednotce.“

Novela IFRS 16: Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19

Novela IFRS 16 umožňuje nájemcům výjimku při posuzování, zda úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 představují modifikaci leasingu. Nájemce se tak může rozhodnout, že nebude posuzovat, zda úleva od nájemného v důsledku COVID-19 představuje modifikaci leasingu, přičemž pokud se tak rozhodne, účtuje o veškerých změnách leasingových plateb vyplývajících z úlev od nájemného v důsledku COVID-19 konzistentně s tím, jak by účtoval o změně podle IFRS 16, pokud by tato změna nepředstavovala modifikaci leasingu.

Možnost uplatnění výjimky se vztahuje výhradně na úlevy od nájemného vzniklé v přímé souvislosti s pandemií COVID-19 a pouze za předpokladu splnění následujících podmínek:

- Změna leasingových plateb způsobí úpravu protihodnoty za leasing, která je ve své podstatě stejná (příp. nižší než) jako protihodnota za leasing v době bezprostředně před změnou;
- Jakékoliv snížení leasingových plateb má dopad pouze na ty platby, které byly původně splatné k červnu 2021 nebo dříve;
- Neexistují žádné další významné změny v ostatních podmínkách leasingu.

Novela IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7: Reforma referenčních úrokových sazeb – fáze 1

Relevantní úpravy byly vydány v reakci na možné důsledky připravované reformy úrokových sazeb na mezibankovním trhu (IBOR) na finanční výkaznictví. Zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Úpravy jsou pak povinné pro všechny zajišťovací vztahy, které jsou přímo ovlivněny reformou referenčních úrokových sazeb. Upravují specifické požadavky na zajišťovací účetnictví tak, aby je účetní jednotky uplatňovaly za předpokladu, že referenční hodnota úrokové sazby, na které jsou založené zajišťované peněžní toky a peněžní toky ze zajišťovacího nástroje, nebude v důsledku reformy referenčních úrokových sazeb změněna.

Novela IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16: Reforma referenčních úrokových sazeb – fáze 2

Dne 27. srpna 2020 vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy dokument s úpravami řešícími otázku, jež mohou ovlivnit finanční výkaznictví po reformě referenčních úrokových sazeb, včetně nahrazení alternativními referenčními sazbami. Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo po tomto datu, dřívější použití je nicméně povoleno.

Tato druhá fáze projektu se zabývá problematikou náhrady, kdy řeší problémy, které mohou ovlivnit účetní výkaznictví ve chvíli, kdy budou stávající referenční úrokové sazby nahrazeny.

Změny ovlivní primárně ty účetní jednotky, na jejichž finanční aktiva, finanční závazky a závazky z leasingu se vztahuje reforma referenčních úrokových sazeb, a ty, které uplatňují relevantní požadavky zajišťovacího účetnictví uvedené v IFRS 9 nebo IAS 39.

Cílem reformy také je, aby uživatelé účetní závěrky byli schopni rozpoznat povahu a rozsah rizik vyplývajících z reformy IBOR, jimž je účetní jednotka vystavena, jakým způsobem tato rizika účetní jednotka řídí, jaký udělala pokrok při přechodu z IBOR na alternativní referenční sazby a jakým způsobem tento přechod probíhá.

Další nové standardy IFRS, novely a interpretace účinné od 1. ledna 2022 a dále

- 14. května 2020 vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy novelizaci „Odkaz na Koncepční rámec (úpravy IFRS 3)“ obsahující úpravy standardu IFRS 3 Podnikové kombinace, které aktualizují zastaralý odkaz v IFRS 3. Úpravy IFRS 3 jsou účinné pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo po tomto datu, dřívější uplatnění je povoleno.
- 14. května 2020 vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy novelizaci „Nevýhodné smlouvy – náklady na splnění smlouvy (úpravy IAS 37)“. Úpravy IAS 37 jsou účinné pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo po tomto datu, dřívější uplatnění je povoleno.
- Dne 14. května 2020 vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy „Roční zdokonalení IFRS 2018–2020“, které obsahuje úpravy čtyř Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS). Úpravy IFRS 1, IFRS 9 a IAS 41 jsou účinné pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo po tomto datu, dřívější uplatnění je povoleno. Úprava IFRS 16 se týká pouze ilustrativního příkladu, který není součástí standardu.
- Dne 14. května 2020 vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy novelizaci „Pozemky, budovy a zařízení – příjmy před zamýšleným použitím (úpravy IAS 16)“ týkající se příjmů z prodeje položek vzniklých při dopravě aktiva na jeho místo určení a zajištění stavu potřebného k používání aktiva v souladu s požadavky vedení účetní jednotky. Úpravy IAS 16 jsou účinné pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo po tomto datu, dřívější uplatnění je povoleno.
- Dne 25. června 2020 vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy „Úpravy IFRS 17“, které mají řešit obavy a úskalí implementace, jež se vyskytly v roce 2017 po zveřejnění standardu IFRS 17 „Pojistné smlouvy“. Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později, dřívější použití je povoleno.
- Rada pro mezinárodní účetní standardy dne 23. ledna 2020 vydala úpravy s názvem „Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé (Úpravy IAS 1)“, které poskytují obecnější přístup ke klasifikaci závazků dle IAS 1 na základě smluvních ujednání k datu účetní závěrky. Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo po tomto datu, dřívější použití je povoleno.

Společnost neočekává žádný významný dopad těchto novel a nových standardů na svá účetní pravidla a svoji účetní závěrku, průběžně změny nicméně monitoruje a vyhodnocuje.

4. Administrativní náklady

Administrativní náklady lze rozčlenit na:

(tis. Kč)	30.11.2020 - 31.12.2020
Audit a poradenské služby	109
Právní a notářské služby	26
Ostatní provozní náklady	5
Daně a poplatky	9
Administrativní náklady celkem	149

Předseda představenstva ani předseda dozorčí rady nejsou z titulu své funkce odměňováni.

5. Vlastní kapitál

Společnost je plně vlastněna společností UNICAPITAL N.V., která je společností založenou dle právních předpisů Nizozemského království, zapsaná do nizozemského obchodního rejstříku 27. července 2016. Konečným vlastníkem Skupiny, který 100% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech ovládá UNICAPITAL N.V., je pan Pavel Hubáček.

Základní kapitál Společnosti je představován jedním kusem kmenové akcie se jmenovitou hodnotou 2 000 tis. Kč, drženou společností UNICAPITAL N.V. Akcie společnosti zní na jméno a má listinnou podobu. K datu vzniku Společnosti, tj. k 30. listopadu 2020, složila společnost UNICAPITAL N.V. základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč. Za sledované období od 30. listopadu 2020 do 31. prosince 2020 nedošlo ke změně ve výši základního kapitálu. Základní kapitál je plně splacen.

S akciemi Společnosti jsou spojena práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů a stanov. Akcionář má zejména právo účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat a dostat na ní vysvětlení záležitostí týkajících se Společnosti nebo jí ovládaných osob, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon jeho akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinávrhy k záležitostem zařazeným na pořad valné hromady. Akcionář má právo na podíl na zisku Společnosti (dividendu), který valná hromada schválila k rozdělení mezi akcionáře.

Společnost není povinna dodržovat žádné externími předpisy stanovené požadavky na kapitál, včetně požadavků na solventnost či kapitálovou přiměřenost.

6. Závazky z obchodního styku a jiné závazky

(tis. Kč)	31.12.2020
Dohadné účty pasivní	109
Závazky z obchodního styku	9
Závazky z obchodního styku a jiné závazky celkem	118

Tyto závazky jsou krátkodobé a před lhůtou splatnosti.

Závazky byly vykázány v naběhlé hodnotě a toto ocenění se významně neliší od případného ocenění reálnou hodnotou.

7. Řízení rizik

Vzhledem ke svým dosavadním minimálním aktivitám Společnost k datu sestavení této závěrky rizika spojená s používáním finančních nástrojů neřídí.

7.1. Řízení úvěrového rizika

Úvěrové riziko je koncentrováno vzhledem k tomu, že téměř veškerý majetek Společnosti je koncentrován na jednom bankovním účtu u Banka CREDITAS a.s. (viz dále kapitola 10. Peněžní prostředky).

8. Transakce se spřízněnými osobami

Níže jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami. Všechny transakce byly uzavřeny za obvyklých tržních podmínek.

Výsledkové položky:

(tis. Kč)	30.11.2020 - 31.12.2020
Administrativní náklady	
UNICAPITAL N.V., odštěpný závod	8
Pereta Estates s.r.o.	1
Náklady celkem	9

Rozvahové položky:

(tis. Kč)	31.12.2020
Závazky	
UNICAPITAL N.V., odštěpný závod	8
Pereta Estates s.r.o.	1
Závazky celkem	9

9. Splatná a odložená daň

Splatný daňový závazek lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	31.12.2020
Splatná daň ve výkazu úplného výsledku	0
Splatný daňový závazek k 31. prosinci	0

(tis. Kč)	30.11.2020 - 31.12.2020
Ztráta před zdaněním	-149
Daňová povinnost dle statutární sazby (19 %)	0
Vliv daňově neuznatelných nákladů	0
Daň z příjmů celkem	0

O odložené daňové pohledávce Společnost z opatrnostních důvodů neúčtuje.

10. Peněžní prostředky

Pro účely sestavení přehledu o peněžních tocích peněžní prostředky zahrnují peníze na běžných bankovních účtech. Zůstatek peněžních prostředků ke konci období vykázaný v přehledu o peněžních tocích lze odsouhlasit na příslušné položky výkazu o finanční pozici následovně:

(tis. Kč)	30.11.2020	31.12.2020
Peníze v pokladně		0
Peníze na bankovních účtech	2 000	1 969
Peněžní prostředky celkem	2 000	1 969

Společnost k 31. prosinci 2020 drží peníze na bankovním účtu vedeném u Banka CREDITAS a.s., pro který není k dispozici credit rating. Peněžní prostředky v celkové výši 1 968 tis. Kč jsou splatné na požádání.

Veškeré peněžní prostředky jsou v rámci IFRS 9 vykázaný ve stádiu 1.

Peněžní prostředky byly vykázaný v zůstatkové hodnotě a toto ocenění se vzhledem k jejich okamžité likviditě významně neliší od jejich reálné hodnoty, stanovené na bázi diskontovaných očekávaných peněžních toků, což odpovídá v hierarchii oceňování úrovni 1.

11. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

Ke dni sestavení účetní závěrky Společnost neevidovala žádné podmíněné závazky ani podmíněná aktiva.

12. Následné události

Společnost připravuje dluhopisový program v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 5 mld. Kč. V současné době společnost pracuje na přípravě Základního prospektu dluhopisového programu, který podléhá schválení České národní banky. Po případném schválení základního prospektu dluhopisového programu ze strany České národní banky bude společnost v roce 2021 emitovat dluhopisy. Konkrétní parametry dluhopisů nebyly k datu sestavení výroční zprávy stanoveny.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2020 nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a finanční výkonnost Společnosti.

V Praze dne 18. ledna 2021



JUDr. Alena Sikorová
předseda představenstva