

VÝROČNÍ ZPRÁVA

2024

Union Invest Holding, a. s.
IČO 253 86 182

OBSAH:

- úvodní slovo předsedy představenstva – zpráva o podnikatelské činnosti společnosti v roce 2024 a stavu jejího majetku
- základní údaje o společnosti
- zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
- zpráva auditora k účetní závěrce a výroční zprávě za rok 2024
- finanční výkazy společnosti za účetní období roku 2024 a předcházející účetní období
- příloha účetní závěrky za účetní období roku 2024

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti Union Invest holding, a.s., v roce 2024 a o stavu jejího majetku

Vážený jediný akcionáři, vážení obchodní partneři,

předkládáme vám zprávu o podnikatelské činnosti společnosti v roce 2024 a o stavu jejího majetku, která je nedílnou součástí Výroční zprávy za rok 2024.

Za účetní období roku 2024 celkové výnosy společnosti dosáhly hodnoty 49 800 tis. Kč, přičemž rozhodujícími výnosy byly výnosy z dlouhodobého finančního majetku a výnosové úroky v objemu 40 133 tis. Kč a výnosy z obchodu s pohledávkami v objemu 8 241 tis. Kč, celkové náklady představují 45 100 tis. Kč, a tedy celkové hospodaření společnosti za uplynulý rok skončilo ziskem po zdanění ve výši 4 700 tis. Kč.

Vlastní kapitál k 31. 12. 2024 dosáhl hodnoty 202 369 tis. Kč. Ke konci roku 2024 tak činila hodnota vlastního kapitálu k základnímu kapitálu 1,27násobek.

Aktiva k 31. 12. 2024 dosáhla hodnoty 241 839 tis. Kč (netto) a jsou tvořena:

- dlouhodobým hmotným a nehmotným majetkem	295 tis. Kč,
- dlouhodobým finančním majetkem	36 729 tis. Kč,
- pohledávkami	174 311 tis. Kč,
- peněžními prostředky	30 504 tis. Kč.

Pokud se týká hodnoty pohledávek v aktivech společnosti Union Invest Holding, a.s., ke konci roku 2024 z nich ve výši 110 833 tis. Kč představují půjčky, přičemž jde zejména o půjčku, jež byla poskytnuta naší dceřině společnosti Sanom Real, s.r.o., ve výši 66 833 tis. Kč a půjčky na developerské projekty ve výši 44 000 tis. Kč.

Společnost dále k ultimu roku 2024 v majetku eviduje pohledávky za dlužníky v účetní hodnotě 46 609 tis. Kč, které nabyla postoupením (což je 4 400 tis. Kč méně než k ultimu předchozího roku). Společnost se zabývá obchodováním s pohledávkami; správu vybraných pohledávek uskutečňuje na základě Smlouvy o správě nevýkonných úvěrů, kterou uzavřela dne 22.8.2024 se společností Active Debts s.r.o.¹ Výnosy z obchodu s pohledávkami představují za období roku 2024 částku 8 241 tis. Kč (což je o 2 168 tis. Kč více než v předcházejícím roce).

Pokud se týká hodnoty dlouhodobého finančního majetku k 31. 12. 2024, společnost Union Invest Holding, a.s., má dvě dceřiné společnosti, v nichž držela nadpoloviční podíl. Poznamenávám, že v závěru roku 2024 společnost Union Invest Holding, a.s. odprodala společnost Na Luhu, s.r.o.

Dceřiná společnost Slakov s.r.o. se sídlem v Praze, která vlastní a spravuje nemovitost Braník, vykázala za účetní období roku 2024 ztrátu ve výši 221 tis. Kč (oprati ztrátě za rok 2023 ve výši 156 tis. Kč) a aktiva celkem (netto) ve výši 30 878 tis. Kč. S ohledem na nutnou rekonstrukci zmíněné pražské vily Braník s rozpočtovými náklady 49 mil. Kč, poskytujeme od roku 2023 naší dceřiné společnosti finanční prostředky až do výše rozpočtových nákladů. Pokud jde o detailnější informace rekonstrukce budovy Braník: v roce 2024 byl zhotoven projekt pro stavební povolení, a byla podána žádost o vydání stavebního povolení, v měsíci červnu 2024 proběhla revize projektové dokumentace a zároveň byla vyjednávána příslušná povolení k zahájení rekonstrukce.

¹ Na základě povolení ČNB společnost Active Debts s.r.o. vykonává činnost správce nevýkonného úvěru bez přijímání peněžních prostředků od dlužníka podle § 7 zákona č. 84/2024 Sb., o trhu s nevýkonnými úvěry.

V první polovině roku 2025 se předpokládá vydání stavebního povolení. O realizaci rekonstrukce bude rozhodnuto následně.

Pokud jde o ekonomické výsledky naší další dceřiné společnosti Sanom Real, s.r.o., se sídlem v Bratislavě, naše dceřiná společnost za rok 2024 vykázala ztrátu ve výši 27 174 EUR při čistém obratu 496 000 EU (oproti roku 2023, kdy docílila zisk po zdanění ve výši 60 680 EUR při čistém obratu 567 744 EUR a oproti roku 2022, který uzavřela ztrátou ve výši 240,5 tis. EUR při čistém obratu 105,3 tis. EUR). Poznamenáváme, že Sanom Real, s.r.o., vlastní budovu, kterou pronajímá specializované nemocnici SANOM v Bratislavě.

Ekonomické prostředí v roce 2024

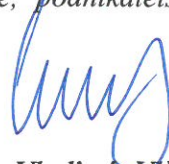
Za celý rok 2024 hrubý domácí produkt vzrostl meziročně o 1,0 %. Tento celoroční růst podpořily jak vyšší výdaje na konečnou spotřebu domácností, tak i výdaje vládních institucí. Přesto však spotřeba domácností zůstala významně za svou předpandemickou úroveň, stejně jako reálné mzdy. I přes skutečnost, že domácnosti nadále disponovaly velkým objemem nahromaděných úspor, a míra úspor byla ve srovnání s obdobím předcovidovou pandemií téměř dvojnásobná, obavy z dalšího ekonomického vývoje brzdily útraty spotřebitelů. Negativní vliv na vývoj HDP v roce 2024 měla především tvorba hrubého kapitálu, kterou brzdila nízká podnikatelská důvěra, jakož i špatná situace v tuzemském průmyslu. Avšak na rozdíl od zaostávající spotřebou domácností byly v roce 2024 investice výrazně nad předpandemickou úrovní.

V průběhu roku 2024 se inflace držela v rozmezí 2–3 %. Průměrná míra inflace za rok 2024 činila 2,4 %, což v porovnání s celkovou inflací za rok 2023 ve výši 10,7 % představuje výrazný pokles. Podle údajů Českého statistického úřadu měl na vývoj celkové inflace v roce 2024 vliv především růst cen bydlení, v menší míře pak růst cen v oblasti stravování a ubytování, a naopak ke snižování cenové hladiny nejvíce přispíval vývoj cen potravin a nealkoholických nápojů vlivem jejich pomalejšího tempa růstu. Za rok 2024 se ceny zboží zvýšily o 0,9 % a ceny služeb o více než 5 %.

Vzhledem k aktuálnímu ekonomickému prostředí a nejistotám na trzích nadále zůstává ekonomická aktivita v eurozóně utlumená - způsobená v současné době zejména obchodní válkou, nejistotami pramenícími z neočekávané či spíše neočekávatelné celní politiky USA, když i velké evropské ekonomiky řeší obtíže v řadě sektorů, a členské země Evropské unie vykazují známky závažné nejednoty a útlumu v době, kdy je nezbytné zvyšovat konkurenceschopnost.

Považujeme proto tvorbu finančních rezerv za nezbytnou pro investice, rozvoj a budoucí růst společnosti. Finanční zdroje společnosti budou zejména použity na dofinancování hmotného majetku společnosti Slakov, s.r.o., na refinancování úvěrových zdrojů dceřiné společnosti Sanom Real, s.r.o, jakož i na potřebnou dokapitalizaci společností Sanom Real s.r.o.

Vyslovujeme přesvědčení, že tato naše předkládaná zpráva o podnikatelské činnosti společnosti Union Invest Holding, a.s., podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti Union Invest Holding, a.s., za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.



Ing. Vladimír Vlček
předseda představenstva

Základní údaje o společnosti Union Invest Holding, a.s.

Obchodní jméno Union Invest Holding, a.s.

Právní forma akciová společnost

Identifikační číslo 253 86 182

Sídlo Ostrava – Moravská Ostrava
Gorkého 3037/2, PSČ 702 00

Den zápisu do obchodního rejstříku

27. listopadu 1997
obchodní rejstřík vedený u Krajského soudu v Ostravě
oddíl B vložka 1751

Předmět činnosti Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3
živnostenského zákona

Obory činnosti:

- Zprostředkování obchodu a služeb
- Pronájem a půjčování věcí movitých
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy

Základní kapitál 159 320 000 Kč

Jediný akcionář 100 % Pivovarský holding, a.s.

Obchodní rejstřík, Krajský soud Ostrava, B 1751

**Zpráva o vztazích
mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou
a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen Zpráva o
vztazích)**

zpracována podle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech
(zákon o obchodních korporacích) za účetní období 1. ledna až 31. prosince 2024

Název společnosti: Union Invest Holding, a.s.
Sídlo: Gorkého 3037/2, 702 00 Ostrava, Moravská Ostrava
Právní forma: akciová společnost
IČ: 253 86 182

Společnost Union Invest Holding, a.s., se sídlem Gorkého 3037/2, 702 00 Ostrava, Moravská Ostrava, IČ 253 86 182, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddíle B, vložka 1751, (dále též jen „**zpracovatel**“), je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém existují níže popsané vztahy mezi zpracovatelem a ovládající osobou a dále mezi zpracovatelem a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále též jen „**propojené osoby**“).

Tato zpráva o vztazích mezi propojenými osobami byla vypracována podle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) za účetní období 1. ledna až 31. prosince 2024 (dále jen „**účetní období**“ nebo „**rozhodné období**“).

1. Struktura vztahů

Ovládající osoba:

Pivovarský holding, a. s., se sídlem Gorkého 3037/2, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČ: 451 93 355, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddíle B, vložka 294.

Ovládaná osoba:

Union Invest Holding, a. s., se sídlem Gorkého 3037/2, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČ: 253 86 182, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddíle B, vložka 1751.

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

- **AquaKlim, s.r.o.**, se sídlem Ostrava, Moravská Ostrava, Gorkého 3037/2, PSČ 702 00, IČ 27849562, zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě v oddíle C, vložce 31571,

- **DEVIX s.r.o.**, se sídlem Továrenská 6, Bratislava, Slovenská republika, IČ 35 930 365, zapsaná u Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III, v oddíle Sro, vložce 35635/B,

- **Union Trading Ostrava, s.r.o.**, se sídlem Ostrava, Moravská Ostrava, Gorkého 3037/2, PSČ 702 00, IČ 25121600, zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě v oddíle C, vložka 53338.

- **Na Luhu s.r.o.**, se sídlem Ostrava, Moravská Ostrava, Gorkého 3037/2, PSČ 702 00, IČ 176 12 080, zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě v oddíle C, vložka 90599

2. Úloha ovládané osoby

Úlohou ovládané osoby je pečovat o vložený kapitál ovládající osoby a zhodnocovat jej s péčí řádného hospodáře. Společnost Union Invest Holding, a.s. realizuje podnikatelské aktivity, které nejsou závislé na Ovládající osobě a Osobách ovládaných stejnou ovládající osobou.

3. Způsob a prostředky ovládnání

Ovládající osoba vykonává svůj vliv na osobu ovládanou (zpracovatele) formou rozhodnutí valných hromad, resp. účastí ve statutárních orgánech ovládaných společností.

4. Přehled jednání učiněných 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 podle poslední účetní závěrky

Smlouva o zřízení zástavního práva k obchodnímu podílu č. 307475/308507-2019/2 ze dne 7.11.2019 uzavřená mezi Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., se sídlem v Bratislavě a Union Invest Holding, a.s. - touto smlouvou je zřízeno zástavní právo na obchodní podíl ve společnosti Sanom Real s.r.o., které zajišťuje všechny pohledávky zástavního věřitele vůči dlužníkovi (Sanom Real s.r.o.) z úvěrových smluv č. 307475-2019 a č. 308507-2019 uzavřené 7.11.2019 mezi Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., a dlužníkem.

Dohoda o zabezpečení závazku č. 308507-2019/1 ze dne 7.11.2019 uzavřená mezi Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., se sídlem v Bratislavě a Sanom Real s.r.o. se sídlem v Bratislavě a Union Invest Holding, a.s. - předmětem dohody je dohoda zúčastněných stran o vystavení ručení ručitele za splnění závazku dlužníka (Sanom Real s.r.o.) dodržovat hodnotu DSCR minimálně na úrovni 1,1 ve výšce a lhůtách uvedených v úvěrové smlouvě č. 308507-2019) uzavřené 7.11.2019 mezi Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., a dlužníkem.

Dohoda o zabezpečení závazku č. 307475-2019/1 ze dne 7.11.2019 uzavřená mezi Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., se sídlem v Bratislavě a Sanom Real s.r.o. se sídlem v Bratislavě a Union Invest Holding, a.s. - předmětem dohody je dohoda zúčastněných stran o vystavení ručení za splnění závazku dlužníka (Sanom Real s.r.o.) dodržovat hodnotu DSCR minimálně na úrovni 1,1 ve výšce a lhůtách uvedených v úvěrové smlouvě č. 307475-2019 uzavřené 7.11.2019 mezi Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s. a dlužníkem.

Smlouva o podřízenosti dluhu č. 307475/308507-2019/1 ze dne 7.11.2019 mezi Sanom Real s.r.o. se sídlem v Bratislavě a Union Invest Holding, a.s. a Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., se sídlem v Bratislavě - předmětem smlouvy je dohoda smluvních stran o podřízenosti všech existujících a budoucích závazků dlužníka (Sanom Real s.r.o.) vůči věřiteli na vrácení peněžních prostředků k závazku dlužníka vůči záruční bance na vrácení úvěru a jeho příslušenství, který vyplývá z úvěrových smluv č. 307475-2019 a č. 308507-2019 uzavřené 7.11.2019 mezi Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., a dlužníkem.

5. Přehled vzájemných smluv uzavřených mezi ovládanou osobou a ovládající osobou, a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

K poslednímu dni rozhodného období (31.12.2024) měl zpracovatel uzavřeny níže uvedené smluvní vztahy:

5.1 vzájemné smlouvy uzavřené mezi ovládanou osobou a ovládající osobou

- trvá smlouva o nájmu nebytových prostor, která za obvyklých obchodních podmínek řeší sídlo zpracovatele v objektu, jehož vlastníkem je společnost Pivovarský holding, a.s.,
- trvají smlouvy o zajištění provozu a údržby motorových vozidel ve vlastnictví Union Invest Holding, a.s. společností Pivovarský holding, a.s.
- Dohoda se společností Pivovarský holding, a.s., ze dne 2.1.2009 ve věci úhrady poštovního jménem a na účet společnosti Union Invest Holding, a.s.

- Smlouva o uložení písemností a datových médií ze dne 28.6.2010 se společností Pivovarský holding, a.s.
- Dohoda se společností Pivovarský holding, a.s., o zpracování účetnictví za běžných obchodních podmínek.
- Rámcový úvěr od společnosti Pivovarský holding, a.s., na financování provozních výdajů souvisejících s podnikatelskou činností Union Invest Holding, a.s., ze dne 4.11.2020, ve znění dodatku č. 4.
- Rámcový úvěr od společnosti Pivovarský holding, a.s., na financování provozních výdajů souvisejících s podnikatelskou činností Union Invest Holding, a.s., ze dne 21.1.2022, ve znění dodatku č. 2.

5.2 vzájemné smlouvy uzavřené mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Smlouvy uzavřené se společností AquaKlim, s.r.o.:

K 31.12.2024 nemá společnost Union Invest Holding, a.s., uzavřenu žádnou smlouvu nebo dodatek ke smlouvě se společností AquaKlim, s.r.o. (osobou ovládanou stejnou ovládající osobou).

Smlouvy uzavřené se společností DEVIX, s.r.o.

K 31.12.2024 nemá společnost Union Invest Holding, a.s., uzavřenu žádnou smlouvu nebo dodatek ke smlouvě se společností DEVIX, s.r.o. (osobou ovládanou stejnou ovládající osobou).

Smlouvy uzavřené se společností Na Luhu s.r.o.

K 31.12.2024 nemá společnost Union Invest Holding, a.s., uzavřenu žádnou smlouvu nebo dodatek ke smlouvě se společností Na Luhu s.r.o. (osobou ovládanou stejnou ovládající osobou).

Smlouvy uzavřené se společností Union Trading Ostrava s.r.o.

- Smlouva o úvěru od společnosti Union Trading Ostrava s.r.o. na zajištění provozních potřeb Union Invest Holding, a.s. ze dne 1.6.2020 ve znění 8 dodatků.
- Smlouva o úvěru od společnosti Union Trading Ostrava s.r.o. na zajištění provozních potřeb Union Invest Holding, a.s. ze dne 15.7.2023.

6. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle §§ 71 a 72

Na základě smluvních vztahů, uvedených v odst. 5. shora, nevznikla zpracovateli žádná újma.

7. Hodnocení vztahů a rizik

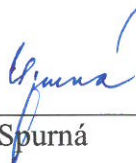
S ohledem na prověřené právní vztahy mezi ovládanou osobou, ovládající osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou je zřejmé, že v důsledku smluv, uzavřených

v rozhodném období, nevznikla ovládané osobě žádná újma. V rozhodném období ze vztahů mezi ovládanou osobou, ovládající osobou a osobami ovládajícími stejnou ovládající osobou nevznikly výhody nebo nevýhody a neplynou pro ovládanou osobu rizika.

V Ostravě dne 14. 3. 2025



Ing. Vladimír Vlček
předseda představenstva



Ing. Hana Spurná
člen představenstva

**Stanovisko dozorčí rady společnosti Union Invest Holding, a.s.
k přezkoumání zprávy o vztazích mezi propojenými osobami dle ust. § 83 a násl. zákona
č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstev, v platném znění („zákon
o obchodních korporacích“), za účetní období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024,
pro rozhodnutí jediného společníka**

Předseda dozorčí rady konstatuje, že představenstvu akciové společnosti **Union Invest Holding, a.s.**, se sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Gorkého 3037/2, PSČ 702 00, IČ: 25386182, zapsané v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddíle B, vložka 1751, (dále jen „Společnost“), vznikla ve smyslu ust. § 82 zákona o obchodních korporacích zákonná povinnost ve lhůtě tří (3) měsíců od skončení účetního období zpracovat písemnou zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami za uplynulé účetní období (dále jen „zpráva o vztazích“).

Představenstvo Společnosti tuto zákonnou povinnost splnilo a vypracovalo předmětnou zprávu o vztazích za účetní období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024, která byla schválena představenstvem dne 14. března 2025. Přezkoumáním zprávy o vztazích se rovněž zabýval předseda dozorčí rady Společnosti následně po zasedání představenstva, tj. dne 24. března 2025. Předseda dozorčí rady jako kontrolní orgán Společnosti tuto zprávu přezkoumal v souladu s ustanovením § 83 a násl. zákona o obchodních korporacích; zkonstatoval v rámci svého přezkumu, že představenstvo Společnosti splnilo zákonnou lhůtu tří (3) měsíců od skončení účetního období pro vypracování této zprávy o vztazích.

Při své kontrolní činnosti se předseda dozorčí rady zaměřil i na přezkum skutečností ve zprávě o vztazích uvedených, a to konkrétně na strukturu vztahů ve skupině, jejíž součástí Společnost je, na úlohu Společnosti ve skupině, na způsob a prostředky ovládání. Kontroloval přehled vzájemných smluv ve skupině a jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, dále posuzoval újmu a její vyrovnání a hodnotil vztahy a rizika v rámci skupiny

Předseda dozorčí rady se ztotožnil se závěrem představenstva Společnosti, že na základě smluv uzavřených v dotčeném období mezi Společností a ostatními osobami ze skupiny, které zmiňuje představenstvo společnosti ve zprávě o vztazích, jiných jednání ani opatření, která byla v zájmu nebo na popud těchto osob uskutečněna Společností v dotčeném období, Společnosti nevznikla žádná újma a že Společnosti z účasti ve skupině nevyplynou nevýhody. Dozorčí rada potvrdila též závěr, že ze vztahů v rámci skupiny neplynou pro Společnost žádná rizika.

Dozorčí rada považuje představenstvem vypracovanou zprávu o vztazích za dokument poskytující pravdivý obraz o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami za uplynulé účetní období. Dozorčí radě nejsou známy žádné jiné ve zprávě o vztazích neuvedené skutečnosti.

V Ostravě dne 24. března 2025

Marie Muroňová

předseda dozorčí rady

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

pro akcionáře společnosti Union Invest Holding, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Union Invest Holding, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2024, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny na stránce 2 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Union Invest Holding, a.s. k 31. 12. 2024 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu 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 statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán 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 statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem 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.

Naši povinností je informovat statutární orgán 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.

FINECO audit spol. s r.o.
Ke Kamenině 453/18, Ostrava-Hrušov
evidenční číslo 243

Ing. Ivo Knopp
statutární auditor a jednatel společnosti
evidenční číslo 1537

Ostrava, 13. června 2025

FINECO audit spol. s r.o.
Ke Kamenině 18/453
711 00 Ostrava-Hrušov
DIČ CZ225366092



podpis a razítko

Union Invest Holding, a.s.

**Účetní závěrka
za rok končící 31. 12. 2024**

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	243 927	2 088	241 839	290 746
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	39 112	2 088	37 024	66 269
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4				
B.I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje	5				
B.I. 2.	Ocenitelná práva	6				
B.I. 2.1.	Software	7				
B.I. 2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8				
B.I. 3.	Goodwill	9				
B.I. 4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10				
B.I. 5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	11				
B.I. 5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B.I. 5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	2 383	2 088	295	658
B.II. 1.	Pozemky a stavby	15				
B.II. 1.1.	Pozemky	16				
B.II. 1.2.	Stavby	17				
B.II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	2 383	2 088	295	658
B.II. 3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
B.II. 4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20				
B.II. 4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21				
B.II. 4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				
B.II. 4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23				
B.II. 5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24				
B.II. 5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II. 5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	36 729		36 729	65 611
B.III. 1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	36 729		36 729	65 611
B.III. 2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29				
B.III. 3.	Podíly – podstatný vliv	30				

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III. 4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31				
B.III. 5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32				
B.III. 6.	Zápůjčky a úvěry – ostatní	33				
B.III. 7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34				
B.III. 7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35				
B.III. 7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36				
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	204 815		204 815	224 477
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38				
C.I. 1.	Materiál	39				
C.I. 2.	Nedokončená výroba a polotovary	40				
C.I. 3.	Výrobky a zboží	41				
C.I. 3.1.	Výrobky	42				
C.I. 3.2.	Zboží	43				
C.I. 4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44				
C.I. 5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45				
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	174 311		174 311	223 754
C.II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	47	66 939		66 939	135 257
C.II. 1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	78		78	72 106
C.II. 1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	66 833		66 833	63 123
C.II. 1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50				
C.II. 1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				
C.II. 1.5.	Pohledávky – ostatní	52	28		28	28
C.II. 1.5.1.	Pohledávky za společnosti	53				
C.II. 1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	28		28	28
C.II. 1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55				
C.II. 1.5.4.	Jiné pohledávky	56				
C.II. 2.	Krátkodobé pohledávky	57	95 947		95 947	80 211
C.II. 2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	95 947		95 947	79 575
C.II. 2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59				
C.II. 2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60				
C.II. 2.4.	Pohledávky – ostatní	61				636
C.II. 2.4.1.	Pohledávky za společnosti	62				
C.II. 2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				
C.II. 2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64				325
C.II. 2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65				
C.II. 2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66				311
C.II. 2.4.6.	Jiné pohledávky	67				
C.II. 3.	Časové rozlišení aktiv	144	11 425		11 425	8 286
C.II. 3.1.	Náklady příštích období	145	7		7	6
C.II. 3.2.	Komplexní náklady příštích období	146				

FINECO audit spol. s r.o.

Ke Kamenině 18/453

711 00 Ostrava-Hrušov

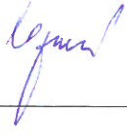
DIČ: CZ25366092

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.II. 3.3.	Příjmy příštích období	147	11 418		11 418	8 280
C.III.	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1. až III.2.	68				
C.III. 1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	69				
C.III. 2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70				
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	30 504		30 504	723
C.IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	15		15	28
C.IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	73	30 489		30 489	695
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74				
D. 1.	Náklady příštích období	75				
D. 2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D. 3.	Příjmy příštích období	77				

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	78	241 839	290 746
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	202 369	198 185
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	159 320	159 320
A.I. 1.	Základní kapitál	81	159 320	159 320
A.I. 2.	Vlastní podíly (-)	82		
A.I. 3.	Změny základního kapitálu	83		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy Součet II.1. až II.2.	84	-17 730	-17 249
A.II. 1.	Ážio	85	1 810	1 810
A.II. 2.	Kapitálové fondy	86	-19 540	-19 059
A.II. 2.1.	Ostatní kapitálové fondy	87		
A.II. 2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	88	-19 540	-19 059
A.II. 2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	89		
A.II. 2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	90		
A.II. 2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	91		
A.III.	Fondy ze zisku Součet III.1. až III.2.	92	205	240
A.III. 1.	Ostatní rezervní fondy	93		
A.III. 2.	Statutární a ostatní fondy	94	205	240
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) Součet IV.1. až IV.2.	95	55 874	53 694
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96	55 874	53 694
A.IV. 2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	98		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	4 700	2 180
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100		
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101	39 470	92 561
B.	Rezervy Součet B.1. až B.4.	102		
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
B. 2.	Rezerva na daň z příjmů	104		
B. 3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105		
B. 4.	Ostatní rezervy	106		

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.	Závazky Součet C.I. až C.III.	107	39 470	92 561
C.I.	Dlouhodobé závazky Součet I.1. až I.9.	108	36 933	84 895
C.I. 1.	Vydané dluhopisy	109		
C.I. 1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110		
C.I. 1.2.	Ostatní dluhopisy	111		
C.I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	112		
C.I. 3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113		
C.I. 4.	Závazky z obchodních vztahů	114		
C.I. 5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
C.I. 6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	116	29 102	80 372
C.I. 7.	Závazky – podstatný vliv	117		
C.I. 8.	Odložený daňový závazek	118	13	11
C.I. 9.	Závazky – ostatní	119	7 818	4 512
C.I. 9.1.	Závazky ke společníkům	120		
C.I. 9.2.	Dohadné účty pasivní	121	7 818	4 512
C.I. 9.3.	Jiné závazky	122		
C.II.	Krátkodobé závazky Součet II.1. až II.8.	123	1 361	6 521
C.II. 1.	Vydané dluhopisy	124		
C.II. 1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	125		
C.II. 1.2.	Ostatní dluhopisy	126		
C.II. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	127		
C.II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128		
C.II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	129	101	398
C.II. 5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
C.II. 6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	131	24	5 341
C.II. 7.	Závazky – podstatný vliv	132		
C.II. 8.	Závazky ostatní	133	1 236	782
C.II. 8.1.	Závazky ke společníkům	134		
C.II. 8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135		
C.II. 8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	193	143
C.II. 8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	165	137
C.II. 8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	138	764	36
C.II. 8.6.	Dohadné účty pasivní	139		352
C.II. 8.7.	Jiné závazky	140	114	114

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.III.	Časové rozlišení pasiv Součet III.1. až III.2.	148	1 176	1 145
C.III. 1.	Výdaje příštích období	149	1 176	1 145
C.III. 2.	Výnosy příštích období	150		
D.	Časové rozlišení pasiv Součet D.1. až D.2.	141		
D. 1.	Výdaje příštích období	142		
D. 2.	Výnosy příštích období	143		

Sestaveno dne: 11.06.2025		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou: 
Právní forma účetní jednotky: _____	Předmět podnikání: administrativní a ostatní finanční činnosti FINECO audit spol. s r.o.	Pozn.:

Ke Kamenině 18/453
711 00 Ostrava-Hrušov
DIČ: CZ25366092

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2024
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2024		25386182

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

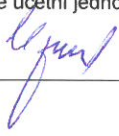
Union Invest Holding, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Gorkého 3037/2
Ostrava
702 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1		
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	2 769	3 041
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	190	155
A. 3.	Služby	6	2 579	2 886
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9	8 926	7 878
D. 1.	Mzdové náklady	10	6 321	5 568
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	2 605	2 310
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	2 104	1 836
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	501	474
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14	363	368
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	363	368
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	363	368
E. 1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20	8 321	4 822
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	20	
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	8 301	4 822
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	204	552
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	127	204
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	77	348
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-3 941	-7 017

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly Součet IV.1. až IV.2.	31	28 600	
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	28 600	
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	28 400	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku Součet V.1. až V.2.	35		
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1. až VI.2.	39	11 533	11 984
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	1 978	1 871
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	9 555	10 113
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1. až J.2.	43	2 938	3 541
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44	2 938	3 541
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	1 347	1 701
K.	Ostatní finanční náklady	47	345	405
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	9 797	9 739
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	5 856	2 722
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50	1 156	542
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	1 153	531
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	3	11
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	4 700	2 180
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	4 700	2 180
*	Čistý obrát za účetní období	56	19 769	

Sestaveno dne: 11.06.2025		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou: 	
Právní forma účetní jednotky: —	Předmět podnikání: administrativní a ostatní finanční činnosti	Pozn.:	

Příloha v účetní závěrce

ke dni 31.12.2024

Union Invest Holding, a.s.

Obsah přílohy

Podle § 39 vyhlášky č. 500/2002 Sb.:

1. Popis účetní jednotky
2. Použité obecné účetní zásady, účetní metody a odchylky od těchto metod
3. Informace k položkám závazkových vztahů
4. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem
5. Průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období
6. Informace o položkách dlouhodobých aktiv
7. Účetní jednotka, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejvyšší skupiny účetních jednotek
8. Povaha a obchodní účel operací účetní jednotky, které nejsou zahrnuty v rozvaze
9. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

1. Popis účetní jednotky

Název:	Union Invest Holding, a.s.
Sídlo:	Gorkého 3037/2, PSČ 702 00, Ostrava
Právní forma:	Akciová společnost
IČ:	25386182
Předmět podnikání:	ostatní finanční činnosti
Den vzniku účetní jednotky:	27.11.1997
Zdaňovací období:	od 1.1.2024 do 31.12.2024
Rozvahový den:	31.12.2024
Okamžik sestavení účetní závěrky:	11.6.2025

2. Použité obecné účetní zásady, účetní metody a odchylky od těchto metod

2.1. Použité účetní metody

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Ke změnám způsobu účtování oproti účtování v předcházejícím období průběhu roku 2024 nedošlo.

Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li dále uvedeno jinak.

2.2. Způsob oceňování majetku a závazků

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobým majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je v jednotlivém případě vyšší než 80 tis. Kč u hmotného majetku i nehmotného majetku.

Nakoupený dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávky a případné opravné položky.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo v úhrnu za zdaňovací období u jednotlivého hmotného majetku částku i u jednotlivého nehmotného majetku 80 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu příslušného dlouhodobého majetku.

Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, dluhové cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, nakoupené opční listy a ostatní krátkodobé cenné papíry a podíly, u nichž zpravidla v okamžiku pořízení není znám záměr účetní jednotky.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří majetkové účasti, realizovatelné cenné papíry a podíly a dluhové cenné papíry držené do splatnosti.

Ocenění finančního majetku při pořízení

Podíly, cenné papíry a deriváty jsou při pořízení oceněny pořizovací cenou, včetně ážia a nákladů s pořízením souvisejících.

Ocenění finančního majetku ke konci rozvahového dne

Cenné papíry určené k obchodování, ostatní realizovatelné cenné papíry a deriváty se oceňují reálnou hodnotou. Není-li objektivně možné stanovit reálnou hodnotu, ocenění se cenné papíry pořizovací cenou, sníženou o opravné položky.

Cenné papíry s pevným výnosem držené do splatnosti se oceňují pořizovací cenou zvýšenou nebo sníženou o úrokový výnos nebo náklad.

Majetkové podíly představující účast s rozhodujícím nebo podstatným vlivem se oceňují ekvivalencí (podílem na vlastním kapitálu vlastněné společnosti). Ostatní majetkové podíly se oceňují pořizovací cenou sníženou o opravné položky.

Zásoby

Společnost účtuje přímo do spotřeby materiál drobného charakteru (kancelářské potřeby, tiskopisy, čisticí prostředky apod.) a drobný hmotný majetek, o kterém rozhodla, že bude o něm účtovat jako o zásobách. Pořizuje pouze materiál drobného charakteru určený pro spotřebu. K 31.12.2024 neměla společnost žádný materiál, který by překračoval množství určující běžnou spotřebu.

2.3. Způsob stanovení úprav hodnot majetku (odpisy a opravné položky)

Odpisy

Metody odpisování pro dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek:

- pořízený majetek se odepisuje v souladu s odpisovým plánem počínaje měsícem zařazení do používání,
- odpisy se počítají z ceny, ve které je majetek oceněn v účetnictví, a to do její výše,
- odpisy se účtují do nákladů společnosti měsíčně. Měsíční odpis se rovná jedné dvanáctině ročního stanoveného odpisu,
- majetek se přestává odpisovat a případná zůstatková hodnota je zúčtována do nákladů v měsíci vyřazení.

Dlouhodobý hmotný majetek je účetně odpisován rovnoměrně, přičemž pro zařazení majetku se použije odpisových skupin, které stanoví pro jednotlivé druhy majetku § 30, odst. 1 zákona o daních z příjmu č. 586/1992 Sb. v platném znění.

Dlouhodobý nehmotný majetek je účetně odpisován rovnoměrně dle předpokládané doby použití.

Opravné položky:*Opravné položky k cenným papírům a účastem*

Opravné položky stanovuje účetní jednotka k cenným papírům, které se nepřeceňují na reálnou hodnotu nebo u nich reálnou hodnotu nelze stanovit, a to v případech, kdy na základě inventarizace bylo zjištěno snížení hodnoty těchto cenných papírů z relevantních informací, které jsou v daném okamžiku k dispozici.

Opravné položky k pohledávkám

Jednotlivé pohledávky jsou bez ohledu na dobu splatnosti individuálně posuzovány při inventarizaci a v závislosti na zjištěných informacích jsou opravné položky vytvářeny, případně korigovány u všech pohledávek. V tomto posuzování je zahrnuto také zohlednění případných výsledků konkurzních řízení.

2.4. Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem **České národní banky** platným ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a pasiva přepočtena kurzem ČNB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

3. Informace k položkám závazkových vztahů**3.1. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let**

Společnost uzavřela v minulých obdobích smlouvy o úvěru jako dlužník se svou mateřskou společností Pivovarský holding, a.s. se splatností 31.12.2033.

Společnost uzavřela v minulých obdobích smlouvy o úvěru jako věřitel se svou dceřinou společností Sanom Real, s.r.o. se splatností 31.12.2033.

3.2. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které jsou kryty věcnými zárukami

Společnost v roce 2019 rozšířila své podnikání o nákup a inkaso pohledávek, nákup pohledávek pokračoval i v roce 2024, převážnou část těchto pohledávek tvoří nesplácené bankovní úvěry, větší část z těchto pohledávek je kryta nemovitostmi.

3.3. Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům řídicích, kontrolních a případně správních orgánů

Společnost neposkytla ani nesjednala v účetním období roku 2024 žádné zálohy, závdavky, zápůjčky nebo úvěry ani ostatní plnění jak v peněžní, tak bezplatné či naturální formě současným ani bývalým členům orgánů společnosti nebo řídicích orgánů.

3.4. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), podmíněné závazkové vztahy a poskytnuté věcné záruky, které nejsou vykázány v rozvaze

Společnost vlastní k 31.12.2024 pohledávky za dlužníky, které nabyly postoupením, v účetní hodnotě 46 609 tis. Kč. Nominální hodnota těchto pohledávek je k 31.12.2024 162 200 tis. Kč.

V roce 2019 byla uzavřena *Smlouva o zřízení zástavního práva k obchodnímu podílu* mezi Slovenskou záručnou a rozvojovou bankou, a.s., se sídlem v Bratislavě a Union Invest Holding, a.s. - toto zástavní právo zajišťuje všechny pohledávky zástavního věřitele vůči dlužníkovi (Sanom Real s.r.o.) zástavou obchodního podílu Sanom Real, s.r.o. Účetní hodnota obchodního podílu Sanom Real, s.r.o. k 31.12.2024 je 6 233 tis. Kč.

4. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

Společnost v účetním období 2024 prodala obchodní podíl ve společnosti Na Luhu, s.r.o., kdy cena společnosti byla 28 600 tis. Kč a pořizovací cena obchodního podílu byla 28 400 tis. Kč.

5. Průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v roce 2024: 7

6. Informace o položkách dlouhodobých aktiv

Dlouhodobá aktiva	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav	Opravné položky a oprávky			Úroky
					Počátek	Změna	Konec	
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	---
Dlouhodobý hmotný majetek	2 383	0	0	2 383	1 725	363	2 088	---
Dlouhodobý finanční majetek	65 611	0	28 882	36 729	0	0	0	---
Dlouhodobé pohledávky	135 257	32 317	100 635	66 939	0	0	0	---

7. Účetní jednotka, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek

Všeobecná obchodní společnost, spol. s r.o., IČ: 60468785

8. Povaha a obchodní účel operací účetní jednotky, které nejsou zahrnuty v rozvaze

Účetní jednotka neprovedla žádné obchodní operace, které by nebyly uvedeny v rozvaze nebo by o nich nebyla zmínka v předchozím textu této Přílohy.

9. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Vedení Společnosti zvážilo současnou politicko-ekonomickou situaci v České republice a dospělo k závěru, že nemá významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2024 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Sestaveno dne:	11.6.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou:
		Ing. Hana Spurná, člen představenstva 