

# VÝROČNÍ ZPRÁVA

**2022**

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

## **OBSAH**

- úvodní slovo předsedy představenstva – zpráva o podnikatelské činnosti společnosti v roce 2022 a stavu jejího majetku
- základní údaje o společnosti
- příloha účetní závěrky za účetní období roku 2022
- finanční výkazy společnosti za účetní období roku 2022
- zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
- zpráva auditora k účetní závěrce a výroční zprávě za rok 2022

# Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti Union Invest holding, a.s., v roce 2022 a o stavu jejího majetku

Vážený jediný akcionáři, vážení obchodní partneři,

předkládáme vám zprávu o podnikatelské činnosti společnosti v roce 2022 a o stavu jejího majetku, jejíž nedílnou součástí je Výroční zpráva za rok 2022.

Za účetní období roku 2022 celkové výnosy společnosti dosáhly hodnoty 18 376 tis. Kč, přičemž rozhodujícími výnosy byly: výnosy z obchodu s pohledávkami (9 970 tis. Kč), výnosové úroky a podobné výnosy (7 910 tis. Kč), celkové náklady představují 17 012 tis. Kč a tedy celkové hospodaření společnosti za uplynulý rok skončilo ziskem ve výši 1 364 tis. Kč.

Vlastní kapitál k 31. 12. 2022 dosáhl hodnoty 194 328 tis. Kč. Ke konci roku 2022 tak činila hodnota vlastního kapitálu k základnímu kapitálu 1,22násobek.

Aktiva k 31. 12. 2022 dosáhla hodnoty 242 910 tis. Kč (netto) a jsou tvořena:

- dlouhodobým hmotným a nehmotným majetkem	1 026 tis. Kč,
- dlouhodobým finančním majetkem	63 704 tis. Kč,
- pohledávkami	177 418 tis. Kč,
- peněžními prostředky	762 tis. Kč.

Pokud se týká hodnoty pohledávek v aktivech společnosti Union Invest Holding, a.s., ke konci roku 2022 z nich představují půjčky ve výši 135 310 tis. Kč, přičemž jde zejména o půjčku, jež byla poskytnuta naší dceřiné společnosti Sanom Real, s.r.o. a půjčku poskytnutou společnosti Built to live, s.r.o., dále jsou v tom obsaženy dvě nové půjčky poskytnuté v průběhu roku 2022 společnosti Win plus, a.s. (25 mil. Kč na pozemky u Brna) a společnosti Build and live, s.r.o. (16 mil. Kč na projekt Spálená hospoda).

Společnost dále k ultimu roku 2022 vlastní pohledávky za dlužníky v účetní hodnotě 26 215 tis. Kč, které nabyta postoupením. Společnost se zabývá jejich správou a vymáháním. Výnosy z obchodu s pohledávkami představují za období roku 2022 částku 9 970 tis. Kč, jak je ostatně uvedeno shora.

Pokud se týká hodnoty dlouhodobého finančního majetku k 31. 12. 2022, společnost Union Invest Holding, a.s., má tři dceřiné společnosti, v nichž držela nadpoloviční podíl.

Dceřiná společnost Slakov s.r.o. se sídlem v Praze, která vlastní a spravuje nemovitost v Praze, za účetní období roku 2022 docílila ztráty ve výši 653 tis. Kč při čistém ročním obratu ve výši 1 027 tis. Kč. Této dceřiné společnosti byl poskytnut příplatek k základnímu kapitálu ve výši 1 400 tis. Kč. V průběhu roku 2023 předpokládáme také naší dceřiné společnosti poskytnout finanční prostředky na rekonstrukci budovy Braník, kterou má ve vlastnictví.

Dceřiná společnost Na Luhu, s.r.o. vznikla dnem 6.10.2022 a k 31.12.2022 v aktivech eviduje pozemky s cílem jejich zhodnocení v následujících letech.

*Pokud jde o ekonomické výsledky další dceřiné společnosti Sanom Real, s.r.o., se sídlem v Bratislavě, naše dceřiná společnost za rok 2022 docílila ztráty ve výši 240,5 tis. EUR při čistém obratu 105,3 tis. EUR (oproti roku 2021, kdy docílila ztráty ve výši 314,6 tis. EUR při čistém obratu 55,1 tis. EUR). Poznamenáváme, že Sanom Real, s.r.o., vlastní budovu bývalé ubytovny v Bratislavě, jež od závěru roku 2019 prošla rekonstrukcí a byla přestavěna na specializovanou nemocnici SANOM v Bratislavě. V tomto nemocničním centru s kapacitou 110 lůžek začala být od září 2021 poskytována (i ambulantně) zdravotní péče v oboru fyziatrie, balneologie a léčebné rehabilitace (FBLR).*

*Pandemie COVID-19, která měla více než dva roky vliv na makroekonomickou situaci České republiky a následující umírněná postkovidová situace v závěru roku 2021 a v prvních měsících roku 2022 vedly k očekávání, že se rok 2022 stane rokem (pozvolného) hospodářského růstu. Toto očekávání však splnila pouze první polovina roku 2022, druhá polovina roku 2022 se dostala do recese; celkově česká ekonomika vzrostla v roce 2022 o 2,5 %. Hlavním důvodem, proč se vývoj české ekonomiky obrátil do záporných hodnot, je inflace způsobená především energetickou krizí vyvolanou zejména v důsledku války na Ukrajině. Průměrná míra inflace za rok 2022 činila 15,1 %. Podle predikce Ministerstva financí z dubna 2023 by v letošním roce česká ekonomika měla s očekávaným růstem o 0,1 % HDP stagnovat.*

*V souvislosti s invazí Ruska na Ukrajinu a vypuknutím války, která vedla rovněž k uvalení významných sankcí vůči Rusku a Bělorusku i jejich aktivitám, naše společnost neidentifikovala žádný přímý vliv na své podnikání a na podnikání svých dceřiných společností.*

*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.

<b>Obchodní jméno</b>	Union Invest Holding, a.s.
<b>Právní forma</b>	akciová společnost
<b>Identifikační číslo</b>	253 86 182
<b>Sídlo</b>	Ostrava – Moravská Ostrava Gorkého 3037/2, PSČ 702 00
<b>Den zápisu do obchodního rejstříku</b>	27. listopadu 1997 obchodní rejstřík vedený u Krajského soudu v Ostravě oddíl B vložka 1751
<b>Předmět činnosti</b>	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
<b>Základní kapitál</b>	159 320 000 Kč
<b>Jediný akcionář</b>	100 % Pivovarský holding, a.s.

# Příloha v účetní závěrce

ke dni 31.12.2022

---

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. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

## 1. Popis účetní jednotky

<b>Název:</b>	Union Invest Holding, a.s.
<b>Sídlo:</b>	Gorkého 3037/2, PSČ 702 00, Ostrava
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost
<b>IČ:</b>	25386182
<b>Předmět podnikání:</b>	ostatní finanční činnosti
<b>Den vzniku účetní jednotky:</b>	27.11.1997
<b>Zdaňovací období:</b>	od 1.1.2022 do 31.12.2022
<b>Rozvahový den:</b>	31.12.2022
<b>Okamžik sestavení účetní závěrky:</b>	8.6.2022

## 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 2022 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, ocení 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, čistící 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 31.12.2022 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 rovna 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 smlouvu o úvěru jako dlužník se svou mateřskou společností Pivovarský holding, a.s. se splatností 31.12.2033.

Společnost uzavřela 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, správu a inkaso pohledávek, nákup pohledávek pokračoval i v roce 2022, 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 2022 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 31.12.2022 pohledávky za dlužníky, které nabyly postoupením, v účetní hodnotě 26 215 tis. Kč. Nominální hodnota těchto pohledávek je k 31.12.2022 142 533 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 31.12.2022 je 5 362 tis. Kč.

### 3.5. Závazkové vztahy vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku a přidruženým účetním jednotkám

Společnost neprovedla v účetním období 2022 žádné transakce s jednotkami v konsolidačním celku, které by nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

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

Společnost neúčtovala v účetním období 2022 o žádném výnosu nebo nákladu, který by byl mimořádný svým objemem nebo původem.

## 5. Průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v roce 2022: 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	29 862	520	28 000	2 382	935	421	1356	---
Dlouhodobý finanční majetek	40 138	29 600	6 034	63 704	0	0	0	---
Dlouhodobé pohledávky	32 128	104 796	1 986	134 938	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**

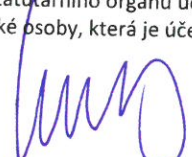
Účetní jednotka neprovedla žádné obchodní operace, které by nebyly uvedeny v rozvaze nebo by o nich nebyla zmínka v předchozím textu této Přílohy.

**9. Informace o transakcích uzavřených se spřízněnou stranou**

Účetní jednotka neprovedla žádné transakce se spřízněnými stranami, které by nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek

**10. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky**

Vedení Společnosti zvažilo 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. 2022 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Sestaveno dne:	8.6.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou:  Ing. Vladimír Vlček, předseda představenstva
----------------	----------	--

## ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

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

**ke dni 31.12.2022**  
(v celých tisících Kč)

Union Invest Holding, a.s. akciová  
společnost

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

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Gorkého 3037/2  
Ostrava  
702 00

Rok	Měsíc	IČ
2022		25386182

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM <span style="float: right;">Součet A. až D.</span>	1	244 266	1 356	242 910	216 299
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva <span style="float: right;">Součet B.I. až B.III.</span>	3	66 086	1 356	64 730	69 066
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek <span style="float: right;">Součet I.1. až I.5.</span>	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 <span style="float: right;">Součet II.1. až II.5.</span>	14	2 382	1 356	1 026	28 928
B.II. 1.	Pozemky a stavby	15				28 000
B.II. 1.1.	Pozemky	16				28 000
B.II. 1.2.	Stavby	17				
B.II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	2 382	1 356	1 026	928
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 <span style="float: right;">Součet III.1. až III.7.</span>	27	63 704		63 704	40 138
B.III. 1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	63 704		63 704	40 138
B.III. 2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29				
B.III. 3.	Podíly – podstatný vliv	30				

Označení a	AKTIVA b	čís. řad. 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 <span style="float:right">Součet C.I. až C.IV.</span>	37	178 180		178 180	147 233
C.I.	Zásoby <span style="float:right">Součet I.1. až I.5.</span>	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 <span style="float:right">Součet II.1. až II.3.</span>	46	177 418		177 418	132 031
C.II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	47	101 958		101 958	32 128
C.II. 1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	41 196		41 196	32 100
C.II. 1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	60 734		60 734	0
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 společníky	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	69 280		69 280	93 066
C.II. 2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	68 585		68 585	32 029
C.II. 2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59				59 565
C.II. 2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60				
C.II. 2.4.	Pohledávky – ostatní	61	695		695	1 472
C.II. 2.4.1.	Pohledávky za společníky	62				
C.II. 2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				
C.II. 2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	695		695	1 364
C.II. 2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65				
C.II. 2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66				108
C.II. 2.4.6.	Jiné pohledávky	67				
C.II. 3.	Časové rozlišení aktiv	144	6 180		6 180	6 837
C.II. 3.1.	Náklady příštích období	145	7		7	4
C.II. 3.2.	Komplexní náklady příštích období	146				

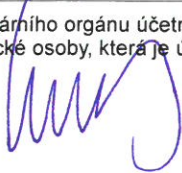
Označení a	AKTIVA b	čís. řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.II. 3.3.	Příjmy příštích období	147	6 173		6 173	6 833
C.III.	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1. až III.2.	68				
C.III. 1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	69				
C.III. 2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70				
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	762		762	15 202
C.IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	40		40	31
C.IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	73	722		722	15 171
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	PASIVA		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	242 910	216 299
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	194 328	199 028
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	-18 956	-12 922
A.II. 1.	Ážio		85	1 810	1 810
A.II. 2.	Kapitálové fondy		86	-20 766	-14 732
A.II. 2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87		
A.II. 2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		88	-20 766	-14 732
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	270	300
A.III. 1.	Ostatní rezervní fondy		93		
A.III. 2.	Statutární a ostatní fondy		94	270	300
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	52 330	50 694
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	52 330	50 694
A.IV. 2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		98		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	1 364	1 636
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		100		
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	48 582	17 271
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		čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
		b			
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	48 582	17 271
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	40 783	14 888
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	39 713	14 650
C.I. 7.	Závazky – podstatný vliv		117		
C.I. 8.	Odložený daňový závazek		118		
C.I. 9.	Závazky – ostatní		119	1 070	238
C.I. 9.1.	Závazky ke společníkům		120		
C.I. 9.2.	Dohadné účty pasivní		121	1 070	238
C.I. 9.3.	Jiné závazky		122		
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	6 660	953
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	79	186
C.II. 5.	Krátkodobé směnky k úhradě		130		
C.II. 6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		131	5 893	23
C.II. 7.	Závazky – podstatný vliv		132		
C.II. 8.	Závazky ostatní		133	688	744
C.II. 8.1.	Závazky ke společníkům		134		
C.II. 8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		135		
C.II. 8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	161	238
C.II. 8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	147	246
C.II. 8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138	30	64
C.II. 8.6.	Dohadné účty pasivní		139	240	
C.II. 8.7.	Jiné závazky		140	110	196



Označení a	PASIVA b		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
			c	5	6
C.III.	Časové rozlišení pasiv	Součet III.1. až III.2.	148	1 139	1 430
C.III. 1.	Výdaje příštích období		149	1 139	1 430
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: 08.06.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou: 
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost	Předmět podnikání: finanční činnosti	Pozn.:

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **31.12.2022**  
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Union Invest Holding, a.s. akciová společnost

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

Gorkého 3037/2

Ostrava

702 00

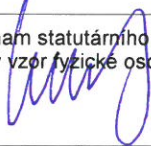
Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2022		25386182

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	9	
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1. až A.3.	2 429	3 018
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	161	164
A. 3.	Služby	6	2 268	2 854
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady	Součet D.1. až D.2.	8 244	7 915
D. 1.	Mzdové náklady	10	5 870	5 649
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	2 374	2 266
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	1 943	1 854
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	431	412
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	Součet E.1. až E.3.	421	-76
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	421	380
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	421	380
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		-456
III.	Ostatní provozní výnosy	Součet III.1. až III.3.	9 970	12 297
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	9 970	12 297
F.	Ostatní provozní náklady	Součet F.1. až F.5.	2 469	2 671
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	69	102
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	2 400	2 569
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	-3 584	-1 231

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	
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba		32	
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů		33	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	
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	
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba		40	7 910
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	6 122
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	1 788
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2.	43	
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba		44	1 080
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	205
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	487
K.	Ostatní finanční náklady		47	647
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.		48	2 057
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)		49	3 334
L.	Daň z příjmů	Součet L.1. až L.2.	50	
L. 1.	Daň z příjmů splatná		51	312
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	322
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.		53	1 364
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.		55	1 364
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.		56	1 636
				18 376
				19 025

Sestaveno dne: 08.06.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou: 	
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost	Předmět podnikání: finanční činnosti	Pozn.:	

**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 2022

**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 2022 (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, zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě v oddíle C, vložce 31571,
- **DEVIX s.r.o.**, se sídlem Továrenská 6, Bratislava, Slovenská republika, zapsaná v obchodním rejstříku okresního soudu v Bratislavě I, 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.

## 2. Úloha ovládané osoby

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 (31.12.2022) 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. 1.
- 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. 1.

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

### ***Union Trading Ostrava s.r.o.***

- trvá Mandátní smlouva ze dne 15.4.2013 o správě pohledávek.
- Smlouva o postoupení pohledávky (070098) se společností Union Trading Ostrava s.r.o. jako postupitelem ze dne 22.8.2022
- Smlouva o postoupení pohledávek (070110) se společností Union Trading Ostrava s.r.o. jako postupitelem ze dne 15.12.2022
- Smlouva o postoupení pohledávek (070104) se společností Union Trading Ostrava s.r.o. jako postupitelem ze dne 30.12.2022
- Smlouva o postoupení pohledávek (070089) se společností Union Trading Ostrava s.r.o. jako postupníkem ze dne 16.12.2022
- Smlouva o postoupení pohledávek (070070) se společností Union Trading Ostrava s.r.o. jako postupníkem ze dne 21.12.2022
- 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 6 dodatků.

## **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.

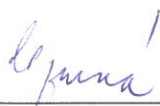
## 7. Hodnocení vztahů a rizik

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 13. 3. 2023



\_\_\_\_\_  
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. 2022 do 31. 12. 2022,  
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. 2022 do 31. 12. 2022, která byla schválena představenstvem dne 13. března 2022. Přezkoumáním zprávy o vztazích se rovněž zabýval předseda dozorčí rady Společnosti následně po zasedání představenstva, tj. dne 30. března 2023. 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 ovládaní. 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 nevyplývají 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 30. března 2023

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. 2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. 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. 2022 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2022 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 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 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.

Naší 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, 27. června 2023.

FINECO audit spol. s r.o.  
Ke Kamenině 18/453  
711 00 Ostrava-Hrušov  
DIČ: CZ25366092



---

podpis a razítko