

Rozvaha podle Přílohy č. 1  
vyhlášky č. 500/2002 Sb.

**ROZVAHA**  
**ve zkráceném rozsahu**  
**(mikro účetní jednotka)**

**ke dni 31.12.2020**  
(v celých tisících Kč)

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

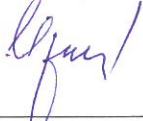
Účetní jednotka doručí  
účetní závěrku současně  
s doručením daňového přiznání  
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2020		25386182

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	214 529	1 011	213 518	199 477
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva	3	49 009	555	48 454	46 449
C.	Oběžná aktiva	4	165 520	456	165 064	153 028
D.	Časové rozlišení aktiv	5				

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	6	213 518	199 477
A.	Vlastní kapitál	7	204 410	196 307
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	8	9 108	3 170
B.	Rezervy	9		
C.	Závazky	10	9 108	3 170
D.	Časové rozlišení pasiv	11		

Sestaveno dne: 25.05.2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou 	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:

# Příloha v účetní závěrce

ke dni 31.12.2020

---

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 1.1.2020 do 31.12.2020
<b>Rozvahový den:</b>	31.12.2020
<b>Okamžik sestavení účetní závěrky:</b>	25.5.2021

## 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.

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 40 tis. Kč u hmotného majetku i nehmotného majetku.

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

Technické zhodnocení, pokud převýšilo v úhrnu za zdaňovací období u jednotlivého hmotného majetku částku i u jednotlivého nehmotného majetku 40 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, čisticí prostředky apod.) a drobný dlouhodobý hmotný majetek, o kterém rozhodla, že bude o něm účtovat jako o zásobách. Pořizuje pouze materiál drobného charakteru určený pro spotřebu. K 31.12.2020 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 zatřídění 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 § 32a zákona o daních z příjmu č. 586/1992 Sb. v platném znění.

#### **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.

V účetním období 2020 byly vytvořeny opravné položky k nesplaceným pohledávkám z titulu úroků z úvěru.

#### **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 neměla v minulém účetním období ani k 31.12.2020 žádné pohledávky ani závazky se splatností delší než 5 let.

### **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 2020, převážnou část těchto pohledávek tvoří nesplácené bankovní úvěry, 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 2020 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 31.12.2020 pohledávky za dlužníky, které nabyla postoupením, v účetní hodnotě 10 865 tis. Kč. Nominální hodnota těchto pohledávek je k 31.12.2020 138 767 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 31.12.2020 je 16 762 tis. Kč.

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

Společnost neprovedla v účetním období 2020 žádné transakce se spřízněnou stranou, 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 2020 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 2020: 5

## 6. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady pandemie viru COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Sestaveno dne:	25.5.2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou:  Ing. Hana Spurná, členka představenstva
----------------	-----------	---

## **Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti Union Invest holding, a.s., v roce 2020 a o stavu jejího majetku**

*Vážený jediný akcionáři, vážení obchodní partneři,*

*s přihlédnutím k § 435 odst. 5 zákona o obchodních korporacích účinného 1. 1. 2021  
vyvstala pro společnost Union Invest Holding, a.s., povinnost sestavit zprávu o podnikatelské  
činnosti a stavu jejího majetku, kterou předkládáme.*

*Za účetní období roku 2020 celkové výnosy společnosti dosáhly hodnoty 19 461  
tis. Kč, přičemž rozhodujícími výnosy byly: výnosy z postoupených pohledávek (11 903  
tis. Kč), úroky (5 382 tis. Kč), celkové náklady představují 12 713 tis. Kč a tedy celkové  
hospodaření společnosti za uplynulý rok skončilo ziskem po zdanění ve výši 6 748 tis. Kč.*

*Vlastní kapitál k 31. 12. 2020 dosáhl hodnoty 204 410 tis. Kč. Ke konci roku 2020 tak činila  
hodnota vlastního kapitálu k základnímu kapitálu 1,28 násobek.*

*Aktiva k 31. 12. 2020 dosáhla hodnoty 213 518 tis. Kč (netto) a jsou tvořena:*

- dlouhodobým hmotným a nehmotným majetkem 1 308 tis. Kč,*
- dlouhodobým finančním majetkem 47 146 tis. Kč,*
- peněžními prostředky 18 340 tis. Kč,*
- a pohledávkami 146 724 tis. Kč.*

*Pokud se týká hodnoty pohledávek v aktivech společnosti Union Invest Holding, a.s.,  
ke konci roku 2020, tyto reprezentují půjčky ve výši 135 859 tis. Kč, přičemž jde zejména  
o půjčku, jež byla poskytnuta naší dceřiné společnosti Sanom Real, s.r.o. a půjčku  
poskytnutou společnosti Space to live, s.r.o. Společnost dále vlastní pohledávky za dlužníky  
v účetní hodnotě 10 865 tis. Kč, které nabyta postoupením. Společnost se zabývá jejich  
správou a vymáháním.*

*Pokud se týká hodnoty dlouhodobého finančního majetku k 31. 12. 2020, společnost  
Union Invest Holding, a.s., má dvě 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 rok 2020 docílila ztráty ve výši 221 tis. Kč.*

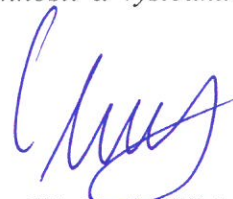
*Dceřiná společnost Sanom Real, s.r.o., se sídlem v Bratislavě, vlastní budovu bývalé ubytovny  
v Bratislavě. Už v závěru roku 2019 byla zahájena rekonstrukce a výstavba specializované  
nemocnice Sanom v Bratislavě. Zde vzájemně spolupracují naše společnost Union Invest  
Holding, a.s., s dceřinou společností Sanom Real s.r.o., společně se sesterskou společností  
AquaKlim, s.r.o. (která provozuje lázně Sanatoria Klimkovic) a její dceřinou společností  
Sanom, s.r.o., se sídlem v Bratislavě. Výstavba specializované nemocnice Sanom v Bratislavě  
s plánovaným rozpočtem cca 9 mil. EUR, je v současné době těsně před dokončením. V tomto  
nemocničním centru s kapacitou 110 lůžek bude poskytována zdravotní péče v oblasti léčebné  
rehabilitace a neurorehabilitace, první klienti jsou očekáváni v září 2021.*

*Události spojené s pandemií COVID-19 zasáhly Českou republiku a okolní země  
zejména v průběhu prvního, na přelomu prvního/druhého čtvrtletí a následně v průběhu  
čtvrtého čtvrtletí roku 2020 a převrátily priority všech lidí. Společnost Union Invest holding,*



*a.s., byla schopna vybranými administrativními aktivitami zajistit podnikání též díky on-line propojení a on-line komunikace. Představenstvo společnosti zvážilo potenciální dopady pandemie COVID-19 na zajištění kontinuity podnikání společnosti a domnívá se, že pandemie na nepřetržitost podnikání nemá vliv, což mj. znamená, že účetní závěrka za rok 2020 byla zpracována za předpokladu, že naše společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.*

*Jsme přesvědčeni, že tato naše zpráva společně s účetní závěrkou za rok 2020 a ostatními dokumenty (jimiž jsou např. příloha k účetní závěrce za rok 2020 a zpráva o vztazích za rok 2020) 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**