

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

ZAHAJOVACÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 1. 1. 2024
(Zahajovací rozvaha)

(všechny údaje jsou uvedeny v tisících korunách českých, není-li výslovně uvedeno jinak)

V Praze dne 15. 4. 2024



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI (ZAHAJOVACÍ ROZVAHA)

Příloha tvoří nedílnou součástí tohoto Výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvaha)

	Bod	k 1.1.2024
DLOUHODOBÁ AKTIVA		4 731 069
Nehmotná aktiva	4.1.	818
Investice do nemovitostí	4.2.	4 727 428
Pozemky, budovy a zařízení	4.3.	823
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	4.4.	2 000
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	4.5.	851 250
Dlouhodobá aktiva držená k prodeji	4.2.	48 091
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů		19 969
Ostatní pohledávky		88 829
Peněžní prostředky a ekvivalenty		694 361
AKTIVA CELKEM		5 582 319
VLASTNÍ KAPITÁL	4.6.	5 421 533
Základní kapitál		2 805 000
Kapitálové fondy		106 800
Nerozdělený zisk		2 509 733
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY		114 418
Přijaté půjčky	4.7.	30 527
Závazek odložená daň	4.9.	83 891
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY		46 368
Přijaté půjčky krátkodobé	4.7.	7 310
Krátkodobé závazky z obchodního styku	4.8.	23 495
Ostatní závazky	4.8.	15 563
PASIVA CELKEM		5 582 319

1. PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ

1.1. Popis fúze

Představenstvo společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s., akciové společnosti založené dle práva České republiky se sídlem Praha 1, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00, IČO 283 75 025, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 14196, vyhotovilo v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 125/2008 Sb. o přeměnách obchodních společností a družstev v platném znění („Zákon o přeměnách“), zejména s ust. čl. 11b Zákona o přeměnách, tento zahajovací výkaz o finanční situaci (zahajovací rozvahu).

K plánované fúzi („Fúze“) dojde mezi těmito subjekty („Fúzované subjekty nebo „Zúčastněné společnosti“):

- UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. jakožto nástupnická společnost (dále jen „Nástupnická společnost“ nebo „Společnost“),
- Vinohradská BLDG, a.s., akciová společnost existující podle zákonů České republiky se sídlem Praha 1 – Nové Město, Václavské náměstí 815/53, 110 00 Praha 1, IČO 274 13 799, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 10431 jakožto zanikající společnost (dále jen „Zanikající společnost“).

K datu tohoto zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvahy) má Nástupnická společnost více akcionářů, Zanikající společnost má pouze jednoho akcionáře, jímž je Nástupnická společnost.

Účelem Fúze je zejména zjednodušení organizační struktury, úspora nákladů a lepší přístup k financování při plánované rekonstrukci nemovitosti Vinohradská. Základní kapitál Nástupnické společnosti není navyšován a veškeré dopady fúze jsou součástí položky „Nerozdělený zisk“.

1.2. Vyhotovení zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvaha)

Tento zahajovací výkaz o finanční situaci (zahajovací rozvaha) byl vyhotoven na základě předpokladu schválení Fúze a jejího zápisu do obchodního rejstříku. Pokud by Fúze nebyla schválena a zapsána do obchodního rejstříku, tento zahajovací výkaz o finanční situaci (zahajovací rozvaha) nebude platit a Nástupnická společnost použije jako zahajovací stav k 1. lednu 2024 počáteční stav ze své účetní závěrky k 31. prosinci 2023 za účetní období k tomuto datu.

Pro sestavení zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvahy) byly použity:

- auditovaná individuální účetní závěrka Nástupnické společnosti za rok do 31. prosince 2023 sestavená v souladu s Mezinárodními účetními standardy (International Financial Reporting Standards, IFRS) ve znění platném pro Evropskou Unii a obrátová předvaha Nástupnické společnosti k 31.12.2023,
- prověřená individuální účetní závěrka Zanikající společnosti za rok do 31. prosince 2023 vyhotovená 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 a obrátová předvaha Zanikající společnosti k 31.12.2023,
- Projekt fúze sloučením.

Rozhodným dnem pro posuzování transakcí Zanikající společnosti z účetního hlediska na účet Nástupnické společnosti je 1. leden 2024.

Zanikající společnost je ovládaná Nástupnickou společností, proto byla použita metoda převzetí účetnictví předchůdců. Vzhledem k tomu, že Zanikající společnost vedla účetnictví v souladu s českými účetními předpisy, byly provedeny v souvislosti s přechodem na vykazování v souladu s Mezinárodními účetními standardy následující úpravy:

- Vykázání dlouhodobého hmotného majetku sloužícího k investiční činnosti jako Investice do nemovitostí. V souvislosti s jejich přeřazením do této položky došlo k přecenění na reálnou hodnotu,
- Přepočet odložené daně,
- Všechny úpravy byly zúčtovány proti položce nerozdělený zisk (viz. bod 1.3.1, 1.3.2, 1.3.3).

1.3. Účetní zachycení Fúze

1.3.1. Aktiva

v tis. Kč	stav k 31.12.2023		úpravy přechod na IAS/IFRS Vinohradská BLDG, a.s.	úpravy fúze +/-	stav k 1.1.2024
	UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. IFRS	Vinohradská BLDG, a.s. ČÚS			
DLOUHODOBÁ AKTIVA	4 726 210	159 601	51 309	-206 141	4 731 069
Nehmotná aktiva	818				818
Investice do nemovitostí	4 516 428	159 601	51 399		4 727 428
Pozemky, budovy a zařízení	823				823
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000				2 000
Majetkové účasti	206 141			-206 141	-
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	837 115	14 153	0	-18	851 250
Dlouhodobá aktiva držena k prodeji	48 091				48 091
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	19 896	91		-18	19 969
Ostatní pohledávky	88 461	368			88 829
Peněžní prostředky a ekvivalenty	680 667	13 694			694 361
AKTIVA CELKEM	5 563 325	173 754	51 399	-206 159	5 582 319

Jméni Zanikající společnosti nebylo přeceněno dle Zákona o přeměnách, neboť nedochází ke zvýšení základního kapitálu Nástupnické společnosti. Nástupnická společnost vykazuje v souladu s příslušným ustanovením zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a fondech aktiva z investiční činnosti v reálných hodnotách, takto byla rozdělena a oceněna i aktiva Zanikající společnosti.

Úpravy při Fúzi představují:

- vyloučení podílu v Zanikající společnosti
- vyloučení vzájemných vztahů mezi Nástupnickou společností a Zanikající společností

1.3.2. Vlastní kapitál

v tis. Kč	stav k 31.12.2023		úpravy přechod na IAS/IFRS Vinohradská BLDG, a.s.	úpravy fúze +/-	stav k 1.1.2024
	UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. IFRS	Vinohradská BLDG, a.s. ČSÚ			
Základní kapitál	2 805 000	185 000		-185 000	2 805 000
Kapitálové fondy	106 800				106 800
Nerozdělený zisk	2 498 942	-30 248	38 266	2 773	2 509 733
VLASTNÍ KAPITÁL	5 410 742	154 752	38 266	-182 227	5 421 533

Nedochází ke zvýšení základního kapitálu Nástupnické společnosti. Základní kapitál a kapitálové fondy (emisní ážio) Nástupnické společnosti zůstávají v zahajovacím výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvaze) ve výši vykazované Nástupnickou společností k 31.12.2023.

Úpravy při Fúzi představují:

- vyloučení základního kapitálu Zanikající společnosti
- promítnutí oceňovacího rozdílu z vyloučeného podílu v Zanikající společnosti do položky nerozdělený zisk Nástupnické společnosti
- promítnutí změny odložené daně z dopadu fúze do nerozděleného zisku Nástupnické společnosti

1.3.3. Závazky

v tis. Kč	stav k 31.12.2023		úpravy přechod na IAS/IFRS Vinohradská BLDG, a.s.	úpravy fúze +/-	stav k 1.1.2024
	UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. IFRS	Vinohradská BLDG, a.s. ČSÚ			
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	106 945	18 254	13 133	-23 914	114 418
Přijaté půjčky	30 527				30 527
Závazek odložená daň	76 418	18 254	13 133	-23 914	83 891
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	45 638	748	0	-18	46 368
Přijaté půjčky krátkodobé	7 310				7 310
Krátkodobé závazky z obchodního styku	23 400	113		-18	23 495
Ostatní závazky	14 928	635			15 563
ZÁVAZKY CELKEM	152 583	19 002	13 133	-23 932	160 786

Nástupnická společnost přejímá závazky Zanikající společnosti. Úpravy při Fúzi představují:

- vyloučení vzájemných vztahů mezi Nástupnickou společností a Zanikající společností
- přepočtení odložené daně daňovou sazbou Nástupnické společnosti

2. ZÁKLADNÍ INFORMACE O SPOLEČNOSTI

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. se sídlem Praha 1, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00, IČO 283 75 025 je akciová společnost založená dle práva České republiky dne 2. dubna 2008 (dále jen „Společnost“). Společnost je zapsaná u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 14196.

Předmětem činnosti Společnosti je činnost samosprávného investičního fondu kvalifikovaných investorů dle povolení České národní banky včetně provádění vlastní administrace.

Akcie společnosti jsou kotovány na Burze cenných papírů Praha.

Akcionáři Společnosti k 1. 1. 2024 podílející se 20 a více procenty na jejím základním kapitálu

akcionář	podíl
JUDr. Jiří Šimáně, Pařížská 131/28, 110 00 Praha 1	53,69 %
Ing. Jaromír Šmejkal, Ječná 29, 120 00 Praha 2	35,79 %

Orgány Společnosti k 1. 1. 2024

Představenstvo

předseda představenstva	JUDr. Jiří Šimáně
místopředseda představenstva	Ing. Jaromír Šmejkal
člen představenstva	Ing. Petr Pavlát

Dozorčí rada

předseda dozorčí rady	Ing. Ludvík Macháček
člen dozorčí rady	Ing. Jan Kůrka
člen dozorčí rady	Ing. Jiří Pavlát

Zaměstnanci

Společnost zaměstnává k 1. 1. 2024 celkem 14 zaměstnanců, z toho 3 na dohody o provedení práce.

3. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU, VYHOTOVENÍ A PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

3.1. Prohlášení o shodě a východiska pro vyhotovení

Tento zahajovací výkaz o finanční situaci (zahajovací rozvaha) byl sestaven v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (ASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

3.2. Aplikace nových a novelizovaných mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) přijatých pro použití v EU

3.2.1. Úpravy IFRS, které jsou povinně účinné k datu sestavení zahajovacího výkazu o finanční situaci

V běžném účetním období Společnost uplatnila úpravy IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinně platné k 1. lednu 2024.

Dodatek IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky – klasifikace závazků jako dlouhodobé a krátkodobé (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2022, odložena dodatkem na 1. 1. 2024 a později)

Dodatek poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Dodatek ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Dodatek vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněno očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Společnost posoudila novou úpravu a vyplývající změny a novelizace neměla žádný dopad na aktuální prezenci zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvahy).

Dodatek IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky – dlouhodobé závazky s kovenanty (účinnost pro účetní závěrky začínající 1.1.2024 a později)

Dodatek upřesňuje, že klasifikaci závazku jako dlouhodobého závazku ovlivňují pouze kovenanty, které má účetní jednotka povinnost dodržet ke konci nebo před koncem účetního období. Naopak, na klasifikaci závazku nemají vliv budoucí kovenanty, kde povinnost dodržení je až po skončení účetního období. Účinnost je retrospektivní a aktuálně nemá žádný dopad na zahajovací výkaz o finanční situaci (zahajovací rozvahy).

Dodatek IFRS 16 Leasing – závazky z leasingu ve zpětném leasingu (účinnost pro účetní závěrky počínaje 1.1.2024 a později)

Dodatek upřesňuje v případě transakcí prodeje a zpětného leasingu požadavky na následné ocenění závazku z leasingu, účinnost je retrospektivní. Společnost neidentifikovala žádný dopad do zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvahy).

3.2.2. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou vydány, ale dosud ještě nejsou v účinnosti Roční zdokonalení IFRS

Níže uvedené standardy a interpretace, resp. jejich dodatky vydané IASB nejsou účinné k 1. lednu 2024 a/nebo ještě nebyly schváleny Evropskou komisí. Společnost se u nich rozhodla, že nevyužije možnosti jejich dřívější aplikace.

IAS 7 a IFRS 7 Ujednání o dodavatelském financování (účinnost pro účetní závěrky počínaje 1.1.2024 nebo později, EU dosud neschválila)

Dodatek doplňuje požadavky na zveřejňování kvalitativních a kvantitativních informací týkajících se o ujednáních o dodavatelském financování.

IAS 21 Dopady změny směnných kurzů cizích měn – nedostatečná směnitelnost (účinnost pro roční účetní závěrky počínaje 1.1.2025 nebo později, EU dosud neschválila)

Novelizace upřesňuje vymezení směnitelé a nesměnitelé měny a poskytuje pravidla pro stanovení kurzu v situaci, kdy měna směnitelná není (např. k rozvahovému dni) a upravuje pravidla o dodatečné zveřejnění pro tyto situace. Společnost nemá cizoměnové transakce a neočekává dopad do účetní závěrky.

IFRS 18 Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce (účinnost pro účetní závěrky začínající 1.1.2027 nebo později, EU dosud neschválila)

Tento standard nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS

nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv u investičních fondů). Společnost bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.

IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard.

3.2.3. Významná účetní pravidla

Zahajovací výkaz o finanční situaci (zahajovací rozvaha) byl sestaven na bázi předpokladu nepřetržitého trvání Společnosti.

Společnost nemá v úmyslu ani není nucena likvidovat nebo podstatně zúžit rozsah činnosti.

Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel uvedených v předcházející části se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby zahajovací výkaz o finanční situaci (zahajovací rozvaha) poskytoval jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

Válečný konflikt na Ukrajině

Ruská invaze na Ukrajinu započatá v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak celosvětové úrovni. Vedení Společnosti v této souvislosti provedlo identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotilo, zda u Společnosti není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Společnost nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině a ani v těchto zemích nečiní žádné obchodní aktivity, nemá žádné investory z těchto destinací, vyhodnotilo vedení Společnosti riziko přímého dopadu na Společnost jako nízké.

Makroekonomický vývoj

Poslední dva roky (2023 a 2022) jsou spojeny spíše s negativním makroekonomickým vývojem, a to nikoliv jen v rámci ČR, ale celé Eurozóny. Jedná se konkrétně o vyšší míru inflace, výrazný růst cen energií a dalších zdrojů, včetně omezení jejich dostupnosti, růst úrokových sazeb. Tento negativní vývoj byl v roce 2023, zejména v jeho druhé části stabilizován a přestalo docházet k dalšímu růstu, dokonce i na konci roku 2023 došlo k mírnému poklesu základní úrokové sazby ze strany ČNB. Společnost skrz veškerá opatření nebyla zasažena vývojem do takové míry, který by ovlivnil její hospodaření a výsledky, přičemž rok 2023 potvrzuje opačný vývoj. Důsledkem je tak i růst reálného ocenění pronajímaného nemovitého majetku.

Klimatické změny

Vedení Společnosti při sestavení zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvahy) posoudilo nejistotu související s klimatickými změnami, které obecně mohou mít dopad na účetní odhady a předpoklady, které účetní jednotky činí při sestavování zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvaze), při uznávání a oceňování aktiv a dluhů a při odhadování očekávaného podnikatelského vývoje. Z charakteru podnikatelské činnosti Společnosti, kterou je pronájem nemovitostí vyplývá, že Společnost není přímo ovlivněna ve své existenci a činnosti klimatickými změnami a narůstajícími povinnostmi, které jsou uvalovány na podniky, v této oblasti. Vedení Společnosti bude nadále sledovat vývoj regulace spadající do širší oblasti udržitelnosti a vyhodnotí-li přímý dopad na Společnost a její činnost, dojde k adekvátní reakci při sestavování budoucích účetních závěrek.

Funkční měna a měna vykazování

Tento zahajovací výkaz o finanční situaci (zahajovací rozvaha) se vykazuje v českých korunách, které jsou funkční měnou Společnosti. Veškeré finanční informace vykazované v českých korunách (Kč) byly zaokrouhleny na nejbližší celý tisíc (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Transakce v cizích měnách

Transakce v cizích měnách se přepočítávají na příslušnou funkční měnu Společnosti kurzem platným k datu transakce. Peněžní aktiva a závazky oceňovaná v zahraniční měně se k rozvahovému dni přepočítávají na funkční měnu kurzem platným v daný den. Kurzové rozdíly vznikající při přepočtu se účtují do zisku nebo ztráty. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období.

Použití odhadů a úsudků

Při použití účetních pravidel za účelem sestavení zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvahy) v souladu s IFRS je nezbytné, aby vedení Společnosti používalo úsudek, provádělo odhady a předpoklady s dopadem na částky aktiv a závazků vykazovaných k datu sestavení zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvahy) a na informace zveřejňované o podmíněných aktivech a závazcích. Tyto odhady a účetní úsudky jsou založeny na informacích dostupných ke dni 1.1.2024:

- hodnoty nehmotného majetku
- testů na snížení hodnoty – zásadní předpoklady týkající se zpětně ziskatelných částek
- posouzení podílů ve společnostech
- klasifikace investic do nemovitostí a dlouhodobých aktiv držených k prodeji a jejich ocenění
- řízení finančních rizik

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém se tyto odhady revidují, a ve všech dalších dotčených budoucích obdobích.

Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného, anebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice do nemovitostí se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti.

Pořizovací cena zahrnuje položky, které jsou přímo přiřaditelné pořízení dané investice do nemovitosti. Pořizovací cena investice do nemovitosti vlastní výroby zahrnuje náklady na materiál a přímé mzdy a všechny ostatní náklady přímo přiřaditelné uvedení dané investice do nemovitosti do funkčního stavu podle jejího zamýšleného použití.

Po prvotním vykazání se investice do nemovitosti oceňují reálnou hodnotou.

Nezávislá externí znalecká společnost disponující nezbytnou odbornou způsobilostí a předchozími zkušenostmi s oceňováním předmětné kategorie investic do nemovitostí v dané lokalitě, ocenila portfolio investic do nemovitostí ke konci roku 2023.

Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnou do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

Pozemky, budovy, zařízení

V kategorii pozemky, budovy, zařízení je vykazován dlouhodobý hmotný majetek sloužící Společnosti pro provozní účely. Majetek se vykazuje v pořizovací ceně po odečtení opravek a případného snížení hodnoty.

Pořizovací cena zahrnuje položky, které jsou přímo přiřaditelné pořízení daného majetku. Pořizovací cena majetku vlastní výroby zahrnuje náklady na materiál a přímé mzdy, jakékoli jiné náklady přímo přiřaditelné uvedení majetku do funkčního stavu podle jeho zamýšleného použití, aktivované poměrnou část režijních výrobních nákladů.

Všechny obnovy majetku a zhodnocení, které prodlužují životnost nebo významně zlepšují podmínky uvedeného aktiva, se aktivují. Údržba a opravy se vykazují jako náklad v období jejich vzniku.

Pozemky ve vlastnictví se neodepisují, neboť se jejich životnost pokládá za neomezenou.

Odpisy se vypočítávají rovnoměrně po dobu odhadované životnosti daného aktiva takto:

Budovy, stavby a jejich technické zhodnocení	30-50 let
Stroje, přístroje, zařízení, inventář	3-6 let
Motorová vozidla	3 roky

Položky budov a zařízení jsou odepisovány od data, kdy jsou nainstalovány a připraveny k užívání, nebo v případě majetku vlastní výroby od data, kdy je daný majetek dokončen a připraven k užívání.

Zbytkové hodnoty a doba životnosti se posuzují vždy k datu účetní závěrky.

Pořizovací cena zastaralého či vyřazeného dlouhodobého hmotného majetku je spolu se souvisejícími opravkami vyřazena z účetnictví. Čistý zisk nebo ztráta jsou vykázány přímo v zisku nebo ztrátě běžného období.

Zisk či ztráta z prodeje položky pozemků, budov a zařízení (vypočtený/vypočtená jako rozdíl mezi čistým příjmem z prodeje a účetní hodnotou dané položky) se účtuje do výsledku hospodaření.

Leasingy

Společnost jako pronajímatel

Činnost Společnosti spočívá v pronájmu nemovitostí (prezentovaných ve výkazu finanční situace jako investice do nemovitostí) na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou uznány jako snížení výnosů z nájemného na lineární bázi po dobu smlouveného nájemného. Dále jsou výnosy sníženy o daň z přidané hodnoty a o jiné s tržbami související daně. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, jsou-li významné, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva (nemovitosti) a v důsledku ovlivňují výši meziročního přecenění nemovitostí, které se oceňují v reálné hodnotě.

Společnost jako nájemce

Společnost v postavení nájemce, používá jediný účetní model se zachycením v rozvaze s výjimkami, které lze použít pro krátkodobé leasingy a leasingy nízké hodnoty.

Společnost aplikuje výjimky a nevykazuje práva k užívání aktiv a závazky z leasingu v souvislosti s krátkodobými leasingy a leasingy aktiv nízkých hodnot. Krátkodobé leasingy jsou vymezeny jako leasingy s dobou leasingu do 12 měsíců. Leasing aktiv nízkých hodnot se týká primárně kancelářského, popřípadě IT vybavení.

Nehmotný majetek

Společnost nemá samostatně pořízená nehmotná aktiva s konečnou dobou použití.

Samostatně pořízená nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti určená k investiční činnosti se vykazují v pořizovacích nákladech po odečtení kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty. Nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti a nehmotná aktiva, která ještě nejsou používána, se testují na snížení jejich hodnoty alespoň jednou ročně a při každém náznačném snížení jejich hodnoty.

Zpětně získatelná částka se rovná reálné hodnotě aktiva snížené o náklady na prodej. Reálná hodnota je stanovena nezávislým znalcem.

Pokud je zpětně získatelná částka aktiva nižší než jeho účetní hodnota, sníží se účetní hodnota aktiva na jeho zpětně získatelnou částku. Ztráta ze snížení hodnoty se promítne přímo do hospodářského výsledku, ledaže je dané aktivum vedeno v přeceněné hodnotě. V takovém případě se ztráta ze snížení hodnoty posuzuje jako snížení přebytku z přecenění tohoto aktiva.

Pokud se ztráta ze snížení hodnoty následně zruší, účetní hodnota aktiva se zvýší na upravený odhad jeho zpětně získatelné částky, ale tak, aby zvýšená účetní hodnota aktiva nepřevýšila účetní hodnotu, která by byla stanovena, kdyby se v předchozích letech nevykázala žádná ztráta ze snížení hodnoty aktiva.

Nehmotné aktivum je odúčtováno při prodeji, nebo pokud se neočekávají budoucí ekonomické užitky z jeho používání nebo prodeje. Zisky nebo ztráty z odúčtování nehmotného aktiva, stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva, jsou zaúčtovány do hospodářského výsledku v období, ve kterém je aktivum odúčtováno.

Dlouhodobá aktiva držená k prodeji

Dlouhodobá aktiva držená k prodeji představují majetek, u kterého Společnost předpokládá, že jeho účetní hodnota bude zpětně získána spíše prodejem než prostřednictvím pokračujícího využívání. Pro použití klasifikace musí být majetek ve svém stávajícím stavu k dispozici k okamžitému prodeji a jeho prodej musí být vysoce pravděpodobný.

V tomto případě musí být závazně přijat plán prodeje majetku a musí být zahájen aktivní program vedoucí k nalezení kupce. Majetek musí být aktivně nabízen za cenu, která je přiměřená vzhledem k jeho aktuální reálné hodnotě a prodej bude uskutečněn do jednoho roku od jeho klasifikace jako Dlouhodobá aktiva držená k prodeji.

Zásoby

Zásoby v podobě bytových a nebytových jednotek včetně spoluvlastnických podílů na pozemcích jsou oceňovány nižší z následujících hodnot:

- pořizovací hodnota, která zohledňuje přímo přiřaditelné náklady na výstavbu nemovitostí, a
- čistá realizovatelná hodnota, která představuje hodnotu, za kterou je Společnost schopna nemovitost prodat se zohledněním nákladů prodeje. Hodnota je stanovena znalcem.

Případná ztráta vzniklá v porovnání aktuální účetní hodnoty a nižší z hodnot uvedených výše je zahrnuta ve výkaze o úplném výsledku hospodaření.

Výnosy z prodeje zásob jsou vykázány v okamžiku převedení významných rizik a odměn vyplývajících z vlastnictví aktiva zákazníkovi. Načasování přenosu rizik a odměn se liší v závislosti na jednotlivých podmínkách kupní smlouvy.

Finanční nástroje

Společnost zaúčtuje finanční aktivum nebo finanční závazek tehdy a jen tehdy, když se stane stranou smluvních ustanovení týkajících se finančního nástroje.

Klasifikace a ocenění finančního aktiva

Finanční aktiva zahrnují pohledávky – poskytnuté půjčky, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.

Pohledávky - poskytnuté půjčky, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky jsou finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu.

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku. Cílem jejich držby je získání smluvních peněžních toků, pohledávky jsou následně oceněny naběhlou hodnotou. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný.

Vždy ke konci účetního období Společnost posoudí, zda existuje jakýkoli náznak, že může dojít ke snížení hodnoty daného aktiva. Zůstatky prezentované v zahajovacím výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvaze) tak reflektují změny v úvěrovém riziku pohledávky. Pro účely posouzení snížení hodnoty jsou aktiva rozdělena do skupin na nejnižší úroveň, na niž lze samostatně identifikovat peněžní toky.

Společnost k obchodním pohledávkám uznává ztrátu ze snížení hodnoty na bázi očekávané úvěrové ztráty, přičemž bere v úvahu celoživotní ztráty. Snížení hodnoty je vypočítáno na základě rozdělení pohledávek dle jejich věkové struktury do skupin a přiřazení koeficientu přecenění

Skupiny	Koeficient přecenění
- ve splatnosti	1
- po splatnosti ne déle než 90 dní	0,90
- po splatnosti déle než 90 dní, ale ne déle než 180 dní	0,70
- po splatnosti déle než 180 dní, ale ne déle než 360 dní	0,34
- déle než 360 dní	0,00

Ztráta ze snížení hodnoty se vykazuje do hospodářského výsledku.

Společnost plně odepíše obchodní pohledávku, pokud informace indikují velké finanční problémy dlužníka a není realistické, že pohledávka bude uhrazena. Odepsaná pohledávka může být nadále předmětem vymáhání, a pokud by Společnost nakonec získala určitou náhradu, je ta uznána jako zisk ve výsledku hospodaření.

Společnost odúčtuje pohledávku, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky. Je-li při převodu, prodeji rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtované pohledávky a získanou protihodnotou, je rozdíl uznán ve výsledku hospodaření.

Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

Cílem držby těchto aktiv je získání smluvních peněžních toků, přičemž peněžní toky jsou tvořeny splátkami jistiny a úroky.

Tato finanční aktiva jsou prvotně zachycena v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku a následně oceněna naběhlou hodnotou za pomoci efektivní úrokové míry. Vždy ke konci účetního období Společnost posoudí, zda existuje jakýkoli náznak, že může dojít ke snížení hodnoty daného aktiva a vyčíslí opravnou položku ve výši očekávaných úvěrových ztrát. Při vyčíslení očekávaných úvěrových ztrát je zohledňována časová hodnota peněz, současné ekonomické podmínky a prognózy z veřejně dostupných zdrojů (především ČNB – Zprávy o finanční stabilitě).

Dlouhodobé pohledávky (poskytnuté půjčky) jsou pohledávky, které nebudou vypořádány do jednoho roku. Jako krátkodobé jsou klasifikovány pohledávky (půjčky), které budou vypořádány do jednoho roku.

Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých pohledávek (poskytnutých půjček), jejíž doba splatnosti je vzhledem k datu výkazu o finanční situaci kratší než jeden rok, jako krátkodobou.

Klasifikace o ocenění finančních závazků

Finanční závazky jsou zařazeny do kategorie následně oceňované naběhlou hodnotou s výjimkou finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou s dopadem do zisku nebo ztráty, pokud je takto učiněno při prvotním zaúčtování, jedná se o finanční závazky určené k obchodování a deriváty. Po prvotním zaúčtování nelze kategorii, do které byly finanční závazky zařazeny, měnit.

Prvotně jsou finanční závazky zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku.

Následně jsou finanční závazky oceňovány v naběhlé hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků (zejména obchodních závazků), u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu do hospodářského výsledku za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby po očekávanou dobu trvání finančního závazku na naběhlou hodnotu finančního závazku. Při výpočtu efektivní úrokové míry Společnost odhadne očekávané peněžní toky s uvážením všech smluvních podmínek, ale nebere v úvahu očekávané úvěrové ztráty.

Dlouhodobé závazky jsou závazky, které nebudou vypořádány do jednoho roku. Jako krátkodobé jsou klasifikovány závazky, které budou vypořádány do jednoho roku.

Krátkodobé závazky z obchodního styku a ostatní závazky

Společnost oceňuje tyto závazky v naběhlé hodnotě, která se zpravidla neliší od nominální hodnoty.

Přijaté půjčky dlouhodobé i krátkodobé

Společnost oceňuje tyto závazky v naběhlé hodnotě. Úroky z přijatých půjček a úvěrů jsou účtovány do výsledku hospodaření. Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých přijatých půjček, jejíž doba splatnosti je vzhledem k datu výkazu o finanční situaci kratší než jeden rok, jako krátkodobou.

Ostatní závazky dlouhodobé a krátkodobé

Ostatní dlouhodobé závazky oceňuje Společnost v naběhlé hodnotě s účtováním pomocí efektivní úrokové sazby. Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých ostatních závazků, jejíž doba splatnosti je vzhledem k datu výkazu o finanční situaci kratší než jeden rok, jako krátkodobou.

Odúčtování finančního aktiva a finančního závazku

Finanční aktiva jsou odúčtována, pokud smluvní práva k získání peněžních toků z těchto aktiv zanikla nebo byla tato aktiva převedena a současně všechna rizika a užitky plynoucí z jejich vlastnictví byly také převedeny. Pokud všechna rizika a užitky nebyly převedeny, testuje Společnost svou kontrolu nad nimi, aby se ujistila, že pokračující účast plynoucí ze zachování kontroly nebrání odúčtování. Finanční závazky nebo jejich část jsou odúčtovány v okamžiku, kdy zaniknou, tedy v případě že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo končí její platnost. Pokud došlo ke směně mezi stávajícím dlužníkem a věřitelem dluhových nástrojů s podstatně odlišnými podmínkami nebo došlo k podstatné změně podmínek stávajícího finančního závazku je tato transakce účtována jako zánik původního finančního závazku a uznání nového finančního závazku. Zisk nebo ztráta ze zániku původního finančního závazku se účtuje do zisku nebo ztráty.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty tvoří hotovost v bance, pokladní hotovost a krátkodobé vklady s původní dobou splatnosti do tří měsíců. Vymezení peněžních prostředků pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné. Společnost nedežní a nevykazuje žádné peněžní ekvivalenty.

Kompenzace finančních nástrojů

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a jejich čistá hodnota vykázána ve výkazu finanční situace, pokud je kompenzace vykázaných částek právně vymahatelná a Společnost má v úmyslu provést vyrovnání v čisté hodnotě nebo současně realizovat aktivum a vypořádat závazek.

Zaměstnanecké požitky

Krátkodobé zaměstnanecké požitky

Závazky z titulu mezd a dovolené jsou zachyceny v období, kdy zaměstnanci poskytují Společnosti své služby. Současně je zaúčtován zaměstnanecký požitek jako náklad snižující výsledek hospodaření. Závazky jsou oceněny v nediskontované částce přislíbené platby.

Daň z příjmů

Daň z příjmů se skládá ze splatné a odložené daně. Daň z příjmů se vykazuje v zisku nebo ztrátě běžného období.

Splatná daň je očekávaný daňový závazek ze zdanitelných příjmů za daný rok, který je vypočten v souladu s českou daňovou legislativou za použití uzákoněných daňových sazeb ke konci účetního období, a všechny úpravy splatné daně týkající se předchozích let.

Odložená daň je vypočtena s použitím závazkové metody uplatněné na všechny přechodné rozdíly mezi daňovou základnou aktiv a závazků a jejich účetními hodnotami.

Odložený daňový závazek se vykazuje u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložená daňová pohledávka se vykazuje u všech přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v příštích obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti němuž lze uplatnit tyto přechodné rozdíly.

Pro výpočet odložených daňových pohledávek a závazků jsou použity předpokládané daňové sazby platné v obdobích vyrovnání pohledávky nebo závazku, na základě daňových sazeb, které byly uzákoněny ke konci účetního období.

Daňové pohledávky a závazky se započítávají, umožňuje-li zápočet zákon, a pokud se vztahují k témuž finančnímu úřadu.

Základní kapitál

Finanční nástroje emitované Společností jsou uváženy jako vlastní kapitál pouze v rozsahu, v němž nesplňují definici finančního závazku. Základní kapitál je tvořen kmenovými akciemi, jsou klasifikovány jako kapitálové nástroje. Vyplacení podílu na zisku je vykázáno proti vlastnímu kapitálu v době, kdy je schváleno akcionáři Společnosti.

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Podmíněné závazky nejsou vykázány ve výkazu finanční situace. Jsou však zveřejněny v příloze, pokud odliv zdrojů představujících ekonomický prospěch je málo pravděpodobný.

Podmíněná aktiva nejsou vykázána ve výkazu finanční situace, ale zveřejňují se v příloze, pokud příliv zdrojů představujících ekonomický prospěch je málo pravděpodobný.

Vykazování po segmentech

Standard IFRS 8 vyžaduje identifikaci provozních segmentů na základě rozdělení interních výkazů, které jsou pravidelně vyhodnocovány subjektem s rozhodovací pravomocí za účelem alokace zdrojů a posouzení jejich výkonu. V souladu s IFRS 8 Společnost identifikovala jediný provozní segment, a to pronájem investic do nemovitostí, a tedy informace poskytnuté dále v tomto zahajovacím výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvaze) a jeho příloze je třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou osoby nebo subjekty, které jsou spřízněné se Společností zpracovávající tento zahajovací výkaz o finanční situaci (zahajovací rozvahu).

Osoba nebo rodinný příslušník této osoby je spřízněná se Společností, pokud tato osoba:

- (i) ovládá nebo spoluovládá Společnost;
- (ii) má na Společnost významný vliv;
- (iii) je členem hlavního řídicího orgánu Společnosti nebo mateřské společnosti.

Subjekt je spřízněn se Společností, pokud je splněna některá z níže uvedených podmínek:

- (i) subjekt a Společnost jsou členy stejné skupiny (což znamená, že mateřská, dceřiná a sesterská společnost jsou vzájemně spřízněné);
- (ii) jedna společnost je přidruženou společností nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženou společností či společným podnikem člena skupiny, jejímž je tato Společnost členem);
- (iii) obě společnosti jsou společným podnikem stejné třetí strany;
- (iv) jedna společnost je společným podnikem třetí strany a druhá společnost je přidruženým podnikem třetí strany;
- (v) Společnost využívá plány definovaných požitků pro zaměstnance účetní jednotky nebo subjektu spřízněného se Společností ve prospěch zaměstnanců po ukončení jejich pracovního poměru. Pokud tento plán využívá sama Společnost, jsou zaměstnanci poskytující příspěvky také spřízněni se Společností;
- (vi) Společnost je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedenou v bodě (a);
- (vii) osoba uvedená v bodě (a) (i) Společnost významným způsobem ovládá nebo je členem.

4. PŘÍLOHA K ZAHAJOVACÍMU VÝKAZU O FINANČNÍ SITUACI (ZAHAJOVACÍ ROZVAZE)

4.1. Nehmotná aktiva

Společnost je oprávněna k výkonu práva užití autorského díla „projektové dokumentace na soubor rodinných domů v projektu Rodinné bydlení Jahodnice (Praha, k. ú. Hostavice)“ formou licenčního ujednání pro účely přípravy a realizace stavby. Společnost je oprávněna poskytovat tuto dokumentaci formou podlicence další třetí osobě v případě prodeje pozemku.

Tento majetek byl zařazen do kategorie samostatně pořízená nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti určená k investiční činnosti z důvodu nemožnosti stanovit časový plán snižování hodnoty. Celá účetní cena projektové dokumentace byla 7 219 tis. Kč.

Společnost vždy ke konci účetního období provádí test na snížení hodnoty tohoto nehmotného aktiva vycházející z procenta prodaných pozemků z celkového množství parcel v území. K 31.12.2023 snížila z důvodu prodeje 8 pozemků v roce 2023 jeho hodnotu na 11,33 % z účetní ceny, tj. na 818 tis. Kč. Tato hodnota je převzata do zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvahy k 1. 1. 2024).

4.2. Investice do nemovitostí

	pronajaté obchodní nemovitosti vytvářející příjem	kancelářské nemovitosti	pozemkové portfolio	projekty ve výstavbě	celkem
Investice/akvizice v pořizovací hodnotě	3 397 657	239 476	918 874	132 640	4 688 647
Rozdíly z přecenění	53 330	-28 476	27 712	-13 785	38 781
Zůstatek k 1.1.2024	3 450 987	211 000	946 586	118 855	4 727 428

Veškeré nemovitosti jsou na území České republiky.

K 1. 1. 2024 jsou nemovitosti v celkové hodnotě 157 700 tis. Kč zatíženy zástavním právem. Na žádné nemovitosti není předkupní právo. Služebnosti na pozemcích a nemovitostech nemají vliv na jejich reálnou hodnotu. Seznam služebností je uveden v příloze č. 1.

Reálná hodnota investic do nemovitostí k 31. prosinci 2023 byla stanovena na základě ocenění společností EQUITA Consulting s.r.o. Toto ocenění je převzato do zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvahy) k 1. 1. 2024.

Znalec postupoval v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a mezinárodními oceňovacími standardy IVS a s mezinárodními účetními standardy IFRS přijatými Evropskou unií. Reálná hodnota byla určena v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a fondech reálnou hodnotou podle IFRS na základě tří tržních principů stanovení hodnoty: výnosové hodnoty, porovnávací hodnoty a věcné hodnoty.

Výnosová hodnota byla stanovena metodou kapitalizace čistého příjmu, kdy tržní pronájmy všech pronajímatelných jednotek nemovitostí jsou posouzeny s ohledem na pronájmy realizované v pronajímatelných jednotkách, jakož i na ostatní pronájmy obdobných nemovitostí v okolí. Míra kapitalizace je stanovena s přihlédnutím k výnosové míře pozorované odhadci obdobných nemovitostí v dané lokalitě a je upravena na základě znalosti odhadců, pokud jde o charakteristické faktory příslušné nemovitosti. Znalec použil pro ocenění pronajímaných nemovitostí výnosovou metodu výpočtu reálné hodnoty, jejímiž významnými nepozorovatelnými vstupy jsou kapitalizační míra, nájemné ovlivněné obsazeností snížené o obnovovací a provozní náklady.

Porovnávací hodnota byla určena podle známých realizovaných, či inzerovaných prodejů obdobných nemovitých věcí a je provedeno porovnání a aplikace na oceňované pozemky. Pro ocenění nemovitých věcí porovnávací metodou je použita metoda přímého porovnání založená na principu odvození porovnávací hodnoty nemovité věci z databáze o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitých věcí.

Věcnou hodnotou se rozumí cena, za kterou je možné nemovitou věc pořídit, v cenové úrovni k datu ocenění, snížená u staveb o přiměřené opotřebení.

Při stanovování reálné hodnoty nemovitostí je za nejvyšší a nejlepší využití nemovitostí považováno jeho stávající využití. Meziročně nedošlo k žádné změně oceňovací techniky. Všechny investice do nemovitostí byly klasifikovány do Úrovně 3 v rámci hierarchie reálné hodnoty a jsou pro ně relevantní následující informace. Průměrná obsazenost pronajímaných obchodních nemovitostí byla k 31.12.2023 99,66 %, kapitalizační míra byla stanovena při zohlednění rozdílů v lokalitě a převládajících tržních podmínkách a doby návratnosti a pohybovala se v rozpětí 6,25 % až 7,25 %. Průměrná cena pozemků včetně hodnoty projektů ve výstavbě k 31.12. 2023 byla 1 649 Kč/m², bez projektů ve výstavbě 1 465 Kč/m².

pronajímané obchodní nemovitosti vytvářející příjem	metoda ocenění	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	Kapitalizační míra v %	Obsazenost v %
Jihlava	výnosová	152 900	7,25	100
Hodonín	výnosová	234 700	7,25	100
Praha	výnosová	423 000	6,25	99
České Budějovice	výnosová	239 700	7,25	99,3
Pardubice	výnosová	241 900	7,25	100
Brno	výnosová	281 000	7,00	99,9
Zlín	výnosová	292 500	7,25	99,3
Česká Lípa I	výnosová	268 500	7,25	100
Penny Brno	výnosová	59 600	6,50	100
Staré Město	výnosová	137 500	7,25	100
Česká Lípa II	výnosová	142 900	7,25	97,04
Valašské Meziříčí	výnosová	157 700	7,25	100
Chomutov	výnosová	126 500	7,25	100
Svitavy	výnosová	152 000	7,25	100
Mikulov	výnosová	64 800	7,25	100
Nový Jičín	výnosová	475 787	6,50	100
pronajímané obchodní nemovitosti celkem		3 450 987		

kancelářské nemovitosti	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Praha – Vinohradská	porovnávací	211 000
kancelářské nemovitosti celkem		211 000

pozemkové portfolio	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)	výměra v m2
Tábor	porovnávací	18 569	9 986
Brno	porovnávací	200 274	123 348
Kukleny	porovnávací	1 686	5 540
Plačice	porovnávací	92 903	266 493
Průhonice	porovnávací	202 952	93 093
Praha	porovnávací	166 380	54 198
Kladno	porovnávací	98 821	36 051
Nový Jičín	porovnávací	28 700	8 432
Jindřichův Hradec	porovnávací	29 490	17 354
Zlín	porovnávací	106 811	31 455
pozemkové portfolio celkem		946 586	645 950

V pozemkovém portfoliu drží Společnost pozemky za účelem zhodnocení buď formou budoucího prodeje nebo další výstavby.

Projekty ve výstavbě jsou dosud nedokončené investice týkající se pozemkového portfolia a pronajímaných nemovitostí a zaplacené zálohy na pořízení investic do nemovitostí v celkové hodnotě 118 855 tis. Kč. Největší položky: výdaje na vybudování infrastruktury a úpravy na pozemcích Praha Jahodnice (37 470 tis. Kč), projektové a přípravné práce na pozemcích v Jindřichově Hradci a příspěvek na vybudovanou infrastrukturu a provedené stavební práce (27 810 tis. Kč), projektové práce na pozemcích v Hradci Králové Plačicích a náklady na právní služby (20 297 tis. Kč), projektové práce na pozemcích v Brně Chřelčích a náklady na právní služby a posudky (18 026 tis. Kč), projektové a přípravné práce na pozemcích v Kladně Kročehlavech a náklady na teplovod a věcné

břemeno (9 329 tis. Kč), projektové práce na pozemcích v Novém Jičíně určených k dostavbě obchodního centra (3 213 tis. Kč) a projektové práce na projektu v Průhonicích (1 948 tis. Kč).

4.3. Pozemky, budovy, zařízení

	k 1.1.2024
Pořizovací ceny	1 764
Oprávky	-941
Opravné položky	-
Zůstatek k 1.1.	823

4.4. Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

	k 1.1.2024
Ostatní dlouhodobé pohledávky	2 000
Celkem dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000

Společnost vykazuje k 1.1.2024 v souladu s uzavřenou Plánovací smlouvou pohledávku za Statutárního městem Brnem ve výši 2 000 tis. Kč. Reálná hodnota pohledávky ve výrazně neliší od její naběhlé hodnoty.

4.5. Krátkodobá aktiva

	k 1.1.2024
Dlouhodobá aktiva držená k prodeji*	48 091
Zásoby	-
Pohledávky z obchodních vztahů	15 136
Poskytnuté zálohy	8 939
Hrubá výše celkem	24 075
Ztráty ze snížení hodnoty	-4 106
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	19 969
Ostatní pohledávky – předplacené náklady	1 728
Ostatní pohledávky – příjmy příštích období	68 162
Ostatní pohledávky – DPH a ostatní daně	18 939
Celkem ostatní pohledávky	88 829

	k 1.1.2024
Bankovní účty	694 305
Pokladní hotovost	56
Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty	694 361

*V případě, že jsou uzavřeny závazné smluvní vztahy, z nichž je jasné, že dojde do jednoho roku k odprodeji investice do nemovitosti, jsou tyto převedeny z kategorie investic do nemovitostí do kategorie dlouhodobá aktiva držená k prodeji. K 31. 12. 2023 byly převedeny do dlouhodobých aktiv držených k prodeji pozemky včetně projektu a odpovídajícího poměrného podílu na infrastruktuře vybudované v projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k.ú. Hostavice) určený pro výstavbu řadových rodinných domů v hodnotě 46 932 tis. Kč a pozemky ve Zlíně (k.ú. Louky nad Dřevnicí) v hodnotě 1 159 tis. Kč. Tato hodnota je převzata do zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvahy k 1. 1. 2024).

Zásoby tvoří k datu zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvahy) dosud nepřevedená plynovodní přípojka postavená pro bytový dům B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“, její reálná hodnota dle posudku znalce je 0 tis. Kč. Tato hodnota je převzata do zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvahy k 1. 1. 2024)

4.6. Vlastní kapitál

Společnost neemitovala žádné nové akcie. Základní kapitál Společnosti činí 2 805 000 tis. Kč a je rozdělen na 5 610 kusů kmenových akcií znějících na jméno o jmenovité hodnotě 500 tis. Kč. Společnost nedrží žádné vlastní akcie.

4.7. Přijaté půjčky (dlouhodobé a krátkodobé) a ostatní závazky (dlouhodobé a krátkodobé)

Společnost má pouze jeden přijatý úvěr, a to od České spořitelny, a.s. Úvěrová smlouva je platná do 31. 12. 2030, finanční prostředky byly poskytnuty na pořízení nákupního centra Valašské Meziříčí a jsou zajištěny zástavním právem k těmto nemovitostem. Úvěr na Společnost přešel v důsledku fúze s dceřinou společností UNISTAV International, a.s. a je úročen fixní úrokovou sazbou.

Úvěr je splácen v pravidelných měsíčních splátkách. Stav úvěru k 1. 1. 2024 je 37 837 tis. Kč, z toho částka splatná do 31. 12. 2024 celkem 7 310 tis. Kč (vykázána v krátkodobých závazcích), částka splatná v následujících letech celkem 30 527 tis. Kč (vykázána v dlouhodobých závazcích). Celková výše úvěru splatná do 5 let činí částku 31 310 tis. Kč, nad pět let částku 6 527 tis. Kč.

V roce 2020 v souvislosti s pořízením 96,97 % akcií společnosti Galerie Tabačka a.s. (společnost zanikla fúzí se Společností k 1.1.2022) uzavřela Společnost Smlouvu o postoupení pohledávky ze dne 29. 9. 2020, kterou vstoupila do práv a povinností věřitele ze Smlouvy o zápůjčce ze dne 24. 7. 2020. Závazek z této smlouvy je splatný postupně ve splátkách, a to do 15. 1. 2024. Závazek je vykázán v naběhlé hodnotě prostřednictvím efektivní úrokové míry ve výši 2,35 %. Stav závazku k 1. 1. 2024 v naběhlé hodnotě je 4 995 tis. Kč (nominální hodnota 5 000 tis. Kč). Závazek je vykázán v krátkodobých ostatních závazcích, úhrada 12.1.2024).

4.8. Krátkodobé závazky

	k 1.1.2024
Závazky z obchodního styku	11 306
Přijaté zálohy	11 880
Závazky – spřízněné osoby	309
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	23 495
Výdaje příštích období	6 592
Výnosy příštích období	1 383
Odměny stat. Orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění	1 039
Daň z příjmů splatná	1 430
Ostatní daně	115
Ostatní závazky – ostatní	5 004
Celkem ostatní závazky	15 563

4.9. Dlouhodobé závazky odložená daň

k 1.1.2024	účetní hodnota	daňová hodnota	přechodný rozdíl
Nehmotná aktiva – ostatní	818	625	193
Investice do nemovitostí a dlouhodobá aktiva držena k prodeji	4 775 519	3 095 951	1 679 568
Pozemky, budovy, zařízení	823	655	168
Zásoby	-	2 119	-2 119
Ostatní dlouhodobé/krátkodobé závazky	4 995	5 000	5
Přechodný rozdíl (sazba 5 %)			1 677 815
Odložený daňový závazek			83 891

5. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

V rámci svých aktivit je Společnost vystavena rizikům

- úvěrové riziko
- riziko likvidity
- tržní riziko zahrnující měnové, úrokové a cenové riziko

Tato část přílohy obsahuje informace o výše zmíněných rizicích, kterým je Společnost vystavena, o cílech, směrnících a postupech Společnosti v oblasti měření a řízení rizika a o řízení kapitálu Společnosti.

5.1. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko, že protistrana nesplní své závazky ze zákaznické smlouvy, což bude mít za následek finanční ztrátu. Společnost je vystavena úvěrovému riziku zejména v důsledku pronájmu nemovitostí (především co se týče pohledávek z obchodních vztahů).

K datu zahajovacího výkazu o finanční situaci neexistovalo žádné významné úvěrové riziko související s jediným nájemcem zákazníkem nebo skupinou zákazníků. Riziko související s případným neuhrazením nájmu omezuje Společnost tím, že požaduje úhradu nájmu dopředu.

Maximální vystavení úvěrovému riziku představuje účetní hodnota každého finančního aktiva uvedeného ve zahajovacím výkazu o finanční situaci. Následující tabulka uvádí klasifikaci finančních aktiv k 1. lednu 2024 dle věkové struktury a případného snížení hodnoty.

Analýza pohledávek po splatnosti

k 1.1.2024	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Po splatnosti se snížením hodnoty	Snížení hodnoty	Celkem
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	-	-	2 000
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	19 298	4 777	-4 106	19 969
Ostatní pohledávky – finanční aktiva	68 162	-	-	68 162
Peněžní prostředky a ekvivalenty	694 361	-	-	694 361
Celkem	783 821	4 777	-4 106	784 492

5.2. Riziko likvidity

Hlavním cílem řízení rizika likvidity je snížit riziko, že Společnost nebude mít dostatek prostředků ke krytí svých finančních závazků, provozního kapitálu a investičních výdajů, k nimž se zavázala a riziko, že nebude schopna realizovat určité aktivum za přiměřenou cenu a v příslušném časovém rámci.

Společnost řídí riziko likvidity průběžným monitorováním předpokládaných a skutečných peněžních toků, financováním portfolia investic do nemovitostí převážně vlastními zdroji, využíváním příjmů z pronájmů k úhradě krátkodobých závazků.

S výjimkou úvěru od České spořitelny a.s (k 1.1.2024: 37 837 tis. Kč) a zádržného z titulu smluv o dílo (k 1.1.2024: 60 tis. Kč) Společnost nemá jiné závazky než závazky, které jsou splatné do tří měsíců. Společnost dlouhodobě vykazuje dostatek zdrojů (stav peněžních prostředků k 1.1.2024: 694 305 tis. Kč), své peněžní závazky plní řádně a včas.

5.3. Tržní riziko

Tržní riziko je riziko vyplývající ze změn tržních cen, úrokových měr a měnových kurzů, včetně rizika plynoucího z kolísání tržní hodnoty pozic v majetku Společnosti, které je způsobeno změnami tržních proměnných, zejména cen nemovitostí a dalších aktiv, do kterých Společnost investuje.

Dle statutu mohou být nemovitosti, do nichž Společnost investuje, umístěny pouze v České republice a v zemích Evropského hospodářského prostoru. Doposud bylo vždy 100 % nemovitostí umístěno v České republice s rozložením portfolia na pozemkové a nemovitosti určené k pronájmu. Společnost uplatňuje diverzifikaci a soustředí se na nemovitosti v České republice.

Měnové riziko

Společnost k 1. 1. 2024 nemá finanční aktiva a závazky v cizích měnách.

Úrokové riziko

Společnost má k 1. 1. 2024 pouze jeden přijatý bankovní úvěr, který je po sjednané období úročen fixní úrokovou sazbou. Tento bankovní úvěr je Společnost schopna kdykoli vykrýt svými vlastními finančními prostředky.

Cenové riziko

Společnost je vystavena riziku vyplývajícímu z poklesu ceny nemovitostí včetně rizika spojeného s výnosem z nájemného.

Reálná hodnota nemovitostí v majetku Společnosti je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým oceněním. Dojde-li však podle názoru představenstva v průběhu roku ke značným výkyvům hodnoty majetku Společnosti, provede Společnost dle statutu ocenění majetku bez zbytečného odkladu.

5.4. Řízení kapitálu

Cílem řízení kapitálu Společnosti je zajistit schopnost Společnosti pokračovat v činnosti po neomezenou dobu a vytvářet výnosy pro akcionáře a prospěch pro ostatní zainteresované strany, stejně jako udržovat optimální strukturu kapitálu, a snižovat tak náklady na kapitál.

Největším zdrojem financování byl vlastní kapitál, který činil 97,12 % pasiv. Společnost od vzniku nerozhodla o výplatě jakéhokoliv podílu na zisku.

Finanční pozice Společnosti nepodléhá sezónním výkyvům, nicméně tržní cena akcii může klesnout v důsledku jejich volatility na finančních trzích, a to může mít dopad na finanční situaci Společnosti.

6. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V rámci Zahajovacího výkazu o finanční situaci jsou vykázány následující stavy se spřízněnými osobami (dle definice v 3.2.3. – spřízněné osoby

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

	k 1.1.2024
UNI HOBBY, a.s.	4 784
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	4 784

Ostatní pohledávky

	k 1.1.2024
UNI HOBBY, a.s.	4 316
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	4 316

Krátkodobé závazky z obchodního styku

	k 1.1.2024
UNI HOBBY, a.s.	4 762
UNIMEX GROUP, a.s.	248
Václavské, a.s.	88
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	5 098

Ostatní závazky

	k 1.1.2024
UNI HOBBY, a.s.	332
UNIMEX GROUP, a.s.	6
Celkem ostatní závazky	338

7. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY

Společnost nemá žádné podmíněné závazky. Vůči Společnosti není veden žádný soudní spor a Společnosti není známo, že by takový spor mohl být vůči ní zahájen.

8. PODMÍNĚNÁ AKTIVA

Ve prospěch Společnosti byly vystaveny tyto bankovní a jiné záruky:

bankovní záruka poskytnutá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 537 184,07 Kč s platností do 31. 3. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti ALFA RENT, s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu UNI HOBBY Brno

bankovní záruka poskytnutá Všeobecnou úverovou bankou a.s., se sídlem v Bratislavě ve výši 390 000,- Kč platná do 6. 9. 2026. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti Dráčik – DUVI CZ s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na obchodní prostory v objektu OBI Česká Lípa

bankovní záruka poskytnutá Českou spořitelnou, a.s. ve výši 572 770,- Kč s platností do 30. 9. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti KOBERCE BRENO, spol. s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu UNI HOBBY Valašské Meziříčí

bankovní záruka poskytnutá KB, a.s. ve výši 10 567 974,- Kč s platností do 25. 3. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na výstavbu obchodního centra Svitavy

bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 2 690 219,- Kč s platností do 31. 7. 2025. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na výstavbu objektu TRAVEL FREE Mikulov

bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 501 516,- Kč s platností do 30. 11. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti FAST ČR, a.s. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu UNI HOBBY Jihlava

bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 683 644,50 Kč s platností do 31. 7. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti FAST ČR, a.s. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Česká Lípa II

bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 2 204 228,90 Kč s platností do 15. 5. 2026 na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby ve Zlíně (přístavba prodejny haly „DRIVE-IN“ a stavební úpravy prodejny HOBBY marketu)

bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 350 000,-- Kč s platností do 31. 3. 2027. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti HECHT MOTORS s.r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Česká Lípa II

bankovní záruka poskytnutá Raiffeisenbank a.s. ve výši 979 387,43 Kč s platností do 15. 2. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti Mountfield a.s. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Česká Lípa II

bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 276 754,83 Kč s platností do 28. 11. 2029, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti VELKOOBCHOD ORION, spol. s r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka

bankovní záruka poskytnutá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 133 297,-- Kč s platností do 30. 6. 2026, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti TESCO MA s.r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka

bankovní záruka poskytnutá Českou spořitelnou, a.s. ve výši 162 457,-- Kč s platností do 27. 1. 2026, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti GECO, a.s. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka

bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 98 800,-- Kč s platností do 31. 1. 2026, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti Flamengo květiny s.r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka

finanční záruka poskytnutá mateřskou společností CCC Spòlka Akcyjna ve výši 616 608,85 Kč s platností od data jejího vystavení do konce třetího měsíce následujícího po ukončení účinnosti nájemní smlouvy, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti CCC Czech, s.r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka

bankovní záruka poskytnutá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 670 032,-- Kč s platností do 20. 9. 2024, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti ROSSMANN, spol. s r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka

bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 929 639,-- Kč s platností do 2. 11. 2024, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti HP TRONIC Zlín, spol. s r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka

bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 212 760,- Kč s platností do 1. 8. 2024, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti Samohýl group a.s. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka

finanční záruka poskytnutá mateřskou společností LPP S.A. ve výši 862 952,64 Kč s platností do 10. 2. 2025, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti LPP Czech Republic s.r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka

9. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od 1. 1. 2024 do okamžiku sestavení Zahajovacího výkazu o finanční situaci Společnosti žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční či majetkovou situaci Společnosti.

Příloha č. 1

Služebnosti

Služebnosti na pozemcích a nemovitostech nemají, vzhledem ke svému charakteru, vliv na jejich reálnou hodnotu.

UNI HOBBY market Brno (k.ú. Komín – LV 6119)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
EG.D, a.s.	parcela 3163/114,3163/122	umístění kabelového vedení VN
EG.D, a.s.	3163/132	distribuční soustava trafostanice

UNI HOBBY market Zlín (k.ú. Louky nad Dřevnicí – LV 968)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
Statutární město Zlín	parcela 670/71	umístění, provoz veřejného osvětlení, vjezdu a vstupu za účelem oprav, kontrol, údržby
EG.D, a.s.	parcela 670/71, 670/78, 670/79, 670/80,670/81	umístění kabelového vedení VN
EG.D, a.s.	670/78, 79, 80, 81	věcné břemeno zřizování a provozování vedení
670/255, 670/258, 670/259, 670/261, 670/262, 670/263, 670/264, 670/265, 670/267	670/255, 670/258, 670/259, 670/265, 670/261, 670/262, 670/263, 670/264, 670/267	služebnost cesty a inženýrské sítě
EG.D, a.s.	670/55	služebnost umístění distribuční soustavy – kabely VN, a právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat distribuční soustavu...
CETIN a.s.	670/255	služebnost ve zřízení, provozování, údržbě a opravách podzemního komunikačního vedení

UNI HOBBY market a pozemky Pardubice (k.ú. Pardubice – LV 12663)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela st. 10575, 1759/19, 1759/8	parcela 1764/10, 1764/13, 1764/15, 1764/9	chůze, jízdy, průhonu
1759/7, 1761/6, 2784/29	parcela 1759/19, 1759/8,10577	cesty a stezky
CETIN a.s.	parcela 1764/8	zřízení (uložení), provoz, údržba, oprava vedení podzemního vedení veřejné komunikační sítě
CETIN a.s.	stavba č. p. 2777	zřízení (umístění), údržby a oprav skříňového rozvaděče a příslušného vnitřního rozvodu

OBI market Roztyly (k.ú. Chodov – LV 12877)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
Pražská teplárenská, a.s.	parcela 3258/3, 3258/29	umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, oprav a stavby horkovodní přípojky a právo přístupu a příjezdu k ní
parcela 3258/1,3258/29, 3258/30	parcela 3249, 3250	vjezdu, chůze, jízdy
ČEZ ICT Services, a.s.	parcela 3252/1	zřízení, provoz komunikačního vedení, právo volného vstupu a vjezdu
Pražská teplárenská, a.s.	parcela 3258/23	umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, oprav a stavby horkovodní přípojky a přístupu a příjezdu k ní
Pražská teplárenská, a.s.	parcela 3258/23	umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, oprav předávací stanice a právo přístupu a příjezdu k ní

UNI HOBBY market Hodonín (k.ú. Hodonín – LV 14003)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela St.9214,2058/97, 2058/129, 2058/141-145	parcela 2058/120	volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům
parcela St.9214,2058/97, 2058/129, 2058/141-145	parcela 2058/80	zřizování, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a břemeno bezúplatného odvodu dešťových vod
parcela St. 9032, 2058/120	parcela St. 9214, 2058/97, 2058/129, 2058/141-145	zřizování, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a bezúplatný odvod dešťových vod
parcela St. 9032, 2058/120	parcela St. 9214, 2058/97, 2058/129, 2058/141-145	volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům, užívání a provozování silničního napojení
parcela St. 9109, St. 9903, 2058/123,2058/199	parcela St. 9214, 2058/97, 2058/129, 2058/141-145	stavby, zřizování, umístění, provozování, oprav a údržby vodovodní přípojky a vedení vody prostřednictvím přípojky
parcela St. 9109, St. 9903, 2058/123,2058/199	parcela St. 9214, 2058/97, 2058/129, 2058/141-145	stavby, zřizování, užívání, provozování, oprav a údržby elektrických nízkonapěťových rozvodů a jejich napojení na rozvaděč
parcela St. 9109, St. 9903, 2058/123,2058/199	parcela St. 9214, 2058/97, 2058/129, 2058/141-145	umístění stavby, zřizování, užívání, provozování, oprav a údržby přípojky veřejné dešťové kanalizace
DDK Bohemia s.r.o.	parcela 2058/97, 2058/141	spočívající v právu umístit na povinnou nemovitost stavbu vodovodní přípojky s napojením na vodovodní řád, vstup na nemovitost a provádět opravy, údržbu a revize
parcela St. 7453, 2058/111, 2058/188	parcela 2058/97	spočívající v právu umístit na povinnou nemovitost stavbu vodovodní přípojky s napojením na vodovodní řád, vstup na nemovitost a provádět opravy, údržbu a revize
parcela St. 7453, 2058/111, 2058/188	parcela 2058/97	umístění stavby kanalizační přípojky a vstupovat na pozemek za účelem provádění oprav, údržby, revizí
parcela St.9023, 9206/3, 2058/127, 2058/130, 2058/152, 2058/154,155, 2058/210, 2058/80	parcela 2058/97	umístit na pozemku stavbu propojení vodovodního řádu úsek V, vstup a vjíždět a pozemek za účelem provozování stavby a provádění jejich oprav, údržby a revizí
parcela St.9023, 9206/3, 2058/127, 2058/130, 2058/152, 2058/154,155, 2058/210, 2058/80	parcela 2058/129,141,97	umístit na pozemek stavbu dešťové kanalizace a v nezbytném rozsahu vstupovat a vjíždět na pozemek za účelem provozování stavby a provádění oprav, údržby a revizí
parcela St.9023, 9206/3, 2058/127, 2058/130, 2058/152, 2058/154,155, 2058/210, 2058/80	parcela 2058/97	vjíždět na pozemek za účelem provozování stavby a provádění jejich oprav, údržby a revizí dle GP
EG.D, a.s.	parcela 2058/97	umístění a provozování zemního kabelového vedení VN, za účelem zajišťování běžné údržby, provozu a odstraňování poruch na zařízení
CETIN a.s.	parcela 2058/97, 2058/143, 2058/144	umístění a provozování podzemního komunikačního vedení
ČEZ Teplárenská, a.s.	parcela 2058/97	právo umístění, provozování, přístupu a příjezdu za účelem oprav a údržby parovodní přípojky v rozsahu GP
ČEZ Teplárenská, a.s.	parcela St. 9214	strpět zřízení, udržování, opravy a provozování stavby – technologie předávací stanice s právem vstupu oprávněného či jeho dodavatelů za účelem údržby a provádění oprav
ČEZ Teplárenská, a.s.	2058/97	právo zřízení, udržovat opravovat, provozování stavby – podzemní tepelný napáječ a právo přístupu a příjezdu k těmto rozvodům
EG.D, a.s.	parcela 2058/143, 2058/145, 2058/97	zřízení a vymezení osobní služebnosti, provozovat, opravovat, udržovat distribuční soustavy – kabel VN, provádět úpravy, výměny, modernizace

EG.D, a.s.	parcela 2058/97	zřídit, provozovat, opravovat a udržovat distribuční soustavu – kabel VN v pozemku, VN rozvaděč v trafostanici a přístup do trafostanice k VN rozvaděči, právo provádět na distribuční soustavě úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace a zlepšení výkonnosti včetně jejího odstranění
EG.D, a.s.	parcela 2058/97	zřídit, provozovat, opravovat a udržovat distribuční soustavu – kabelové vedení VN, optická telekomunikační síť na pozemku, právo provádět na distribuční soustavě úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti včetně jejího odstranění

UNI HOBBY market České Budějovice (k.ú. České Budějovice 3 - LV 4172)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela 1615/1, 1615/3, 1615/5, 1615/23	parcela 1617/1	chůze a jízdy a parkování
EG.D, a.s.	parcela 1617/1	zřízení, umístění, provozování kabelového vedení NN
EG.D, a.s.	parcela 1617/1	právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat na pozemku distribuční soustavu kab. vedení VN

UNI HOBBY market Jihlava (k.ú. Horní Kosov – LV 1717)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
EG.D, a.s.	parcela 1040/1, 1137/11, 1137/252	podle geometrického plánu č. 1086-2073/2013
EG.D, a.s.	parcela 1137/11, 1137/12	podle geometrického plánu č. 1807-2054/2013
GasNet s.r.o.	parcela 1040/1, 1137/11, 1137/12, 1137/217, 1137/252	věcné břemeno podle geometrického plánu č. 1796-8/20213
CETIN a.s.	parcela 1040/1, 1137/11, 1137/12, 1137/252	věcné břemeno dle GPL č. 1799-280/2013
EG.D, a.s.	parcela 1040/37	věcné břemeno dle GPL č. 1794-2418/2012

Pozemky Kladno (k.ú. Kročehlavy – LV 23466)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela 2880/31	parcela 2880/4	chůze a jízdy a vedení inženýrské sítě
parcela 2868/14, 2868/17, 2880/19, 2880/100, 2880/228, 2880/229, 2880/29, 2880/300, 2880/301, 2880/31, 2880/99	parcela 2880/15	vedení inženýrských sítí, v rozsahu článku II smlouvy a GP 2254-071/2008
CETIN a.s.	parcela 2880/15	zřízení a provozování telekomunikačního vedení
Statutární město Kladno	parcela 2880/97	zřízení a provozování veřejné komunikační sítě (optický kabel)

Brno – město (k.ú. Chrlice) - LV 2151

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
EG. D, .a.s.	1502	věcné břemeno umístění a provoz. Elektrorozvodného zařízení kabelového vedení NN

UNI HOBBY market Staré Město u Uherského Hradiště (k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště – LV 5200)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela st. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	parcela st. 3052, St. 3361, St. 3362, 6068/145, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/204, 6068/73	bezplatného napojení na inženýrské sítě-vodovod, plynovod, vedení VN, vedení NN, dešťovou a splaškovou kanalizaci
parcela St. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	parcela St. 3052, 6068/145, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/73	chůze a jízdy
parcela St. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	St. 3361, st. 3362, 6068/204	chůze a jízdy
parcela 6068/154	parcela 6068/199	užívání parkoviště
CETIN a.s.	parcela 6068/156, 6068/203	zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení
EG.D, a.s.	6068/156	zřízení, provozování, opravování, údržba stavby distribuční soustavy- kabel VN, NN, rozvaděč NN
parcela St. 3052	parcela 6068/156	umístění chodníku včetně souvisejícího osvětlení podél chodníku, stezka přes pozemek
parcela St. 2898, st. 3052, st. 3361, st. 3362, 6068/106, 6068/136, 6068/145, 6068/196-200, 6068/204, 6068/222-226, 6068/73, 6068/75, 6068/83, 6068/85, 6068/86	6068/154	břemeno vedení inženýrské sítě, spočívající v právu připojit se k dešťové kanalizaci a vést kanalizační vedení, provozovat a udržovat takové kanalizační vedení

OBI market a další tři nemovitosti Česká Lípa (k.ú. Česká Lípa – LV 12262)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
ČEZ Distribuce, a.s.	parcela 5815/43, 5815/74, 5815/18, 5820/7	zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy
CETIN a.s.	parcela 5813/18, 5815/43, 5815/74, 5815/18, 5820/7	zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení

Kvítkovice u Otrokovic (k.ú. Kvítkovice u Otrokovic) - LV 1984

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
Česká republika, Ministerstvo zemědělství	1045/14, 1045/142	Věcné břemeno oprav a údržby, vstupu a kontroly drenáže

OBI market a další tři nemovitosti Česká Lípa (k.ú. Česká Lípa – LV 12262)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
ČEZ Distribuce, a.s.	parcela 5815/43, 5815/74, 5815/18, 5820/7	zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy
CETIN a.s.	parcela 5813/18, 5815/43, 5815/74, 5815/18, 5820/7	zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení

Pozemky Hostavice (k.ú. Hostavice – LV 551)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela 877/12, 877/136,137, 877/150-159,877/16-17, 877/160-166, 877/17, 877/22,25,66, 877/6-8	parcela 881/1	cesty a stezky
parcela 877/12, 877/136,137, 877/150-159,877/16-17, 877/160-166, 877/17, 877/22,25,66, 877/6-8	parcela 881/39	služebnost inženýrské sítě, kanalizačního vedení a přípojky splaškové kanalizace a vodovodního vedení a přípojky vodovodu
PREdistribuce, a.s.	parcela 877/16, 877/25, 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy a obslužného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
PREdistribuce, a.s.	parcela 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy a obslužného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
PREdistribuce, a.s.	877/16, 877/6	zřizování a provozování vedení, kabelové vedení 1kV
PRE distribuce, a.s.	parcela 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy – kabelové vedení NN a telekomunikační vedení, a obslužného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	parcela 877/6	služebnost inženýrské sítě – dešťová a splašková kanalizace, vodovod
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	Parcela 877/8	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka dešťové kanalizační stoky pro veřejnou potřebu, vybudované v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	Parcela 877/25	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka vodovodního řádu pro veřejnou potřebu, vybudované v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	parcela 877/12, 877/16, 877/22, 877/25, 877/6	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka veřejného osvětlení vybudovaného v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	parcela 877/16, 877/25, 877/6, 877/17	strpět plynovodní přípojku

Jindřichův Hradec (k.ú. Jindřichův Hradec – LV 12209)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
3621/6	3617/28, 3617/29, 3617/30, 3617/31, 3621/5, 3633/1	věcné břemeno chůze
3621/6		věcné břemeno zatěžující nemovitost, inženýrská síť vodovodu včetně práva chůze a jízdy v rozsahu geometrického plánu
3621/6		inženýrská síť dešťové kanalizace (nezaolejované) včetně práva chůze a jízdy v rozsahu GP, inženýrská síť dešťové kanalizace (zaolejované) včetně práva chůze a jízdy v rozsahu GP, inženýrská síť splaškové kanalizace včetně práva chůze a jízdy v rozsahu GP, inženýrská síť vedení plynu včetně práva chůze a jízdy v rozsahu GP
věcné břemeno ve prospěch nemovitosti v katastru	3621/6	inženýrské sítě – kanalizace splašková v rozsahu GP, kanalizace dešťová v rozsahu GP, plyn v rozsahu GP, vodovod B v rozsahu GP
Město Jindřichův Hradec	3621/6	právo uložení vodovodního řádu, v právu přístupu, provozování, údržby, kontroly, provádění oprav a případného odstranění v pozemcích uložení vodovodního řádu v rozsahu GP

Obchodní centrum Valašské Meziříčí (k.ú. Krásno nad Bečvou – LV 5315)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela 1651	parcela 1590/2, 1590/4	umístění a provozování slaboproudého a silnoproudého vedení
parcela 1651	parcela St. 2810	umístění a provozování trafostanice, vypínačů, měřičů a jiného elektrického zařízení
parcela St. 1217, st. 2819/1	parcela St. 749/4, 1612/10, 1612/12	napojení, užívání, údržby a oprav zbudovaných inženýrských sítí
parcela St. 2810, st. 2811	parcela 1612/1, 1612/2	umístění komunikace a kruhového objezdu s právem průchodu a průjezdu, provádění údržby, rekonstrukce a oprav
DEZA, a.s.	parcela 406/24	právo údržby a vedení teplovodu
DEZA, a.s.	parcela 1612/11, 416/6	věcné břemeno chůze a jízdy
parcela St. 749/4, 1612/10	parcela 1612/11, 1612/2	věcné břemeno chůze a jízdy
parcela St. 749/4, 1612/10	parcela 1632/2	věcné břemeno chůze a jízdy
ČEZ Distribuce, a.s.	parcela 1612/1, 1612/4, 1632/2, 416/6	zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy
parcela St. 2810, st. 2811	parcela 1612/1, 1612/11, 1612/2, 416/6	umístění, vybudování, vedení a udržování retenční nádrže, areálové přeložky vodovodu, přeložky kanalizace, silnoproudého vedení NN a slaboproudého vedení a vedení kanalizace do přílehlé retenční nádrže s právem příchodu a příjezdu za účelem provádění údržby, rekonstrukce a oprav
parcela St. 1217, st. 2819/1, 1651	406/4, 1485, 1632/1, 1590/2, 1612/12	věcné břemeno chůze a jízdy
Česká spořitelna	parcela č. 1217, 2819/1, 1612/1, 1612/11, 1612/13, 1612/14, 1612/2, 1612/4, 1632/2, 1644, 1651, 406/24, 416/22, 416,6	k zajištění pohledávky na zaplacení jistiny úvěru...

UNI HOBBY market Chomutov (k.ú. Chomutov I – LV 14122)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela 3793/131, 3793/132, 3841/2, 3886/16, 3886/32, 3886/34, 3886/35, 3886/36, 3886/37, 3886/38	parcela 3886/1	břemeno cesty a stezky, chůze a jízdy
parcela 3793/131, 3793/132, 3841/2, 3886/16, 3886/32, 3886/34, 3886/35, 3886/36, 3886/37, 3886/38	parcela 3886/23	břemeno cesty a stezky, chůze a jízdy
parcela 3840/1	parcela 3886/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
parcela 3840/2	parcela 3886/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
parcela 3840/3	parcela 3886/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
parcela 3840/4	parcela 3886/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
parcela 3840/1	parcela 3841/2	břemeno chůze a jízdy
parcela 3840/2	parcela 3841/2	břemeno chůze a jízdy
parcela 3840/3	parcela 3841/2	břemeno chůze a jízdy
parcela 3840/4	parcela 3841/2	břemeno chůze a jízdy
ČEZ Distribuce, a.s.	parcela 3886/35, 36, 37, 38	zřízení a provozování distribuční soustavy a umožnění přístupu za účelem údržby a opravy
parcela 3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	parcela 3886/16, 3886/35, 3886/36, 3886/38	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby středotlakého areálového plynovodu

parcela 3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	parcela 3886/35	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby potrubí požární vody
parcela 3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	parcela 3886/35	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby vodovodní odbočky
parcela 3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	parcela 3886/35	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby kabelového vedení NN z trafostanice
parcela 3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	parcela 3841/2, 3886/35	cesty a stezky včetně chůze a jízdy
parcela 3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	parcela 3886/32, 3886/35	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby kabelového kanálu včetně optického kabelu pro přenos dat a napájecího kabelu ručního mytí
GasNet s.r.o.	parcela 3886/35, 3886/36, 3886/38	služebnost spočívající v právu zřídit a provozovat stavbu plynárenského zařízení a dále v právu v nezbytně nutném vstupovat, vjíždět na služebně pozemky .stavebními úpravami, provozování.

UNI HOBBY Svitavy (k.ú. Čtyřicet Lánů – LV 7127)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela St. 1737, 1559/6, 1559/9, 1560/13, 1560/29, 1560/31, 1560/35, 1560/36	parcela 1559/12, 1559/13, 1560/30, 1560/38	cesty a stezky
parcela St. 1786, St. 1787, 1559/7, 1560/1, 1560/38, 1560/44, 1560/45	parcela 1560/13, 1560/31	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky dešťové kanalizace vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížené pozemky a napojení na stávající inženýrské sítě
parcela St. 1786, St. 1787, 1559/7, 1560/1, 1560/38, 1560/44, 1560/45	parcela 1560/13	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky vodovodu vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě
parcela St. 1786, St. 1787, 1559/7, 1560/1, 1560/38, 1560/44, 1560/45	parcela 1560/13, 1560/29	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky splaškové kanalizace vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě
parcela St. 1786, St. 1787, 1559/7, 1560/1, 1560/38, 1560/44, 1560/45	parcela 1560/13, 1560/29	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav podzemní kabelové přípojky VN vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě

ČEZ Distribuce, a.s.	1559/6, 1559/9, 1560/13, 1560/35	umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu, modernizaci
parcela St. 1786, St. 1787, 1559/7, 1559/11, 1559/12, 1559/13, 1560/1, 1560/30, 1560/38, 1560/39, 1560/44, 1560/45	1559/9, 1560/31	cesty a stezky
CETIN a.s.	1559/6, 1559/9, 1560/13	umístění a provozování komunikačního vedení a zařízení na dobu neurčitou
nemovitost neevidovaná v katastru	parcela 1559/6, 1559/9, 1560/13, 1560/29, 1560/31	umístit na služebních pozemcích vodní dílo (SO 09 splašková kanalizace, SO 10 dešťová kanalizace, SO 11 vodovod), vstupovat a vjíždět na služebné pozemky za účelem kontroly, údržby, provozování, oprav a stavebních úprav vodního díla,

Obchodní centrum s pozemky Nový Jičín (k.ú. Nový Jičín – Dolní Předměstí – LV 376)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela St. 2050, 599, 600, 616/2, 723, 729, 731, 93/1, 93/3, 94/2, 94/3, 94/6, 94/7	parcela 94/10, 94/5, 94/9	uložení vedení inženýrské sítě – vodovodního řádu
parcela St. 2050, 599, 600, 616/2, 723, 729, 731, 93/1, 93/3, 94/2, 94/3, 94/6, 94/7	parcela 94/10, 94/9	vybudování sjezdů
GTS Czech s.r.o.	parcela 93/1, 93/3	služebnost inženýrské sítě, právo vstupu a vjezdu za účelem zabezpečování provozu, údržby a oprav zařízení podzemní veřejné komunikační sítě v rámci stavby OC
GasNet, s.r.o.	parcela 93/3	zřídit a provozovat plynárenské zařízení – přeložka STL plynovodu včetně STL přípojky, právo vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním plynárenského zařízení
ČEZ Distribuce, a.s.	parcela 723, 93/3, 94/6	zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součásti distribuční soustavy kabelové vedení VN v zemi a provádět úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění a právo vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřizováním, obnovou a provozováním
ČEZ ICT Services, a.s.	parcela 93/1, 93/3	zřídit a provozovat podzemní komunikační vedení a jeho obslužné zařízení, právo vstupovat a vjíždět za účelem zajištění provozu a údržby, včetně případné rekonstrukce, zlepšení výkonnosti nebo odstranění podzemního komunikačního vedení
CETIN a.s.	parcela 93/3, 94/2, 94/3, 94/7	zřízení, provozování, údržba, oprava a právo provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti podzemního komunikačního vedení veřejné komunikační sítě
CETIN a.s.	parcela 2050	umístění vnitřního komunikačního zařízení a právo provádět úpravy za účelem jeho modernizace nebo zlepšení jeho výkonnosti
Veolia Energie ČR, a.s.	parcela st. 2050, 93/3	zřídit, provozovat, opravovat a udržovat domovní STL plynovod a plynovou kotelnu v budově, pro dobývání tepla obchodnímu centru, právo provádět úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti včetně jejího odstranění, vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřízením, obnovou a provozováním plynovodu STL a plynové kotelny

**Zpráva auditora o ověření zahajovacího výkazu o finanční situaci
(zahajovací rozvahy) nástupnické společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený
investiční fond, a.s. k rozhodnému dni fúze sloučením (1. 1. 2024)**

Nástupnická společnost: UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

IČ: 283 75 025

Sídlo: Václavské náměstí 815/53, 110 00 Praha 1

Předmět auditu: Zahajovací výkaz o finanční situaci (zahajovací rozvaha)
společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
(nástupnická společnost)

Rozvahový den: 1. leden 2024
(rozhodný den fúze sloučením)

Zúčastněné společnosti
na fúzi sloučením: UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.,
Václavské náměstí 815/53, 110 00 Praha 1
(nástupnická společnost)

Vinohradská BLDG, a.s.,
Václavské náměstí 815/53, 110 00 Praha 1
(zanikající společnost)

Datum zprávy auditora: 17. dubna 2024

Auditoři: EURO-Trend Audit, a.s.
Oprávnění KAČR č. 317

Ing. Michal Šindelář, Ph.D.
Oprávnění KAČR č. 2463

**Zpráva auditora o ověření zahajovacího výkazu o finanční situaci
(zahajovací rozvahy) nástupnické společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený
investiční fond, a.s. k rozhodnému dni fúze sloučením (1. 1. 2024)**



Zpráva nezávislého auditora o ověření zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvahy) nástupnické společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. k rozhodnému dni fúze sloučením (1. 1. 2024)

Akcionářům společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiloženého zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvaha) nástupnické společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (dále také „Společnost“) k 1. 1. 2024 a souvisejících doplňujících údajů (dále také „zahajovací rozvaha“) na základě návrhu projektu fúze. Doplňující údaje obsahují popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace včetně komentáře dle požadavků zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon o přeměnách“).

Podle našeho názoru byl přiložený zahajovací výkaz o finanční situaci (zahajovací rozvaha) společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. k 1. 1. 2024 ve všech významných ohledech sestaven v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a požadavky zákona o přeměnách vztahujícími se na zahajovací rozvahu a s návrhem projektu fúze.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon o auditorech“), nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 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 zahajovací rozvahy. 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.

Zdůraznění skutečnosti – účel a východiska sestavení

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 1.2. doplňujících údajů k zahajovací rozvaze, že tato zahajovací rozvaha nepředstavuje celou účetní závěrku v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a byla připravena výhradně pro účely fúze a není určena pro žádné jiné použití.

Dále upozorňujeme na skutečnost uvedenou také v bodě 1.2. doplňujících údajů k zahajovací rozvaze, kde je vysvětleno, že tato zahajovací rozvaha byla sestavena na základě předpokladu, že návrh fúze bude schválen a fúze následně zapsána do obchodního rejstříku. Pokud by tato fúze nebyla zapsána do obchodního rejstříku, příložená zahajovací rozvaha nebude platná.

Náš výrok není v souvislosti s výše uvedenými skutečnostmi modifikován.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za zahajovací rozvahu

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení zahajovací rozvahy v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, požadavky zákona o přeměnách vztahujícími se na zahajovací rozvahu a s návrhem projektu fúze a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení zahajovací rozvahy tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování zahajovací rozvahy je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v doplňujících údajích k zahajovací rozvaze záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení zahajovací rozvahy s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemají jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada. Výbor pro audit odpovídá zejména za sledování postupu sestavování zahajovací rozvahy a sledování účinnosti vnitřní kontroly a systému řízení rizik.

Odpovědnost auditora za audit zahajovací rozvahy

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že zahajovací rozvaha 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 zahajovací rozvaze 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 zahajovací rozvahy 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 skepticizmus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti zahajovací rozvahy 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 metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v doplňujících údajích k zahajovací rozvaze.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení zahajovací rozvahy vedením Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v doplňujících údajích k zahajovací rozvaze, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.


Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Praha, 17. dubna 2024


Auditorská společnost:
EURO-Trend Audit, a.s.
Senovážné nám. 978/23, Praha 1
Oprávnění KAČR č. 317




Klíčový auditorský partner:
Ing. Michal Šindelář, Ph.D.
Oprávnění KAČR č. 2463

Za společnost:
Ing. Petr Ryneš, předseda správní rady