

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti UNIPRO Capital a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti UNIPRO Capital a.s., se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, identifikační číslo 077 17 610, (dále také společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti UNIPRO Capital a.s. k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Významná (materiální) nejistota týkající se nepřetržitého trvání podniku

Upozorňujeme na bod 11 Přílohy k účetní závěrce k 31.12.2022, podle něhož společnost za účetní období k 31.12.2022 vykazuje záporný vlastní kapitál a současně předpoklad nepřetržitého trvání společnosti je závislý na vyhodnocení návratnosti zápůjčky ve skupině. Tyto události a podmínky spolu s dalšími záležitostmi popsanými v tomto bodě ukazují na existenci významné (materiální) nejistoty, která může zásadním způsobem zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat.

Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Jiné skutečnosti

Účetní závěrku společnosti UNIPRO Capital a.s. k 31. 12. 2021 ověřoval jiný auditor, který ve své zprávě ze dne 17. 6. 2022 vydal k této závěrce výrok bez výhrad.

Odpovědnost správní rady společnosti UNIPRO Capital a.s. za účetní závěrku

Správní rada společnosti UNIPRO Capital a.s. odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považují za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je správní rada společnosti UNIPRO Capital a.s. povinna posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy jednatele plánují zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemají jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti jednatele společnosti UNIPRO Capital a.s. uvedli v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky jednatelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný

výrok. Naše závěry týkající se schopnosti společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat správní radu společnosti UNIPRO Capital a.s. 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.

V Praze dne 22. listopadu 2023

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

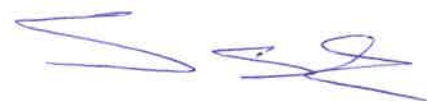
evidenční číslo 2169

ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU
K 31. 12. 2022
 (v celých tisících Kč)

AKTIVA		Běžné účetní období			Minulé období	
Označení	Popis	Brutto	Korekce	Netto	Netto	
	AKTIVA CELKEM	14 931	-14 004	927	2 223	
B.	Stálá aktiva	14 004	-14 004	0	0	
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	14 004	-14 004	0	0	
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	14 004	-14 004	0	0	
C.	Oběžná aktiva	612	0	612	2 195	
C.II.	Pohledávky	13	0	13	0	
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	13	0	13	0	
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	13	0	13	0	
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	13	0	13	0	
C.IV.	Peněžní prostředky	599	0	599	2 195	
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	0	0	0	2 000	
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	599	0	599	195	
D.	Časové rozlišení aktiv	315	0	315	28	
D.1.	Náklady příštích období	315	0	315	28	
				Běžné účetní období	Minulé období	
PASIVA						
Označení	Popis					
	PASIVA CELKEM				927	2 223
A.	Vlastní kapitál				-16 734	1 022
A.I.	Základní kapitál				2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál				2 000	2 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)				-978	-112
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let				-247	-112
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)				-731	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)				-17 756	-866
B+C.	Cizí zdroje				17 661	1 201
C.	Závazky				17 661	1 201
C.I.	Dlouhodobé závazky				17 660	0
C.I.1.	Vydané dluhopisy				17 660	0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy				17 660	0
C.II.	Krátkodobé závazky				1	1 201
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů				1	25
C.II.8.	Závazky ostatní				0	1 176
C.II.8.7.	Jiné závazky				0	1 176

Sestaveno: 22. 11. 2023

Podpisový záznam:



UNIPRO Capital a.s.
Šumavská 519/35,
Veveří
602 00 Brno

IČO: 077 176 10

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY V PLNÉM ROZSAHU
(DRUHOVÉ ČLENĚNÍ)
ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2022 DO 31. 12. 2022
(v celých tisících Kč)

Označení	Popis	Běžné období	Minulé období
A.	Výkonová spotřeba	2 754	801
A.3.	Služby	2 754	801
F.	Ostatní provozní náklady	535	3
F.3.	Daně a poplatky	24	0
F.5.	Jiné provozní náklady	511	3
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-3 289	-804
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	14 004	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	405	61
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	405	61
VII.	Ostatní finanční výnosy	1	0
K.	Ostatní finanční náklady	59	1
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-14 467	-62
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-17 756	-866
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-17 756	-866
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-17 756	-866
	* Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	1	0

Sestaveno: 22. 11. 2023

Podpisový záznam:



Příloha k účetní závěrce

UNIPRO Capital a.s.

k 31.12.2022

V Praze dne 22.11.2023

1 Obecné údaje

1.1 Název účetní jednotky a její popis

Název: **UNIPRO Capital a.s.**
Sídlo: Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno
IČ: 077 17 610
DIČ: CZ07717610
Právní forma: Akciová společnost
Předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Předmět činnosti: Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Správní rada:

Člen správní rady: Marek Sasák

Akcie

10 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 000,- Kč

1.2 Popis změn a dodatků provedených v účetním období v obchodním rejstříku

Ve sledovaném období nebyly evidovány změny v Obchodním rejstříku.

1.3 Jména a příjmení členů statutárních orgánů k 31.12.2022

Jméno a příjmení	Funkce
Marek Sasák	Člen správní rady

1.4 Obchodní společnosti s více než 20-ti % podílem na základním kapitálu

Společnost neměla k 31.12.2022 žádné takové podíly.

1.5 Vybrané údaje o zaměstnancích

Společnost neměla k 31.12.2022 žádného zaměstnance.

2.

Použité účetní metody, obecné účetní zásady a způsob oceňování a odpisování

2.1 Obecné účetní zásady

V oblasti účetnictví je dodržován zákon o účetnictví v platném znění, vyhláška č.500/2002 Sb., a české účetní standardy. Dále jsou vytvořena a dodržována vnitřní pravidla pro účetní evidenci.

2.2 Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek společnosti tvoří zápůjčky v nominální hodnotě s dobou splatnosti delší než jeden rok s účtováním úrokového výnosu do období s nímž věcně a časově souvisí. V případě identifikace snížení hodnoty by k zápůjčkám byly tvořeny opravné položky.

Nutnost tvorby opravných položek k poskytnutým zápůjčkám je vyhodnocována na základě průběžného posuzování bonity dlužníka.

2.3 Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu v Brně. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu.

2.4 Přepočet cizích měn na českou měnu

Při zjišťování a účtování o kursových rozdílech je postupováno tak, že majetek a závazky vyjádřené v cizí měně jsou přepočítávány k okamžiku ocenění na českou měnu kurzem devizového trhu vyhlášeným Českou národní bankou, a to denním kurzem, který vyhláší ČNB.

Pro přepočet ke konci rozvahového dne bude vždy použit kurz vyhlášený pro poslední den účetního období.

3

Oprava chyb minulých let

V účetním období došlo k opravě chyby minulého období. Část nákladů na služby byla časově rozlišována, ale svou podstatou věcně náležela do minulého období. Bylo proto přistoupeno k ponížení Nákladů příštích období a navýšení Nákladů na služby o 731 tis. Kč. Došlo tak k ponížení výsledku hospodaření, které je v běžném období zachyceno jako Jiný výsledek hospodaření minulých let.

Změny stavů minulého období jsou zachyceny v následující tabulce:

(v celých Kč)	Aktiva	Výkaz zisku a ztráty
<i>Řádek výkazu</i>	<i>D.1 Náklady příštích období</i>	<i>A.3. Náklady na služby</i>
Původní stav k 31.12.2021	759 043	69 888
<i>Změna</i>	<i>-730 961</i>	<i>730 961</i>
Upravený stav k 31.12.2021	28 082	800 849

4

Poskytnuté zápůjčky

Dne 27.12.2022 byly poskytnuty zápůjčky ve výši 8 800 tis. CZK a 215 tis. EUR společnosti UNIPRO SPE01 SE. Smluvní úroková míra zápůjček je 15 % p.a. a obě zápůjčky jsou splatné k 31.8.2025.

Celková výše poskytnutých zápůjček činí k datu účetní závěrky 14 004 tis. Kč. K zápůjčkám byla vytvořena opravná položka v plné výši 14 004 tis. Kč. Pro více informací viz bod 11 přílohy..

5

Náklady příštích období

Náklady příštích období vznikají z titulu časového rozlišení nákladů vynaložených v souvislosti s emisí dluhopisů, které jsou proto do nákladů uvolňovány rovnoměrně do data splatnosti dluhopisů z dané emise. Jedná se o náklady příštích období na bonusy poskytované kupujícím při prodeji dluhopisů ve výši 248 tis. Kč (k 31.12.2021 ve výši 0 tis. Kč) a na předplatné nájmu ve výši 67 tis. Kč (k 31.12.2021 ve výši 28 tis. Kč).

6

Emitované dluhopisy

V období proběhla emise dluhopisů v objemu 24 000 tis. Kč. Kupónová sazba dluhopisů je 9,5 % p.a. a kupónové platby jsou vypláceny měsíčně. Datum splatnosti je 30.9.2025. K 31.12.2022 byly prodány dluhopisy ve výši 17 660 tis. Kč.

7

Přijaté zápůjčky

K 26.12.2022 došlo ke splacení přijaté zápůjčky od společnosti UNIPRO SPE01 SE včetně všech naběhlých úroků (smluvní úroková míra 15 %). Stav zápůjčky k 31.12.2022 je 0 Kč (k 31.12.2021 ve výši 1 176 tis. Kč).

8

Náklady na služby

V běžném a minulém období došlo k významnému nárůstu nákladů na služby v souvislosti s rozšiřováním činnosti společnosti. Jedná se především o náklady na marketing ve výši 1 572 tis. Kč v běžném období (v minulém období byly náklady na marketing ve výši 731 tis. Kč) a náklady na zprostředkování finančních služeb ve výši 941 tis. Kč v běžném období.

9

Ostatní náklady

Ostatní náklady v běžném období v celkové výši 535 tis. Kč (v minulém období ve výši 3 tis. Kč) jsou tvořeny především obdrženou pokutou od České národní banky ve výši 500 tis. Kč.

10

Přehled významných událostí po datu účetní závěrky

Společnost spustila v roce 2023 dluhopisový program v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 40 mil. EUR s dobou trvání programu 15 let s pevným výnosem dluhopisu a přijetím žádosti na Lucemburskou burzu. Prospekt emitenta byl schválený rozhodnutím Národní banky Slovenska č.z.: 100-000-440-969 k č.sp.: NBS1-000-079-615 ze dne 16.1.2023, které nabylo platnosti dne 19.1.2023 a je platný do 19.1.2024. Jednotlivé emise dluhopisů jsou veřejně nabídnuty k úpisu ve Slovenské republice, Lucembursku a případně v jiných státech Evropské unie. Hlavní činností, které se společnost bude věnovat minimálně v horizontu splacení dluhopisů je zhodnocování finančních prostředků emitenta prostřednictvím investice do nemovitostí, nemovitostních projektů a do projektů v oblasti odpadového hospodářství.

11**Nepřetržité trvání účetní jednotky**

Hlavním předmětem činnosti společnosti nyní a v dohledné budoucnosti je financování činnosti spřízněné společnosti UNIPRO SPE01 SE a hlavním zdrojem jejích výnosů jsou přijaté úroky z poskytnutých zápůjček této společnosti. Činnost společnosti UNIPRO SPE01 SE, která sama získává finanční prostředky prostřednictvím emisí dluhopisů, nebyla dle představeného obchodního plánu z důvodu nedostatečného kapitálu ke dni sestavení účetní závěrky ještě spuštěna. Do doby, než požadovaný kapitál společnost UNIPRO SPE01 SE získá, investuje své nabyté prostředky přes spřízněné osoby. Na základě informace o dosud nespouštěné činnosti u společnosti UNIPRO SPE01 SE vedení společnosti UNIPRO Capital a.s. z důvodu opatrnosti vytvořilo k pohledávce za společností UNIPRO SPE01 SE opravnou položku v plné výši 14 004 tis. Kč k 31.12.2022. S ohledem dále na skutečnost, že zápůjčka byla poskytnuta na konci účetního období – tj. 27.12.2022 a výnos z ní byl v běžném období minimální a dále na skutečnost, že s emisí dluhopisů byly spojeny v účetním období významné náklady, dosahuje společnost z dosavadní obchodní činnosti a tvorby opravné položky ztráty a záporný vlastní kapitál činí –16 734 tis. Kč.

Společnost UNIPRO SPE01 SE plánuje provozovat činnost sběru a následného ekologického zpracování sběrného odpadu. K tomuto plánu byl zpracován podnikatelský záměr, který obsahuje i finanční plán společnosti do roku 2031. Bude-li tento plán v následujících obdobích naplňován, bude společnost UNIPRO SPE01 SE disponovat dostatečnými volnými peněžními prostředky pro úhradu úroků a následně i jistiny přijaté zápůjčky.

Naplnění předpokladu nepřetržitého pokračování činnosti účetní jednotky je proto závislé na vyhodnocení návratnosti zápůjčky.

Nesplnění předpokladů návratnosti zápůjčky může způsobit zhoršení finanční situace a nutnost hledání alternativních řešení v krátkodobém horizontu, což by ve svém důsledku mohlo znamenat významnou nejistotu ohledně nepřetržitého trvání společnosti a s tím související nejistotu, zda bude společnost schopna v rámci běžné činnosti realizovat svá aktiva nebo dostát svým závazkům.

12**Závěr**

Ke dni schválení účetní závěrky nejsou známy žádné ani potencionální ztráty, rizika a znehodnocení, které nebyly zohledněny v účetní závěrce.

Veškerý majetek společnosti je pojištěn a je využíván k dosažení, zajištění a udržení příjmů.

Proti společnosti nejsou vedeny žádné soudní spory.

V Praze 22.11.2023



Marek Sasák, člen správní rady