Výroční finanční zpráva 2025

CREDITAS Investments SE



CREDITAS

Výroční finanční zpráva 2025

CREDITAS Investments SE

CREDITAS Investments SE, Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8-Karlín
OR: Městský soud v Praze, oddíl H, vložka 2648, IČO: 19848374, DIČ DPH: CZ699006775
www.creditasgroup.com

Obsah

07 **Úvodní slovo předsedy představenstva**

11 **Zpráva o činnosti představenstva**

19 **Zpráva o činnosti dozorčí rady**

23 **Doplňující informace**

27 **Zpráva nezávislého auditora**

33 **Konsolidované účetní výkazy**
33 6.1 Konsolidovaný výkaz finanční pozice
36 6.2 Konsolidovaný výkaz úplného výsledku
37 6.3 Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu
38 6.4 Konsolidovaný výkaz peněžních toků

41 **Komentáře ke konsolidované účetní závěrce**
42 7.1 Všeobecné informace
42 7.2 Účetní pravidla
64 7.3 Změny ve členění konsolidovaných výkazů
66 7.4 Přijetí nových či revidovaných standardů IFRS
70 7.5 Konsolidační celek
74 7.6 Pozemky, budovy a zařízení
77 7.7 Nehmotná aktiva
79 7.8 Finanční aktiva
82 7.9 Goodwill
84 7.10 Poskytnuté půjčky
85 7.11 Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva
87 7.12 Leasing
88 7.13 Biologická aktiva
90 7.14 Investice do nemovitostí
91 7.15 Daň ze zisku
92 7.16 Odložená daň
93 7.17 Zásoby
94 7.18 Deriváty
95 7.19 Dotace
96 7.20 Hotovost a peněžní ekvivalenty
97 7.21 Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji
98 7.22 Vlastní kapitál
99 7.23 Rezervy
99 7.24 Bankovní úvěry
101 7.25 Přijaté úvěry
101 7.26 Emitované dluhopisy
105 7.27 Emitované směnky
106 7.28 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky
107 7.29 Závazek připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup
107 7.30 Přijaté zálohy a další smluvní závazky
108 7.31 Zaměstnanci

CREDITAS Investments SE | **Obsah**

109 7.32 Výnosy z hlavní činnosti
111 7.33 Náklady na spotřebu
111 7.34 Náklady na služby
112 7.35 Odměna auditora
113 7.36 Osobní náklady
113 7.37 Ostatní provozní výnosy a náklady
114 7.38 Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování
115 7.39 Zisky z ostatních finančních operací
115 7.40 Podmíněné a smluvní závazky
117 7.41 Provozní segmenty
119 7.42 Řízení rizik
125 7.43 Transakce se spřízněnými osobami
126 7.44 Pořízení dceřiných společnosti
131 7.45 Vyřazení dceřiných společností
136 7.46 Události po skončení účetního období

1. Úvodní slovo předsedy představenstva

Úvodní slovo předsedy představenstva

Vážení klienti, obchodní partneři, milé kolegyně a kolegové,

rok 2025 byl pro skupinu CREDITAS Investments obdobím dalšího rozvoje a potvrzením, že dlouhodobý a promyšlený přístup k investicím funguje i v prostředí, které zůstává plné změn a nových výzev.

V této výroční zprávě shrnujeme klíčové milníky i výsledky našich aktivit v energetice, nemovitostech a dalších oblastech, které tvoří základ našeho portfolia. Právě zde máme silné know-how, zkušený tým a ambici vytvářet projekty s dlouhodobou hodnotou.

V realitním segmentu jsme pokračovali v developerských projektech zaměřených na rezidenční výstavbu a zároveň jsme dál rozvíjeli portfolio nájemního bydlení, které považujeme za důležitou a stabilní součást našeho podnikání.

Jedním z nejvýznamnějších momentů roku byla akvizice dnes už CREDITAS Autodromu Brno – ikonického motoristického areálu a tradičního dějiště závodů MotoGP. Tuto investici vnímáme nejen jako rozšíření portfolia o unikátní aktivum s mezinárodním renomé, ale také jako příležitost jej dále rozvíjet a vložit do něj energii, kterou si zaslouží.

Když jsme u energie, tak v energetice jsme vedle našich stabilních aktivit pokračovali také v hledání nových příležitostí a technologií, které odpovídají proměně celého odvětví. Vedle tradiční výroby energie se soustředíme zejména na řešení podporující flexibilitu a bezpečnost energetické soustavy.

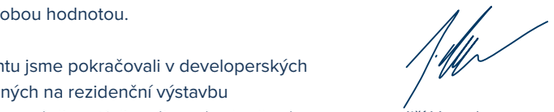
Rok 2025 zároveň přinesl postupné uklidnění ekonomického prostředí, pokles inflace i pozvolné oživení investičního trhu. Přesto zůstává důležité pracovat s rozvahou, diverzifikací a dlouhodobou perspektivou. Právě tyto principy nám pomáhají držet stabilní výkon i v obdobích vyšší nejistoty.

Skupina CREDITAS Investments dosáhla v roce 2025 čistého zisku přibližně 1,5 miliardy korun a hodnota spravovaných aktiv přesáhla 37 miliard korun. Těchto výsledků si vážíme především proto, že potvrzují důvěru našich partnerů, klientů i schopnost našeho týmu dlouhodobě rozvíjet svěřený kapitál.

Naším cílem není růst za každou cenu. Chceme dál budovat silnou investiční skupinu, která stojí na stabilních základech, kvalitních aktivech a dlouhodobé vizi.

Chtěl bych na závěr poděkovat všem našim zaměstnancům, obchodním partnerům i našim klientům za důvěru a spolupráci. Velmi si jí vážím a těším se, že budeme i v dalších letech společně pokračovat v rozvoji skupiny CREDITAS Investments.

V Praze dne 29. května 2026



Jiří Hrouda
Předseda představenstva



2. Zpráva o činnosti představenstva

Zpráva o činnosti představenstva

Představenstvo společnosti CREDITAS Investments SE (dále jen “Společnost” nebo „Mateřská společnost“) předkládá jedinému akcionáři konsolidovanou účetní závěrku Společnosti za účetní období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 sestavenou podle mezinárodních účetních standardů IFRS ve znění přijatém v EU. Společnost je mateřskou společností Skupiny CREDITAS Investments SE (dále jen „Skupina“) a stojí v čele holdingové struktury zahrnující desítky dceřiných společností.

Obecné

Společnost se zaměřuje na strategické akvizice v konzervativních odvětvích s fundamentální hodnotou. V současné době působí především v oblasti nemovitostí a energetiky.

Společnost je evropská společnost (Societas Europaea) se sídlem v Praze, České republice, založena v roce 2023 v souladu s nařízením Rady (ES) č. 2157/2001 o statutu evropské společnosti a související českou právní úpravou. Společnost byla založena s cílem konsolidovat a zastřešit vybrané aktivity do jednotné holdingové struktury, která umožňuje efektivnější řízení, koordinaci a prezentaci hospodářských výsledků zejména v oblastech průmyslového charakteru, jako jsou energetika a nemovitosti.

Přehled činností

Cílem Společnosti je dosažení významného dlouhodobého kapitálového růstu a tvorba hodnoty.

Hlavní činnost Společnosti je správa dceřiných společností působících především v České republice a na Slovensku.

Dceřiné společnosti mohou být vlastněny buď přímo Společností, nebo prostřednictvím účelově založené holdingové společnosti sloužící k realizaci akvizice. Ve většině případů některá ze společností tvořících Skupinu nabývá takový podíl na základním kapitálu těchto společností, který jí zajišťuje rozhodující vliv nad jejich řízením. Často získává stoprocentní podíl na základním kapitálu dané společnosti. Společnost se v rámci výkonu podnikatelské činnosti soustředí zejména na odvětví energetiky a na realitní trh. Podstatně menší část aktivit je soustředěna na ostatní odvětví jako je zemědělství a nově také motorsport.

Největší konkurenční tlak je pociťován v Segmentu realit, a to jak z pohledu výnosového portfolia (konkurence například v oblasti kancelářských budov a případné mobility nájemníků), tak v oblasti nemovitostního developmentu. Naopak v Segmentu energetické výroby a distribuce je, dle interního průzkumu Společnosti, konkurenční pozice společností Skupiny silná.

Výsledky

Skupina předkládá konsolidovanou účetní závěrku za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025. Za období končící 31. prosince 2025 Skupina vykázala čistý zisk ve výši 1 465 561 tis. Kč (2024: čistý zisk ve výši 3 407 758 tis. Kč), čistou hodnotu aktiv ve výši 37 642 108 tis. Kč (2024: 36 027 260 tis. Kč) a celkový vlastní kapitál ve výši 5 704 757 tis. Kč (2024: 6 462 800 tis. Kč).

Segment energetiky

Energetický segment Skupiny reprezentuje skupina UCED, která v posledních dvou letech prošla výraznou expanzí. Klíčovým milníkem byla akvizice slovenské společnosti UCED Slovensko a.s. (dříve GGE a.s.). Díky této akvizici UCED významně rozšířila své portfolio služeb a nově se zaměřuje také na výrobu a distribuci elektřiny a tepla na Slovensku. Nedávno v Považské Bystrici navíc uvedla do provozu velkokapacitní bateriové úložiště.

V České republice se UCED soustředí především na výrobu a distribuci elektrické energie prostřednictvím distribučních soustav. Ekonomický model těchto soustav je založen na distribučním poplatku, který tvoří součást standardní fakturace za elektřinu. Výhodou tohoto modelu je jeho nezávislost na ceně samotné komodity, výnosy závisí především na objemu přenesené energie. Distribuční soustavy proto vznikají zejména v lokalitách s vysokou a stabilní spotřebou, například v průmyslových parcích, logistických centrech nebo komerčních nemovitostech.

Výrobní část Segmentu energetiky tvoří zejména paroplynová teplárna v Považské Bystrici, která patří mezi největší zařízení svého typu na Slovensku a využívá kombinovanou výrobu elektřiny a tepla. Součástí portfolia je také energetický zdroj ve Snině, zajišťující kombinovanou výrobu tepla a elektřiny, dále čtyři kogenerační jednotky, tři elektrokotle a zdroj na rostlinnou biomasu v Kutné Hoře. Vedle samotné výroby energie poskytují tyto zdroje také služby výkonové rovnováhy pro společnosti ČEPS, a.s. a SEPS, a.s., tedy provozovatele české a slovenské elektrizační soustavy.

V roce 2025 UCED vybudoval své první velkokapacitní bateriové úložiště v areálu elektrárny v Kutné Hoře. Úložiště slouží jako zdroj elektrické energie s mimořádně rychlým náběhem a umožňuje efektivně využívat energii vyrobenou v obdobích vyšší produkce obnovitelných zdrojů. Projekt zároveň rozšířil portfolio podpůrných služeb výkonové rovnováhy poskytovaných pro ČEPS a navýšil výkon zmiňovaného agregačního bloku UCED.

Trendem v energetice je také vyšší podíl obnovitelných zdrojů v energetickém mixu. Přímý dopad na společnosti zaměřené na distribuci energie ale nemá. Nepřímo však zvyšuje potřebu investic do distribučních sítí. Tyto investice sice představují vyšší kapitálové náklady, zároveň však přinášejí možnost připojování nových zákazníků a vytvářejí dodatečné výnosy. Pro společnosti působící v oblasti energetické výroby znamená rozvoj obnovitelných zdrojů zejména rostoucí poptávku po službách výkonové rovnováhy, což má pozitivní dopad na jejich podnikání. Dalšími významnými trendy jsou elektrifikace dopravy, dekarbonizace ekonomiky a rozvoj datových center či umělé inteligence. Tyto faktory povedou k dlouhodobému růstu poptávky po elektrické energii a představují významnou příležitost pro společnosti působící ve výrobě i distribuci elektřiny. Očekává se vznik nových odběrných míst, růst výnosů i širší využití elektrické energie v průmyslu a digitální infrastruktuře.

Příjmy a hospodářské výsledky společností Segmentu energetiky jsou do určité míry ovlivněny klimatickými a sezónními faktory. Spotřeba elektřiny a tepla je tradičně vyšší v zimních měsících, zatímco mimořádné výkyvy počasí mohou vést ke snížení poptávky. Spotřebu elektrické energie mohou ovlivnit také dlouhodobé vlny sucha či vysokých teplot. Neočekávané klimatické změny tak mohou mít negativní dopad na výnosy společností v energetickém segmentu. Z tohoto důvodu se skupina UCED intenzivně zaměřuje na rozvoj moderní energetiky, zejména zmiňované agregaci zdrojů a alternativní využití energetických zařízení pro poskytování služeb výkonové rovnováhy.

Energetický segment zároveň čelí významným rizikům spojeným s geopolitickou situací. Tyto faktory mohou dále ovlivňovat dynamiku energetického trhu, zvyšovat provozní náklady a přinášet nová regulatorní rizika.

Potenciální dopady těchto rizik jsou zmírňovány především zaměřením Skupiny na distribuci elektřiny. Obchod s komoditou představuje pouze doplňkovou součást portfolia. V dlouhodobém horizontu by mohlo dojít ke snížení rezervovaných kapacit u některých odběratelů negativně ovlivněných důsledky geopolitickou situací, což by mohlo dočasně ovlivnit hospodářské výsledky společností energetického segmentu. V takovém případě by společnosti hledaly nové odběratele a alternativní obchodní příležitosti. Navzdory válečnému konfliktu však dosud nedošlo k významnému omezení odběrů v provozovaných lokálních distribučních soustavách.

Rizika spojená s negativním vývojem makroekonomické situace a geopolitickými změnami mohou vést k hlubším strukturálním proměnám energetiky, zejména z pohledu původu a charakteru výrobních zdrojů. Dopady na společnosti Segmentu energetiky jsou však do značné míry eliminovány jejich zaměřením na distribuci elektřiny, která je z podstaty nezávislá na konkrétním typu energetického zdroje.

Segment realit

V rámci Segmentu realit se Skupina zaměřuje na dvě hlavní oblasti, pronájem vlastních nemovitostí a rezidenční development.

Pronájem vlastních nemovitostí
Společnosti působící v Segmentu realit pronajímají především kancelářské budovy, retailové prostory a rezidenční nájemní bydlení. Ekonomická činnost je založena na dlouhodobém pronájmu prostor jak třetím stranám, tak společnostem ze Skupiny. Nemovitosti jsou drženy primárně za účelem stabilních příjmů z nájemného, nikoliv za účelem spekulace na růst jejich tržní hodnoty.

V případě poklesu tržního nájemného může dojít ke snížení příjmů a rentability projektů v Segmentu realit. Historický vývoj však ukazuje, že nájemné je vůči ekonomickým výkyvům relativně odolné, citlivěji reaguje zejména obsazenost objektů. Současná legislativa a komplikovaný proces povolování nové výstavby navíc naznačují, že nové byty budou na trh přicházet pomaleji a v menším objemu, což může dlouhodobě podporovat poptávku po nájemním bydlení. Nájemní smlouvy jsou zpravidla uzavírány na dobu pěti let a obsazenost klíčových kancelářských i retailových prostor se aktuálně pohybuje téměř na úrovni 100 %.

Rezidenční development
Rezidenční development zastřešuje společnost CREDITAS Real Estate a.s., která prostřednictvím svých dceřiných společností realizuje kompletní developerský proces – od akvizice pozemků a přípravy projektů přes povolovací řízení až po samotnou výstavbu a prodej bytových jednotek. Projekty se soustředí především na Prahu a Brno, jednotlivé společnosti však působí také v Plzni a Kladně. O finálním využití bytů – zda budou určeny k prodeji či pronájmu – se rozhoduje podle aktuální situace na trhu v období před dokončením projektu.

Výsledky developerských projektů významně ovlivňují stavební náklady, zejména ceny materiálů a stavebních prací, které tvoří více než polovinu celkových nákladů projektů. Společnosti Segmentu realit na růst nákladů reagují postupným navyšováním prodejních cen, vždy však s určitým časovým odstupem, což může krátkodobě negativně ovlivnit hospodaření. Přestože po období covidové pandemie a začátku války na Ukrajině došlo ke stabilizaci trhu, případný další růst cen stavebních vstupů či nedostatečně rychlá reakce na něj by mohly podnikání v realitním segmentu zkomplikovat.

Evropská unie dlouhodobě zpřísňuje požadavky na energetickou efektivitu budov s cílem snižovat emise skleníkových plynů. Nové stavby proto musí postupně splňovat standardy budov s téměř nulovou spotřebou energie. Součástí moderních projektů jsou kvalitní izolační prvky, rekuperační systémy, solární panely či tepelná čerpadla řízená inteligentními systémy. Tato opatření sice zvyšují investiční náklady, zároveň však přispívají ke snížení budoucích provozních výdajů vlastníků nemovitostí, což je ve světle vysokých cen energií stále významnější faktor.

Geopolitická situace nadále představuje určité riziko pro společnosti působící v Segmentu realit. Dopady se projevují zejména vyšší volatilitou cen energií, narušením dodavatelských řetězců, růstem cen stavebních materiálů a nedostatkem pracovní síly. Tyto faktory prodlužují realizaci projektů a zvyšují jejich nákladovost. V případě postupné stabilizace geopolitického prostředí však lze očekávat zmírnění tlaku na energetické trhy i stavební náklady a postupnou normalizaci dodavatelských vztahů.

Motorsport
Skupina v roce 2025 významně rozšířila své aktivity ve sportovní oblasti převzetím areálu Automotodromu Brno, čímž navázala na svou klíčovou roli při návratu závodů MotoGP do České republiky. Součástí akvizice je nejen samotný závodní okruh, ale také Polygon Brno, centrum bezpečné jízdy a hotel ve čtyřhvězdičkovém standardu. Díky strategické poloze, kvalitní infrastruktuře a silné tradici českého motorsportu představuje rebrandovaný CREDITAS Autodrom Brno významné aktivum s potenciálem dalšího sportovního i ekonomického rozvoje regionu.

Ostatní odvětví

V rámci ostatních odvětví se Skupina mimo jiné věnuje rostlinné a živočišné prvovýrobě. Skupina vlastní zemědělskou farmu zaměřenou na pěstování krmiv pro dojný skot, zejména kukuřice na siláž, jetelotrávy na senáž a pšenice. V živočišné výrobě se farma soustředí na chov holštýnského skotu pro produkci mléka a odchov telat do šesti měsíců věku. Farma hospodaří v Moravskoslezském kraji na přibližně 3 400 hektarech půdy a její roční produkce dosahuje zhruba 10 milionů litrů mléka.

Skupina zároveň vlastní společnost zaměřenou na nákup zemědělské půdy v Moravskoslezském kraji. Tyto pozemky jsou následně pronajímány nebo dále prodávány v rámci skupiny či třetím stranám.

Výsledky rostlinné výroby mohou negativně ovlivnit nepříznivé klimatické podmínky, zejména dlouhodobé sucho či extrémní počasí během sklizně. Sucho v období kvetení může vést ke snížení kvality i objemu úrody, což může mít přímý dopad na hospodářské výsledky Segmentu zemědělství.

Významnou roli v hospodaření zemědělských společností hraje také dotační politika státu a Evropské unie. Významná část příjmů farmy je tvořena dotacemi podporujícími rostlinnou i živočišnou výrobu, potravinářství, vzdělávání nebo ekologicky šetrné hospodaření.

Přestože Skupina v roce 2022 opustila sektor sociální péče, nadále provozuje dvě Alzheimercentra – ve Zlosyni a slovenských Piešťanech. Obě zařízení poskytují sociální a pečovatelské služby seniorům a pacientům s degenerativními onemocněními. Skupina průběžně investuje do modernizace těchto zařízení s cílem zvýšit komfort, bezpečnost a kvalitu péče jak pro klienty, tak pro personál. Alzheimercentrum v Piešťanech již prošlo rozsáhlou rekonstrukcí, obdobná modernizace čeká také zařízení ve Zlosyni.

Struktura Skupiny

Investiční rozhodnutí (zejména akvizice a prodeje) přijímá a realizuje představenstvo Společnosti. V některých případech může Společnost pro účely konkrétní akvizice založit účelově založenou holdingovou společnost (SPV).

Tyto společnosti jsou zakládány zejména z následujících důvodů: (i) finančních – financování je zpravidla poskytováno přímo na úrovni této společnosti a zajištěno akciemi příslušné akviziční struktury, nikoli na úrovni Společnosti; (ii) právních – některé zahraniční akvizice mohou vyžadovat lokální holdingovou strukturu, případně se transakce účastní další spoluvlastníci, kdy společnost ze Skupiny

nenabývá 100% podíl a vztahy mezi akcionáři jsou upraveny akcionářskou dohodou.

Některé dříve založené účelově založené holdingové společnosti mohou být následně zrušeny s likvidací nebo sloučeny, pokud pominuly důvody jejich existence. Skupina průběžně usiluje o zjednodušování své struktury tam, kde je to možné a účelné.

Některé dceřiné společnosti zároveň plní roli provozních nebo servisních společností a např. financují činnost Skupiny mimo jiné prostřednictvím emise dluhopisů.

Zaměstnanci a zásady odměňování

Skupina k 31. prosinci 2025 zaměstnávala celkem 842 zaměstnanců. Skupina využívá služeb poskytovaných ze strany CREDITAS B.V., odštěpný závod na základě smluv o poskytovaných službách, sloužících k zajištění provozu Skupiny.

Představenstvo Společnosti vykonává svoji funkci bezúplatně.

Kodex chování

Skupina v současné době nemá jednotný centrální písemný kodex chování platný pro všechny své společnosti. Většina společností v jednotlivých segmentech však disponuje vlastními etickými kodexy. Segment energetiky využívá jednotný Etický kodex pro společnosti působící v České republice i na Slovensku. V segmentu realit a oblasti sociální péče jsou zavedeny samostatné etické kodexy. V oblasti zemědělství formalizovaný kodex chování není zaveden, zejména s ohledem na menší rozsah činnosti a nižší počet zaměstnanců.

Cílem zavedených etických pravidel je posilovat systém vnitřní správy a řízení a současně omezovat rizika, kterým je Skupina vystavena, zejména rizika provozní a reputační. Tato rizika mohou mít významný dopad na ziskovost i dlouhodobou udržitelnost Skupiny, například v podobě pokut, soudních sporů, regulatorních omezení, finančních či trestních sankcí nebo oslabení důvěry zákazníků a hodnoty značky.

Skupina proto uplatňuje vysoké standardy správy a řízení společností. Příslušné principy a pravidla jsou implementovány prostřednictvím interních předpisů, písemných postupů a dalších formálních dokumentů přijímaných Společností a jejími dceřinými společnostmi.

Podnikatelská a společenská odpovědnost

Skupina při svém podnikání i dalších aktivitách zohledňuje principy podnikatelské a společenské odpovědnosti. Usiluje o to, aby její činnost byla vedena eticky, transparentně a v souladu s platnými právními předpisy. Tento přístup se promítá také do struktury investic Skupiny, které směřují mimo jiné do odvětví s významným společenským přínosem.

V oblasti energetiky poskytuje Společnost a její dceřiné společnosti vedle distribuce energií také služby zaměřené na energetickou účinnost a optimalizaci spotřeby. Tyto aktivity přinášejí přidanou hodnotu zákazníkům a zároveň přispívají ke snižování energetické náročnosti, emisí spojených s výrobou a distribucí energií i celkové uhlíkové stopy.

V oblasti realit se Skupina zaměřuje na rozvoj a zvyšování dostupnosti rezidenčního bydlení nejen v Praze, ale také v dalších regionech České republiky. Prostřednictvím rozšiřování nabídky nájemního bydlení se Skupina snaží přispívat ke zlepšení dostupnosti bydlení pro jednotlivce i skupiny obyvatel, které nedosáhnou na vlastní nemovitost. Současně se společnosti Skupiny zabývají otázkou dlouhodobé udržitelnosti bydlení, zejména z pohledu energetické efektivity a ekonomické návratnosti moderních staveb odpovídajících budoucím požadavkům stavebnictví.

Společnosti Skupiny si zároveň uvědomují, že jejich podnikání může mít dopad na životní prostředí i různé skupiny obyvatel. Z tohoto důvodu Skupina systematicky analyzuje své aktivity a vyhodnocuje jejich dopady, což slouží jako podklad pro další řízení a strategické rozhodování. Tyto kroky jsou součástí postupně budovaného systému řízení udržitelnosti Skupiny, který je v současnosti rozvíjen na interní úrovni.

Skupina je přesvědčena, že systematický a koncepční přístup založený na kvalitních datech, jejich kontrole a průběžném vyhodnocování představuje klíčový předpoklad dlouhodobě odpovědného a udržitelného podnikání.

Odpovědné podnikání a udržitelný rozvoj vnímá Skupina jako nedílnou součást své dlouhodobé strategie a této oblasti bude věnovat zvýšenou pozornost i v následujících obdobích.

Výhled do budoucna

Současná hospodářská situace zůstává nadále citlivá na geopolitický vývoj ve světě. Významný vliv přetrvává zejména na finančních a komoditních trzích, v dodavatelských řetězcích i na klíčových makroekonomických ukazatelích ovlivňujících podnikání, jako jsou inflace, úrokové sazby nebo volatilita měnových kurzů.

Představenstvo Společnosti posoudilo dopady aktuální ekonomické situace na činnost Skupiny a dospělo k závěru, že současný vývoj nemá na podnikání Skupiny významný negativní dopad. Skupina působí převážně v konzervativních odvětvích, jako jsou energetika a nemovitosti, a díky diverzifikovanému portfoliu je schopna zmírňovat případné dopady ekonomických výkyvů na jednotlivé společnosti v rámci Skupiny.

Představenstvo Společnosti zároveň předpokládá, že rozsah činností popsaný v kapitole „Přehled činností“ bude zachován i v následujícím účetním období.

Představenstvo Společnosti aktuálně nepředpokládá realizaci vlastních výzkumných a vývojových aktivit v rámci Skupiny.

Představenstvo Společnosti si není vědomo žádných mimořádných událostí, které by mohly významně ovlivnit fungování Skupiny a které by nebyly zohledněny při sestavení účetní závěrky. Účetní závěrka k 31. prosinci 2025 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání Skupiny a pokračování v její činnosti.

Výroční zprávu schvaluje a vydává představenstvo Společnosti v souladu s příslušnými právními předpisy.

V Praze dne 29. května 2026

Jiří Hrouda
Předseda představenstva

JUDr. Alena Sikorová
člen představenstva



3. Zpráva o činnosti dozorčí rady

Zpráva o činnosti dozorčí rady

Člen dozorčí rady společnosti CREDITAS Investments SE, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 19848374, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 2648 (dále jen „Společnost“) pan Ing. Tomáš Absolon vyhotovil níže uvedeného dne, měsíce a roku níže uvedenou:

Zprávu o činnosti dozorčí rady za rok 2025

a) Zasedání dozorčí rady se uskutečňovala v souladu se stanovami Skupiny od jejího založení.

b) Dozorčí rada se ve své činnosti zaměřovala na kontrolu plnění podnikatelských záměrů Skupiny, dodržování stanov a obecně závazných právních předpisů. K tomu měla vytvořeny ze strany Skupiny podmínky tak, aby mohla plnit své zákonem a stanovami stanovené povinnosti a průběžně kontrolovat chod Skupiny a činnosti předsedy představenstva Skupiny.

c) Dozorčí rada neobdržela, a tedy neprojednávala žádný podnět od akcionáře.

d) Dozorčí rada přezkoumala konsolidovanou i individuální účetní závěrku za období roku 2025. Účetní závěrka za období roku 2025 dle jejího názoru věrně zobrazuje ve všech významných ohledech aktiva, závazky a vlastní kapitál Skupiny, stejně jako její hospodářský výsledek a finanční situaci.

e) Dozorčí rada přezkoumala zprávu o vztazích, ke které nemá výhrady.

V Olomouci dne 29. května 2026

Ing. Tomáš Absolon
člen dozorčí rady



4. Doplňující informace

Doplňující informace

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje
Mateřská společnost v roce 2025 neměla žádné výdaje na výzkum a vývoj.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů
Mateřská společnost v průběhu roku 2025 nenabyla žádné vlastní akcie ani podíly.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí
Činnost Mateřské společnosti nemá žádný podstatný vliv na životní prostředí, proto nejsou vyvíjeny v této oblasti žádné zvláštní aktivity.

Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů
Mateřská společnost v roce 2025 neměla žádné aktivity v oblasti pracovně právních vztahů.

Informace o organizačních složkách v zahraničí
Mateřská společnost nemá zřízenou žádnou organizační složku v zahraničí.

Zpráva o vztazích
Zpráva o vztazích mateřské společnosti je prezentována v rámci individuální účetní závěrky.



5. Zpráva nezávislého auditora

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

pro

akcionáře

společnosti CREDITAS Investments SE

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti **CREDITAS Investments SE** a jejích dceřiných společností (dále také „Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31.12.2025, konsolidovaného výkazu zisku a ztrát a úplného výsledku za období od 1.1.2025 do 31.12.2025, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu peněžních toků za rok končící k 31.12.2025 a komentáře této konsolidované účetní závěrky včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Skupině **CREDITAS Investments SE** jsou uvedeny v komentáři této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny **CREDITAS Investments SE** k 31.12.2025 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2025 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem 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 konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Skupiny.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

RSM Audit CZ s.r.o., Amazon Court, Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8 - Karlín, Česká republika
Tel.: +420 226 219 000, E-mail: info@rsm.cz | www.rsm.cz
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 198405, IČO 24260673
RSM Audit CZ s.r.o. je členem sítě RSM a podniká pod obchodním jménem RSM, které používají členské firmy. Každý z členů sítě RSM je nezávislou účetní a poradenskou společností, která poskytuje své služby zcela nezávisle. Síť RSM International není samostatným právním subjektem v žádné jurisdikci.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva Skupiny za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo Skupiny odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo Skupiny povinno posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny 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 představenstvo Skupiny uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit

THE POWER OF UNDERSTANDING
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Audit CZ s.r.o., Amazon Court, Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8 - Karlín, Česká republika
Tel.: +420 226 219 000, E-mail: info@rsm.cz | www.rsm.cz
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 198405, IČO 24260673
RSM Audit CZ s.r.o. je členem sítě RSM a podniká pod obchodním jménem RSM, které používají členské firmy. Každý z členů sítě RSM je nezávislou účetní a poradenskou společností, která poskytuje své služby zcela nezávisle. Síť RSM International není samostatným právním subjektem v žádné jurisdikci.

v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetnízávěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

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

Naší povinností je informovat představenstvo 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.

Auditorem, zodpovědným za provedení auditu jménem společnosti RSM Audit CZ s.r.o., je Uljana Bazjuková.

V Praze dne 29.05.2026
RSM Audit CZ s.r.o.
Evidenční č. 533

Ing. Uljana Bazjuková
Statutární auditor, evidenční č. 2509



CREDITAS Investments SE

6. Konsolidované účetní výkazy

Konsolidované účetní výkazy

6.1 Konsolidovaný výkaz finanční pozice

(tis. Kč)	Bod přílohy	31. 12. 2025	31. 12. 2024
AKTIVA			
Pozemky, budovy a zařízení	7.6	5 906 456	4 438 372
Nehmotná aktiva	7.7	1 244 222	1 326 363
Finanční aktiva	7.8	444 122	365 619
Goodwill	7.9	1 892 164	1 888 794
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	7.10	1 545 155	787 794
Ostatní dlouhodobá aktiva	7.11	40 717	59 472
Dlouhodobá aktiva z práv k užívání	7.12	903 101	777 335
Dlouhodobá biologická aktiva	7.13	34 600	29 318
Investice do nemovitostí	7.14	10 779 544	10 095 620
Odložená daňová pohledávka	7.16	90 515	71 031
Investice vykazované ekvivalenční metodou	-	-	-
Dlouhodobá aktiva celkem		**22 880 596**	**19 839 718**
Zásoby	7.17	2 393 227	1 918 555
Krátkodobá biologická aktiva	7.13	69 983	57 123
Pohledávky z obchodních vztahů	7.11	1 252 216	1 036 580
Krátkodobé poskytnuté půjčky	7.10	7 190 403	7 597 590
Finanční aktiva	7.8	3	81 345
Reálná hodnota derivátů	7.18	19 007	18 012
Ostatní krátkodobé pohledávky	7.11	194 030	398 376
Pohledávky z dotací	7.19	85 901	5 673
Pohledávky z titulu přímých daní	7.15	108 101	67 793
Ostatní krátkodobá aktiva	7.11	346 222	331 931
Hotovost a peněžní ekvivalenty	7.20	1 781 045	3 538 833
Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji	7.21	1 321 374	1 135 731
Krátkodobá aktiva celkem		**14 761 512**	**16 187 542**
AKTIVA CELKEM		**37 642 108**	**36 027 260**

(tis. Kč)	Bod přílohy	31. 12. 2025	31. 12. 2024
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Základní kapitál	7.22	2 921	2 921
Vlastní akcie	7.22	-	-
Kapitálové fondy	7.22	-	1 427
Nerozdělený zisk		4 236 275	3 050 694
Úplný výsledek za období		1 465 561	3 407 758
Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti		*5 704 757*	*6 462 800*
Nekontrolní podíly		-	-
Vlastní kapitál celkem		**5 704 757**	**6 462 800**
Rezervy	7.23	63 400	66 867
Dlouhodobé bankovní úvěry	7.24	6 741 908	3 761 751
Dlouhodobé přijaté úvěry	7.25	177 691	1 210 094
Emitované dluhopisy	7.26	9 140 285	8 373 721
Směnky	7.27	297 539	40 270
Ostatní dlouhodobé závazky	7.28	125 987	191 624
Dlouhodobé závazky z dotací	7.19	43 950	-
Závazek připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	7.29	2 903 851	2 129 068
Dlouhodobé závazky z leasingu	7.12	793 023	675 703
Odložený daňový závazek	7.16	2 267 956	2 341 274
Dlouhodobé závazky celkem		**22 555 590**	**18 790 372**
Závazky z obchodních vztahů	7.28	1 338 738	1 019 407
Krátkodobé bankovní úvěry	7.24	1 154 897	3 753 262
Krátkodobé přijaté úvěry	7.25	246 710	327 945
Emitované dluhopisy	7.26	4 109 483	3 883 401
Směnky	7.27	746 349	3 005
Reálná hodnota derivátů	7.18	8 475	76 215
Ostatní krátkodobé závazky	7.28	767 861	939 841
Přijaté provozní zálohy	7.30	543 952	326 120
Zaměstnanci	7.31	210 274	197 854
Krátkodobé závazky z dotací	7.19	6 712	38 800
Daňové závazky	7.15	156 164	140 795
Krátkodobé závazky z leasingu	7.12	92 146	67 443
Krátkodobé závazky celkem		**9 381 761**	**10 774 088**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		**37 642 108**	**36 027 260**

6.2 Konsolidovaný výkaz úplného výsledku

(tis. Kč)	Bod přílohy	2025	2024
Výnosy z hlavní činnosti	7.32	8 774 841	6 731 611
Náklady na spotřebu	7.33	-4 697 490	-3 763 074
Náklady na služby	7.34	-1 220 140	-1 177 285
Odpisy	7.6 a 7.7	-601 304	-375 509
Změna stavu a reálné hodnoty biologických aktiv	7.13	21 354	14 074
Odpisy aktiv z leasingu	7.12	-125 260	-93 486
Osobní náklady	7.36	-949 275	-666 507
Čisté zisky (+) / ztráty (-) ze znehodnocení aktiv		43 209	128 926
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	7.14	250 384	856 832
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z prodeje dlouhodobého majetku a investic do nemovitostí	7.6 a 7.7	-52 483	-40 442
Ostatní provozní výnosy	7.37	271 745	827 923
Ostatní provozní náklady	7.37	-435 567	-586 055
Provozní výsledek hospodaření		**1 280 014**	**1 857 008**
Čisté zisky (+) /ztráty (-) z financování	7.38	-882 178	-599 001
Ztráty z financování z leasingu	7.12	-27 291	-22 068
Zisky (+) /ztráty (-) z ostatních finančních operací	7.39	-275 573	2 232 900
Ztráty ze znehodnocení (včetně zrušení ztrát) finančních aktiv	7.39	-255 317	-2 877 143
Zisky a ztráty z přecenění finančních aktiv		44 507	-481 955
Podíl na zisku nebo ztrátě z přidružených společností a společných podniků účtovaný ekvivalenční metodou		-	-
Zisk/ztráta před zdaněním		**-115 838**	**109 741**
Daň z příjmů	7.15	-204 160	-324 205
Zisk/ztráta po zdanění z ukončovaných činností		1 870 188	3 354 151
Zisk/ztráta po zdanění		**1 550 190**	**3 139 687**
Ostatní úplný výsledek		-84 629	268 071
Úplný výsledek za období		**1 465 561**	**3 407 758**

6.3 Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

(tis. Kč)	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem	– připadající na akcionáře mateřské společnosti
Stav k 1.1.2024	**2 921**	**1 451**	**4 231 384**	**4 235 756**	**4 235 756**
Zisk za období	-	-	3 139 687	3 139 687	-
Ostatní úplný výsledek za období	-	-	268 071	268 071	-
Úplný výsledek za období celkem	**-**	**-**	**3 407 758**	**3 407 758**	**-**
Výplata dividend	-	-	-	-	-
Snížení kapitálových fondů	-	-24	-	-24	-
Efekt z reorganizace	-	-	-944 246	-944 246	-
Přeúčtování z důvodu AFS	-	-	-236 444	-236 444	-
Stav k 31.12.2024	**2 921**	**1 427**	**6 458 452**	**6 462 800**	**6 462 800**
Zisk za období	-	-	1 550 190	1 550 190	-
Ostatní úplný výsledek za období	-	-	-84 629	-84 629	-
Úplný výsledek za období celkem	**-**	**-**	**1 465 561**	**1 465 561**	**-**
Výplata dividend	-	-	-2 200 000	-2 200 000	-
Efekt z reorganizace	-	-	-12 280	-12 280	-
Snížení kapitálových fondů	-	-1 427	1 427	-	-
Ostatní změny v kapitálových položkách	-	-	-11 324	-11 324	-
Stav k 31.12.2025	**2 921**	**-**	**5 701 836**	**5 704 757**	**5 704 757**

6.4 Konsolidovaný výkaz peněžních toků

(tis. Kč)	Bod přílohy	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Zisk za rok		**-115 838**	**109 741**
Úpravy o nepeněžní operace:			
Čisté zisky (+) /ztráty (-) z financování	7.38	909 469	621 069
Změna stavu a reálné hodnoty biologických aktiv	7.13	-21 354	-14 074
Zisk z prodeje ukončených činností	7.21	-1 870 188	-3 354 151
Odpisy	7.6 a 7.7	601 304	375 509
Odpisy aktiv z leasingu	7.12	125 260	93 486
Ztráty ze znehodnocení (včetně zrušení ztrát) finančních aktiv		255 317	2 713 713
Zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	7.14	-250 384	-856 832
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z prodeje dlouhodobého majetku a investic do nemovitostí	7.6 a 7.7	52 483	40 442
Čisté ztráty (+) / zisky (-) ze znehodnocení aktiv		-43 209	96 691
Ostatní nepeněžní operace	7.17	-19 739	23 575
Provozní peněžní toky před pohyby pracovního kapitálu		**-376 879**	**-150 831**
Snížení/(zvýšení) stavu zásob	7.17	-474 672	1 473 072
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a ostatních aktiv	7.11	-207 778	-1 435 974
Snížení/(zvýšení) biologických aktiv	7.13	-18 142	3 400
Snížení/(zvýšení) finančních aktiv*	7.8	2 839	1 443 284
Snížení/(zvýšení) aktiv klasifikovaných jako držená k prodeji	7.21	-185 643	1 609 433
Snížení/(zvýšení) investic do nemovitostí	7.14	-683 924	-6 063 366
Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a ostatních závazků	7.28	267 926	2 073 457
Zvýšení/(snížení) závazků z leasingu	7.12	16 257	-71 281
Peněžní toky vytvořené z provozních operací		**-1 660 016**	**-1 118 806**
Zaplacená daň z příjmů		-286 803	-282 330
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		**-1 946 819**	**-1 401 136**
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
Přijaté úroky	7.38	261 046	1 893 787
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám**	7.10	-1 170 878	-6 046 871
Poskytnuté půjčky ostatní	7.10	309 430	-3 628 954
Přijaté splátky půjček od spřízněných stran**	7.10	-684 837	5 881 088
Přijaté splátky půjček ostatní	7.10	-428 802	1 750 721
Příjmy z prodeje dceřiného podniku	7.45	3 592 856	3 322 363
Příjmy z prodeje HM a NM	7.6 a 7.7	77 267	91 149
Nákup HM a NM	7.6 a 7.7	-1 788 589	-1 522 249
Pořízení dceřiného podniku	7.44	-2 456 256	-3 642 610
Čisté peněžní toky z investičních činností		**-2 288 763**	**-1 901 576**
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍ ČINNOSTI			
Vyplacené dividendy*		-750 000	-
Zaplacené úroky	7.22	-19 759	-430 220
Splacení úvěrů a půjček		-2 208 963	-3 993 002
Příjmy z úvěrů a půjček	7.24 a 7.25	2 590 755	5 912 029
Vydané dluhopisy – emise/prodej	7.26	4 826 450	5 934 636
Vydané dluhopisy – odkup/splacení	7.26	-3 831 200	-3 147 140
Směnky	7.27	1 000 613	-
Závazek připadající na držitele investičních akcii		774 783	2 129 068
Čisté peněžní toky z financování		**2 382 679**	**6 405 371**

Čistý přírůstek/(úbytek) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		**-1 852 903**	**3 102 659**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	**7.20**	**3 538 833**	**414 570**
Vliv změn měnových kurzů		-	-
Peněžní prostředky z akvizice dcer	7.44	95 115	21 604
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	**7.20**	**1 781 045**	**3 538 833**

* V průběhu roku 2025 Skupina poskytla dividendu do mateřské společnosti v nepeněžní hodnotě 1 450 000 tis. Kč a penežní hodnotě 750 000 tis. Kč.

** V roce 2024 byly přijaté a poskytnuté půjčky od spřízněných stran agregovány na jednotný řádek, v aktuálním období je u těchto položek větší detail rozpadu.

7. Komentář ke konsolidované účetní závěrce

Komentář ke konsolidované účetní závěrce

7.1 Všeobecné informace

CREDITAS Investments, SE (dále jen „Společnost“ nebo „Mateřská společnost“) a její dceřiné společnosti (dále souhrnně jen „Skupina“) se zaměřuje na strategické akvizice v konzervativních odvětvích se zásadní hodnotou. V současné době působí především v oblasti finančních služeb, nemovitostí a energetiky v České republice a na Slovensku.

Společnost má právní formu Evropské společnosti a byla zapsána obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 2648 dne 23. 10. 2023. Sídlo Společnosti se nachází na adrese Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, Česká republika.

Jediným, a tudíž 100% akcionářem Společnosti CREDITAS Investments SE je společnost UNICAPITAL N.V. se sídlem na adrese 1083HJ Amsterdam, De Boelelaan 30, Nizozemsko, zapsaná do nizozemského obchodního rejstříku pod registračním číslem 66551625.

Konečným vlastníkem Skupiny k 31. prosinci 2024 byl pan Pavel Hubáček. Dne 28. dubna 2025 došlo k převodu všech akcií společnosti CREDITAS B.V., se sídlem De Boelelaan 30, Unit 3.14, 1083HJ Amsterdam, Nizozemské království, reg. č. 76639371 z pana Pavla Hubáčka na paní Barboru Hubáčkovou, která nyní drží 60 % akcií, pana Davida Hubáčka, který drží 20 % akcií a na pana Tomáše Hubáčka, který rovněž drží 20 % akcií společnosti CREDITAS B.V.

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny za rok končící 31. prosincem 2025 zahrnuje mateřskou společnost, její dceřiné společnosti a podíly v přidružených a společných podnicích. Seznam účetních jednotek ve Skupině je uveden v bodě 7.5 Konsolidační celek.

Skupina nemá nad sebou žádnou mateřskou společnost, která by sestavovala konsolidovanou účetní závěrku za roky končící 31. prosince 2025 a 31. prosince 2024, která by byla k dispozici veřejnosti a byla v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém EU.

Identifikační a kontaktní údaje

Subjekt:	**CREDITAS Investments SE**
Sídlo:	Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8
Obchodní rejstřík:	Spisová značka H 2648 vedená u Městského soudu v Praze
IČ:	19848374
DIČ:	CZ699006775
Internet:	www.creditasgroup.cz
E-mail:	info@creditasgroup.cz
ID datové schránky:	bwvincd
Linkedin:	creditas-group
X:	@creditasgroup
Instagram:	creditas_group

7.2 Účetní pravidla

V následující části jsou uvedeny základní účetní postupy aplikované při zpracování této konsolidované účetní závěrky.

Prohlášení o shodě s účetními pravidly
Konsolidovaná účetní závěrka společnosti CREDITAS Investments SE je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS ® („účetní standardy IFRS“) přijatými Evropskou unií za rok končící 31. prosince 2025 a 31. prosince 2024 a obsahuje jako nedílné součásti konsolidovaný výkaz finanční pozice, konsolidovaný výkaz úplného výsledku, konsolidovaný přehled změn vlastního kapitálu, konsolidovaný přehled peněžních toků a související přílohu konsolidované účetní závěrky, obsahující významné účetní politiky a další zveřejnění.

Tato účetní závěrka byla sestavena v souladu s IFRS účinnými ke dni 1.1. 2025. Tyto standardy byly použity pro všechna uvedená období.

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem dne 29. 5. 2026.

7.2.1 Konsolidace

7.2.1.1 Východiska a principy konsolidace
Konsolidovaná účetní závěrka obsahuje účetní závěrku mateřské společnosti a účetních jednotek, které skupina kontroluje, sestavenou k rozvahovému dni, ke kterému se konsolidovaná účetní závěrka sestavuje.

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen s úpravou o přecenění investic do nemovitostí, finančních aktiv a závazků, které jsou oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty a investiční nástroje oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku.

Všechny částky jsou uvedeny v tisících Kč (tis. Kč), pokud není uvedeno jinak. Z důvodu zaokrouhlování mohou vzniknout v součtových řádcích tabulek přílohy drobné rozdíly.

Sestavení konsolidované účetní závěrky v souladu s účetními standardy IFRS vyžaduje uplatňování určitých zásadních účetních odhadů. Vyžaduje rovněž, aby vedení využívalo svůj úsudek v procesu aplikace účetních pravidel Skupiny. Skupina provádí účetní odhady a předpoklady týkající se budoucích období. Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavená na předpokladu akceptace obsahu nad formou.

Dceřiné společnosti jsou plně konsolidovány od data, kdy je kontrola převedena na Skupinu a nejsou zahrnuty v konsolidačním celku od data, kdy je tato kontrola ztracena. Skupina ovládá účetní jednotku, pokud je vystavena variabilním výnosům nebo na ně má právo na základě své angažovanosti v této jednotce a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad ní ovlivňovat.

Skupina ovládá jednotku, do níž investovala, pouze tehdy, pokud platí, že:

- má moc nad jednotkou, do níž investovala (tj. na základě hlasovacích práv má schopnost řídit aktivity jednotky, do níž investovala),
- na základě své angažovanosti v jednotce, do níž investovala, je vystavena variabilním výnosům nebo má na takové výnosy právo,
- je schopna využívat moci nad jednotkou, do níž investovala, k ovlivnění výše svých výnosů.

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za předpokladu trvání podnikatelské činnosti Skupiny a její řídící orgány jsou v tomto ohledu přesvědčeny, že Skupina má adekvátní zdroje ke své podnikatelské činnosti v dohledné budoucnosti. Vyhodnocení dopadů externího prostředí na aktivity Skupiny je uvedeno v kapitole 7.42 Řízení rizik.

Obecně se předpokládá, že jednotku ovládá osoba, která drží většinu hlasovacích práv. Na podporu tohoto předpokladu a v případě, že Skupina drží méně než většinu hlasovacích nebo obdobných práv v jednotce, do které investovala, Skupina posoudí, zda tuto jednotku ovládá, na základě veškerých relevantních skutečností a okolností, včetně:

- smluvních ujednání s dalšími držiteli hlasovacích práv,
- práv z jiných smluvních ujednání,
- velikost vlastněného podílu, hlasovacích práv a potenciálních hlasovacích práv Skupiny a ostatních držitelů hlasovacích práv a podílů nebo jiných stran.

Pokud skutečnosti a okolnosti ukazují, že se změnil jeden nebo více ze tří uvedených prvků ovládání, Skupina znovu posoudí, zda jednotku, do níž investovala, ovládá.

Konsolidace dceřiné společnosti počíná od okamžiku, kdy Skupina získá kontrolu nad dceřinou společností, a končí v okamžiku, kdy Skupina kontrolu nad dceřinou společností ztratí. Aktiva, pasiva, výnosy a náklady dceřiné společnosti nabyté nebo zcizené během roku jsou zahrnuty v konsolidované účetní závěrce od okamžiku, kdy Skupina získá nad dceřinou společností kontrolu, do okamžiku, kdy Skupina kontrolu nad dceřinou společností ztratí.

Hospodářský výsledek a každá položka ostatního úplného výsledku se přiřadí držitelům podílů v mateřské společnosti Skupiny a nekontrolním podílům, i když v důsledku toho má výsledek přiřazený nekontrolním podílům záporný zůstatek. V případě potřeby jsou za účelem sjednocení účetních pravidel dceřiných společností s účetními pravidly uplatňovanými v rámci Skupiny v konsolidované účetní závěrce vytvořeny opravné položky.

Veškerá aktiva a pasiva v rámci Skupiny, vlastní kapitál, výnosy, náklady a peněžní toky plynoucí z transakcí mezi členy Skupiny jsou při konsolidaci plně vyloučeny. Výjimkou jsou výnosy a náklady plynoucí z Podfondu CREDITAS ENERGY do jeho dceřiných společností. Vnitropodnikové výnosy a náklady mezi dceřinými podniky podfondu a podfondem CREDITAS ENERGY nejsou eliminované z důvodu ocenění závazku za držiteli akcií s právem na odkup.
Výše neeliminovaných vztahů je uvedena v příloze.

Změna obchodního podílu v dceřiné společnosti, která nevede ke ztrátě ovládání, se účtuje jako transakce s vlastním kapitálem.

Pokud Skupina ztratí kontrolu nad dceřinou společností, odúčtuje související aktiva (včetně goodwillu), pasiva, nekontrolní podíly a další položky vlastního kapitálu, přičemž zaúčtuje jakýkoli výsledný zisk nebo ztrátu do hospodářského výsledku. Jakékoli majetkové podíly, které si ponechá, se oceňují reálnou hodnotou.

7.2.2 Podnikové kombinace

Podnikové kombinace uskutečněné mezi rozhodným dnem přechodu na IFRS a závěrkovým dnem jsou účtovány metodou koupě (akvizice). To zahrnuje vykázání identifikovatelných aktiv (včetně dříve nevykázaných nehmotných aktiv) a závazků (včetně podmíněných závazků, ale bez budoucí restrukturalizace) nabytého podniku v reálné hodnotě. Jakýkoli přebytek pořizovacích nákladů nad reálnou hodnotu získaného identifikovatelného čistého majetku se vykazuje jako goodwill. Pokud je pořizovací cena nižší než reálné hodnoty pořízeného identifikovatelného čistého majetku, je diskont při akvizici vykázán přímo v konsolidovaném výkazu úplného výsledku v roce pořízení jako zisk ze šťastné koupě (bargain purchase).

Náklady související s pořízením a novou akvizici se účtují přímo do nákladů.

Pořizovací náklady akvizice se oceňují jako souhrn převedené protihodnoty oceněné reálnou hodnotou stanovenou k datu akvizice a jakýchkoli nekontrolních podílů v nabývaném závodu. Pro každou podnikovou kombinaci se Skupina rozhodne, zda nekontrolní podíly v nabývaném podniku ocení reálnou hodnotou, nebo poměrným podílem čistých identifikovatelných aktiv nabývaného závodu. Náklady spojené s akvizicí se zaúčtují jako vynaložené náklady do administrativních výdajů.

Při akvizici závodu Skupina posuzuje převzatý finanční majetek a závazky za účelem jejich vhodné klasifikace a označení v souladu se smluvními podmínkami, ekonomickou situací a relevantními podmínkami k datu akvizice. To zahrnuje oddělení vložených derivátů od hostitelských smluv uzavřených nabývaným závodem.

Jakákoli podmíněná protihodnota, kterou má nabyvatel převést, bude zaúčtována v reálné hodnotě k datu akvizice. Podmíněná protihodnota klasifikovaná jako vlastní kapitál není přeceněna a její následné vypořádání se účtuje v rámci vlastního kapitálu. Podmíněná protihodnota klasifikovaná jako aktivum nebo pasivum, které je finančním nástrojem spadajícím do působnosti standardu IFRS 9 Finanční nástroje, se oceňuje reálnou hodnotou a změny reálné hodnoty se zaúčtují do zisku nebo ztráty v souladu s IFRS 9. Jiná podmíněná protihodnota, která nespadá do rozsahu působnosti standardu IFRS 9, se oceňuje reálnou hodnotou ke každému datu účetní závěrky a změny reálné hodnoty se zaúčtují do zisku nebo ztráty.

7.2.3 Goodwill

Goodwill se prvotně oceňuje pořizovací cenou (přebytek souhrnu převedené protihodnoty a vykázané hodnoty nekontrolních podílů a veškerých předchozích podílů nad nabytými čistými identifikovatelnými aktivy a převzatými závazky). Pokud reálná hodnota nabytých čistých aktiv přesahuje souhrn převedené protihodnoty, Skupina přehodnotí, zda veškerá nabytá aktiva a veškeré převzaté závazky správně identifikoval, a přezkoumá postupy použité k ocenění částek, které mají být k datu akvizice zaúčtovány.

Pokud přehodnocení potvrdí, že reálná hodnota nabytých čistých aktiv přesahuje souhrn převedené protihodnoty, pak se zisk zaúčtuje do hospodářského výsledku.

Po prvotním zaúčtování se goodwill oceňuje pořizovací cenou sníženou o případné kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Goodwill se neodepisuje a je každoročně přezkoumáván z hlediska snížení hodnoty. Pro účely testování možného snížení hodnoty bude ke každé peněžotvorné jednotce Skupiny přiřazen goodwill nabytý při podnikové kombinaci od data akvizice, pokud se očekává, že tyto jednotky budou mít z kombinace prospěch, bez ohledu na to, zda jsou těmto jednotkám přiřazena jiná aktiva nebo pasiva nabývaného závodu.

Pokud byl goodwill přiřazen peněžotvorné jednotce a část operace v rámci této jednotky je vyřazena, je goodwill spojený s vyřazenou operací zahrnut do účetní hodnoty operace při stanovení zisku nebo ztráty z dispozic. Goodwill vyřazený za těchto okolností se oceňuje na základě relativních hodnot vyřazené operace a části zachované peněžotvorné jednotky.

U akvizic před datem přechodu na IFRS nebyl použit standard IFRS 3 retrospektivně.

7.2.4 Přidružené společnosti

Přidružené společnosti jsou všechny jednotky, ve kterých má Skupina podstatný vliv, avšak nevykonává nad nimi kontrolu, ani se nejedná o společný podnik. Podstatný vliv bývá obecně spojen s vlastnictvím 20 % až 50 % hlasovacích práv.

Podle ekvivalenční metody jsou podíly v přidružených společnostech prvotně vykázány v pořizovací ceně a poté upraveny tak, aby byl zachycen podíl Skupiny na ziscích nebo ztrátách a pohybech na ostatním úplném výsledku po datu pořízení.

Nerealizované zisky z transakcí mezi Skupinou a přidruženými společnostmi jsou eliminovány do výše podílu Skupiny v přidružených společnostech. Nerealizované ztráty jsou také vyřazeny, pokud transakce neposkytuje důkaz o snížení hodnoty převedeného aktiva.

Zisky a ztráty vzniklé při změnách hodnoty podílů v investicích účtovaných ekvivalenční metodou jsou vykázány v zisku nebo ztrátě, pokud nejsou tyto zisky nebo ztráty položkami ostatního úplného výsledku.

7.2.5 Nabytí aktiva nebo skupiny aktiv, která nepředstavují podnik

Jako první krok při zvažování, zda je transakce akvizicí aktiva nebo skupinou aktiv, která nepředstavují podnik nebo podnikovou kombinaci, Skupina provede test koncentrace, zda získaný soubor činností a aktiv není podnikem.

Pro test koncentrace:

a) Nabytá hrubá aktiva nezahrnují peníze a peněžní ekvivalenty, odložené daňové pohledávky a goodwill vyplývající z účinků odložených daňových závazků.

b) Reálná hodnota nabytých hrubých aktiv zahrnuje jakoukoli převedenou protihodnotu (plus reálnou hodnotu jakéhokoli nekontrolního podílu a reálnou hodnotu jakéhokoli dříve drženého podílu), která převyšuje reálnou hodnotu nabytých čistých identifikovatelných aktiv. Reálná hodnota nabytých hrubých aktiv může být normálně stanovena jako celková částka získaná přičtením reálné hodnoty převedené protihodnoty (plus reálné hodnoty jakéhokoli nekontrolního podílu a reálné hodnoty jakéhokoli dříve drženého podílu) k reálné hodnotě převzatých závazků (jiných než odložených daňových závazků) a poté s vyloučením položek uvedených v pododstavci (a). Pokud je však reálná hodnota nabytých hrubých aktiv vyšší než celková hodnota, může být někdy zapotřebí přesnější výpočet.

c) Jediné identifikovatelné aktivum bude zahrnovat jakékoli aktivum nebo skupinu aktiv, která by byla uznána a oceněna jako jediné identifikovatelné aktivum v podnikové kombinaci.

d) Pokud je hmotné aktivum připojeno k jinému hmotnému aktivu a nemůže být fyzicky odstraněno a používáno odděleně od jiného hmotného aktiva, aniž by vznikly významné náklady nebo významné snížení užitné hodnoty nebo reálné hodnoty k jakémukoli aktivu (například pozemkům a budovám), aktiva se považují za jediné identifikovatelné aktivum.

e) Při posuzování, zda jsou aktiva podobná, účetní jednotka zváží povahu každého jednotlivého identifikovatelného aktiva a rizika spojená s řízením a tvorbou výstupů z aktiv (tj. rizikové charakteristiky).

Test koncentrace je splněn, pokud je v podstatě veškerá reálná hodnota nabytých hrubých aktiv soustředěna do jediného identifikovatelného aktiva nebo skupiny podobných identifikovatelných aktiv. Pokud je koncentrační test splněn, soubor činností a aktiv nepředstavuje podnik a není třeba dalšího posuzování.

Pokud není koncentrační test splněn, Skupina posuzuje, zda nabytý subjekt představuje podnik.

Podnik se skládá ze vstupů a na ně aplikovaných procesů, jež mají schopnost vytvářet výstupy. Ačkoliv se obchodování většinou vyznačuje výstupy, nejsou výstupy podmínkou klasifikace daného integrovaného souboru jako podniku. Podnik je definován těmito třemi složkami:

- Vstup: jakýkoliv ekonomický zdroj vytvářející nebo mající schopnost vytvářet výstupy, pakliže je na něj aplikován jeden nebo více procesů.
- Proces: jakýkoliv systém, standard, protokol, konvence nebo pravidlo, které při použití na vstup nebo vstupy vytváří nebo má schopnost vytvářet výstupy.
- Výstup: výsledek vstupů a procesů aplikovaných na ty vstupy, které poskytují nebo mají schopnost poskytovat návratnost ve formě dividend, nižších nákladů nebo jiných ekonomických přínosů přímo investorům nebo jiným vlastníkům, členům nebo účastníkům.

Pokud nabytá dceřiná společnost nesplní definici podniku, je nabytí takové dceřiné společnosti považováno za nabytí aktiva nebo skupiny aktiv, která nepředstavují podnik.

V takových případech nabyvatel identifikuje a vykáže jednotlivá nabytá identifikovatelná aktiva a převzaté závazky. Pořizovací cena skupiny se přiřadí k jednotlivým identifikovatelným aktivům a závazkům na základě jejich relativních reálných hodnot k datu nákupu. Taková transakce nevede ke vzniku goodwillu.

7.2.6 Předpoklad trvání podniku (going concern)

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny je sestavována na základě předpokladu dalšího trvání Skupiny v dohledné budoucnosti (going concern). Ke dni schválení této konsolidované účetní závěrky nebyly zjištěny žádné okolnosti, které by naznačovaly, že je další činnost Skupiny ohrožena.

7.2.7 Přepočty cizích měn

7.2.7.1 Funkční měna a měna vykazování

Položky, které jsou součástí konsolidované účetní závěrky každé z jednotek Skupiny, jsou oceňovány za použití měny primárního ekonomického prostředí, ve kterém jednotka působí (tzv. „funkční měna“). Konsolidovaná účetní závěrka je prezentována v českých korunách, které jsou reportovací měnou Skupiny. Kurzy použité pro sestavení výkazů za rok 2025 jsou uvedeny v následující tabulce:

Měna	Kurz k rozvahovému dni	Průměrný kurz za období
EUR	1 EUR = 24,245 CZK	1 EUR = 24,693 CZK
PLN	*1 PLN = 5,702 CZK	**1 PLN = 5,832 CZK

* Místo kurzu k rozvahovému dni, je uveden kurz k 28.11.2025, tedy k datu prodeje skupiny Duon, který byl použit při dekonsolidaci skupiny Duon.

** Průměrný kurz PLN pokrývá pouze období leden – listopad 2025, kdy došlo k prodeji skupiny Duon.

7.2.7.2 Transakce a zůstatky

Pro přepočet cizích měn Skupina využívá kurzy vyhlášené Českou národní bankou.

Transakce v cizí měně se přepočítávají do funkční měny na základě směnných kurzů platných ke dnům transakcí nebo oceňování, ke kterým jsou položky přeceňovány. Kurzové zisky nebo ztráty vyplývající z těchto transakcí se vykazují ve výsledku běžného období. K rozvahovému dni se peněžní aktiva a pasiva vyjádřená v jiných měnách, než je česká koruna, přepočítávají na české koruny kurzem platným pro danou měnu ke konci reportovacího období s dopadem do výsledku běžného období.

Kurzové rozdíly plynoucí z přepočtu zůstatků společností ve Skupině, které mají jinou funkční měnu než českou korunu, se účtují do ostatního úplného výsledku. Přičemž pro přepočet aktiv a závazků se využívá kurz platný ke konci reportovacího období, pro přepočet výsledku hospodaření se využívá průměrný kurz pro relevantní období. Vlastní kapitál dceřiných společností se před vyloučením přepočítává historickým kurzem k datu akvizice.

7.2.8 Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Při přípravě konsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Skupiny odhady a určuje předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv, závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na bázi historických zkušeností a dalších faktorech, které jsou považovány za přiměřené za podmínek, při nichž se odhady účetních hodnot aktiv a závazků provádí, a to v situacích, kdy nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů.

Skutečné výsledky se od odhadů mohou lišit. V případě významných rozhodnutí zakládá vedení Skupiny své odhady na názorech nezávislých odborníků.

Změna v účetním odhadu se vykáže prospektivně, tj. nový dohad se uplatní na budoucí transakce a události od data změny tohoto odhadu, a její dopad je obsažen v úplném výsledku účetního období, ve kterém ke změně došlo a v nadcházejícím účetním období (pokud se změna týká i nadcházejícího období).

Pokud má změna vliv i na ocenění aktiv, závazků nebo vlastního kapitálu, jsou opraveny i hodnoty těchto položek, a to v účetním období, ve kterém ke změně odhadu došlo.

Skupina zároveň provádí odhady a předpoklady, které ovlivňují částky vykázané v účetní závěrce a účetní hodnotu aktiv a pasiv v příštím účetním období. Odhady a úsudky jsou průběžně vyhodnocovány a vycházejí ze zkušeností vedení a dalších faktorů, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené.

Vedení také provádí určité úsudky kromě těch, které zahrnují odhady v procesu uplatňování účetních pravidel. Mezi úsudky, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce, a odhady, které mohou způsobit významnou úpravu účetní hodnoty aktiv a pasiv v příštím účetním roce, patří:

7.2.8.1 Výkupní tarif.

Skupina na Slovensku přijímá platby od Operátora krátkodobého trhu s elektřinou – OKTE, a.s. v rámci systému výkupních tarifů určeného na podporu vysoce účinné kombinované výroby tepla a elektřiny („KVET“). Mechanismus platby výkupních tarifů se od 1. ledna 2020 změnil, podstata výkupních tarifů však zůstává stejná. Vedení se pro účely této účetní závěrky

rozhodlo vykázat platby za výkupní tarify jako výnosy na základě smlouvy s distribuční společností, která souvisí s výstupy z běžné činnosti účetní jednotky. Alternativní prezentace by vedla k vykázání výnosů z výkupních tarifů za rok 2024 ve výši 2 659 tisíc EUR jako ostatní výnosy, nikoli jako výnosy (2023: 226 tisíc EUR). Systém výkupních tarifů podléhá předpisům. Certifikace vydávají třetí strany Skupině, pokud splňuje podmínky pro systém výkupních tarifů. Právě tyto certifikace umožňují Skupině uplatnit si nárok na výkupní tarif od regionální distribuční společnosti elektřiny.

7.2.8.2 Oceňování investic do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou vykázány v reálné hodnotě. Reálná hodnota dokončené investice do nemovitostí pronajímané třetím stranám je stanovena na základě porovnávací metody, ve které je reálná hodnota odhadnuta na základě očekávaných budoucích užitků, které budou generovány nemovitostí ve formě příjmů z pronájmu nebo na základě prodejní ceny.

7.2.8.3 Oceňování zásob – bytové jednotky

Zásoby jsou vedeny v nižší z těchto dvou hodnot: pořizovací cena nebo čistá realizovatelná hodnota. Všechny náklady vymezené podle IFRS a také náklady, které podmiňují realizaci projektu jako celku, byť věcně nesouvisejí s bytovým domem, ale s jinými atributy projektu (tj. sídelní lokalita, kvalita bydlení – obchodní a právní zajištění pozemků, terénní úpravy lokality atd.) jsou považovány za součást předmětného developerského projektu.

Za rozhodný den dokončení projektu se považuje den kolaudace a získání prohlášení vlastníka. K rozhodnému dni se provede celkové nacenění dokončené etapy projektu. Takto stanovené náklady se poté rozpočtou a naskladní do skladové evidence na jednotlivé jednotky. V okamžiku vystavení konečné faktury za prodanou jednotku se náklady prodané jednotky vyskladní do nákladů prodané jednotky.

7.2.9 Pozemky, budovy a zařízení a nehmotná aktiva

Pozemky, budovy a zařízení představují aktiva hmotné povahy, která Skupina drží za účelem jejich využití při vlastní činnosti, zejména pro výrobu, poskytování služeb, administrativní účely nebo podporu provozu Skupiny, a u nichž se očekává, že budou využívána po dobu delší než jedno účetní období.

Nehmotná aktiva představují identifikovatelná nepeněžní aktiva bez fyzické podstaty, které jsou využívána v rámci vlastní provozní činnosti Skupiny a podpoře jejího podnikání.

7.2.9.1 Ocenění

Dlouhodobý majetek se oceňuje v pořizovacích cenách snížených o oprávky a opravné položky. Pořizovací cena dlouhodobého majetku zahrnuje cenu pořízení a jakékoliv další související náklady, vynaložené na uvedení majetku do stavu k užití. Majetek pořízený vlastní činností je oceňován vlastními náklady. Vlastní náklady jsou náklady přímo přiřaditelné k vytvoření aktiva vlastní činností a jeho uvedení do stavu a na místo k zamýšlenému používání. Státní a obdobné dotace na pořízení dlouhodobého hmotného majetku snižují jeho pořizovací cenu.

Dlouhodobá hmotná aktiva s jednotkovou cenou nižší než 80 tis. Kč a dlouhodobá nehmotná aktiva s jednotkovou cenou nižší než 60 tis. Kč jsou plně odepsána do nákladů při pořízení.

7.2.9.2 Odpisování

Hmotná i nehmotná aktiva jsou odepisována rovnoměrně po dobu jejich předpokládané životnosti. V jedinečných případech je aplikována metoda výkonových odpisů. Metoda odpisování je vybrána a následně každoročně posuzována, aby nejlépe reflektovala očekávané využití majetku.

Skupina aplikuje následující doby odpisování na jednotlivé druhy majetku:

Majetek	Metoda	Doba odepisování
Hmotný majetek		
Stavby a budovy, technické zhodnocení	Rovnoměrně	20-60 let
Distribuční soustavy (LDS)	Rovnoměrně	12-60 let
Zařízení a stroje využívané energetickou větví	Rovnoměrně	2-20 let
Dopravní prostředky a ostatní zařízení a stroje	Rovnoměrně	4-10 let
Nehmotný majetek		
Licence a ostatní ocenitelná práva	Rovnoměrně	5-10 let
Věcná břemena	Rovnoměrně	3-6 let
Software	Rovnoměrně	2-6 let
Klientská báze	Rovnoměrně	20 let
Feed-in tarify a dohody o koncesi na služby	Rovnoměrně	Dle délky smlouvy

Skupina neodpisuje pozemky, nedokončený majetek a náhradní díly a dále umělecká díla a aktiva plynoucí z nákupu emisních povolenek.

7.2.9.3 Následné ocenění

Následné výdaje jsou aktivovány do účetní hodnoty dlouhodobých aktiv pouze tehdy, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s těmito výdaji poplynou do Skupiny a mohou být spolehlivě oceněny. Ostatní náklady na opravy a údržbu jsou účtovány do konsolidovaného zisku nebo ztráty v účetním období, ve kterém byly vynaloženy.

Zůstatková hodnota aktiv a jejich životnost je posuzována ke konci každého účetního období a v případě potřeby je upravena. V případě, že je účetní hodnota aktiva vyšší než jeho odhadovaná zpětně získatelná částka, je účetní hodnota tohoto aktiva okamžitě snížena na jeho zpětně získatelnou částku prostřednictvím opravných položek na řádku konsolidovaného zisku nebo ztráty Čisté zisky a ztráty ze znehodnocení aktiv.

7.2.9.4 Vyřazení

Dlouhodobý hmotný majetek je vyřazen v případě, kdy Skupina ztratí kontrolu nad aktivem, nebo se neočekávají žádné další ekonomické požitky z užívání aktiva. Zisky a ztráty plynoucí z úbytků aktiv se určí porovnáním přijatého plnění a jejich účetní hodnoty a vykazují se ve výkazu zisku nebo ztráty jako čisté zisky / ztráty z prodeje dlouhodobého majetku a investic do nemovitostí.

7.2.9.5 Kategorizace

Skupina v rámci dlouhodobých hmotných aktiv drží soubor několika všeobecně ceněných a znalecky potvrzených uměleckých děl, která zajišťují dlouhodobé uchování a konzervaci hodnot s předpokladem jejich dalšího rostoucího potenciálu v čase. Umělecká díla jsou účtována v pořizovací ceně a nejsou následně odepisována, neboť u nich nelze stanovit očekávanou dobu životnosti.

Skupina zároveň eviduje několik náhradních dílů v segmentu energetiky, které splňují definici dlouhodobých aktiv, a proto jsou vykazovány v rámci Pozemků, budov a zařízení. Náhradní díly nejsou odepisovány, dokud nejsou instalovány a započalo jejich užívání.

Náhradní díly, včetně nedokončeného majetku a uměleckých děl, jsou proto vykázána jako „Jiný neodepisovaný majetek“. Jiný hmotný majetek obsahuje především věcná břemena, která byly historicky kategorizována jako hmotná aktiva, „Hmotné movité věci“ pak zahrnují zařízení, stroje, dopravní prostředky i soubory LDS.

Položka ostatní ocenitelná práva obsahuje licence k užívání plynové infrastruktury, ochranné známky a webové stránky společností. Ostatní dlouhodobý majetek je tvořen především věcnými břemeny.

7.2.10 Snížení hodnoty nefinančních aktiv

Skupina ke každému rozvahovému dni stanoví, zda existují nějaké skutečnosti nasvědčující tomu, že se snížila hodnota aktiva. Pokud takové skutečnosti existují nebo je-li vyžadováno každoroční testování na snížení hodnoty aktiva, Skupina odhadne zpětně získatelnou částku daného aktiva. Zpětně získatelná částka aktiva odpovídá reálné hodnotě aktiva nebo peněžotvorné jednotky snížené o náklady na vyřazení nebo hodnotě z užívání, podle toho, která z částek je vyšší. Zpětně získatelná částka je stanovena pro jednotlivé aktivum, s výjimkou aktiva, které nevytváří peněžní příjmy, které jsou výrazně nezávislé na peněžních příjmech z jiných aktiv či skupin aktiv. Pokud je účetní hodnota aktiva nebo peněžotvorné jednotky vyšší než zpětně získatelná částka, má se za to, že došlo ke snížení jeho hodnoty, a toto aktivum je nově zaúčtováno ve zpětně získatelné částce.

Při určování hodnoty z užívání se odhadované budoucí peněžní toky diskontují na jejich stávající hodnotu pomocí diskontní sazby před zdaněním, která odráží současné tržní ocenění časové hodnoty peněz a rizika specifická pro dané aktivum. Při stanovení reálné hodnoty snížené o náklady na prodej se berou v úvahu nedávné tržní transakce. Pokud žádné takové transakce identifikovat nelze, použije se vhodný oceňovací model. Tyto výpočty jsou podpořeny oceňovacími násobky, kótovanými cenami akcií veřejně obchodovaných společností nebo jinými dostupnými ukazateli reálné hodnoty.

Skupina vychází při výpočtu snížení hodnoty z nejnovějších rozpočtů a prognóz, které jsou sestavovány zvlášť pro každou z peněžotvorných jednotek Skupiny, k nimž jsou jednotlivá aktiva přiřazena. Tyto rozpočty a prognózy obecně pokrývají období pěti let. Pro projekci budoucích peněžních toků po pátém roce se vypočítá a použije dlouhodobá míra růstu.

Ztráty ze snížení hodnoty u pokračujících operací se vykazují ve výkazu zisku a ztráty v kategoriích nákladů, které odpovídají funkci znehodnoceného aktiva, s výjimkou majetku, který byl dříve přeceněn. U takového majetku se snížení hodnoty zaúčtovává do ostatního úplného výsledku až do výše předchozího přecenění.

U aktiv s výjimkou goodwillu se ke každému rozvahovému dni posuzuje, zda existují skutečnosti, které by naznačovaly, že dříve vykázané ztráty ze snížení hodnoty již neexistují nebo se snížily. Pokud taková skutečnost existuje, Skupina odhadne zpětně získatelnou částku daného aktiva nebo peněžotvorné jednotky.

Dříve vykázaná ztráta ze snížení hodnoty se zruší pouze v případě, že od doby, kdy byla vykázána poslední ztráta ze snížení hodnoty, došlo ke změně předpokladů použitých ke stanovení zpětně získatelné částky aktiva.

Zrušení je omezeno tak, aby účetní hodnota aktiva nepřekročila zpětně získatelnou částku ani účetní hodnotu, která by byla stanovena po odečtení odpisů, pokud by v předchozích letech nebyla vykázána žádná ztráta ze snížení hodnoty aktiva. Takové zrušení se účtuje ve výkazu zisku a ztráty, pokud není aktivum zaúčtováno v přeceněné částce, kdy se zrušení zaúčtuje jako zvýšení přecenění.

Testování snížení hodnoty goodwillu se provádí každoročně k 31. prosinci a pokud okolnosti nasvědčují tomu, že by jeho účetní hodnota mohla být snížena.

Snížení hodnoty goodwillu se určuje posouzením zpětně získatelné částky každé peněžotvorné jednotky (nebo skupiny jednotek), ke které se goodwill vztahuje. Pokud je zpětně získatelná částka peněžotvorné jednotky nižší než její účetní hodnota, zaúčtuje se ztráta ze snížení hodnoty. Ztráty ze snížení hodnoty týkající se goodwillu nelze v budoucích obdobích zrušit.

Testování snížení hodnoty nehmotného majetku s neurčitou dobou životnosti se provádí každoročně k 31. prosinci na úrovni peněžotvorné jednotky a pokud okolnosti nasvědčují tomu, že by jeho účetní hodnota mohla být snížena.

7.2.11 Finanční nástroje

Finanční nástroje jsou jakékoliv smlouvy, které vytváří finanční aktivum jedné smluvní straně a finanční závazek nebo kapitálový nástroj straně druhé.

Skupina klasifikuje finanční instrumenty v kategoriích oceňování naběhlou hodnotou („AC“), oceňování reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztrát („FVTPL“), nebo ocenění reálnou hodnotou vykázané do ostatního úplného výsledku („FVOCI“).

7.2.11.1 Naběhlá hodnota

Naběhlá hodnota („AC“ – amortized cost) je částka, kterou byl finanční nástroj oceněn při prvotním zaúčtování po odečtení všech splátek jistiny, navýšený o naběhlý úrok a pro finanční aktiva snížený o případné opravné položky na očekávané úvěrové ztráty (“ECL” – expected credit loss).
Naběhlé úroky zahrnují amortizaci transakčních nákladů odložených při prvotním zaúčtování a amortizovanou prémii

nebo diskont, tj. rozdíl mezi počáteční hodnotou a hodnotou při splatnosti, pomocí metody efektivní úrokové míry. Naběhlé úrokové výnosy a naběhlé úrokové náklady, včetně časově rozlišeného kuponu a amortizované diskontní sazby nebo prémie (včetně případných odložených poplatků při vzniku), nejsou vykazovány samostatně a jsou zahrnuty do účetní hodnoty souvisejících položek v konsolidované účetní závěrce.

Transakční náklady jsou přírůstkové náklady, které přímo souvisejí s nabytím, vydáním nebo pozbytím finančního aktiva nebo závazku. Přírůstkový náklad je takový náklad, který by nevznikl, pokud by účetní jednotka nenabyla či nepozbyla finančního nástroje nebo by jej nevydala.

Transakční náklady zahrnují poplatky a provize obchodním zástupcům (včetně zaměstnanců, kteří působí jako obchodní zástupci), poradcům, makléřům či prodejcům, dále odvody regulačním orgánům a burzám, převodové daně a jiné poplatky. Transakční náklady naopak nezahrnují prémie nebo diskonty, náklady na financování, interní správní náklady nebo náklady na držbu.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda alokace úrokových výnosů nebo úrokových nákladů za příslušné období tak, aby byla dosažena konstantní periodická úroková míra (efektivní úroková míra) z účetní hodnoty. Efektivní úroková míra je míra, kterou se přesně diskontují odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po očekávanou dobu trvání finančního nástroje (případně za kratší období) na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva nebo na naběhlou hodnotu finančního závazku.

Efektivní úroková míra diskontuje peněžní toky nástrojů s proměnlivým úrokem k příštímu datu refixace úroků, s výjimkou prémie nebo diskontu, která odráží úvěrové rozpětí nad pohyblivou úrokovou sazbu specifikovanou v nástroji nebo jiné proměnné, které nejsou přenastaveny na tržní sazby. Takové prémie nebo diskonty se amortizují po celou očekávanou dobu trvání nástroje.

Výpočet současné hodnoty zahrnuje všechny poplatky placené nebo obdržené mezi smluvními stranami, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové sazby. U aktiv nakoupených nebo vzniklých s úvěrovým znehodnocením („POCI“ – purchased or originated credit impaired) při prvotním zaúčtování, je efektivní úroková míra upravena o úvěrové riziko, tj. je vypočítána na základě očekávaných peněžních toků při prvotním zaúčtování, nikoliv na základě smluvních peněžních toků.

7.2.11.2 Reálná hodnota

Reálná hodnota je cena, která by byla získána za prodej aktiva nebo zaplacena za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu v den ocenění.

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Aktivní trh je takový, ve kterém se transakce týkající se aktiv nebo závazků provádí v dostatečné frekvenci a objemu, aby průběžně poskytovaly informace o cenách. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (úroveň 1 hierarchie stanovení reálné hodnoty).

Reálná hodnota finančních nástrojů obchodovaných na aktivním trhu je oceněna jako násobek kótované ceny za jednotlivé aktivum nebo závazek a množství, které účetní jednotka drží. Je tomu tak i v případě, kdy běžný denní objem obchodování na trhu není schopen absorbovat držené množství a zadání prodeje celé držené pozice v jedné transakci by mohlo ovlivnit kótovanou cenu.

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do úrovně 2.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné.

Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení administrátora.

Krátkodobé finanční instrumenty (se splatností kratší než 1 rok včetně) nepodléhají oceňovacím technikám.

7.2.11.3 Finanční aktiva
Finanční aktiva Skupiny zahrnují především poskytnuté půjčky, hotovost a peněžní ekvivalenty, pohledávky z obchodních vztahů a majetkové cenné papíry.

Prvotní zaúčtování
Finanční nástroje jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě. U všech finančních nástrojů, s výjimkou finančních nástrojů klasifikovaných v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL), je reálná hodnota při prvotním zaúčtování upravena o transakční náklady. Reálná hodnota při prvotním zaúčtování je nejlépe doložena transakční cenou.

Zisk nebo ztráta při prvotním zaúčtování je vykázána pouze tehdy, pokud existuje rozdíl mezi reálnou hodnotou a transakční cenou, doložitelný jinými pozorovatelnými tržními transakcemi stejného nástroje nebo oceňovací technikou, jejíž vstupy zahrnují pouze údaje z pozorovatelných trhů. Pro finanční aktiva oceněná v kategorii AC je po prvotním zaúčtování vypočtena a vykázaná očekávaná úvěrová ztráta, což má za důsledek okamžitou účetní ztrátu, která je vyjádřena prostřednictvím opravné položky.

Veškeré nákupy a prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání v časovém rámci stanoveném regulací nebo tržní konvencí (koupě s obvyklým termínem dodání), jsou zaúčtovány v den uzavření obchodu na podrozvahových účtech, tj. v den, kdy se Skupina zaváže k dodání finančního aktiva. Na rozvahových účtech je nákup a prodej finančních aktiv zachycen ke dni vypořádání obchodu. Všechny ostatní nákupy se vykazují, jakmile se účetní jednotka stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje.

Ocenění
Klasifikace a následné ocenění finančních aktiv závisí na obchodním modelu Skupiny pro správu portfolia souvisejících aktiv a charakteristice smluvních peněžních toků daného aktiva.

Obchodní model odráží způsob, jakým Skupina spravuje aktiva za účelem vytváření peněžních toků – zda je cílem Skupiny:

a) pouze vybírat smluvní peněžní toky z aktiv („drženo za účelem získání smluvních peněžních toků“), nebo
b) vybírat jak smluvní peněžní toky, tak peněžní toky plynoucí z prodeje aktiv („drženo za účelem získání smluvních peněžních toků a prodeje“).

Pokud není použitelný žádný z bodů a) a b), jsou finanční aktiva klasifikována jako součást „jiného“ obchodního modelu a oceněna v kategorii FVTPL.

Obchodní model je určen pro skupinu aktiv na základě všech relevantních důkazů o činnostech, které Skupina podstupuje k dosažení cíle stanoveného pro portfolio a které jsou k dispozici v den hodnocení.

Mezi faktory posuzované Skupinou při určování obchodního modelu patří účel a složení portfolia, předchozí zkušenosti s tím, jak byly inkasovány peněžní toky z příslušných aktiv, jak jsou rizika vyhodnocována a řízena, jak jsou vyhodnocovány výsledky aktiv a jak jsou manažeři kompenzováni.

Charakteristika peněžních toků se dále rozlišuje, pokud finanční aktivum splňuje obchodní model popsaný v bodě a) nebo b). V těchto případech Skupina posuzuje, zda související peněžní toky představují pouze platby jistiny a úroků („SPPI“ – solely payments of principal and interest).

Hodnocení SPPI se provádí při prvotním zaúčtování aktiva a následně již není znovu posuzováno. Finanční aktiva s vloženými deriváty jsou posuzována pro tyto účely jako jeden celek. Při tomto posouzení Skupina rozhodne, zda jsou smluvní peněžní toky v souladu se základními úvěrovými podmínkami, tzn. úroky zahrnují pouze zohlednění úvěrového rizika, časové hodnoty peněz, jiných základních úvěrových rizik a ziskové marže.

Pokud smluvní podmínky dávají vzniknout expozici vůči riziku nebo volatilitě, která je v rozporu se základní úvěrovou charakteristikou, je finanční aktivum klasifikováno a oceněno v rámci FVTPL.

Investice do dluhových cenných papírů jsou vykazovány v kategorii FVTPL, pokud nesplňují kritéria pro kategorii AC nebo FVOCI. Skupina může rovněž neodvolatelně označit investice do dluhových cenných papírů za FVTPL při prvotním zaúčtování, pokud tato možnost výrazně snižuje účetní nesoulad mezi finančními aktivy a závazky, které jsou vykázány nebo oceňovány podle různých účetních zásad.

Finanční aktiva, která splňují definici vlastního kapitálu z pohledu emitenta, tj. aktiva, která neobsahují smluvní povinnost platit hotovost a dokládají zbytkový podíl na čistých aktivech, jsou Skupinou považována za investice do majetkových cenných papírů. Investice do majetkových cenných papírů jsou oceněny metodou FVTPL.

Reklasifikace finančních aktiv
Finanční aktiva jsou reklasifikována pouze tehdy, když se obchodní model pro správu portfolia jako celku změní. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku prvního vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu.

Modifikace finančních aktiv
V případech, kdy Skupina opětovně sjednává nebo jinak upravuje smluvní podmínky finančních aktiv, posuzuje Skupina, zda je změna smluvních peněžních toků významná či nikoliv.

Pokud jsou změněné peněžní toky významně odlišné, odúčtuje Skupina původní finanční aktivum a vykáže nové finanční aktivum v reálné hodnotě. Datum opětovného sjednání se považuje za datum prvotního zaúčtování pro následné výpočty znehodnocení, včetně určení, zda došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika. Skupina také posuzuje, zda tento nový dluhový nástroj splňuje SPPI kritérium.

Pokud se změněné peněžní toky významně neliší od původních, pak takováto změna nevede k odúčtování finančního aktiva. Skupina přepočítá hrubou účetní hodnotu diskontováním upravených smluvních peněžních toků původní efektivní úrokovou mírou (nebo efektivní úrokovou mírou upravenou o úvěrové riziko pro finanční aktiva POCI).

Znehodnocení – opravná položka na očekávané úvěrové ztráty (ECL)

Skupina na základě očekávání posuzuje ECL pro finanční aktiva oceňovaná v AC, FVOCI i pro expozice vyplývající z úvěrových příslibů a smluv o finančních zárukách.

Skupina měří ECL a vykazuje úvěrovou ztrátu ke každému rozvahovému dni. Měření ECL odráží:

a) nezkreslenou a pravděpodobnostně váženou částku, která je určena vyhodnocením spektra možných výsledků,
b) časovou hodnotu peněz a
c) veškeré přiměřené a doložené informace, které jsou dostupné bez nadměrných nákladů a úsilí na konci každého vykazovaného období o minulých událostech, současných podmínkách a předpovědích budoucího vývoje.

Finanční aktiva oceněná v AC jsou uvedena v konsolidovaném výkazu finanční pozice po snížení o opravnou položku pro ECL. Očekávané úvěrové ztráty u finančních aktiv FVOCI nesnižují jejich účetní hodnotu, ve výkazu o finanční situaci se nadále vedou v reálné hodnotě.

Částka rovnající se opravné položce, která by vznikla v případě, že by aktiva byla oceněna naběhlou hodnotou, se vykáže ve vlastním kapitálu (kumulativně v ostatním úplném výsledku) jako součást oceňovacích rozdílů z dluhových nástrojů ve FVOCI a stejná částka se zaúčtuje do zisku nebo ztráty. Při odúčtování těchto aktiv se kumulované snížení hodnoty vykázané v ostatním úplném výsledku převede do zisku nebo ztráty.

U úvěrových příslibů a finančních záruk se vykazuje samostatná rezerva pro ECL, a to jako závazek ve výkazu finanční pozice.

Pro znehodnocení Skupina uplatňuje třístupňový model založený na změnách úvěrové kvality od počátečního vykázání. Finanční nástroj, který není znehodnocen úvěrovými ztrátami při prvotním zaúčtování, je klasifikován v první úrovni (tzv. Stage 1). Pro finanční aktiva ve Stage 1 je ECL určena jako část ECL za dobu trvání, která je výsledkem očekávaných událostí selhání v příštích 12 měsících nebo do smluvní splatnosti, pokud je kratší („12měsíční ECL“).

Pokud Skupina po prvotním vykázání identifikuje významné zvýšení úvěrového rizika („SICR“ – significant increase in credit risk), je aktivum převedeno do úrovně 2 (Stage 2) a jeho ECL je měřeno na základě doby trvání smlouvy, a to až do smluvní splatnosti se zohledněním očekávaných předčasných splátek („Lifetime ECL“).

Pokud Skupina zjistí, že je finanční aktivum úvěrově znehodnoceno, je aktivum převedeno do úrovně 3 (Stage 3) a jeho ECL je měřeno jako ECL za dobu trvání, tj. Lifetime ECL.

U finančních aktiv v kategorii POCI je ECL vždy měřeno jako ECL za celou dobu trvání, tj. Lifetime ECL.

Odpisy finančních aktiv
Finanční aktivum je zcela nebo částečně odepsáno v případě, kdy Skupina vyčerpala veškeré praktické možnosti vymáhání pohledávky a dospěla k závěru, že neexistuje důvodné očekávání vymožení nesplacené pohledávky. Odpis představuje okamžik odúčtování.

Odúčtování finančních aktiv
Skupina odúčtuje finanční aktiva, pokud (a) jsou aktiva splacena nebo práva na peněžní toky z aktiv vypršela jiným způsobem, nebo (b) Skupina převedla práva z peněžních toků z finančních aktiv nebo vstoupila do dohody o převodu aktiva, přičemž (i) jsou na jinou protistranu převedeny v podstatě všechna rizika a užitky plynoucí z vlastnictví aktiva, nebo (ii) nejsou převedena v podstatě všechna rizika a odměny plynoucí z vlastnictví, ale Skupina si díky dohodě o převodu aktiva neponechala kontrolu. Kontrola je ponechána, pokud protistrana takové dohody nemá žádnou reálnou schopnost prodat aktivum v plném rozsahu třetí osobě, aniž by omezovala tento prodej jakýmikoliv restrikcemi.

7.2.11.4 Finanční závazky

Finanční závazky Skupiny tvoří především přijaté bankovní a nebankovní úvěry, vydané dluhopisy, závazek připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup, závazky z obchodních vztahů a závazky z leasingu.

Finanční závazky jsou oceňovány v kategorii AC, s výjimkou finančních závazků v kategorii FVTPL představovaných deriváty, které byly jako takové klasifikovány při prvotním zaúčtování.

Odúčtování finančních závazků
Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku zániku. Finanční závazek nebo jeho část zanikne, pokud je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a Skupina již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v konsolidovaném výkazu finanční pozice. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou, se zúčtuje do zisků nebo ztrát.

7.2.12 Finanční deriváty

Derivátové finanční nástroje jsou při prvotním vykázání oceňovány reálnou hodnotou k datu uzavření derivátového kontraktu a následně jsou k rozvahovému dni každého účetního období přeceňovány na reálnou hodnotu. Deriváty jsou Skupinou využívány výhradně pro účely zajištění a nikoli ke spekulativním investicím. V případech, kdy deriváty nesplňují podmínky pro uplatnění zajišťovacího účetnictví, jsou pro účetní účely klasifikovány jako „držené k obchodování“ a jsou oceňována FVTPL.

Způsob účtování následných změn reálné hodnoty závisí na tom, zda je derivát určen jako zajišťovací nástroj, a pokud ano, na povaze zajišťované položky. Skupina označuje některé deriváty jako zajištění konkrétního rizika spojeného s peněžními toky vykázaných aktiv a závazků a vysoce pravděpodobných očekávaných transakcí (zajištění peněžních toků).

Při vzniku zajišťovacího vztahu Skupina dokumentuje ekonomický vztah mezi zajišťovacími nástroji a zajišťovanými položkami, včetně posouzení, zda se očekává, že změny peněžních toků zajišťovacích nástrojů budou kompenzovat změny peněžních toků zajišťovaných položek. Skupina rovněž dokumentuje své cíle v oblasti řízení rizik a strategii uzavírání zajišťovacích transakcí.

Reálné hodnoty jsou stanoveny na základě modelů diskontovaných peněžních toků s využitím kotovaných tržních dat. Oceňovací modely zohledňují převládající tržní podmínky k datu ocenění, které nemusí odrážet tržní situaci před tímto datem ani po něm.

K rozvahovému dni vedení Skupiny tyto modely přezkoumalo, aby se ujistilo, že odpovídajícím způsobem reflektují aktuální tržní podmínky, včetně relativní tržní likvidity a úvěrových spreadů.

Celková reálná hodnota zajišťovacího derivátu je klasifikována jako dlouhodobé aktivum nebo závazek, pokud zbývající doba splatnosti zajišťované položky přesahuje 12 měsíců; pokud je zbývající doba splatnosti kratší než 12 měsíců, je klasifikována jako krátkodobé aktivum nebo závazek. Deriváty držené k obchodování jsou vždy klasifikovány jako krátkodobá aktiva nebo závazky.

V případě zajištění peněžních toků, která splňují podmínky pro uplatnění zajišťovacího účetnictví, je efektivní část změn reálné hodnoty derivátů, jež jsou určeny a kvalifikují se jako zajištění peněžních toků, vykazována v rezervě zajištění peněžních toků v rámci vlastního kapitálu. Zisk nebo ztráta vztahující se k neefektivní části zajištění je okamžitě vykázána ve výkazu zisku a ztráty v položce ostatní zisky nebo ztráty. Efektivnost zajištění je posuzována při vzniku zajišťovacího vztahu a následně prostřednictvím pravidelných prospektivních testů efektivnosti s cílem ověřit existenci ekonomického vztahu mezi zajišťovanou položkou a zajišťovacím nástrojem. Při posuzování ekonomického vztahu Skupina porovnává klíčové podmínky zajišťovaných položek a zajišťovacích nástrojů.

Pokud zajišťovací nástroj vyprší, je prodán nebo ukončen, případně pokud zajištění přestane splňovat podmínky pro uplatnění zajišťovacího účetnictví, zůstává veškerý kumulovaný odložený zisk nebo ztráta a odložené náklady na zajištění, které jsou v daném okamžiku vykázány ve vlastním kapitálu, zachovány ve vlastním kapitálu až do uskutečnění očekávané transakce. Pokud se očekávaná transakce již nepředpokládá, jsou kumulované zisky nebo ztráty okamžitě přeúčtovány do zisku nebo ztráty.

Skupina uplatňuje zajištění peněžních toků k zajištění rizika změny cen komodit a úrokového rizika. Tato rizika vznikají zejména z budoucích vysoce pravděpodobných nákupů elektřiny a plynu, neboť prodejní smlouvy jsou sjednány za fixní ceny, a dále z budoucích vysoce pravděpodobných peněžních toků z variabilních úrokových sazeb. Částky kumulované ve vlastním kapitálu jsou přeúčtovány v obdobích, ve kterých zajišťovaná položka ovlivňuje zisk nebo ztrátu, tj. v okamžiku realizace prodejních transakcí nebo vykázání souvisejícího úrokového nákladu.

7.2.13 Poskytnuté a přijaté půjčky

7.2.13.1 Oceňování poskytnutých půjček
Poskytnuté půjčky jsou finanční aktiva, která podnik poskytuje jiným subjektům (např. dceřiným společnostem, zákazníkům nebo třetím stranám) s cílem získat úroky a splácení jistiny v průběhu času.

Půjčky jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. Půjčky jsou následně vedeny v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové sazby; veškeré rozdíly mezi výnosy (sníženými o transakční náklady) a umořovanou částkou jsou vykázány v zisku nebo ztrátě po dobu trvání půjčky s použitím metody efektivní úrokové sazby.

V případě, kdy jsou poskytnuté půjčky drženy za účelem obchodování, jsou klasifikovány jako finanční aktiva oceňována v reálné hodnotě a výsledky z přecenění jsou vykázány v rámci výkazu úplného výsledku.

Zaplacené poplatky za zavedení úvěrových linek jsou vykázány jako transakční náklady, které jsou časově rozlišované po dobu čerpání půjčky. V tomto případě je poplatek odložen, dokud nedojde k čerpání. V případě, že neexistuje důkaz o pravděpodobném částečném či úplném čerpání úvěrové linky, je poplatek aktivován jako předplatné na služby likvidity a odpisován po dobu trvání linky, ke které se vztahuje.

Skupina měsíčně posuzuje poskytnuté půjčky na změnu úvěrového rizika pro zařazení finančního aktiva do úrovní pro tvorbu očekávaných úvěrových ztrát („ECL“). Při změně úvěrového rizika je ECL přepočtena a rozdíl je vykázán na řádku „Ztráty ze znehodnocení (včetně zrušení ztrát) finančních aktiv“.

7.2.13.2 Oceňování přijatých půjček
Podle IFRS 9 se přijaté úvěry oceňují na amortizovanou cenu. Amortizovaná cena je stanovena na základě efektivní úrokové sazby, která je používána k rozložení plateb úroků a jistiny po dobu životnosti úvěru.

7.2.13.3 Klasifikace
Přijaté i poskytnuté půjčky jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky a pohledávky, pokud Skupina nemá bezpodmínečné právo odložit úhradu závazku nebo pohledávky na dobu nejméně 12 měsíců po rozvahovém dni. Skupina dále rozděluje přijaté půjčky dle protistran na bankovní a nebankovní úvěry.

7.2.14 Leasing

Při sjednání nové smlouvy Skupina posuzuje existenci leasingu (nájmu) dle definice IFRS 16. Skupina vykazuje smlouvu jako Leasing v případě, kdy smlouva přenáší kontrolu a právo na použití nad identifikovaným aktivem na Skupinu za protiplnění.

7.2.14.1 Skupina jako nájemce

Skupina vykazuje aktiva vyjadřující právo k užívání podkladového aktiva a závazky z leasingu vyjadřující jeho povinnost platit leasingové splátky. Aktiva z práva k užívání jsou vykázána v konsolidovaném výkazu finanční pozice na řádku „Aktiva z leasingu“ a závazky z leasingu jsou vykázány na řádku „Závazky z leasingu“.

Leasingové smlouvy se týkají zejména kancelářských prostor, práva na využití orné půdy pro zemědělství a vozového parku a energetických distribučních soustav.

Skupina využila zjednodušení týkající se krátkodobých leasingů (kratších než 12 měsíců) a leasingů, u nichž má podkladové aktivum nízkou hodnotu (méně než 5 000 USD), a u těchto smluv nezaúčtovala závazky z leasingu ani související aktiva z práva k užívání. Leasingové splátky se v tomto ohledu účtují po dobu trvání leasingu s použitím lineární metody jako náklady.

7.2.15 Závazek z leasingu

Počáteční ocenění závazku zahrnují následující typy plateb za právo užívat po dobu leasingu podkladové aktivum:

- pevně stanovené leasingové splátky snížené o splatné leasingové pobídky,
- variabilní leasingové splátky v závislosti na indexu,
- částky, které mají být uhrazeny na základě záruky zůstatkové hodnoty pronajatého majetku,
- cenu kupní opce, lze-li s dostatečnou jistotou předpokládat, že bude uplatněna,
- peněžité sankce za ukončení leasingu, pokud nájemce může uplatnit opci na ukončení.

Leasingové splátky se diskontují pomocí úrokové sazby leasingu, pokud ji lze snadno určit, nebo pomocí přírůstkové výpůjční úrokové sazby nájemce. Při odhadování přírůstkové výpůjční úrokové sazby bere Skupina v úvahu odhadovanou úrokovou marži, kterou by musely společnosti Skupiny vynaložit na financování pronajatého majetku na finančním trhu, s přihlédnutím k době trvání a měně smlouvy.

Doba trvání leasingu je nezrušitelná; období, na něž se vztahují opce na prodloužení a předčasné ukončení, jsou zahrnuty do doby trvání leasingu, existuje-li přiměřená jistota, že leasing bude prodloužen nebo že smlouva nebude ukončena předčasně. Při odhadu doby trvání leasingu u smluv uzavřených na dobu neurčitou bere Skupina v úvahu dobu předpokládaného využití předmětu nájmu stanovenou na základě očekávání managementu.

Následně je účetní hodnota leasingového závazku zvýšena o úroky s použitím příslušné diskontní sazby, snížené o zaplacené leasingové platby a přeceňována v případě přehodnocení nebo modifikace leasingu. Účetní hodnoty závazků z leasingu se přeceňují tak, aby odrážely jakékoli změny v odhadované době leasingu, uplatnění kupní opce, změny leasingových splátek a garantovanou zůstatkovou hodnotu a jakékoli změny leasingové smlouvy.

Aktiva z leasingu
Aktiva z práva k užívání se oceňují pořizovací cenou. Náklady na aktivum z práva k užívání zahrnují:

- výši počátečního ocenění závazku z leasingu,
- jakékoli leasingové splátky uhrazené nejpozději k datu zahájení leasingu snížené o veškeré obdržené leasingové pobídky;
- počáteční přímé náklady vzniklé nájemci v souvislosti s uzavřením leasingové smlouvy,
- odhad nákladů, které ponese nájemce v souvislosti s povinností demontovat a odstranit podkladové aktivum nebo provést renovaci.

Po prvotním zaúčtování se aktiva z práva k užívání oceňují pořizovací cenou sníženou o kumulované odpisy a případné kumulované ztráty ze snížení hodnoty a upravenou v důsledku přecenění závazku z leasingu po přehodnocení nebo změně leasingu. Aktiva z práva k užívání se odepisují pomocí lineární metody po dobu životnosti aktiva nebo po dobu trvání leasingu, podle toho, která doba je kratší.

7.2.15.1 Skupina jako pronajímatel

Skupina se nachází v pozici pronajímatele pouze v případě operativního leasingu, tedy nedochází k převodu všech práv a rizik spojeným s užitím aktiva na nájemce. Výnosy plynoucí z operativního nájmu se účtují rovnoměrně po dobu trvání leasingu a jsou vykázány ve výkazu úplného výsledku hospodaření na řádku „Výnosy z hlavní činnosti“. Majetek, který je v rámci operativního leasingu pronajímán, je v konsolidovaném výkazu finanční pozice zahrnut v položce „Investice do nemovitostí“, případně „Pozemky, budovy a zařízení“ pokud se jedná o movitý majetek.

7.2.16 Biologická aktiva

Skupina k datu rozvahy oceňuje rostlinná i živočišná biologická aktiva reálnou hodnotou sníženou o odhadované náklady při prodeji, tj. takovou hodnotou, za jakou by biologické aktivum bylo prodáno či převedeno do zemědělské produkce za předpokladu jeho nejlepšího využití.

Dlouhodobá biologická aktiva k datu rozvahy zahrnují živočišná aktiva v masné produkci a pro tržní produkci mléka. Při stanovení reálných hodnot Skupina vychází z tržních cen masa a mléka platných pro evropský region a zohledňuje očekávané náklady na transformaci aktiv.

Náklady na transformaci aktiva představují zejména kalkulované náklady na krmný den v případě živočišných aktiv. Kalkulace reálné hodnoty snížené o náklady při prodeji tedy vychází buď:

- z aktuální tržní ceny, je-li k dispozici, nebo
- ze součtu aktuální skladové ceny a celkové odhadované marže, která by byla realizována při prodeji či při převodu do zemědělské produkce, nebo
- výnosů produkce aktiva (pokud by byly realizovány za tržní ceny použité v kalkulaci reálné hodnoty) snížené o celkové náklady na toto aktivum po dobu transformace.

Dlouhodobá biologická aktiva se přeceňují alespoň jednou ročně k datu závěrky. Zisk nebo ztráta z přecenění biologických aktiv na reálnou hodnotu je vykázána v konsolidovaném výkazu úplného výsledku na řádku „Změna stavu a reálné hodnoty biologických aktiv“.

Krátkodobá biologická živočišná aktiva (jalovice, telata) jsou oceňována reálnou hodnotou sníženou o odhadované náklady při prodeji. Pro jalovice neexistuje likvidní trh a nelze, s ohledem na povahu výroby, jednoznačně určit náklady a výnosy související pouze s chovem těchto aktiv. Jalovice jsou oceňovány pořizovací cenou mínus případné náklady na znehodnocení a toto nákladové ocenění aproximuje tržní hodnotu. Dlouhodobá evidence zemědělských podniků potvrzuje, že nákladové ocenění jalovic aproximuje tržní hodnotu.

7.2.17 Investice do nemovitostí

Majetek, který je držen Skupinou pro dosažení příjmu z nájemného nebo kapitálového zhodnocení a není používán Skupinou pro vlastní účely, je klasifikován jako investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí zahrnují pozemky, dokončené investice do nemovitostí včetně příslušenství a investice do nemovitostí ve výstavbě.

Investice do nemovitostí jsou nejprve oceněny pořizovací cenou. Po počátečním zařazení jsou investice do nemovitostí oceněny v reálné hodnotě na základě interní valuace Skupiny, schvalované externím znalcem. Reálné hodnoty všech investic do nemovitostí jsou kategorizovány na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot a byly odhadnuty pomocí metody oceňování diskontovaných peněžních toků, není-li stanoveno jinak. Veškeré zisky nebo ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou účtovány do zisku nebo ztráty na řádek „Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí“.

Hierarchie úrovní je následující:

- Úroveň 1: Reálná hodnota zjištěna z aktivních trhů. Trh je považován za aktivní, pokud jsou ceny snadno zjistitelné od obchodníků, makléřů, oceňovacích služeb a pokud tyto ceny představují skutečné a pravidelně se vyskytující obchodní transakce za obvyklých tržních podmínek.
- Úroveň 2: Reálná hodnota zjištěna z trhů, které nejsou aktivní. Reálná hodnota je zjištěna pomocí oceňovacích technik maximalizujících využití pozorovatelných tržních dat. Tyto techniky spoléhají na co nejmenší použití odhadů účetní jednotky.

— Úroveň 3: Pokud jsou významné vstupy nezbytné pro určení reálné hodnoty stanoveny na základě interního odhadu, a pokud se tyto vstupy nedají běžně zjistit z tržních dat, nebo nelze tržní data považovat za dostatečně kvalitní, je použita úroveň 3.

Výdaje jsou aktivovány do účetní hodnoty investic do nemovitostí pouze tehdy, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s těmito výdaji poplynou do Skupiny a mohou být spolehlivě oceněny. Ostatní náklady na opravy a údržbu jsou účtovány do konsolidovaného zisku nebo ztráty v účetním období, ve kterém byly vynaloženy.

Pokud je investice do nemovitostí užívána Skupinou pro vlastní účely, je přeřazena do dlouhodobého hmotného majetku a její účetní hodnota se k datu změny klasifikace stává pořizovací cenou, která je následně odepisována.

Investice do nemovitostí je přeřazena do zásob, pokud existuje důkaz o rozhodnutí k realizaci výstavby dané etapy projektu za účelem prodeje, tj. k datu udělení územního rozhodnutí stavebním úřadem.

Skupina zároveň využívá možnosti přecenění aktiv držené v investičním fondu na reálnou hodnotu. Dlouhodobá hmotná a nehmotná aktiva dcer, které jsou součástí skupiny skrze investiční fond, jsou přeceňovány dle pravidel IAS 40 s dopadem do výsledku na řádek „Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí“. Hodnota těchto aktiv je vykázána na řádku „Investice do nemovitostí“.

7.2.18 Zásoby

Skupina definuje zásoby jako aktiva držená za účelem prodeje v běžném podnikání, nebo v procesu výroby pro takový prodej nebo ve formě materiálu nebo obdobných dodávek, které se spotřebují ve výrobním procesu nebo při poskytování služeb.

Zásoby obsahují především materiál používaný v běžném provozu, biomasu a pozemky a nemovitosti, pokud byly pořízeny za účelem prodeje, či výstavby a následného prodeje a pokud byla na Skupinu převedena významná rizika a užitky vyplývající z vlastnictví.

7.2.18.1 Ocenění

Zásoby jsou oceňovány v pořizovacích cenách, nebo čisté realizovatelné hodnotě, je-li nižší. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady, zejména náklady na dopravu, celní poplatky, provize a skonto. Pokud byly zásoby vytvořeny vlastní výrobou jsou oceněny vlastními náklady, které zahrnují především stavební náklady, ostatní přímé náklady spojené s výstavbou, výrobní režii a výpůjční náklady.

Vlastní výroba je v průběhu výstavby klasifikována jako nedokončené výrobky. Projekt je přeřazen z nedokončené výroby do hotových výrobků po vydání kolaudačního rozhodnutí. Nemovitost je vyřazena v momentě, když na katastrálním úřadu je zapsán převod vlastnického práva.

V případě pozemků a nemovitostí jsou náklady na prodané zásoby oceňované pomocí specifické identifikační metody, u ostatních zásob váženým aritmetickým průměrem.

Poplatky za zprostředkovatelské služby související s prodejem konkrétních bytových jednotek jsou účtovány do nákladů příštích období a rozpuštěny do nákladů až v době uznání výnosů z příslušného prodeje.

7.2.18.2 Znehodnocení

Skupina průběžně posuzuje existenci indikátorů snížení hodnoty zásob a k rozvahovému dni provádí test ocenění zásob na nižší z pořizovací ceny a čisté realizovatelné hodnoty (NRV). Opravné položky k zásobám jsou tvořeny v případech, kdy události nebo změny okolností naznačují, že NRV zásob je nižší než jejich využitelná, resp. prodejní hodnota. Pro určení těchto zásob se vychází z analýzy jejich stáří, využitelnosti, resp. předpokládané prodejní ceny.

Ztráta ze snížení hodnoty je zaúčtována ve výši, o kterou účetní hodnota aktiva převyšuje jeho čistou realizovatelnou hodnotu, kdy čistá realizovatelná hodnota představuje očekávanou prodejní cenu sníženou o náklady na dokončení a prodejní náklady. Pokud okolnosti, které v minulosti snížili hodnotu zásob již k rozvahovému dni neexistují je opravná položka rozpuštěna. Snížení, resp. zvýšení, hodnoty je účtováno na řádek „Čisté ztráty (+) / zisky (-) ze znehodnocení aktiv“.

7.2.19 Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů zahrnují pohledávky za obchodními partnery z prodeje uskutečněného v rámci běžné obchodní činnosti Skupiny.

Pohledávky z obchodních vztahů se prvotně zaúčtují v reálné hodnotě, která odpovídá nominální hodnotě. Po prvotním zaúčtování se pohledávky oceňují zůstatkovou hodnotou, přičemž se zohlední případné snížení hodnoty.

Lze-li předpokládat splacení pohledávky do jednoho roku, je klasifikována jako krátkodobé aktivum. V opačném případě je klasifikována jako dlouhodobé aktivum.

7.2.19.1 Klasifikace pohledávek

Dle standardu IFRS 9 jsou pohledávky klasifikovány do následujících kategorií, které určují způsob jejich oceňování:

— **Pohledávky z obchodních vztahů** jsou obvykle zařazeny do kategorie finančních aktiv oceněných v naběhlé hodnotě. Pokud neobsahují významný diskont nebo úrok, oceňují se na pořizovací cenu. To zahrnuje například pohledávky za prodané zboží nebo služby.
— **Ostatní pohledávky** mohou zahrnovat různé druhy především finančních pohledávek, například pohledávky za zaměstnanci, daňové pohledávky, vyjma pohledávky plynoucí z daně z příjmu, a jiné. V závislosti na povaze pohledávky mohou být zařazeny do kategorie finančních aktiv oceněných v naběhlé hodnotě nebo v reálné hodnotě.

7.2.19.2 Znehodnocení pohledávek

Skupina pravidelně provádí vyhodnocení očekávaných úvěrových ztrát (ECL) souvisejících s aktivy na základě smluv se zákazníky oceňovanými zůstatkovou hodnotou bez ohledu na to, zda existuje důkaz o snížení hodnoty.

Jelikož bilance zahrnuje homogenní položky seskupené na základě podobnosti z hlediska úvěrového rizika a chování zákazníků, provádí Skupina analýzu ECL na bilanci souhrnně, na základě historických údajů. Další úpravy analýzy se provádí na individuální úrovni v případě, kdy je zjištěna významná změna v úvěrovém riziku nebo jiných skutečnostech na základě budoucích faktorů. Změna očekávaného úvěrového rizika se účtuje do výsledky hospodaření na řádek „Čisté ztráty (+) / zisky (-) ze znehodnocení aktiv“.

Skupina vytváří opravnou položku dle pravidel stanovených IFRS 9. Opravná položka je každoročně vypočtena dle úvěrového rizika (nejčastěji na základě doby po splatnosti) pro všechny krátkodobé finanční pohledávky, které jsou nesplacené k rozvahovému dni.

7.2.20 Dotace

Státní dotace se nevykazují, dokud neexistuje přiměřená jistota, že Skupina splní s nimi spojené podmínky a že dotace budou přijaty.

Skupina účtuje o prvním bezúplatném nabytí emisních pohledávek jako o dotaci, která nesnižuje ocenění emisních povolenek v dlouhodobém nehmotném majetku. Bezúplatně nabyté emisní povolenky jsou oceněny reprodukční pořizovací cenou. Tato hodnota se rozpouští do výnosů v okamžiku spotřeby emisních povolenek.

Nesplněné pohledávky či závazky plynoucí z titulu dotací k datu závěrky jsou vykázány ve výkazu o finanční situaci na řádku „Pohledávky z dotací“, nebo „Závazky z dotací“. Výnosy a náklady plynoucí z dotací za dané období jsou zahrnuty na řádcích „Ostatní provozní výnosy“ a „Ostatní provozní náklady“.

7.2.21 Hotovost a peněžní ekvivalenty

Hotovost a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady na požádání a ceniny. Bankovní účty a dále krátkodobé vklady se splatností nepřesahující 6 měsíců jsou pro účely přehledu o peněžních tocích vykázány jako složka hotovosti a peněžních ekvivalentů. Hotovost a peněžní ekvivalenty v cizí měně se přepočítávají na české koruny kurzem platným k rozvahovému dni.

7.2.22 Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji

Aktiva a vyřazované skupiny aktiv klasifikované jako držené k prodeji jsou oceňovány hodnotou, která je nižší z účetní hodnoty a reálné hodnoty snížené o prodejní náklady. V případě, že skupina aktiv obsahuje odloženou daňovou pohledávku, aktiva související se zaměstnaneckými požitky, finanční aktiva spadající pod IFRS 9 a dlouhodobá aktiva oceněná reálnou hodnotou oceňovací model IFRS 5 není použit a namísto jsou daná aktiva dále oceňována dle relevantního standardu.

Aktiva a skupiny aktiv jsou klasifikovány jako držené k prodeji, pokud dojde k realizaci jejich účetní hodnoty formou prodeje, a ne jejich užíváním. Tato podmínka je považována za splněnou pouze v případě, že prodej je vysoce pravděpodobný a aktivum nebo skupina aktiv jsou připraveny k okamžitému prodeji v jejich současném stavu. Vedení Skupiny musí činit kroky vedoucí k prodeji aktiva nebo skupiny aktiv tak, aby byl prodej dokončen v období do jednoho roku od data klasifikace aktiv nebo skupiny aktiv jako držených k prodeji.

7.2.23 Vlastní kapitál

Kmenové akcie se klasifikují jako vlastní kapitál a jsou oceněny v nominální hodnotě. Ostatní složky vlastního kapitálu zahrnují kapitálové fondy a výsledky z minulých let.

7.2.24 Závazek připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

Dceřiná společnost skupiny (dále Fond) na základě práv a povinností spojených s držením investičních akcií klasifikovala investiční akcie jako finanční závazek a vykazované v konsolidované účetní závěrce jako „Závazek připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

Tato klasifikace byla učiněna především na základě toho, že je s investičními akciemi Fondu dle statutu dceřiné společnosti spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu a současně se jednotlivé třídy akcií liší v alokaci fondové kapitálu dle ZISIF. Fond vydává následující druhy kusových akcií klasifikovaných jako závazek – výkonnostní investiční akcie a prioritní investiční akcie. Akcie Fondu mají podobu zaknihovaného cenného papíru (výkonnostní investiční akcie) a zaknihovaného cenného papíru (prioritní investiční akcie) a jsou vydány ve formě na jméno.

Důsledkem je odchýlení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí. V účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem Fondu.

Součástí položky „Závazek připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ jsou:

- Investiční akcie s právem na odkup – vklady investorů
- Úplný výsledek za období a nerozdělené zisky a ztráty z minulých a aktuálního období vztahující se k investiční činnosti

Výsledná částka položky „Závazek připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií připadající akcionářům mimo Skupinu. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v českých korunách (CZK).

7.2.25 Rezervy

7.2.25.1 Definice rezervy

Skupina uznává rezervy jak definováno dle IAS 37 – Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva pokud jsou splněný následující podmínky:

- Existence závazku k datu účetní závěrky: Rezerva se musí týkat závazku, který vznikl v minulosti (například právní závazek nebo závazek vyplývající z obchodních transakcí).
- Pravděpodobnost odlivu zdrojů: Je pravděpodobné, že bude nutné vyplatit určitou částku k vypořádání závazku. Mělo by být alespoň více pravděpodobné, že odliv zdrojů (peněz nebo jiných aktiv) nastane, než že nenastane.
- Možnost spolehlivě odhadnout výši závazku: Musí být možné realisticky odhadnout výši závazku. V případě, že je to možné pouze v širokém rozpětí, musí být uznána rezerva na střední hodnotu tohoto rozpětí.

Pokud dojde k změně v odhadu rezervy (například změna výše očekávaných nákladů), musí být tento odhad upraven, což bude mít vliv na vykázání rezervy v účetní závěrce. Každá změna v odhadu by měla být zaznamenána v období, kdy se změna zjistí.

7.2.25.2 Kategorie rezerv:

Skupina aktuálně vykazuje převážně následující typy rezerv:

- Právní rezervy: Jsou vytvořeny v případě očekávaných právních závazků, například v souvislosti s žalobami, pokutami nebo náhradami škod.
- Environmentální rezervy: Jsou tvořeny v případě očekávaných nákladů na odstranění kontaminace, rekultivaci půdy, sanaci nebo ekologické likvidace zařízení
- Ostatní rezervy: Tato kategorie může zahrnovat různé druhy rezerv pro očekávané závazky, které nejsou zahrnuty v předchozích kategoriích.

7.2.26 Emitované dluhopisy

Skupina provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů ke dni jejich vzniku. Všechny ostatní finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány k datu sjednání obchodu, což je datum, kdy se Skupina stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje.

Tyto finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky oceněny v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Skupina odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti jejích smluvních povinností.

Skupina klasifikuje tu část vydaných dluhopisů, jejíž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu sestavení účetní závěrky, jako krátkodobou.

7.2.27 Závazky z obchodních vztahů

Obchodní závazky představují povinnost zaplatit za zboží nebo služby, které byly pořízeny v rámci běžného podnikání od dodavatelů. Závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé, pokud jsou splatné do jednoho roku (nebo v normálním provozním cyklu podnikání, pokud je delší). V opačném případě jsou vykázány jako dlouhodobé závazky.

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky jsou oceňovány naběhlou hodnotou. Naběhlá hodnota se vzhledem k jejich krátkodobým splatnostem zpravidla rovná nominální hodnotě.

7.2.28 Zaměstnanecké požitky

Skupina poskytuje pouze krátkodobé zaměstnanecké požitky, které zahrnují zejména mzdy (pevnou i motivační složku ve formě ročního bonusu), nárok na dovolenou a další krátkodobé zaměstnanecké benefity. Náklady na zaměstnance jsou součástí provozních nákladů a zahrnují odměny členům řídících (představenstvo) a kontrolních (dozorčí rada) orgánů Skupiny.

Skupina pravidelně odvádí zákonné odvody do státního rozpočtu k financování státního důchodového plánu a zdravotního pojištění a nad rámec těchto odvodů Skupina běžně neposkytuje příspěvky na produkty pro penzijní spoření. V některých případech Skupina přispívá na penzijní plány se stanovenou výší příspěvku, ze kterých Skupině neplynou žádné závazky z podpory v penzi mimo pravidelných měsíčních plateb.

7.2.29 Daně

7.2.29.1 Daně ze zisku

Daňový náklad zahrnuje splatnou a odloženou daň. Daňový náklad je vykázán v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty, s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám vykazovaným v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu. V těchto případech je daň vykázána ve stejném výkazu.
Splatná daň představuje daňovou povinnost (pohledávku) vypočtenou na základě zdanitelného zisku podle daňových předpisů platných v jednotlivých jurisdikcích, ve kterých Skupina působí, k datu účetní závěrky.

V případech, kdy je určení daně nejisté, ale je pravděpodobné, že dojde k odtoku finančních prostředků daňovému úřadu, se nejisté daňové závazky vykazují jako krátkodobé daňové závazky a oceňují se jako nejlepší odhad očekávané výše závazku. Posouzení vychází z úsudku daňových odborníků ve skupině, podpořeného předchozí zkušeností s podobnými transakcemi a jejich daňovým dopadem či z daňového poradenství nezávislých specialistů.

Společnosti ve Skupině nejsou poplatníky dorovnávacích daní. Dle zákona č. 416/2023 Sb. nejsou velkou skupinou, jelikož na konsolidovaném základě nepřesahují konsolidované roční výnosy ve výši 750 mil. EUR ve 2 ze 4 výkazních období bezprostředně předcházejících danému výkaznímu období.

Odložená daň je vykazována dle závazkové metody ze všech dočasných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v konsolidované účetní závěrce a jejich daňovou základnou. Odložená daň vzniká zejména z rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou dlouhodobého majetku a z daňových ztrát minulých let.

Odložené daňové pohledávky jsou vykázány pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž bude možné uplatnit odčitatelné dočasné rozdíly, daňové ztráty nebo nevyužité daňové odpočty.

Odložená daň je vykazována také z dočasných rozdílů vzniklých z konsolidace, zejména přecenění aktiv a závazků při podnikových kombinacích a z eliminací nerealizovaných vnitroskupinových zisků a ztrát.

7.2.29.2 Daň z přidané hodnoty
V rámci Skupiny existují dvě skupinové DPH registrace (viz §5a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty). Jedná se o DPH skupinu s DIČ CZ699006775 a CZ699003518. Součástí první jmenované skupiny DPH jsou zejména společnosti zabývající se finančními činnostmi. Druhá jmenovaná DPH skupina je tvořena společnostmi provozujícími Alzheimercentra.

S ohledem na to, že převažujícími výnosy obou DPH skupin jsou osvobozená plnění bez nároku na odpočet, mají společnosti z těchto DPH skupin krácený nárok na odpočet ve výši 1 %. Nenárokovaná část DPH je proto účtována do ostatních provozních nákladů, případně je součástí pořizovací ceny dlouhodobých hmotných a nehmotných aktiv. Plnění mezi společnostmi z jedné DPH skupiny v souladu se zákonem nepodléhají dani z přidané hodnoty

7.2.30 Provozní segmenty

IFRS 8 vyžaduje, aby byly provozní segmenty identifikovány na základě interního reportingového systému Skupiny. Samostatný provozní segment je každá obchodní jednotka, která je pravidelně řízena a monitorována vedoucím zaměstnancem Skupiny s rozhodovací pravomocí, přičemž je toto řízení prováděno za účelem alokace zdrojů Skupiny jednotlivým segmentům a za účelem hodnocení výkonnosti těchto segmentů na základě samostatných finančních údajů.

Skupina identifikovala následující provozní segmenty:

- Energetika
  - Česká republika
  - Slovensko
- Nemovitosti
- Skupinové financování - investice (dluhopisy)
- Motorsport
- Ostatní

Provozní segmenty jsou vykazovány v souladu s účetními zásadami uplatňovanými ve Skupině.

Motorsport byl identifikován jako nový segment v roce 2025, po akvizici skupiny AMD.

7.2.31 Výnosy z hlavní činnosti

Výnosy jsou tržby plynoucí z hlavních činností Skupiny, primárně z oblasti nemovitostí (prodeje bytových jednotek a pozemků), energetiky (z prodeje služeb, elektřiny a plynu), nájmu, zemědělské výroby a ostatních činností. Výnosy se vykazují ve výši transakční ceny. Transakční cena je částka protiplnění, na kterou Skupina očekává nárok výměnou za převod kontroly nad slíbenými aktivy nebo službami na zákazníka, s výjimkou částek vybraných jménem třetích stran.

Výnosy se vykazují po odečtení slev, návratnosti a daně z přidané hodnoty.

Skupina účtuje tržní výnosy v okamžiku, kdy převádí kontrolu nad slíbeným zbožím nebo službami na odběratele ve výši transakční ceny, na kterou má podle svého očekávání nárok. U barterových transakcí se výnosy oceňují reálnou hodnotou přijatého zboží nebo služby.

7.2.31.1 Výnosy z prodeje bytových jednotek a pozemků
Výnosy z prodejů bytových jednotek jsou vykázány v okamžiku, kdy kontrola nad majetkem přešla na kupujícího. Za tento moment je považován okamžik, kdy byla uzavřena kupní smlouva s kupujícím a zároveň byl převeden právní titul vlastnictví na katastrálním úřadu. Před vykázáním výnosů je rovněž nutné, aby stavba nemovitosti byla dokončena a připravena k prodeji, včetně potřebných povolení. Největší část transakční ceny je obvykle placena předem, částečně před podpisem smlouvy se zákazníkem a částečně po podepsání, ale obě před převodem vlastnického práva. Zálohy přijaté od zákazníků před převodem vlastnictví majetku na kupujícího jsou klasifikovány jako smluvní závazky.

7.2.31.2 Výnosy z nájmu
Skupina jako pronajímatel pronajímá nemovitosti a distribuční soustavy formou operativního leasingu. Nemovitosti pronajímané formou operativního leasingu jsou zahrnuty v rozvahové položce investice do nemovitostí. Tržby z pronájmu nemovitostí jsou vykazovány v zisku nebo ztrátě rovnoměrně po dobu trvání smlouvy.

7.2.31.3 Výnosy z prodeje zboží
Výnos se vykazuje, jakmile zákazník převezme kontrolu nad zbožím. To se obvykle stane při jeho dodání nebo předání, kdy je zboží fyzicky předáno zákazníkovi a je jasné, že riziko a odměna vlastnictví byly přeneseny.

7.2.31.4 Výnosy z prodeje služeb elektřiny a plynu
Průběžná dodávka: V případě dlouhodobé smlouvy o dodávce elektřiny (např. měsíční odběr), může být výnos vykazován postupně v závislosti na množství energie skutečně dodané v konkrétním období.

Jednorázová dodávka: Pokud je elektřina dodaná jednorázově, např. na základě konkrétní dodávky pro určité období (např. ve formě jednorázového kontraktu na prodej určitého množství elektřiny), výnos se vykáže v okamžiku dokončení dodávky.

7.2.31.5 Ostatní výnosy
Výnosy z ostatního zboží a služeb, které nejsou přiřazeny k hlavním segmentům se obvykle zaúčtují jednorázově v okamžiku, kdy je kontrola nad zbožím nebo službami převedena na klienta, tj. v okamžiku dodání služby nebo vydání zboží kupujícímu.

7.2.31.6 Odhady a změny v odhadech
Pokud dojde k nějakým změnám v odhadech týkajících se transakční ceny nebo pokroku plnění, účetní jednotka by měla upravit vykazované výnosy v aktuálním období a poskytnout informace o těchto změnách v poznámkách k účetní závěrce.

7.2.32 Čisté zisky a ztráty z financování

Úrokové výnosy a náklady se vykazují pomocí metody efektivní úrokové sazby, s výjimkou výpůjčních nákladů vztahujících se ke kvalifikovaným aktivům, které jsou aktivovány do pořizovací ceny těchto aktiv. Skupina se rozhodla aktivovat výpůjční náklady pro všechna kvalifikovaná aktiva bez ohledu na to, zda jsou oceňována reálnou hodnotou, či nikoliv.

Úrokové výnosy a náklady se vykazují pomocí metody efektivní úrokové sazby. V případě, kdy výpůjční náklady souvisí s pořízením nebo výrobou kvalifikovaného aktiva, jsou aktivovány do pořizovací ceny tohoto aktiva. Kvalifikované aktivum je majetek, který potřebuje pro uvedení do stavu k užití periodu delší než 6 měsíců. Skupina se rozhodla aktivovat výpůjční náklady pro všechna kvalifikovaná aktiva bez ohledu na to, zda jsou oceňována reálnou hodnotou, či nikoliv.

Při výpočtu efektivní úrokové míry Skupina odhaduje peněžní toky při zohlednění všech smluvních podmínek finančního nástroje (např. předplacené opce), ale nebere v úvahu budoucí úvěrové ztráty. Výpočet zahrnuje všechny poplatky a body zaplacené nebo přijaté mezi smluvními stranami, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry, transakční náklady a všechny ostatní prémie nebo slevy.

U finančních aktiv, u kterých došlo ke znehodnocení úvěru (stage 3 úvěrové kvality), se úrokový výnos vypočítá aplikací efektivní úrokové sazby na jejich naběhlou hodnotu, sníženou o rezervu.

7.2.33 Transakce se spřízněnými osobami

Spřízněnou stranou se rozumí osoba nebo účetní jednotka, která je spřízněná s účetní jednotkou sestavující účetní závěrku, tedy Skupinou.

O spřízněné strany se jedná v případě, pokud jsou strany pod společnou kontrolou nebo jedna strana plně kontroluje činnost druhého subjektu nebo uplatňuje podstatný vliv na jeho řízení, tj. finanční a provozní rozhodnutí.

Spřízněnými osobami ke Skupině se rozumí členové statutárních a dozorčích orgánů a vedení Skupiny, právnické osoby mající kontrolu nad Skupinou, včetně osob s kvalifikovanou účastí na těchto osobách a členů vedení těchto osob, osoby blízké členům statutárních a dozorčích orgánů, vedení Skupiny a osobám majícím kontrolu nad Skupinou, právnické osoby, ve kterých některá z výše uvedených osob má kvalifikovanou účast, osoby s kvalifikovanou účastí na Skupině a jakákoliv právnická osoba pod jejich kontrolou, členové bankovní rady ČNB a jiných obdobných institucí a právnické osoby, nad kterými má Skupina kontrolu.

V souladu s tímto vymezením jsou spřízněnými osobami Skupiny především Ovládající osoba, CREDITAS B.V., členové představenstva a dozorčí rady a ostatní spřízněné osoby, k nimž se řadí společnosti přímo či nepřímo ovládané společností CREDITAS B.V.

7.2.34 Události po skončení účetního období

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení konsolidované účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení konsolidované účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

7.3 Změny ve členění konsolidovaných výkazů

Skupina se pro splnění předpokladu věrného a poctivého obrazu a pro větší přehlednost finančních výkazů rozhodla pozměnit strukturu konsolidovaného výkazu finanční pozice a výkazu o úplném výsledku. Změny obnáší především redukci „ostatních“ položek za účelem jasnějšího popisu podstaty aktiv a závazků a sloučení několika řádků výkazů za účelem zvýšení přehlednosti primárních výkazů. Detail ke sloučeným položkám je popsán v následující kapitole.

7.3.1 Změny v klasifikaci aktiv

Klasifikace dlouhodobých aktiv byla upravena, aby aktiva stejné podstaty byly kategorizovány konsistentně. Nově zápůjčky ke spřízněným stranám byly proto z „Ostatních dlouhodobých aktiv“ přeřazeny do „Dlouhodobých poskytnutých půjček“ a „Ostatní majetkové podíly“ jsou nyní souhrnně vykazovány ve „Finančních aktivech“.

Za stejným účelem bylo Časové rozlišené aktivní, které bylo dříve vykazováno na samostatném řádku, začleněno do obchodních pohledávek. Ostatní krátkodobá aktiva a pohledávky byly rozčleněny na „Ostatní krátkodobé pohledávky“, která zahrnují ostatní finanční aktiva, a „Ostatní krátkodobá aktiva“, které naopak zahrnují nefinanční aktiva. V rámci tohoto přerozdělení tak zanikla položka „Náklady příštích období“, která je v roce 2025 součást „Ostatních krátkodobých aktiv“. Obdobně „Pohledávky z titulu ostatních daní“ jsou nově začleněny v položce „Ostatní krátkodobé pohledávky“.

Pro přehled změn v kategorizaci aktiv vizte následující tabulku:

Kategorie ve výkazech	Podstata položky	Struktura 2024	Struktura 2025
Dlouhodobá aktiva	Zápůjčky ke spřízněným stranám	Ostatní dlouhodobá aktiva	Dlouhodobé poskytnuté půjčky
Dlouhodobá aktiva	Ostatní majetkové podíly	Ostatní majetkové podíly	Finanční aktiva
Dlouhodobá aktiva	Zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	Pozemky, budovy a zařízení	Ostatní krátkodobá aktiva
Dlouhodobá aktiva	Zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	Nehmotná aktiva	Ostatní krátkodobá aktiva
Krátkodobá aktiva	Časové rozlišení aktivní	Časové rozlišení aktivní	Pohledávky z obchodních vztahů
Krátkodobá aktiva	Náklady příštích období	Náklady příštích období	Ostatní krátkodobá aktiva
Krátkodobá aktiva	Poskytnuté zálohy	Ostatní krátkodobé pohledávky	Ostatní krátkodobá aktiva
Krátkodobá aktiva	Pohledávky z titulu ostatních daní	Pohledávky z titulu ostatních daní	Ostatní krátkodobé pohledávky
Krátkodobá aktiva	Ostatní krátkodobá finanční aktiva	Ostatní krátkodobá aktiva	Ostatní krátkodobé pohledávky

7.3.2 Změny v klasifikaci pasiv

Výkaz finanční pozice byl dále upraven i na pasivní straně, kdy nově byly vyčleněny emitované směnky dlouhodobé i krátkodobé z „Ostatních dlouhodobých/krátkodobých závazků“ do vlastní kategorie. Skupina to považuje za transparentnější, jelikož směnky jsou úročené a jsou podstatnou součástí externího financování Skupiny.

Krátkodobá pasiva pak byly obdobně přerozdělena jako krátkodobá aktiva, kdy zanikla položka „Časové rozlišení pasivní“. Část hodnoty, která plynula z běžného obchodního styku a splňovala definici finančního závazku, byla kategorizována do obchodních závazků, zatímco zbylá část, tedy nefinanční časové rozlišení bylo zahrnuto do položky „Přijaté provozní zálohy“. Ostatní daňové závazky byly v roce 2025 vyčleněny z „Daňových závazků“ do „Ostatních krátkodobých závazků“, aby pasivní strana odrážela stranu aktiv a daňové závazky zahrnovali pouze závazky plynoucí z daně z příjmů. Přerozdělení tak mělo za výsledek, že ostatní krátkodobé závazky jsou tvořeny především položkami „Přijaté provozní zálohy“, obsahující nefinanční závazky, a „Ostatní krátkodobé závazky“ zahrnující závazky finanční.

Níže najdete tabulku shrnující změny v kategorizaci pasiv:

Kategorie ve výkazech	Podstata položky	Struktura 2024	Struktura 2025
Dlouhodobá pasiva	Emitované směnky dlouhodobé	Ostatní dlouhodobé závazky	Emitované směnky dlouhodobé
Krátkodobá pasiva	Emitované směnky krátkodobé	Ostatní krátkodobé závazky	Emitované směnky krátkodobé
Krátkodobá pasiva	Dohadné položky pasivní	Časové rozlišení pasivní	Závazky z obchodních vztahů
Krátkodobá pasiva	Přijaté provozní zálohy (nájmy)	Časové rozlišení pasivní	Přijaté provozní zálohy
Krátkodobá pasiva	Ostatní daňové závazky	Daňové závazky	Ostatní krátkodobé závazky

7.3.3 Změny ve výkazu o úplném výsledku

Výkaz o úplném výsledky byl upraven především v části provozního výsledku. Skupina upravila kategorizaci nákladů na prodané zboží a výrobky a související náklady na služby, kdy jsou tyto náklady nově rozděleny na dva řádky: „Náklady na spotřebu“ a „Náklady na služby“. Náklady na spotřebu zahrnují dříve samostatně vykázanou spotřebu zboží, a dále i spotřebu materiálu a energie, které byly zahrnuté v položce „Náklady na materiál a služby“. Nová položka „Náklady na služby“ pak zahrnuje běžné provozní náklady plynoucí z využití služeb. Do této kategorie byla nově zařazena i údržba, která byla v roce 2024 součástí ostatních provozních nákladů.

Skupina se dále rozhodla přesunout několik položek z finanční činnosti do činnosti provozní, jelikož je Skupina považuje za součást běžného provozu. To zahrnuje výnosy a náklady z derivátových operací, plynoucí především z běžného prodeje energie, a náklady na zúčtování rezerv. Obdobně úvěrové ztráty související s obchodními pohledávkami jsou nově v roce 2025 zahrnuty jako součást řádku „Čisté ztráty (+) / zisky (-) ze znehodnocení aktiv“, namísto „Ztráty ze znehodnocení (včetně zrušení ztrát) finančních aktiv“, kde byly kategorizovány jako ztráty z finančních pohledávek.

Pro zlepšení přehlednosti byla zároveň oddělena položka související s přeceněním finančních aktiv, která byla dříve součástí položky „Zisky (+) /ztráty (-) z ostatních finančních operací“. V roce 2025 jsou dopady na výsledek zahrnuty na řádku „Zisky a ztráty z odúčtování finančních aktiv oceněných naběhlou hodnotou“.

Shrnutí změn na výkazu o úplném výsledku shrnuje tabulka níže:

Kategorie ve výkazech	Podstata položky	Struktura 2024	Struktura 2025
Provozní výsledek	Prodané zboží	Náklady na prodané zboží	Náklady na spotřebu
Provozní výsledek	Spotřeba materiálu a energie	Náklady na materiál a služby	Náklady na spotřebu
Provozní výsledek	Náklady na služby	Náklady na materiál a služby	Náklady na služby
Provozní výsledek	Údržba a jiné provozní náklady	Ostatní provozní náklady	Náklady na služby
Provozní výsledek	Výnosy z derivátových operací	Zisky (+) /ztráty (-) z ostatních finančních operací	Ostatní provozní výnosy
Provozní výsledek	Náklady z derivátových operací	Zisky (+) /ztráty (-) z ostatních finančních operací	Ostatní provozní náklady
Provozní výsledek	Zúčtování rezerv	Čisté ztráty (+) / zisky (-) ze znehodnocení aktiv	Ostatní provozní náklady
Provozní výsledek	Opravné položky k obchodním pohledávkám	Ztráty ze znehodnocení (včetně zrušení ztrát) finančních aktiv	Čisté ztráty (+) / zisky (-) ze znehodnocení aktiv
Výsledek před zdaněním	Náklady z přecenění ostatního finančního majetku	Zisky (+) /ztráty (-) z ostatních finančních operací	Zisky a ztráty z odúčtování finančních aktiv oceněných naběhlou hodnotou

7.4 Přijetí nových či revidovaných standardů IFRS

7.4.1 Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které jsou účinné v běžném období

V běžném období Skupina poprvé použila následující úpravy stávajících účetních standardů IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (rada IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinně účinné v Evropské unii pro účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo po tomto datu.

Přijetí těchto úprav nemá významný dopad na zveřejnění nebo na částky vykázané v této účetní závěrce.

7.4.1.1 Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost
Úpravy specifikují, jak posuzovat, zda je měna směnitelná, a jak určit směnný kurz, když směnitelná není.

Úpravy uvádějí, že měna není směnitelná za jinou měnu, pokud není účetní jednotka schopna tuto jinou měnu získat (nebo její dostatečné množství) v časovém rámci, který připouští běžnou administrativní prodlevu, a prostřednictvím trhu nebo směnného mechanismu, v němž směnná transakce zakládá vymahatelná práva a povinnosti.

Pokud měna není ke dni ocenění směnitelná za jinou měnu, odhadne účetní jednotka k tomuto dni spotový měnový kurz. Úpravy neupřesňují, jak účetní jednotka odhaduje spotový měnový kurz pro splnění tohoto cíle. Účetní jednotka může použít pozorovatelný měnový kurz bez úpravy nebo jinou metodu odhadu.

Rada IASB dále provedla následné úpravy standardu IFRS 1 za účelem uvedení do souladu s revidovaným standardem IAS 21 a odkazu na něj při posuzování směnitelnosti.

Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo později, přičemž dřívější použití je povoleno. Není dovolena retrospektivní aplikace. Namísto toho je účetní jednotka povinna použít konkrétní přechodná ustanovení obsažená v těchto úpravách.

7.4.2 Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté Evropskou unií, které byly vydány, avšak dosud nejsou účinné

K datu schválení této účetní závěrky Skupina neaplikovala následující novelizované IFRS účetní standardy, které byly vydány a rovněž přijaty Evropskou unií, avšak dosud nejsou v Evropské unii účinné:

Název	Související standard	Datum účinnosti
Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů	Úpravy IFRS 9 a IFRS 7	Účetní období začínající 1.1.2026 a později
Roční zdokonalení mezinárodních standardů IFRS – 11. vydání	IFRS 10, IFRS 9, IFRS 1, IAS 7, IFRS 7	Účetní období začínající 1.1.2026 a později
Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě	Úpravy IFRS 9 a IFRS 7	Účetní období začínající 1.1.2026 a později
IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce	Nový standard	Účetní období začínající 1.1.2027 a později

Skupina identifikovala výše uvedené změny jako relevantní pro budoucí období a dále analyzovala jejich obsah a možné dopady na přípravu finančních výkazů:

7.4.2.1 Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů – Úpravy IFRS 9 a IFRS 7
Úpravy standardu IFRS 9 a IFRS 7 vydané radou IASB v květnu 2024 jsou výsledkem přezkumu po zavedení požadavků na klasifikaci a oceňování ve standardu IFRS 9. Změny zahrnují především možnosti odúčtování finančního závazky vypořádaného elektronickým převodem a upřesnění podmínek pro klasifikaci finančních aktiv.

Úpravy IFRS 9 umožňují účetní jednotce považovat finanční závazek (nebo jeho část), který bude vypořádán pomocí elektronického platebního systému, za odúčtovaný před datem vypořádání, pokud jsou splněna stanovená kritéria (není možné platbu zrušit, není možné peníze využít k jinému vypořádání a riziko nesprávného vypořádání v daném platebním systému je nevýznamné.)

Úpravy aplikační příručky k IFRS 9 týkající se klasifikací poskytují vysvětlení, jak může účetní jednotka posoudit, zda jsou smluvní peněžní toky finančního aktiva v souladu se základním ujednáním o půjčce a zda tedy představují výhradně splátky jistiny a úroků z nesplacené jistiny. Úpravy dále upřesňují popis pojmu „bez postihu“ (angl. non-recourse). Podle těchto změn má finanční aktivum bezregresní prvky, pokud je konečné právo účetní jednotky na příjem peněžních toků smluvně omezeno na peněžní toky generované specifikovanými aktivy. Úpravy také objasňují charakteristiky smluvně vázaných nástrojů, které je odlišují od ostatních transakcí.

Úpravy standardu IFRS 7 řeší zveřejňování:

– informací o investicích do kapitálových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),
– smluvních podmínek, které mohou změnit načasování nebo výši smluvních peněžních toků.

Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2026 nebo později. Je povoleno dřívější použití buď všech úprav najednou, nebo pouze úprav klasifikace finančních aktiv. Účetní jednotka je povinna aplikovat tyto změny retrospektivně. Neočekává se, že změny pro Skupinu budou významné, neboť aktuální portfolio finančních instrumentů vlastněné Skupinou neobsahuje ve významné míře zmíněné typy nástrojů.

7.4.2.2 Roční zdokonalení mezinárodních standardů IFRS – 11. vydání
Tyto úpravy vydané radou IASB v červenci 2024 zahrnují vyjasnění, zjednodušení, opravy a změny v následujících oblastech:

— zajišťovací účetnictví u prvouživatele (IFRS 1),
— zisk nebo ztráta z odúčtování (IFRS 7),
— zveřejnění odloženého rozdílu mezi reálnou hodnotou a transakční cenou (IFRS 7),
— zveřejňování informací o úvěrovém riziku (IFRS 7),
— odúčtování závazků z leasingu nájemcem (IFRS 9),
— transakční cena (IFRS 9),
— určení „faktického zmocněnce“ (IFRS 10),
— metoda oceňování pořizovacími náklady (IAS 7).

Vedení Skupiny očekává, že přijetí těchto úprav nebude mít významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku skupiny v budoucích účetních obdobích.

7.4.2.3 Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě – Úpravy IFRS 9 a IFRS 7
Úpravy standardu IFRS 9 a IFRS 7 vydané radou IASB v prosinci 2024 řeší vykazování a zveřejňování informací o smlouvách na nákup nebo prodej elektřiny z obnovitelných zdrojů, jako je větrná a solární energie. Objem elektřiny vyrobené na základě těchto smluv se může měnit v závislosti na neovlivnitelných faktorech, jako jsou povětrnostní podmínky. Současné účetní požadavky nemusí dostatečně reflektovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společností.

Úpravy standardů IFRS 9 a IFRS 7 zahrnují:

— vyjasnění uplatňování požadavků na „vlastní použití“;
— povolení zajišťovacího účetnictví, pokud jsou tyto smlouvy používány jako zajišťovací nástroje; a
— přidání nových požadavků na zveřejňování informací, které investorům umožní pochopit dopad těchto smluv na finanční výkonnost a peněžní toky společnosti.

Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2026 nebo později, dřívější aplikace je povolena.
Je vyžadována retrospektivní aplikace úprav. Skupina ovšem neočekává významný dopad na finanční výkazy následujících období, jelikož obchod s elektřinou z obnovitelných zdrojů není pro Skupinu materiální.

7.4.2.4 IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce
Standard IFRS 18 nahrazuje IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky, přičemž beze změny přejímá řadu požadavků standardu IAS 1 a doplňuje je o nové požadavky. Kromě toho byly některé odstavce standardu IAS 1 přesunuty do standardu IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění. IASB dále provedla drobné úpravy standardů IAS 7 Výkaz peněžních toků a IAS 33 Zisk na akcii.

IFRS 18 přináší nový pohled především na členění výkazy zisku a ztrát, kdy je výkaz nově rozlišen na provozní, investiční a finanční část. Tato struktura je pak podpořena povinnými součtovými řádky, kdy jednotka musí uvést celkový provozní výsledek, celkový výsledek před finanční činností a zdaněním a také celkový výsledek po zdanění včetně výsledku z ukončovaných činností.

Všechny výnosy a náklady musí být tedy rozlišeny do provozní, investiční a finanční části výkazu, podle podstaty transakce, se kterou souvisejí. Položky finančního výsledku by měli obsahovat výnosy a náklady na získání financování skupiny případně další úrokové výnosy a náklady. Investiční činnost zahrnuje výnosy a náklady související s peněžními prostředky, s investicemi v dceřiných (nekonsolidovaných), přidružených i společných podnicích a dále výnosy a náklady související s držením aktiv, které samostatně generují zisky, tedy např. nájemné, přecenění finančních aktiv držené za účelem obchodování a spekulace apod. Provozní část pak obsahuje ostatní výnosy a náklady, které nesplňují definici předchozích kategorií.

Ostatní primární výkazy IFRS 18 radikálně neupravuje, ovšem dále specifikuje sdružování a oddělování informací, které je aplikovatelné pro všechny finanční výkazy. Nový standard zdůrazňuje, že sloučené by měli pouze položky, které mají stejnou podstatu a vlastnosti, naopak položky, které jsou odlišné sdružovat nelze. Primární výkazy zároveň musí být dostatečně přehledné a strukturované, doplňující informace k agregovaným položkám pak musí být obsaženy v příloze k výkazům, aby splnili požadavky externích uživatelů.

V neposlední řadě IFRS 18 přináší nové povinnosti ohledně zveřejňování informací o měřítcích výkonnosti definovaných vedením (management defined performance measures). Ukazatele, které nejsou definované standardy IFRS, ovšem jednotka je zveřejňuje za účelem hodnocení své výkonnosti, musí být popsány a vysvětleny v příloze k finančním výkazům.

IFRS 18, včetně souvisejících úprav ostatních standardů IFRS, musí být aplikováno na účetní období začínající 1.1.2027 a později. Přičemž je vyžadováno retrospektivní použití se specifickými přechodnými ustanoveními.

Standard IFRS 18 bude mít materiální dopad na Skupinu, kdy struktura finančních výkazů bude muset být významně upravena, aby splňovala požadavky nového standardu. Skupina provádí kroky, aby nové požadavky znala a mohla je od relevantního období aplikovat.

7.4.3 Nové a novelizované účetní standardy IFRS vydané radou IASB, které dosud nebyly přijaty Evropskou unií

Následující úpravy stávajících účetních standardů IFRS nebyly dosud schváleny k používání v EU a Skupina je tedy nemohla aplikovat (data účinnosti jsou uvedena tak, jak je stanovila rada IASB, očekává se, že EU schválí úpravy se stejnou účinností):

Název	Související standard	Datum účinnosti
IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování	Nový standard	Účetní období začínající 1.1.2027 a později
Přepočet na prezentační měnu v podmínkách hyperinflace	Úpravy IAS 21	Účetní období začínající 1.1.2027 a později

Vedení neočekává, že by přijetí výše uvedených nových standardů a úprav stávajících standardů mělo významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku skupiny v budoucích účetních obdobích.

IFRS 19 umožňuje způsobilému dceřinému podniku při aplikaci účetních standardů IFRS zveřejňovat informace v účetní závěrce v omezeném rozsahu. Dceřiný podnik je způsobilý k redukovanému zveřejňování informací, pokud není veřejně odpovědný a jeho nejvyšší ovládající nebo jakýkoli mateřský podnik na nižší úrovni sestavuje konsolidovanou účetní závěrku dostupnou pro veřejné použití, která je v souladu s účetními standardy IFRS. Skupina neočekává významné dopady na výkaznictví, jelikož dcery Skupiny publikující individuální finanční výkazy dle IFRS jsou podniky veřejného zájmu, nebo neplánují využít možnost zveřejňovat účetní závěrku v omezeném rozsahu.

Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) vydala změny standardu IAS 21, které upřesňují způsob, jakým mají podniky přepočítávat účetní závěrky z měny, která není hyperinflační, do měny hyperinflační. Tyto změny s omezeným rozsahem mají za cíl zlepšit užitečnost výsledných informací nákladově efektivním způsobem. Byly vypracovány v reakci na připomínky zainteresovaných stran a očekává se, že sníží rozdíly v praxi a poskytnou jasnější základ pro vykazování v hyperinflační měně. Skupina aktuálně operuje pouze v České republice, Slovensku a Polsku a neuvažuje o expanzi do jiných zemí, kde by aktuálně byla nebo hrozila hyperinflace. Úpravy standardy IAS 21 tedy Skupina nepovažuje za klíčové.

7.5 Konsolidační celek

Do konsolidace k 31. prosinci 2025 jsou zahrnuté následující společnosti:

Společnost	% vlastnictví 2025	% změna vlastnictví 2025	% vlastnictví 2024	% hlasovacího práva 2025	Místo podnikání	Sektor	Metoda konsolidace
UNICAPITAL Invest II a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest III a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest V a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest VI a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest IX a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
CREDITAS Invest a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
CREDITAS Invest I a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Finance a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
SKATLOP a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
VARNIS Estate s.r.o.	0 %	-100 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
MORAVAN Mléčná farma, a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Pozemky S.Morava 1 s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
REZIDENCE U PARKU s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Reality Property II s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
PORUBOVKA, a.s.	18,80 %	0 %	18,80 %	18,80 %	Česko	Ostatní	investice
Photon Forest, s.r.o.	18,80 %	0 %	18,80 %	18,80 %	Česko	Ostatní	investice
UCED Holding a.s.	0 %	-100 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
Projekt Elixir s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED CZĘSTOCHOWA Sp. z o.o.	0 %	-100 %	100 %	100 %	Polsko	Energetika	plná
Projekt Elixir Sp. z o.o.	0 %	-100 %	100 %	100 %	Polsko	Energetika	plná
Paralia Sp. z o.o.****	0 %	-100 %	0 %	100 %	Polsko	Energetika	plná
Duon Sp. z o.o.****	0 %	-100 %	0 %	100 %	Polsko	Energetika	plná
Duon Trading Sp. z o.o.****	0 %	-100 %	0 %	100 %	Polsko	Energetika	plná
Duon Dystrybucja Sp. z o.o.****	0 %	-100 %	0 %	100 %	Polsko	Energetika	plná
DUON Logistyka sp. z o.o.****	0 %	-100 %	0 %	100 %	Polsko	Energetika	plná
Duon Energy Services Sp. z o.o.****	0 %	-100 %	0 %	100 %	Polsko	Energetika	plná
UNICAPITAL ENERGY s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Prodej s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
LUDS, s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Servis s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Servis Ostrava s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Energy s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Commodities s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Agregace s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Volt III s.r.o. (dříve UCED Agregace III s.r.o.)	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Volt IV (dříve UCED Agregace IV s.r.o.)	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Energy II s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
Landreal s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Energy III s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná

UCED Solar s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Volt s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Volt II s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Energy Ostrava s.r.o. (dříve VÍTKOVICE ENERGY s.r.o.)	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
KGJ Flexibilita s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Slovensko a. s. (dříve GGE a. s.)	100 %	0 %	100 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
UCED Sereď, s.r.o. (Energetika Sereď, s.r.o)	100 %	0 %	100 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
UCED Predaj a. s. (dříve GGE Trade, a.s.)	100 %	0 %	100 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
ELGAS, s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
IFM, a. s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
UCED Snina s. r. o. (dříve Snina Energy, s. r. o.)	100 %	0 %	100 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
TEPLÁREŇ Považská Bystrica, s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
UCED Distribúcia s. r. o. (dříve GGE distribúcia,s.r.o.) s.r.o.)	100 %	0 %	100 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
ELGAS Sales a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
UCED Energia s. r. o. (dříve Teplo GGE s.r.o.)	100 %	0 %	100 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
KGJ Invest a.s.*	50 %	0 %	50 %	50 %	Slovensko	Energetika	investice
UCED Servis SK s. r. o. (dříve TENERGO Slovensko, s.r.o.)	100 %	0 %	100 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
UCED SOUTHERM, s.r.o. (dříve SOUTHERM s.r.o.)	100 %	0 %	100 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
SOUTHERM SPRÁVA s.r.o.**	66 %	0 %	66 %	66 %	Slovensko	Energetika	plná
UCED Agregácia s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
SHAKAI s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
SHAKAI PROPERTY s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
AUTOPOLYGON s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
Automotodrom Brno, a.s.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
GRH s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
CREDITAS ASSETS SICAV a.s.***	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
CREDITAS ENERGY, podfond SICAV***	33,55 %	-7,42 %	40,97 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Distribuce II, s. r. o.***	33,55 %	-7,42 %	40,97 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Distribuce III, s. r. o.***	33,55 %	-7,42 %	40,97 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Distribuce IV, s. r. o.***	33,55 %	-7,42 %	40,97 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Distribuce, s. r. o.***	33,55 %	-7,42 %	40,97 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Chomutov, s. r. o.***	33,55 %	-7,42 %	40,97 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Kopřivnice, s. r. o.***	33,55 %	-7,42 %	40,97 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Přerov, s. r. o.***	33,55 %	-7,42 %	40,97 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Watt s.r.o.***	33,55 %	-7,42 %	40,97 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Bio s.r.o.***	33,55 %	-7,42 %	40,97 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Vítkovice a.s.***	33,55 %	-7,42 %	40,97 %	100 %	Česko	Energetika	plná

UCED Distribuce Ostrava s.r.o.***	33,55 %	33,55 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED WATT II s.r.o.***	33,55 %	33,55 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
CREDITAS LOAN SICAV a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
CREDITAS OPPORTUNITY SICAV a.s.	0 %	-20 %	20 %	0 %	Česko	Ostatní	investice
CREDITAS nájemní bydlení a.s. (dříve CREDITAS fond nájemní bydlení a.s.)	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
CREDITAS Real Estate a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
CREDITAS Real Estate Management s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Valcha Property Development a.s.	0 %	-100 %	100 %	0 %	Česko	Nemovitosti	plná
Valcha PD 10 s.r.o.**	0 %	-85 %	85 %	0 %	Česko	Nemovitosti	plná
Valcha PD 11A s.r.o.**	0 %	-85 %	85 %	0 %	Česko	Nemovitosti	plná
Valcha PD 11B s.r.o.**	0 %	-85 %	85 %	0 %	Česko	Nemovitosti	plná
Valcha PD 11C s.r.o.**	0 %	-85 %	85 %	0 %	Česko	Nemovitosti	plná
DIFESA a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Prosluněná Property Development s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Hřebenky Property Development s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
DELTA PD s.r.o.	0 %	-100 %	100 %	0 %	Česko	Nemovitosti	plná
UDRA Property Development s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
GAMA PD s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
BETA PD s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Blue Future Third s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
EPSILON PD s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
AMONIL Invest s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
AMBIAGENCY s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Jateční 35, s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Brick Solid Investment s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
U Milosrdných 15 (dříve DB Development s.r.o.)	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
DALAVA House s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Kobylisy PD s.r.o.	0 %	-100 %	100 %	0 %	Česko	Nemovitosti	plná
LEMANT Finance s.r.o.	0 %	-100 %	100 %	0 %	Česko	Nemovitosti	plná
Financial Consortium s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Pereta Estates s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
BONUM reality, s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Stodůlky Property Park s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Stodůlky Property Park B s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Bořivojova 72 s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Pobřežní 10 s.r.o.	0 %	-100 %	100 %	0 %	Česko	Nemovitosti	plná
CELIEN Solution s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Nové Boroviny II s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
AC pp s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
Průhonice Services s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
AC IMMO s.r.o.	0 %	-100 %	100 %	0 %	Česko	Ostatní	plná
AC Správní I s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
AC Správní II s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
AC Správní III s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná

Alzheimercentrum Slovakia a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Slovensko	Ostatní	plná
Fa-Qrest s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
AC Admin s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
Centrum Slňava s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Slovensko	Ostatní	plná
PHCZ OPERATIONS s.r.o.****	0 %	- 100 %	0 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
GRANDHOTEL PUPP Karlovy vary, a.s.****	0 %	- 100 %	0 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
GRANDHOTEL PUPP s.r.o.****	0 %	- 100 %	0 %	100 %	Česko	Ostatní	plná

* vykázáno jako investice

** z důvodu nevýznamnosti není uveden nekontrolní podíl

*** V roce 2024 potvrdila skupina 100% ovládání CREDITAS ASSETS SICAV a.s. prostřednictvím vlastnictví zakladatelských akcií a došlo tak k plné konsolidaci. Závazek vůči držitelům jiných druhu akcií (jiným akcionářům) byl klasifikován jako cizí zdroj. Zachováním metodiky vykázán jako závazek připadající na držitele investičních akcií s pravém na odkup. Svou podstatou se jedná o nekontrolní podíl. Změna podílu v roce 2025 byla způsobena emitací nových akcií společností CREDITAS ENERGY, podfond SICAV. Tato transakce neměla dopad na ovládání společnosti a jejích dcer.

**** V roce 2025 Skupina nabyla a zároveň pozbyla podíl v těchto společnostech.

V roce 2025 Skupina založila následující společnosti:

— UCED Agregácia s.r.o.

V roce 2025 Skupina získala podíl na základním kapitálu následujících společností, které se k 31. prosinci 2025 staly dceřinými společnostmi Skupiny:

— 100% podíl na základním kapitálu společnosti Pozemky S.Morava 1 s.r.o.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti UCED Servis Ostrava s.r.o.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti SHAKAI s.r.o.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti SHAKAI PROPERTY s.r.o.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti AUTOPOLYGON s.r.o.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti Automotodrom Brno, a.s.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti GRH s.r.o.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti DALAVA House s.r.o.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti UNI Shares s.r.o.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti UCED Watt II s.r.o.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti UCED Distribuce Ostrava s.r.o.

V roce 2025 Skupina prodala podíl na základním kapitálu následujících společností, které k 31. prosinci 2025 přestaly být dceřinými společnostmi Skupiny:

— 100% podíl na základním kapitálu společnosti Valcha Property Development a.s.
— 85% podíl na základním kapitálu společnosti Valcha PD 10 s.r.o.
— 85% podíl na základním kapitálu společnosti Valcha PD 11A s.r.o.
— 85% podíl na základním kapitálu společnosti Valcha PD 11B s.r.o.
— 85% podíl na základním kapitálu společnosti Valcha PD 11C s.r.o.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti DELTA PD s.r.o.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti Kobylisy PD s.r.o.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti LEMANT Finance s.r.o.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti Pobřežní 10 s.r.o.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti AC IMMO s.r.o.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti VARNIS Estate s.r.o.

V roce 2025 Skupina získala a zároveň pozbyla podíl ve společnostech uvedených níže:

— 100% podíl na základním kapitálu společnosti PHCZ OPERATIONS s.r.o.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti GRANDHOTEL PUPP Karlovy vary, akciová společnost
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti GRANDHOTEL PUPP s.r.o.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti Paralia Sp. z o.o.

— 100% podíl na základním kapitálu společnosti Duon Sp. z o.o.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti Duon Trading Sp. z o.o.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti Duon Dystrybucja Sp. z o.o.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti DUON Logistyka sp. z o.o.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti Duon Energy Services Sp. z o.o.

V roce 2025 ve Skupině zanikly v rámci reorganizace metodou fúze sloučením následující společnosti, které k 31. prosinci 2025 přestaly být dceřinými společnostmi Skupiny:

— 100% podíl na základním kapitálu společnosti UNICAPITAL Invest IV a.s.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti UNICAPITAL Invest VII a.s.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti UNICAPITAL Invest VIII a.s.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti UCED Agregace II s.r.o.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti Big Band Invest s.r.o.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti CREDITAS Fund Holding a.s.
— 100% podíl na základním kapitálu společnosti Praga Progetti e Investimenti,spol. s r.o.

V roce 2025 ve Skupině vznikly v rámci reorganizace metodou fúze odštěpením následující společností, které se k 31. prosinci 2025 staly dceřinými společnostmi Skupiny:

— 100% podíl na základním kapitálu společnosti Nové Boroviny II s.r.o.

Do skupiny patří několik neziskových zapsaných ústavů, které nejsou součástí konsolidačního celku a nejsou konsolidovány, neboť nenaplňují požadavky na ovládaní skupinou dle IFRS 10.

7.6 Pozemky, budovy a zařízení

Všechny stavby, budovy, zařízení a stroje, pozemky a ostatní položky se vykazují v historických cenách snížených o oprávky a opravné položky. Historické ceny zahrnují náklady, které se přímo vztahují k pořízení příslušných položek.

Pohyby dlouhodobého hmotného majetku za rok 2025:

(tis. Kč)	Stavby	Hmotné movité věci	Jiný dl. hm. Majetek	Pozemky	Nedokončený a jiný neodepisovaný majetek	Celkem
Hrubá účetní hodnota ke dni 31.12.2024	**2 365 879**	**1 643 714**	**49 434**	**701 073**	**405 278***	**5 165 378**
Pořízení	126 661	565 104	4 768	5 486	767 939	1 469 958
Akvizice (změna kons. celku)	1 353 581	43 558	139	522 285	121	1 919 684
Vyřazení	-118 334	-287 068	-27 014	-131 901	-702 236	-1 266 553
Hrubá účetní hodnota ke dni 31.12.2025	**3 727 787**	**1 965 308**	**27 327**	**1 096 943**	**471 102**	**7 288 467**
Odpisy	-171 117	-269 912	-1 041	-	-	-442 070
Oprávky – akvizice	-45 160	-41	-	-	-	-45 201
Snížení oprávek – vyřazení	20 376	94 886	2 353	-	-	117 615
Kumulované oprávky z předchozích období	-326 203	-344 384	-7 680	-	-	-678 267
Kumulované oprávky ke dni 31.12.2025	**-522 104**	**-519 451**	**-6 368**	**-**	**-**	**-1 047 923**
Opravné položky	-2 124	-732	-	-	-	-2 856
Klasifikace k prodeji dle IFRS 5	-157 905	-41 750	-	-36 985	-126	-236 766
Kurzové rozdíly	-53 597	-32 933	-	-7 934	-2	-94 466
Čistá částka ke dni 31.12.2025	**2 992 057**	**1 370 442**	**20 959**	**1 052 024**	**470 974**	**5 906 456**

* Počáteční stav byl upraven o reklasifikaci záloh v hodnotě 73 908 tis. Kč na dlouhodobý hmotný majetek, který je v roce 2025 zahrnut na řádku Ostatní krátkodobá aktiva.

Pohyby dlouhodobého hmotného majetku za rok 2024:

(tis. Kč)	Stavby	Hmotné movité věci	Jiný dl. hm. Majetek	Pozemky	Jiný neodepisovaný majetek	Celkem
Hrubá účetní hodnota ke dni 31.12.2023	**635 687**	**373 968**	**8 950**	**216 138**	**183 142**	**1 417 885**
Pořízení	56 419	313 778	3 233	38 978	298 044	710 452
Akvizice (změna kons. celku)	1 482 638	957 605	22 926	367 805	75 128	2 906 102
Přikonsolidování Podfondu CREDITAS ENERGY	349 916	-	18 959	78 152	13 500	460 527
Vyřazení	-158 781	-1 637	-4 634	-	-90 628	-255 680
Hrubá účetní hodnota ke dni 31.12.2024	**2 365 879**	**1 643 714**	**49 434**	**701 073**	**479 186**	**5 239 286**
Odpisy	-120 136	-144 355	-7 775	-	-	-272 266
Oprávky – akvizice	-935	-81	-	-	-	-1 016
Přikonsolidování Podfondu CREDITAS ENERGY	-74 774	-10 584	-2 142	-	-	-87 500
Snížení oprávek – vyřazení	17 675	1 511	4 634	-	-	23 820
Kumulované oprávky z předchozích období	-148 033	-190 875	-2 397	-	-	-341 305
Kumulované oprávky ke dni 31.12.2024	**-326 203**	**-344 384**	**-7 680**	**-**	**-**	**-678 267**
Opravné položky	-72 587	-39 927	-	-	-	-112 514
Klasifikace k prodeji dle IFRS 5	2 317	7 039	-	232	2 557	12 145
Kurzové rozdíly	27 250	18 590	445	3 887	1 460	51 632
Čistá částka ke dni 31.12.2024	**1 996 656**	**1 285 032**	**42 199**	**705 192**	**483 203**	**4 512 282***

* Konečný stav byl upraven o reklasifikaci záloh v hodnotě 73 908 tis. Kč na dlouhodobý hmotný majetek, který je v roce 2025 zahrnut na řádku Ostatní krátkodobá aktiva.

Zisky a ztráty plynoucí z úbytků aktiv se určí porovnáním přijatého plnění a jejich účetní hodnoty a vykazují se ve výkazu zisku nebo ztráty jako Čisté zisky / ztráty z prodeje dlouhodobého majetku a investic do nemovitostí.

Detail k využití dlouhodobého majetku je zpracován podle segmentů v bodě 7.41 Provozní segmenty.

Hodnotu hmotného majetku významně ovlivnili akvizice nových společností jak v roce 2025 tak 2024. V letošním roce měla největší dopad akvizice skupiny AMD (1 810 136 tis. Kč). V roce 2024 proběhl nákup skupiny UCED SK (v roce 2024 skupina GGE) s celkovým dopadem 2 833 306 tis. Kč.

Pořízení majetku se vztahuje v roce 2025 hlavně k segmentu energetiky, kdy v Česku i na Slovensku Skupina provádí nové výstavby (bateriové úložiště, paroplynová elektrárna) a renovace existujících zařízení a infrastruktury.

Mezi další významné hybatele v přírůstcích majetku v roce 2024 patřilo přikonsolidování účelových společností, které jsou vlastněny společností CREDITAS ENERGY, podfond SICAV. Výše nabytého majetku z tohoto titulu byla 460 527 tis. Kč.

V roce 2025 ani v roce 2024 nedošlo k žádným přeceněním hmotného movitého. Ve skupině byl ovšem v roce 2025 upraven odpisový plán některých položek majetku, aby doba odpisování lépe odrážela technický stav a očekávanou životnost majetku. Tato změna byla provedena na základě interního posouzení technického znalce.

Skupina zároveň v roce 2025 rozpustila některé opravné položky z důvodu prodeje, nebo vyřazení znehodnoceného majetku. Tyto výnosy / náklady jsou vykázány ve výkazu o úplném výsledku na řádku „Čisté zisky (+) / ztráty (-) ze znehodnocení aktiv“ a v roce 2025 dosáhly výnosy z rozpuštění opravných položek 109 251 tis. Kč (v roce 2024 -112 515 tis. Kč).

Dále v roce 2025 došlo k reklasifikaci položek majetku ve společnostech UCED Energy Ostrava s.r.o., U Milosrdných 15 s.r.o. a DALAVA House s.r.o. na řádek Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji v celkové výši 236 892 tis. Kč. V roce 2024 takto byly klasifikovány položky majetku ve společnostech Valcha Property Development a.s., LEMANT Finance s.r.o. a Kobylisy PD s.r.o. v celkové výši 12 145 tis. Kč.

Kurzové rozdíly vzniklé v roce 2025 a 2024 jsou způsobeny přepočtem měny z EUR na Kč u dceřiné společnosti Alzheimercentrum Slovakia a.s. a dále u skupiny UCED SK. Celkový vzniklý kurzový rozdíl byl v tomto roce -94 446 tis. Kč (v roce 2024 51 632 tis. Kč).

7.7 Nehmotná aktiva

Nehmotný majetek se vykazuje v historických cenách snížených o oprávky a opravné položky. Historické ceny zahrnují náklady, které se přímo vztahují k pořízení příslušných položek.

Pohyby dlouhodobého nehmotného majetku za rok 2025:

(tis. Kč)	Software	Ostatní ocenitelná práva	Ostatní dl. nehm. majetek	Dohody o koncesi na služby	Feed-in tarify	Klientská báze	Emisní povolenky	Nedokončený dl. nehm. majetek*	Celkem
Hrubá účetní hodnota ke dni 31.12.2024	**180 676**	**3 004**	**8 882**	**397 073**	**70 212**	**521 053**	**282 727**	**21 701**	**1 485 328**
Pořízení	92 819	4 280	2 932	11 575	1 348	10 125	156 660	112 800	392 539
Akvizice (změna kons. celku)	680	-	83 200	-	-	-	-		83 880
Vyřazení	-13 784	-	-5 770	-6 983	-	-	-210 529	-100 031	-337 097
Hrubá účetní hodnota ke dni 31.12.2025	**260 391**	**7 284**	**89 244**	**401 665**	**71 560**	**531 178**	**228 858**	**34 470**	**1 624 650**
Odpisy	-62 505	-414	-7 891	-33 060	-32 825	-35 713	-	-	-172 408
Oprávky – akvizice	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Snížení oprávek – vyřazení	-	-	-	6 021	-	-	-	-	6 021
Kumulované oprávky z předchozích období	-104 061	-1 096	-596	-19 820	-22 667	-21 256	-	-	-169 496
Kumulované oprávky ke dni 31.12.2025	**-166 566**	**-1 510**	**-8 487**	**-46 859**	**-55 492**	**-56 969**	**-**	**-**	**-335 883**
Opravné položky	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Klasifikace k prodeji dle IFRS 5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kurzové rozdíly	-370	-28	-26	-13 769	-1 230	-18 385	-10 737	-	-44 545
Čistá částka ke dni 31.12.2025	**93 455**	**5 746**	**80 731**	**341 037**	**14 838**	**455 824**	**218 121**	**34 470**	**1 244 222**

* Počáteční stav byl upraven o reklasifikaci záloh na dlouhodobý nehmotný majetek, který je v roce 2025 zahrnut na řádku Ostatní krátkodobá aktiva.

Pohyby dlouhodobého nehmotného majetku za rok 2024:

(tis. Kč)	Software	Ostatní ocenitelná práva	Ostatní dl. nehm. majetek	Dohody o koncesi na služby	Feed-in tarify	Klientská báze	Emisní povolenky	Nedo-končený dl. nehm. majetek*	Celkem
Hrubá účetní hodnota ke dni 31.12.2023	**106 221**	**1 495**	**9 115**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 701**	**118 532**
Pořízení	56 739	76	7 313	7 228	-	-	208 255	71 579	351 190
Akvizice (změna kons. celku)	18 875	1 433	148	389 845	70 212	521 053	254 066	-	1 255 632
Přikonsolidování Podfondu CREDITAS ENERGY	183	-	-	-	-	-	-	48	231
Vyřazení	-1 342	-	-7 694	-	-	-	-179 594	-51 707	-240 337
Hrubá účetní hodnota ke dni 31.12.2024	**180 676**	**3 004**	**8 882**	**397 073**	**70 212**	**521 053**	**282 727**	**21 621**	**1 485 248**
Amortizace	-37 862	274	209	-19 820	-22 667	-21 256	-		-101 122
Oprávky – akvizice	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Přikonsolidování Podfondu CREDITAS ENERGY	-58	-	-	-	-	-	-	-	-58
Snížení oprávek – vyřazení	561	-	-	-	-	-	-	-	561
Kumulované oprávky z před-chozích období	-66 702	-1 370	-805	-	-	-	-	-	-68 877
Kumulované oprávky ke dni 31.12.2024	**-104 061**	**-1 096**	**-596**	**-19 820**	**-22 667**	**-21 256**	**-**	**-**	**-169 496**
Opravné položky	-13 784	-	-	-	-	-	-	-	-13 784
Klasifikace k pro-deji dle IFRS 5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kurzové rozdíly	367	27	3	7 574	1 364	10 124	4 936	-	24 395
Čistá částka ke dni 31.12.2024	**63 198**	**1 935**	**8 289**	**384 827**	**48 909**	**509 921**	**287 663**	**21 621**	**1 326 363**

Zisky a ztráty plynoucí z úbytků aktiv se určí porovnáním přijatého plnění a jejich účetní hodnoty a vykazují se ve výkazu zisku nebo ztráty jako Čisté zisky / ztráty z prodeje dlouhodobého majetku a investic do nemovitostí.

Detail k využití dlouhodobého majetku je zpracován podle segmentů v bodě 7.41 Provozní segmenty.

Přírůstky v roce 2025 byly tvořeny především běžným nákupem emisních povolenek v energetickém segmentu (156 660 tis. Kč) a dále investicemi do softwarových řešení podnikové infrastruktury spojené s růstem Skupiny (65 402 tis. Kč).

Přírůstky akvizicí v roce 2024 jsou způsobeny akvizicí skupiny UCED SK (v roce 2024 skupina GGE), mezi hlavní položky, které zvyšují majetek jsou pak především klientská báze k 31.12. 2024 509 921 tis. Kč, dohody o koncesi na služby k 31.12. 2024 384 827 tis. Kč, emisní kvóty k 31.12. 2024 287 663 tis. Kč a Feed-in tarify k 31.12. 2024 48 909 tis. Kč.

Skupina v roce 2025 rozpustila veškeré opravné položky k nehmotnému majetku z důvodu prodeje, nebo vyřazení znehodnocených položek majetku. Tyto náklady jsou vykázány ve výkazu o úplném výsledku na řádku „Čisté zisky (+) / ztráty (-) ze znehodnocení aktiv“ a v roce 2025 dosáhly výnosy z rozpuštění opravných položek 13 784 tis. Kč (v roce 2024 0 Kč).

Kurzové rozdíly vzniklé v roce 2025 a 2024 jsou způsobeny přepočtem měny z EUR na Kč u dceřiné společnosti

Alzheimercentrum Slovakia a.s. a u skupiny UCED SK. Celkový vzniklý kurzový rozdíl byl v tomto roce -44 545 tis. Kč (v roce 2024 24 395 tis. Kč).

V roce 2025 ani 2024 nedošlo k žádnému přecenění nehmotného majetku.

K 31.12. 2025 ani k 31.12.2024 Skupina neeviduje žádný nehmotný majetek, který by byl klasifikován k prodeji.

7.8 Finanční aktiva

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Dlouhodobá finanční aktiva oceněna naběhlou hodnotou		
Akcie a jiné majetkové cenné papíry	23 264	71 032
Dluhopisy	-	51 927
Jiný dlouhodobý finanční majetek	-	-
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	22 674	32 432
Dlouhodobá finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou		
Akcie a jiné majetkové cenné papíry	398 184	210 228
Dluhopisy	-	-
Jiný dlouhodobý finanční majetek	-	-
Dlouhodobá finanční aktiva celkem	**444 122**	**365 619**
Krátkodobá finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do výsledku		
Akcie	-	54 053
Krátkodobá finanční aktiva oceněna naběhlou hodnotou		
Dluhopisy	-	27 292
Ostatní krátkodobá finanční aktiva	3	-
Krátkodobá finanční aktiva celkem	**3**	**81 345**
Finanční aktiva celkem	**444 125**	**446 962**

K rozvahovému dni Skupina vykazuje finanční aktiva představující poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek v celkové výši 22 674 tis. Kč, které souvisejí s připravovanými akvizičními transakcemi.

Tyto zálohy se vztahují zejména k plánovanému nabytí společnosti Creditas Rezidence ve výši 11 850 tis. Kč a společnosti Prosek Court ve výši 10 000 tis. Kč.

S ohledem na jejich smluvní charakter a očekávané vypořádání jsou tyto zálohy klasifikovány jako finanční aktiva oceněná v amortizované hodnotě v souladu s IFRS 9.

Skupina posoudila očekávané úvěrové ztráty vztahující se k těmto aktivům a k rozvahovému dni neshledala potřebu tvorby opravné položky.

7.8.1 Dluhopisy

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Dlouhodobé dluhopisy		
JTGF XI 4,9/26	-	29 430
Smart capital	-	18 488
Smart capital	-	4 009
Dlouhodobá finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou – Dluhopisy	**-**	**51 927**
Krátkodobé dluhopisy		
JTEF CZKII 5,25/25	-	27 292
Krátkodobá finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou – Dluhopisy	**-**	**27 292**

K 31. prosinci 2025 Skupina neeviduje žádné dluhopisy, jelikož všechny dluhopisové investice byly v průběhu roku 2025 prodány a z tohoto důvodu byly odúčtovány z rozvahy.

K 31. prosinci 2024 Skupina vlastnila následující dluhopisové nástroje:

Skupina k 31. prosinci 2024 vlastnila 10 ks dluhopisů JTFG XI, 4,90/26 emitovaných společností J&T Global Finance X., s.r.o., ISIN: CZ0003533077. Dluhopisy nesly úrokový výnos ve výši 4,9 % p.a. Pořizovací cena dluhopisu činila 27 459 tis. Kč. Nominální hodnota jednoho dluhopisu činila 3 000 tis. Kč. Celková nominální hodnota dluhopisů k 31. prosinci 2024 činila 30 000 tis. Kč. Dluhopisy byly obchodovány na regulovaném trhu v BCPP v Praze.

Skupina k 31. prosinci 2024 vlastnila 9 ks dluhopisů JTEF CZK II 5,25/25 emitovaných společností J&T Global Finance X., s.r.o., ISIN: CZ0003518649. Dluhopisy nesly úrokový výnos ve výši 5,25 % p.a. Pořizovací cena dluhopisů činila 26 633 tis. Kč. Nominální hodnota jednoho dluhopisu činila 3 000 tis. Kč. Celková nominální hodnota dluhopisů k 31. prosinci 2024 činila 27 000 tis. Kč. Dluhopisy byly obchodovány na regulovaném trhu v BCPP v Praze. Datum splatnosti dluhopisů bylo 13. března 2025.

Skupina k 31. prosinci 2024 vlastnila 9 ks dluhopisů SMARTCAPITAL 9/25 emitovaných společností SMART Capital, a.s., ISIN: CZ0003554263. Dluhopisy jsou úročeny 9 % p.a. Pořizovací cena dluhopisů činí 18 000 tis. Kč. Nominální hodnota 1 ks dluhopisu je 2 000 tis. Kč. Celková nominální hodnota dluhopisů k 31. prosinci 2024 je 18 000 tis. Kč. Dluhopisy nejsou obchodované. Datum splatnosti dluhopisu bylo 12. září 2025.

Skupina k 31. prosinci 2024 vlastnila 4 ks dluhopisů SMARTCAPITAL02 9/25 emitovaných společností SMART Capital, a.s., ISIN: CZ0003556706. Dluhopisy jsou úročeny 9 % p.a. Pořizovací cena dluhopisů činí 4 000 tis. Kč. Nominální hodnota 1 ks dluhopisu je 1 000 tis. Kč. Celková nominální hodnota dluhopisů k 31. prosinci 2024 je 4 000 tis. Kč. Dluhopisy nejsou obchodované. Datum splatnosti dluhopisu bylo 22. prosince 2025.

V průběhu roku 2025 došlo k prodeji všech výše uvedených dluhopisů. V důsledku převodu podstatných rizik a užitků spojených s vlastnictvím těchto finančních aktiv Skupina tato aktiva vyřadila z rozvahy v souladu s požadavky IFRS 9 na odúčtování finančních aktiv. Případný rozdíl mezi účetní hodnotou aktiv a přijatou protihodnotou byl vykázán ve výsledku hospodaření.

7.8.2 Akcie a jiné majetkové cenné papíry oceněné v naběhlé hodnotě

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Akcie		
Podílové listy a akcie	23 264	71 025
Podíly v družstvech a ostatních společnostech	-	7
Dlouhodobá finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou – Akcie	**23 264**	**71 032**

K rozvahovému dni Skupina vykazuje podílové listy a akcie ve výši 23 264 tis. Kč (2024: 71 025 tis. Kč), které představují investice do subjektů, jež nejsou zahrnuty do konsolidačního celku Skupiny.

Tyto investice nepředstavují podíly v dceřiných, společných ani přidružených společnostech ve smyslu IFRS 10, IFRS 11 a IAS 28, a proto nejsou konsolidovány, resp. účtovány ekvivalenční metodou.

Finanční aktiva jsou klasifikována jako finanční aktiva oceněná v naběhlé hodnotě v souladu s IFRS 9, neboť jsou držena v rámci obchodního modelu zaměřeného na inkaso smluvních peněžních toků.

Skupina průběžně posuzuje očekávané úvěrové ztráty (ECL) z těchto aktiv a k rozvahovému dni neeviduje významné znehodnocení.

7.8.3 Podílové listy a akcie

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Podílové listy a akcie		
CP CREDITAS Stabilita (ISIN: CZ0008477387)	-	30 000
CP CREDITAS Smíšený (ISIN: CZ0008477502)	-	18 000
CP CREDITAS Opportunity I. podfond – investiční akcie	-	-
Ostatní akcie	23 264	23 025
Dlouhodobé ostatní majetkové podíly ocenění naběhlou hodnotou – Podílové listy a Akcie	**23 264**	**71 025**

7.8.4 Akcie a jiné majetkové cenné papíry oceněné v reálně hodnotě

Skupina se rozhodla zařadit níže uvedené kapitálové instrumenty jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Akcie		
CP GAMA Energy, podfond SICAV (ISIN: CZ0008052065)	204 925	199 058
CP Max Development podfond (ISIN: CZ0008052602)	12 589	11 170
CP Max Development podfond (ISIN: CZ0008052610)	41 759	-
CP Max Realitní Fond SICAV, Podfond A (ISIN: CZ0008050390)	138 911	-
Dlouhodobá finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou – Akcie a jiné majetkové cenné papíry	**398 184**	**210 228**

Skupina vykazuje k rozvahovému dni 31.12.2025 akcie a podílové listy v celkové výši 398 184 tis. Kč (31.12.2024: 210 228 tis. Kč), které představují investice do kapitálových nástrojů zejména ve formě podfondů struktury SICAV.

Tyto investice představují podíly ve společnostech, které nejsou zahrnuty do konsolidačního celku Skupiny, neboť Skupina nad nimi nevykonává kontrolu, společnou kontrolu ani významný vliv ve smyslu IFRS 10, IFRS 11 a IAS 28.

Reálná hodnota těchto investic je stanovena na základě hodnoty podkladových aktiv příslušných podfondů, která je pravidelně reportována správci fondů. Změny reálné hodnoty jsou vykazovány ve výkazu zisku nebo ztráty v rámci finančních výnosů a nákladů.

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Akcie		
akcie PROSIEBENSAT.1 MEDIA SE (ISIN: DE000PSM7770)	-	54 053
Krátkodobá finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou – Akcie	**-**	**54 053**

K 31. prosinci 2024 Skupina držela 433 056 ks akcií společnosti PROSIEBENSAT.1 MEDIA SE (ISIN: DE000PSM7770), které byly klasifikovány jako finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou s přeceněním do zisku nebo ztráty.

V průběhu roku 2025 došlo k úplnému prodeji tohoto akciového portfolia, a proto Skupina k 31. prosinci 2025 nevykazuje žádné zůstatky v této kategorii finančních aktiv.

Výsledky z realizace těchto finančních aktiv byly vykázány ve výkazu zisku nebo ztráty v rámci finančních výnosů a nákladů v souladu s IFRS 9.

7.9 Goodwill

Účetní hodnota goodwillu:

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Brutto hodnota goodwillu	1 888 794	1 888 794
Snížení hodnoty goodwillu	-	-
Zaúčtování při akvizici dceřiných podniků	32 826	-
Odúčtování při prodeji dceřiných podniků	-	-
Kurzové rozdíly	-29 456	-
Netto hodnota goodwillu	**1 892 164**	**1 888 794**

Změna účetní hodnoty goodwillu v roce 2025 souvisí primárně s kurzovými rozdíly z přepočtu goodwillu vztahujícího se k zahraničním jednotkám, v souladu s IAS 21. V průběhu roku nebyly vykázány žádné ztráty ze snížení hodnoty goodwillu.

Jak je popsáno v bodě 7.44 Pořízení dceřiných společnosti, v roce 2025 zrealizovala Skupina několik akvizic:

Nákup Skupiny AMD (Skupina AMD obsahuje společnosti: SHAKAI s.r.o.; SHAKAI PROPERTY s.r.o.; GRH s.r.o.; Automotodrom Brno, a.s.; AUTOPOLYGON s.r.o.)

Nákup společností UCED Servis Ostrava s.r.o., Pozemky S.Morava 1 s.r.o., UCED Distribuce Ostrava s.r.o., UCED WATT II s.r.o., UNI Shares s.r.o. a DALAVA House s.r.o.

Tyto akvizice byly realizovány primárně za účelem zhodnocení investic a rozšíření působnosti Skupiny, zejména v oblasti energetiky a developerských aktivit, přičemž zároveň přispívají k posílení tržní pozice Skupiny a diverzifikaci jejího investičního portfolia.

Goodwill vznikl u těchto společností:

(tis. Kč)	Počáteční pořizovací ceny zaúčtované k datu akvizice v roce 2025	Počáteční reálné hodnoty zaúčtované při akvizici v roce 2025
	UCED Servis Ostrava s.r.o.	DALAVA House s.r.o.
Dlouhodobý majetek	**-**	**270 745**
Investice do nemovitostí	-	270 745
Krátkodobý majetek	**1 522**	**5 843**
Pohledávky z obchodních vztahů	-	379
Ostatní pohledávky	1 161	-
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	346	3 793
Ostatní aktiva	15	1 671
Aktiva celkem	**1522**	**276 588**
Dlouhodobé závazky	**-**	**184 559**
Ostatní závazky	-	184 559
Krátkodobé závazky	**1 564**	**94 379**
Závazky z obchodních vztahů	18	52
Ostatní závazky	1 546	94 327
Pasiva celkem	**1 564**	**278 938**
Čistá reálná hodnota nabytých identifikovatelných aktiv celkem	-42	-2 350
Čistá reálná hodnota nabytých identifikovatelných aktiv celkem očištěná o nabyté nekontrolní podíly	-42	-2 350
Podíl na čistých aktivech	100 %	100 %
Nabytá čistá aktiva	-42	-2 350
Goodwill vzniklý při akvizici	**7 242**	**14 850**

Alokace kupní ceny byla provedená u akvizice skupiny AMD, přičemž alokované částky jsou zobrazeny v tabulce níže.

(tis. Kč)	Počáteční pořizovací ceny zaúčtované k datu akvizice v roce 2025	Reálné hodnoty zaúčtované při akvizici v roce 2025
	Skupina AMD	Skupina AMD
Dlouhodobá aktiva	**1 428 524**	**1 815 104**
Pozemky, budovy, zařízení	1 427 700	1 730 640
Ostatní nehmotná aktiva	284	83 924
Ostatní pohledávky	540	540
Oběžná aktiva	**97 201**	**97 201**
Zásoby	2 501	2 501
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	58 581	58 581
Pohledávka ze splatné daně z příjmů	63	63
Peněžní prostředky	36 056	36 056
Aktiva celkem	**1 525 725**	**1 912 305**
Dlouhodobé závazky	**1 681 898**	**1 763 079**
Dlouhodobé úvěry	1 633 370	1 633 370
Odložený daňový závazek	48 528	129 709
Krátkodobé závazky	**159 760**	**159 961**
Krátkodobé úvěry	38 034	38 034
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	90 989	91 190
Závazek ze splatné daně z příjmů	-1 534	-1 534
Ostatní závazky	32 271	32 271
Pasiva celkem	**1 841 658**	**1 923 040**
Podíl na čistých aktivech	100 %	100 %
Nabytá čistá aktiva	-315 933	-10 535
Goodwill vzniklý při akvizici	**316 133**	**10 735**

Společnost Pozemky S.Morava 1 s.r.o. byla pořízena a přeceněna na reálnou hodnotu k datu akvizice, přičemž reálná hodnota čistých aktiv převyšuje pořizovací cenu, a tedy společnost byla pořízena se šťastnou koupí ve výši 3 456 tis. Kč. Šťastna koupě je vykázána v konsolidovaném výkazu zisku a ztrát na řádku “Zisky (+) /ztráty (-) z ostatních finančních operací”.

Akvizice společnosti UNI Shares s.r.o. byla vyhodnocena jako transakce pod společnou kontrolou (business combination under common control). V souladu s aplikovanou účetní politikou Skupiny proto tato transakce nebyla účtována dle IFRS 3 a nevznikl z ní goodwill.

V případě akvizice společnosti UCED Distribuce Ostrava s.r.o. byla ke dni akvizice provedena identifikace a ocenění nabytých aktiv a závazků na jejich reálnou hodnotu stage 3. Pořizovací cena transakce odpovídala reálné hodnotě čistých identifikovatelných aktiv, a proto z této akvizice nevznikl žádný goodwill.

Obdobně při akvizici společnosti UCED WATT II s.r.o. pořizovací cena odpovídala hodnotě čistých identifikovatelných aktiv společnosti ke dni akvizice, a tudíž nedošlo ke vzniku goodwillu.

7.9.1 Goodwill impairment

Lokace Goodwillu dle penězotvorných jednotek	31. 12. 2025
CELIEN Solution s.r.o.	15 178
AMBIAGENCY s.r.o.	41 720
AMONIL Invest s.r.o.	54 997
Skupina AMD	10 735
UCED Servis Ostrava s.r.o.	7 242
DALAVA House s.r.o.	14 850
Bořivojova 72 s.r.o.	12 730
Považská Bystrica (Skupina UCED SK)	1 426 361
Dunajska Streda (Skupina UCED SK)	-
Snina (Skupina UCED SK)	165 894
Devínska Nová Ves (Skupina UCED SK)	92 605
Želiezovce (Skupina UCED SK)	-
Sereď (Skupina UCED SK)	79 308
Elgas (Skupina UCED SK)	-
Kurzové rozdíly	-29 456
Celkem 31. 12. 2025	**1 892 164**

K 31. prosinci 2025 Skupina provedla roční test na snížení hodnoty goodwillu pro všechny CGU, na které je goodwill alokován. Zpětně získatelná hodnota jednotlivých penězotvorných jednotek byla stanovena jako vyšší z hodnoty z užívání (value in use) a reálné hodnoty snížené o náklady na prodej (fair value less costs of disposal), přičemž u významných penězotvorných jednotek byla zpětně získatelná částka primárně určena metodou diskontovaných peněžních toků vycházející z hodnoty z užívání.

Výpočty hodnoty z užívání vycházely z finančních plánů schválených vedením Skupiny, které reflektují historickou výkonnost a očekávaný budoucí vývoj jednotlivých penězotvorných jednotek. Klíčové předpoklady použité při výpočtech zahrnovaly zejména projekce budoucích peněžních toků, diskontní míru odvozenou z vážených průměrných nákladů kapitálu (WACC) upravenou o specifická rizika jednotlivých penězotvorných jednotek a dlouhodobé míry růstu aplikované po skončení explicitního projekčního období.

Na základě provedeného testu na snížení hodnoty goodwillu vedení Skupiny dospělo k závěru, že zpětně získatelná hodnota jednotlivých peněžotvroných jednotek převyšuje jejich účetní hodnotu, a proto nebylo k 31. prosinci 2025 nutné vykázat žádné ztráty ze snížení hodnoty goodwillu.

Skupina současně provedla citlivostní analýzu klíčových předpokladů, na kterých se zakládá určení zpětně získatelné částky každé penězotvorné jednotky či skupiny penězotvorných jednotek, kterým je přiřazen goodwill. Zejména pak diskontní míry a dlouhodobého tempa růstu. Na základě této analýzy by přiměřeně možné změny těchto vstupních parametrů nevedly k situaci, kdy by účetní hodnota jednotlivých penězotvorných jednotek převýšila jejich zpětně získatelnou hodnotu. Podle názoru Vedení by případná (přiměřeně možná) změna klíčových předpokladů, na kterých se zakládá určení zpětně získatelné částky penězotvorných jednotek za robustní a odpovídající ekonomické realitě k rozvahovému dni.

7.10 Poskytnuté půjčky

Skupina poskytla úvěry společnostem ve skupině CREDITAS v celkové výši 7 998 801 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 7 083 240 tis. Kč). Společnostem mimo skupinu CREDITAS poskytla Skupina úvěry v celkové výši 1 566 818 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 1 876 248 tis. Kč).

Skupina poskytuje úvěry formou termínovaných úvěrových smluv a rámcových úvěrových smluv. K 31. prosinci 2025 Skupina poskytla úvěrové rámce v celkové výši 12 910 800 tis. Kč, ze kterých bylo vyčerpáno celkem 9 227 386 tis. Kč.

Poskytnuté úvěry jsou úročené, vážená úroková sazba poskytnutých úvěrů je 7,72 %. Poskytnuté úvěry nejsou zajištěné. Výjimku tvoří úvěry za společnostmi níže:

- Volsro 2 s.r.o. do výše 6 000 tis. EUR.
- Brickyard a.s.
- CIRCULUS PROPERTY s.r.o.
- ESTATINO a.s.
- NOVÁ CIHELNA s.r.o.
- RAYLANI INVEST s.r.o.
- SKIJES DEVELOPMENTS s.r.o.
- SKIJES PROPERTY s.r.o.
- SKIJES s.r.o.
- SKITECH s.r.o.
- UTILIS INVEST s.r.o.
- UTILIS OPERATIONS s.r.o.

Úvěry poskytnuté společnostem uvedeným pod Brickyard a.s. včetně jsou agregovaně zajištěny do výše 950 000 tis. Kč.

Poskytnuté úvěry:

(tis. Kč)	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dlouhodobé úvěry		
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	1 547 350	788 733
Očekávané úvěrové ztráty	-2 195	-939
Dlouhodobé úvěry celkem	**1 545 155**	**787 794**
Krátkodobé úvěry		
Krátkodobé úvěry – část splatná do 1 roku	8 018 269	8 171 395
Očekávané úvěrové ztráty	-827 866	-573 805
Krátkodobé úvěry celkem	**7 190 403**	**7 597 590**
Poskytnuté úvěry celkem	**8 735 558**	**8 385 384**

7.11 Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

(tis. Kč)	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Pohledávky z obchodních vztahů		
Obchodní pohledávky – hrubá hodnota	695 661	919 817
Příjmy příštích období a nevyfakturované pohledávky	596 218	144 889
Opravná položka k obchodním pohledávkám	-39 663	-28 126
Pohledávky z obchodních vztahů celkem	**1 252 216**	**1 036 580**
Ostatní krátkodobé pohledávky		
Pohledávky za zaměstnanci	1 238	3 980
Daňové pohledávky	41 221	35 323
Ostatní pohledávky – hrubá hodnota	333 857	473 412
Opravná položka k ostatním pohledávkám	-182 286	-114 339
Ostatní krátkodobé pohledávky celkem	**194 030**	**398 376**

Pohledávky z obchodních vztahů jsou tvořeny z obchodních pohledávek a časového rozlišení aktivního. Meziroční pokles zůstatků obchodních pohledávek představuje pokles pohledávek v energetické části Skupiny. Přírůstek časového rozlišení aktivního je přírůstkem v energetické částí Skupiny. Opravené položky k pohledávkám z obchodních vztahů vzrostly v souladu s tvorbou účetních položek dle účetních politik Skupiny.

Ostatní krátkodobé pohledávky jsou tvořeny pohledávky za zaměstnanci, daňovými pohledávkami a ostatními pohledávkami.

Zůstatek daňových pohledávek k 31.12.2025 je tvořen především neuplatněnými nároky na odpočet DPH a nadměrnými odpočty DPH ve výši 37 493 tis. Kč a 3 728 tis Kč. pohledávkami z titulu ostatních daní a poplatků.

Zůstatek ostatních pohledávek je k 31.12.2025 tvořen především pohledávkami za připojení k distribuční síti 97 675 tis. Kč, dále 15 530 tis. Kč pohledávkami z titulu prodeje vstupenek na MotoGP a pohledávkami za prodeje pozemků v hodnotě 14 598 tis. Kč. a pohledávkami pořízenými v rámci pořízení závodu VÍTKOVICE HEAVY MACHINERY do společnosti SKATLOP a.s., které bylo provedeno v roce 2023. K těmto pohledávkám je tvořena 100% opravná položka (31.12.2025 114 339 tis. Kč).

Největším hybatelem změny ostatních pohledávek je postoupení nebo splacení ostatních pohledávek v souvislosti s pořízením závodu společnosti TAMEH CZECH, který byl pořízen v roce 2024, v hodnotě 101 707 tis. Kč. Dalším hybatelem změn jsou úhrady připojovacích poplatků ve společnostech, které disponují energetickými distribučními soustavami, v celkové hodnotě 29 544 tis. Kč. Opravené položky k ostatním pohledávkám vzrostly v souladu s tvorbou účetních položek dle účetních politik Skupiny.

(tis. Kč)	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Ostatní dlouhodobá aktiva		
Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů	34 434	15 799
Opravná položka	-	-790
Ostatní dlouhodobé pohledávky	2 176	44 463
Reálná hodnota derivátů	4 107	-
Dlouhodobá ostatní aktiva celkem	**40 717**	**59 472**
Ostatní krátkodobá aktiva		
Poskytnuté zálohy	219 415	258 006
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý majetek	126 807	73 925
Krátkodobá ostatní aktiva celkem	**346 222**	**331 931**
Ostatní aktiva celkem	**386 939**	**391 403**

Ostatní dlouhodobá aktiva jsou tvořena Dlouhodobými pohledávkami z obchodních vztahů, Ostatními dlouhodobými pohledávkami a reálnou hodnotou derivátů.

K 31.12.2025 jsou dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů tvořeny především zůstatky v energetickém segmentu Skupiny, konkrétně ve skupině UCED SK, s hodnotou 31 557 tis. Kč

Ostatní dlouhodobé pohledávky jsou tvořeny především pohledávkami za spřízněnými entitami v Nizozemí, s hodnotou 2 031 tis. Kč. Meziroční změny dlouhodobých pohledávek z obchodních vztahů a ostatních dlouhodobých pohledávek jsou zdůvodněna změnou členění výkazů. Reálná hodnota derivátů je spojena především s úrokovými swapy v energetické části Skupiny.

Ostatní krátkodobá aktiva představují poskytnuté provozní zálohy včetně nákladů příštích období a zálohy na pořízení dlouhodobého majetku.

K 31.12.2025 tvoří poskytnuté zálohy na dlouhodobý majetek 126 807 tis Kč. Z toho 87 727 tis. Kč (k 31.12.2024 52 907 tis. Kč) na pořízení dlouhodobého majetku v energetickém segmentu Skupiny. Poskytnuté provozní zálohy včetně nákladů příštích období činí 219 415 tis. Kč. Z toho 192 381 tis. Kč (k 31.12.2024 208 299 tis. Kč) představují zálohy v energetickém segmentu Skupiny a 10 926 tis. Kč (k 31.12.2024 26 763 tis. Kč) poskytnuté provozní zálohy včetně nákladů příštích období z části Skupiny zabývající se realitami.

7.11.1 Očekávané úvěrové ztráty

Pro účely znehodnocení finančních aktiv a tvorbu opravných položek Společnost aplikuje, v souladu s účetním standardem IFRS 9, model očekávaných úvěrových ztrát (ECL).

Bližší informace k očekávaným úvěrovým ztrátám jsou uvedeny v poznámce 7.42 Řízení rizik.

7.12 Leasing

Skupina má leasingové smlouvy zejména na pronájem kanceláří, pozemků a vozidel. Významnou část hodnoty 903 101 tis. Kč (za rok 2024 – 777 335 tis. Kč) tvoří rozvodové sítě a jiná distribuční infrastruktura pro dodávky energie. Nájmy rozvodových sítí se nejčastěji uzavírají na 15-20 let, nájmy kanceláří nebo částí budov se ve většině případů sjednávají na dobu 10 let, u pozemků se doba pronájmu ve většině případů sjednává na dobu 20 let a u vozidel se doba pronájmu pohybuje mezi 4–6 lety.

Náklady na nájem plynoucí z krátkodobých smluv, majetku malé hodnoty a variabilní části nájemného nezahrnutého do výpočtu IFRS 16 jsou vykázány na řádku „Náklady za služby“. Variabilní část nájemného, která nebyla aktivována jako IFRS 16 je za rok 2025 42 874 tis. Kč (za rok 2024 0 Kč). Výše nákladů plynoucí z krátkodobých smluv a nájmu malé hodnoty za rok 2025 dosáhla 43 961 tis. Kč (za 2024 61 609 tis. Kč).

Skupina není v důsledku ujednání o finančním leasingu vystavena měnovému riziku, neboť všechny leasingy jsou denominovány v Kč. Riziko zbytkové hodnoty pronajímaného zařízení není významné z důvodu existence sekundárního trhu pro toto zařízení.

Následující tabulka zobrazuje pohyby aktiv z práv k užívání za rok 2025 a 2024.

(tis. Kč)	2025	2024
Hrubá účetní hodnota k 1. lednu	**1 136 093**	**514 182**
Pořízení	387 591	122 879
Akvizice (změna kons. celku)	-	499 032
Vyřazení	-192 404	-
Hrubá účetní hodnota k 31. prosinci	**1 331 280**	**1 136 093**
Odpisy	-125 260	-90 014
Oprávky – akvizice	-	-3 471
Snížení oprávek – vyřazení	56 188	-
Kumulované oprávky z předchozích období	-358 758	-265 273
Kumulované oprávky k 31. prosinci	**-427 830**	**-358 758**
Opravné položky	-	-
Klasifikace k prodeji dle IFRS 5	-	-
Kurzové rozdíly	-349	-
Čistá částka k 31. prosinci	**903 101**	**777 335**

Následující tabulka zobrazuje pohyby závazků z leasingu za rok 2025 a 2024.

(tis. Kč)	2025	2024
Účetní hodnota k 1. lednu	**743 146**	**286 002**
Pořízení	387 591	516 945
Vyřazení	-138 146	-
Splátky leasingu v běžném období	-134 201	-81 869
Nákladové úroky z financování leasingu	27 291	22 068
Kurzové rozdíly	-512	-
Účetní hodnota k 31. prosinci	**885 169**	**743 146**
Z toho: krátkodobý závazek z leasingu	92 146	67 443
dlouhodobý závazek z leasingu	793 023	675 703

Pořízení v roce 2025 představují především nové smlouvy a navýšení nájemného energetických soustav, případně nové operativní leasingy osobních vozidel. Největší vliv (194 582 tis. Kč) ovšem způsobuje prodej společnosti LEMANT finance, která pronajímá pozemky a další prostory do Skupiny. Jelikož se během roku 2025 stala třetí stranou nově tento leasing není eliminován.

Na vyřazení pak mají vliv především předčasné ukončení leasingových smluv na osobní vozidla a nájmu kanceláře u společnosti UCED s.r.o. Vyřazení také významně navyšuje ukončení nájmu distribuční soustavy, kterou Skupina koupila v prosinci 2025 do vlastnictví, a dále o ní účtuje v rámci Pozemků, budov a zařízení.

V roce 2024 měla vliv na balanci aktiv a závazků z leasingu především nové akvizice do Skupiny, zejména skupina UCED SK (při akvizici skupina GGE) a podfond CREDITAS ENERGY.

V následující tabulce najdete shrnutí dopadu leasingových smluv do úplného výsledku:

(tis. Kč)	2025	2024
Náklady na odpisy aktiv z práva k užívání	125 260	90 014
Úrokové náklady na závazky z leasingu	27 291	22 068
Náklady související s krátkodobými leasingy a leasingy aktiv s nízkou hodnotou	43 961	61 609
Náklady související s variabilními leasingovými platbami	42 874	-
Celkový dopad do výsledku hospodaření	**239 386**	**173 691**

7.13 Biologická aktiva

7.13.1 Dlouhodobá biologická aktiva

Skupina aktuálně drží pouze skot jako biologická aktiva pro dlouhodobé užitky. Stáda jsou držena za účelem produkce mléka, přičemž v roce 2025 výroba dosáhla 10 075 tis. litrů (v roce 2024 9 881 tis. litrů). Pohyby dlouhodobých biologických živočišných aktiv byly v letech 2025 a 2024 následující:

(tis. Kč)	2025	2024
Účetní hodnota k 1. lednu	**29 318**	**24 500**
Pořízení	11 481	8 512
Vyřazení	-10 428	-9 632
Změna reálné hodnoty	4 229	5 938
Účetní hodnota k rozvahovému dni	34 600	29 318
Čistá účetní hodnota k 31. prosinci	**34 600**	**29 318**
Množství v kusech k 31. prosinci	865	835

7.13.2 Krátkodobá živočišná aktiva

Skupina měla k 31. prosinci 2025 následující krátkodobá živočišná aktiva:

(tis. Kč)	Jalovice, telata	Vysokobřezí jalovice	2025
Účetní hodnota k 1. lednu	**17 935**	**10 481**	**28 416**
Pořízení	33 448	17 591	51 039
Vyřazení	-31 780	-17 855	-49 635
Změna reálné hodnoty	-	1 423	1 423
Účetní hodnota ke dni 31. prosinci	19 603	11 640	31 243
Čistá účetní hodnota ke dni 31. prosinci	**19 603**	**11 640**	**31 243**
Množství v kusech ke dni 31. prosinci	689	194	883

Skupina měla k 31. prosinci 2024 následující krátkodobá živočišná aktiva:

(tis. Kč)	Jalovice, telata	Vysokobřezí jalovice	2024
Účetní hodnota k 1. lednu	**18 212**	**7 098**	**25 310**
Pořízení	32 031	14 532	46 563
Vyřazení	-32 308	-13 272	-45 580
Změna reálné hodnoty	-	2 123	2 123
Účetní hodnota ke dni 31. prosinci	17 935	10 481	28 416
Čistá účetní hodnota ke dni 31. prosinci	**17 935**	**10 481**	**28 416**
Množství v kusech ke dni 31. prosinci	620	199	819

7.13.3 Krátkodobá rostlinná aktiva

Skupina měla k 31. prosinci 2025 následující krátkodobá rostlinná aktiva:

(tis. Kč)	pšenice, ječmen, cukrovka	siláž, senáž, ostatní plodiny	2025
Účetní hodnota k 1. lednu	4 004	24 704	28 708
Pořízení	41 647	46 786	88 433
Vyřazení	-28 359	-27 542	-55 901
Snížení hodnoty ze sklizně	-3 794	-16 651	-20 445
Změna reálné hodnoty	-2 055	-	-2 055
Účetní hodnota ke dni 31. prosinci	**11 443**	**27 297**	**38 740**
Čistá účetní hodnota ke dni 31. prosinci	**11 443**	**27 297**	**38 740**

Skupina měla k 31. prosinci 2024 následující krátkodobá rostlinná aktiva:

(tis. Kč)	pšenice, ječmen	siláž, senáž, ostatní plodiny	2024
Účetní hodnota k 1. lednu	10 368	29 663	40 031
Pořízení	28 198	52 620	80 818
Vyřazení	-27 841	-34 991	-62 832
Snížení hodnoty ze sklizně	-6 179	-22 588	-28 767
Změna reálné hodnoty	-542	-	-542
Účetní hodnota ke dni 31. prosinci	**4 004**	**24 704**	**28 708**
Čistá účetní hodnota ke dni 31. prosinci	**4 004**	**24 704**	**28 708**

Meziroční změna v hodnotách rostlinných biologických aktiv je způsobena vyšším množstvím přírůstků pšenice i ječmenu a zmenšeným prodejem zásob ječmenu třetím stranám. Na balanci má vliv i nově pořízená cukrovka, kterou Skupina pořídila v roce 2025. Fluktuace je zároveň zapříčiněna především nezvykle nízkými zásobami v roce 2024, které se během roku 2025 podařilo vyrovnat.

7.14 Investice do nemovitostí

(tis. Kč)	2025	2024
Reálná hodnota k 1. lednu	**10 095 620**	**4 032 254**
Přírůstky/nákupy	1 538 107	6 600 385
Akvizice dceřiných společností	1 002 166	201 805
Úbytky/prodeje	-1 117 614	-560 782
Změna reálné hodnoty během období	250 384	856 832
Převody dle IFRS 5	-989 119	-1 034 874
Reálná hodnota k 31. prosinci	**10 779 544**	**10 095 620**

Zisky vykázané v konsolidovaném výkazu o úplném výsledku z přecenění na reálnou hodnotu nástrojů klasifikovaných v rámci úrovně 3 hierarchie dle IFRS 13 činily za období končící 31. prosince 2025 celkem 250 384 tis. Kč (2024: 856 832 tis. Kč). Tyto zisky jsou vykázány v položce „Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí“ a představují změnu reálné hodnoty nemovitých věcí klasifikovaných jako investice do nemovitostí během sledovaného období.

Oceňovací metody jednotlivých projektů jsou uvedeny v tabulce níže. Během sledovaného období nedošlo k změnám v oceňovacích metodách.

V průběhu roku 2025 byl developerský projekt společnosti U Milosrdných 15 s.r.o. klasifikován jako aktivum držené k prodeji v souladu s IFRS 5. Jeho účetní hodnota k 31. prosinci 2024 činila 989 119 tis. Kč.

Během roku 2025 Skupina realizovala akvizici dceřiné společnosti UCED Distribuce Ostrava s.r.o., v rámci které byly identifikovány distribuční energetické soustavy v celkové hodnotě 909 519 tis. Kč. Tyto soustavy jsou vykazovány v rámci příslušné třídy aktiv. Současně Skupina akvírovala společnost Pozemky S. Morava 1 s.r.o., jejíž investice do nemovitostí byly k datu akvizice oceněny reálnou hodnotou ve výši 92 647 tis. Kč.

Nejvýznamnější úbytky v roce 2025 představovaly prodeje společností AC IMMO v hodnotě 699 516 tis. Kč a Pobřežní 10 s.r.o. v hodnotě 263 793 tis. Kč.

Na straně přírůstků bylo nejvýznamnější rozšíření distribučních energetických soustav v celkové hodnotě 1 510 486 tis. Kč, přičemž dominantní část představovalo pořízení distribuční soustavy Nová Huť v hodnotě 1 006 952 tis. Kč.

Investice do nemovitostí Skupiny jsou rozděleny do tří základních kategorií: (i) pozemky držené za účelem kapitálového zhodnocení, (ii) developerské projekty a (iii) distribuční energetické soustavy.

Další informace o geografickém rozložení, metodách ocenění a struktuře reálné hodnoty podle jednotlivých kategorií investic jsou uvedeny níže.

Druh investice do nemovitostí	Lokalita	Metoda ocenění	Reálná hodnota 2025	Reálná hodnota 2024
				(tis. Kč)
Pozemky	Morava a Slezsko	Metoda tržního porovnání	246 386	241 344
	Morava a Slezsko	Metoda tržního porovnání	94 211	-
Developerské projekty	Olomouc	Metoda přímé kapitalizace	206 827	199 384
	Praha, Karlín	Metoda přímé kapitalizace	303 871	315 139
	Písek, Ostrava, Vodňany, Pardubice, Zlosyň, Čáslav	Metoda přímé kapitalizace	-	699 516
	Praha, Stodůlky	Metoda přímé kapitalizace	908 976	902 629
	Praha, Stodůlky	Metoda přímé kapitalizace	95 403	114 599
	Praha, Stodůlky	Metoda tržního porovnání	239 357	201 805
	Praha, Žižkov	Metoda tržního porovnání	72 909	67 981
	Praha, Karlín	Metoda tržního porovnání	-	263 793
	Praha, Staré Město	Metoda diskontovaných peněžních toků	-	989 119
	Ostrava	Substanční metoda	732 673	732 673
Distribuční energetické soustavy	Brno, Ostrava, Kopřivnice, Chomutov, Hranice na Moravě, Plzeň	Metoda diskontovaných peněžních toků	7 878 931	5 367 638
Celkem			**10 779 544**	**10 095 620**

7.15 Daň ze zisku

(tis. Kč)	2025	2024
Splatná daň z příjmů	314 762	283 425
Odložená daň	-110 602	40 880
Daň z příjmů celkem	**204 160**	**324 205**

Daň z výsledku hospodaření Skupiny před zdaněním se liší od teoretické částky, která by odpovídala použití sazby daně 21 % na výsledek hospodaření Skupiny, a to následovně:

(tis. Kč)	2025	2024
Výsledek hospodaření před zdaněním	-113 705	109 741
Sazba daně	21 %	21 %
Teoretická daň z příjmů	-23 878	23 046
Daňově neuznatelné náklady	260 859	1 867 740
Nezdanitelné výnosy	-55 756	-1 609 615
Rozdíly v daňových sazbách	-693	11 590
Využitá daňová ztráta, u které nebyla dříve vykázána odložená daňová pohledávka	-26 978	-14 716
Ztráty běžného roku, z kterých není vykázána odložená daňová pohledávka	148 021	55 234
Změna vykázání odložené daně z minulých let	3 883	-
Využité slevy na dani, u kterých nebyla vykázána odložená daň	-71	-111
Rozdíl skutečného daňového nákladu minulého období	647	-742
Dodatečné odvody daně	13 971	-
Ostatní	-115 845	-8 221
Celková daň z příjmů	**204 160**	**324 205**

Daňově neuznatelné náklady představují především neuznatelné úrokové náklady od spřízněných stran.

Nezdanitelné výnosy představují především výnosy z rozpuštění opravných položek a rezerv, ke kterým nebyla z důvodu opatrnosti tvořena odložená daňová pohledávka.

Rozdíly v daňových sazbách pramení především z položek zdaňovaných srážkovou daní či zdanění zahraničních společností.

Položka ostatní rozdíly zahrnuje zejména vliv úpravy odložené daně v návaznosti na aktualizované posouzení charakteru vybraných akvizičních transakcí. Tento dopad byl zaúčtován v běžném období.

Platné sazby daně z příjmu právnických osob pro účetní období končící 31. prosince 2025 a 31. prosince 2024 dle jurisdikcí, ve kterých Skupina působí, byla následující:

Země	2025	2024
Česká republika	21 %	21 %
Slovensko	10 % / 21 % / 24 %*	15 % / 21 %*

* Sazby se liší podle velikosti daňového základu jednotlivých společností

Skupina průběžně sleduje vývoj a dopady legislativy týkající se dorovnávacích daní podle pravidel OECD Pillar Two, včetně jejich implementace do právních předpisů jednotlivých jurisdikcí, ve kterých Skupina působí. V souladu s těmito pravidly Skupina posoudila výši svých konsolidovaných výnosů za bezprostředně předcházející čtyři účetní období.

Na základě provedeného posouzení Skupina nepřekročila práh konsolidovaných výnosů ve výši EUR 750 milionů alespoň ve dvou ze čtyř bezprostředně předcházejících účetních období, a proto k rozvahovému dni nesplňuje definici nadnárodní skupiny ve smyslu pravidel Pillar Two. Z tohoto důvodu není Skupina k rozvahovému dni považována za poplatníka dorovnávacích daní.

Skupina bude i nadále monitorovat vývoj svých konsolidovaných výnosů a případné změny relevantní legislativy, které by mohly mít dopad na její postavení ve vztahu k dorovnávacím daním v budoucích účetních obdobích.

7.16 Odložená daň

Skupina kompenzuje splatnou daňovou pohledávku a splatný daňový závazek tehdy a pouze tehdy, jestliže Skupina:

- má ze zákona vynutitelné právo kompenzace uznaných částek a
- má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň vypořádat příslušný závazek.

V následující tabulce jsou uvedeny nejvýznamnější odložené daňové závazky a pohledávky vykázané Skupinou během běžného a předchozího účetního období. V souladu s účetními postupy byly pro výpočet odložené daně použity daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny či pokud nejsou tyto sazby známé, tak sazby platné v současném roce (v České republice pro rok 2025 – 21 %, 2024 – 21 %) v Slovenské republice 2025 – 10 %, 21 % a 24 %, 2024 – 21% a 15 %).

Odložená daňová pohledávka/(závazek) je tvořena následovně:

(tis. Kč)	31. 12. 2025 Odložená daňová pohledávka	31. 12. 2025 Odložený daňový závazek	31. 12. 2024 Odložená daňová pohledávka	31. 12. 2024 Odložený daňový závazek
Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek	15 322	-229 975	18 467	-161 921
Pohledávky	9 320	-	3 452	-
Rezervy	44 449	-	2 920	-
Daňové ztráty	54 325	-	40 865	-
Investice do nemovitostí	-	-2 096 239	-	-2 177 034
Ostatní dočasné rozdíly	25 357	-	5 327	-2 319
Vliv kompenzace odložené daně na úrovni individuálních entit	-58 258	58 258	-	-
Odložená daňová pohledávka/ závazek	**90 515**	**-2 267 956**	**71 031**	**-2 341 274**

Změny v odložené dani lze odsouhlasit následovně:

(tis. Kč)	2025	2024
Odložená daňová pohledávka / závazek k 1. lednu	-2 270 242	-641 730
Náklad z odložené daně za období	109 773	-40 779
Odložená daň vykázána přímo ve vlastním kapitálu a úplném výsledku hospodaření	-28 158	-513 691
Úbytky vyplývající z divestic	225 622	-
Přírůstky vyplývající z podnikových kombinací	-214 437	-1 074 042
Čistý odložený závazek k 31. prosinci	**-2 177 442**	**-2 270 242**

Nevykázaná odložená daňová pohledávka z daňových ztrát je k 31.12.2025 následující (v tis. Kč):

Expirace	Daňová ztráta	Z toho nevykázaná odložená daňová pohledávka
2026	169 821	2 853
2027	42 514	8 905
2028	94 455	17 299
2029	374 943	69 362
2030	529 898	103 614
Celkem	**1 211 631**	**202 033**

Daňové ztráty expirující v letech 2029 a 2030 se vztahují zejména ke společnosti UCED Energy Ostrava s.r.o. a závodu TAMEH CZECH.

7.17 Zásoby

Skupina vykazuje v roce 2025 následující zásoby:

(tis. Kč)	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Nedokončená výroba	2 214 302	1 441 663
Hotové výrobky	34 396	258 149
Poskytnuté zálohy na zásoby	16 877	4 550
Ostatní zásoby	127 652	214 193
Zásoby Celkem	**2 393 227**	**1 918 555**

Nedokončená výroba je tvořena především nedokončenými etapami výstavby developerské části Skupiny. Meziroční nárůst je způsoben postupnou výstavbou jednotlivých developerských projektů.

Hotové výrobky tvoří dokončené developerské projekty připravené k prodeji. Meziroční změna hotových výrobků je způsobena vyskladněním nemovitostí ve společnostech DIFESA a.s. (projekt Jinonický zámeček) a EPSILON PD s.r.o. (projekt Kladno I).

Ostatní zásoby představují materiál a zboží na skladě. Materiál představuje k 31.12.2025 101 032 tis. Kč (31.12.2024 178 919 tis Kč), z toho 95 210 tis. Kč (31.12.2024 169 582 tis Kč) náleží materiálu patřící energetickému segmentu. Zboží tvoří k 31.12.2025 celkem 26 620 tis. Kč ostatních zásob (31.12.2024 28 744 tis. Kč), 24 043 tis Kč z toho připadá na energetický segment Skupiny. Zůstatky zboží i materiálu v energetice tvoří především paliva pro výrobu energií.

(tis. Kč)	2025	2024
Nedokončená výroba k 1. lednu	**1 441 663**	**2 176 591**
Aktivované stavební náklady	663 320	352 257
Aktivované úrokové náklady	128 537	202 164
Převody z investic do nemovitostí	-	-627 013
Převod do hotových výrobků	-3 153	-797
Převod do aktiv držených k prodeji	-	-422 077
Změna opravné položky	-	7 674
Přírůstky/Úbytky: nedokončená výroba	-16 065	-247 136
Nedokončená výroba k 31. prosinci	**2 214 302**	**1 441 663**

Nedokončená výroba roku 2025 je tvořena primárně stavebními a dalšími náklady vynaloženými na realizaci developerských projektů. Největší položky a největší přírůstky aktivovaných stavebních nákladů tvoří rozpracované projekty Klecany, Grébovka, Soukenická, Mosilana, Jateční 35, Nové Boroviny II. V roce 2024 se jednalo o projekty Grébovka, Soukenická, Truhlářská, Klecany, Mosilana a U Dráhy.

V roce 2024 došlo k dokončený projektu U Milosrdných a jeho přesunutí do investic z nemovitostí s hodnotou 627 013 tis. Kč, dále došlo k převodu projektů Nová Valcha, Avia, K Závěrce a Kobylisy k převodu do aktiv držených k prodeji a během roku 2025 k jejich prodeji.

(tis. Kč)	2025	2024
Hotové výrobky k 1. lednu	**258 149**	**815 579**
Převod z nedokončené výroby	3 153	797
Převody do investic do nemovitostí	-	-
Úbytky/Prodeje	-226 906	-539 316
Převod do aktiv držených k prodeji	-	-14 311
Opravné položky	-	-4 600
Převod do dlouhodobého hmotného majetku	-	-
Hotové výrobky k 31.prosinci	**34 396**	**258 149**

Mezi nejvýznamnější pohyby hotových výrobků v roce 2025 patří prodeje projektu Jinonice (společnost DIFESA a.s.) a projektu Kladno (společnost EPSILON PD s.r.o.)

7.18 Deriváty

Skupina aktuálně drží kombinaci finančních derivátů převážně za účelem zajištění. Veškeré finanční deriváty jsou kategorizované jako Stage 2 v hierarchii reálných hodnot. Finanční deriváty byly oceněny na základě očekávaných peněžních toku vycházejících z pozorovatelných tržních cen komodit.

Úrokové swapy:
Skupina v dubnu 2025 uzavřela nové zajišťovací smlouvy s protistranami bank. Tyto smlouvy jsou zachyceny jako jeden pevně úročený úvěr, přestože byly právně oddělené. Toto rozhodnutí bylo učiněno vzhledem k jejich současnému zahájení, stejné protistraně, nepřenositelnosti, souvisejícímu riziku a absenci účelu pro samostatné strukturování. V roce 2025 se fixní úrokové

sazby pohybovaly v rozmezí od 2,38 % do -3,385 %, s plovoucí sazbou EURIBOR na 6 měsíců (v roce 2024 se pohybovaly v rozmezí od -0.415 % do -0.145 %, s plovoucí sazbou EURIBOR na 3 měsíce).

(tis. Kč)	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Pohledávky z derivátů		
Úrokové swapy	9 035	-
Komoditní deriváty	14 078	18 012
Pohledávky z derivátů celkem	**23 113**	**18 012**
Závazky z derivátů		
Úrokové swapy	1 927	-
Komoditní deriváty	20 409	27 452
Komoditní deriváty – zajištění peněžních toků	22 014	48 763
Závazky z derivátů celkem	**44 350**	**76 215**

Skupina vykazuje pohledávky v dlouhodobé části výkazu a finanční pozici na řádku „Ostatní dlouhodobá aktiva“, zatímco krátkodobou část na řádku „Reálná hodnota derivátů“. Nově se tedy balance skládá z 4 107 tis. Kč dlouhodobých pohledávek a 19 006 tis. Kč krátkodobých pohledávek.

Závazky jsou pak rozděleny na řádky „Ostatní dlouhodobé závazky“ a „Reálná hodnota derivátů“ pro krátkodobou pasivní část. Na straně závazků pak dlouhodobou část tvoří 35 875 tis. Kč, zatímco krátkodobou část tvoří 8 475 tis. Kč. V roce 2024 byly veškeré závazky kategorizovány jako krátkodobé.

Snížení závazků z reálné hodnoty derivátů bylo způsobeno maturitou smlouvy ve společnosti Elgas s.r.o.

(tis. Kč)	2025	2024
Výnosy a náklady plynoucí do výsledku hospodaření		
Úrokové swapy	5 113	-
Komoditní deriváty	-27 706	370 155
Zisk nebo ztráta z derivátových operací ve výsledku	**-22 593**	**121 061**
Výnosy a náklady plynoucí do ostatního výsledku		
Úrokové swapy	5 736	-
Komoditní deriváty	6 084	-28 505
Zisk nebo ztráta z derivátových operací v ostatním výsledku	**11 820**	**-28 505**

Výnosy a náklady z plynoucí z derivátových operací jsou zahrnuty na řádky ostatní provozní výnosy a náklady ve výkazu úplného výsledku. Rozdíl v dopadu mezi lety 2025 a 2024 byl způsoben snížením počtu derivátových transakcí a významnými transakcemi v roce 2024 ve společnosti UNICAPITAL Finance a.s., která během roku 2024 tuto činnost ukončila. Významné výnosy v roce 2024 přineslo i obchodování skupiny UCED SK, které v loňském roce maturovalo několik derivátových smluv. Vliv měla i transakce ve společnosti UCED Distribuce III s.r.o., kdy došlo k předčasnému ukončení několika derivátových smluv, ze kterých plynul zisk 55 339 tis. Kč.

7.19 Dotace

7.19.1 Pohledávky z dotací

Skupina vykazuje nárok na přijetí dotací jako krátkodobé aktivum.

(tis. Kč)	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dotace v segmentu energetiky	74 234	1 193
Státní zemědělský intervenční fond	11 667	4 480
Celková hodnota nároků na dotace	**85 901**	**5 673**

Významný nárůst souvisí zejména s dotacemi v segmentu energetiky, které k 31. prosinci 2025 činily 74 234 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 1 193 tis. Kč). Dotace Skupina získává především skrze slovenskou větev UCED, kdy skupina pobírá příspěvky na kompenzaci cen energií. V roce 2025 ovšem Skupina také obdržela dotaci Zelený bonus na podporu obnovitelných energetických zdrojů (biomasa).

Skupina je dále příjemcem dotací ze Státního zemědělského intervenčního fondu, kdy dceřiné podniky Skupiny, které se zabývají zemědělskou činností, mají nárok na pravidelné příspěvky z intervenčního fondu. V roce 2025 tyto příspěvky dosáhly výše 11 667 tis. Kč (v roce 2024 4 480 tis. Kč).

7.19.2 Závazky z dotací

(tis. Kč)	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dotace v segmentu energetiky	48 978	34 989
Bezúplatné nabytí emisních povolenek	1 684	3 811
Celková hodnota závazků z dotací	**50 662**	**38 800**

Závazky z titulu dotací dosáhly k 31. prosinci 2025 výše 50 662 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 38 800 tis. Kč) a představují především časové rozlišení investičních dotací v segmentu energetiky. Krátkodobou část těchto závazků tvoří 6 712 tis. Kč (v roce 2024 38 800 tis. Kč) a dlouhodobou 43 950 tis. Kč (v roce 2024 0 tis. Kč). Tyto dotace byly vyplaceny na rekonstrukce a modernizace sítí a jiných zařízení pro rozvod tepla na Slovensku a dále na výstavbu bateriového úložiště v Považské Bystrici. Součástí závazků jsou rovněž závazky z bezúplatného nabytí emisních povolenek ve výši 1 684 tis. Kč (2024: 3 811 tis. Kč).

7.19.3 Výnosy a náklady z dotací

(tis. Kč)	2025	2024
Dotace v segmentu energetiky	3 282	6
Výnosy z dotací ze státní zemědělského intervenčního fondu	25 775	25 276
Celková výnosy z dotací	**29 057**	**25 282**

Dopad dotací do úplného výsledku je součástí řádku „Ostatní provozní výnosy a náklady“. Ve výkazu zisku a ztráty byly v roce 2025 vykázány výnosy z dotací ve výši 29 057 tis. Kč (2024: 25 282 tis. Kč), a to zejména výnosy ze Státního zemědělského intervenčního fondu ve výši 25 775 tis. Kč (2024: 25 276 tis. Kč) a dotace v segmentu energetiky ve výši 3 282 tis. Kč (2024: 6 tis. Kč).

7.20 Hotovost a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky zahrnují peníze v pokladnách a na bankovních účtech. Peněžní ekvivalenty zahrnují kolky a parkovací vouchery.

Zůstatky na bankovních účtech, jejichž použití Skupinou podléhá smluvním omezením třetích stran, jsou součástí peněžních prostředků, pokud splňují danou definici.

Pro účely výkazu o peněžních tocích sestávají peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty z výše definovaných peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů po odečtení záporných zůstatků na kontokorentních účtech, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků Skupiny. Tyto kontokorentní účty jsou ve výkazu o finanční situaci vykazovány jako krátkodobé úvěry a půjčky.

Zůstatek peněžních prostředků ke konci období vykázaný ve výkazu peněžních toků lze odsouhlasit na příslušné položky výkazu finanční pozice následovně:

(tis. Kč)	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Peněžní prostředky		
Peníze v pokladnách	3 128	1 520
Peníze na bankovních účtech	1 777 888	3 537 311
Peněžní prostředky celkem	**1 781 016**	**3 538 831**
Peněžní ekvivalenty		
Ceniny	29	2
Peněžní ekvivalenty celkem	29	2
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	**1 781 045**	**3 538 833**

Veškeré peněžní prostředky jsou v rámci IFRS 9 vykázány ve stádiu 1. Peněžní prostředky byly vykázány v zůstatkové hodnotě a toto ocenění se vzhledem k jejich okamžité likviditě významně neliší od jejich reálné hodnoty, stanovené na bázi diskontovaných očekávaných peněžních toků.

7.21 Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji

(tis. Kč)	Projekty držené k prodeji	Ostatní podíly držené k prodeji	Ostatní majetek držený k prodeji	Celkem
Hodnota ke dni 1. 1. 2024	**551 651**	**2 193 513**	-	**2 745 164**
Klasifikováno k prodeji	1 130 694	5 037	-	1 135 731
Prodáno	-551 651	-2 193 513	-	-2 745 164
Hodnota ke dni 31. 12. 2024	**1 130 694**	**5 037**	**-**	**1 135 731**
Klasifikováno k prodeji	1 229 975	-	125 507	1 355 482
Prodáno	-1 130 694	-5 037	-34 108	-1 169 839
Hodnota ke dni 31. 12. 2025	**1 229 975**	**-**	**91 399**	**1 321 374**

Ve Skupině bylo v roce 2025 rozhodnuto o záměru prodeji dvou dceřiných společností, a to DALAVA House s.r.o. a U Milosrdných 15 s.r.o. Jako aktiva držená k prodeji je dále klasifikován majetek související s pořízením závodu TAMEH CZECH vlastnící společností UCED Energy Ostrava s.r.o.

Celková hodnota čistých aktiv držených k prodeji je 1 321 374 tis. Kč. U všech společností a ostatního majetku se předpokládá, že budou prodány během příštích dvanácti měsíců.

K 31. prosinci 2025 Skupina po vnitropodnikových eliminacích klasifikovala jako aktiva držená za účelem prodeje tyto developerské projekty:

(tis. Kč)	DALAVA House s.r.o.	U Milosrdných 15 s.r.o.
Investice do nemovitostí	294 210	1 175 291
Ostatní aktiva	2 062	17 345
Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji celkem	**296 272**	**1 192 636**
Úvěry a půjčky	103 902	0
Odložený daňový závazek	40 136	70 572
Ostatní závazky	4 029	40 293
Závazky vztahující se k aktivům klasifikovaným jako držená k prodeji	**148 067**	**110 865**
Čistá aktiva držená k prodeji	**148 205**	**1 081 771**
Výnosy	31 885	47 174
z toho: Výnos z prodeje služeb	7 446	9 657
Náklady	-48 490	-119 698
Výsledek hospodaření společnosti držené k prodeji za rok 2025	**-16 605**	**-72 524**

Ztráta roku 2025 u těchto společností je způsobená především vysokými náklady z externího financování developerských projektů, které se rozjíždějí postupně.

Vzhledem k faktu, že společnosti klasifikované jako aktiva držená k prodeji držely a přeceňovaly majetek dle IAS40, má takováto klasifikace dopad na odloženou daň.

Veškeré výsledky hospodaření společností držených k prodeji a výsledky z prodejů ostatního majetku určeného k prodeji jsou vykázány na řádku „zisk/ztráta po zdanění z ukončovaných činností" v konsolidovaném výkazu zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku. Na tomto řádku jsou dále vykázány výsledky hospodaření již prodaných společností, bližší informace jsou k dispozici v kapitole vyřazení dceřiných společnost.

7.22 Vlastní kapitál

Společnost CREDITAS Investments SE a její dceřiné společnosti (dále souhrnně Skupina) se zabývá investováním do společností a aktiv především v oblastech distribuce energie, obnovitelných zdrojů energie, realit a zemědělství v České republice a na Slovensku.

Společnost má právní formu Evropské společnosti a byla zapsána obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 2648 dne 23. 10. 2023. Sídlo Společnosti se nachází na adrese Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, Česká republika.

Jediným, a tudíž 100% akcionářem Společnosti CREDITAS Investments SE je společnost UNICAPITAL N.V. se sídlem na adrese 1083HJ Amsterdam, De Boelelaan 30, Nizozemsko, zapsaná do nizozemského obchodního rejstříku pod registračním číslem 66551625.

Jediným akcionářem společnosti UNICAPITAL N. V. je společnost CREDITAS B.V., jejímž jedinými akcionáři jsou paní Barbora Hubáčková, pan David Hubáček a pan Tomáš Hubáček.

Skupina nevlastní žádné vlastní akcie.

7.22.1 Základní kapitál

Společník	Výše podílu	31. 12. 2025 (tis. Kč)	31. 12. 2024 (tis. Kč)
UNICAPITAL N.V.	100 %	2 921	2 921

Základní kapitál je plně splacen.

7.22.2 Kapitálové fondy

(tis. Kč)	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Ostatní kapitálové fondy	-	-
Rezervní fond	-	947
Ostatní fondy	-	480
Celkem	**-**	**1 427**

Dividendy vykázané a vyplacené v průběhu roku byly následující:

(tis. Kč)	2025	2024
Závazky z titulu dividend k 1. lednu	-	-
Rozhodnutí o výplatě dividend v průběhu roku	2 200 000	-
Dividendy vyplacené akcionářům v průběhu roku	-750 000	-
Zápočet	- 1 450 000	-
Závazky z titulu dividend k 31. prosinci	**-**	**-**

V průběhu roku 2025 Skupina vyplatila dividendu do mateřské společnosti ve výši 750 000 tis. Kč, přičemž dalších 1 450 000 tis. Kč bylo započteno. V průběhu roku 2024 Skupina nevyplatila žádnou dividendu do mateřské společnosti.

7.23 Rezervy

K 31. 12. 2025 Skupina vykázala rezervy v souladu s IAS 37 na základě nejlepšího odhadu závazků vyplývajících z minulých událostí.

(tis. Kč)	31. 12. 2024	Tvorba 2025	Rozpuštění 2025	31. 12. 2025
Druh rezervy				
Soudní spor – energetická část Skupiny	60 000	-	-60 000	-
Sanace – developerský projekt Ostrava	6 867	55 533	-	62 400
Soudní spor – developerská část Skupiny	-	1 000	-	1 000
Rezervy celkem	**66 867**	**56 533**	**-60 000**	**63 400**

7.23.1 Soudní spor v energetické části Skupiny

V průběhu roku 2025 došlo k přehodnocení povahy soudního sporu vedeného proti entitě v energetické části Skupiny. Na základě aktualizovaného posouzení nebyla nadále splněna definice současného závazku dle IAS 37, a proto byla původně vytvořená rezerva z roku 2024 rozpuštěna.

7.23.2 Soudní spor a sanace – developerský projekt Ostrava

V roce 2025 Skupina eviduje u stejné entity jak závazek ze soudního sporu, tak závazek související se sanací developerského projektu v Ostravě.

Rezerva na sanaci byla v průběhu roku 2025 významně navýšena na základě aktualizovaných technických a rozpočtových odhadů, a to na celkovou výši 62 400 tis. Kč, která představuje nejlepší odhad budoucího odtoku ekonomických užitků.

Současně Skupina identifikovala další právní riziko (soudní spor), které splňuje podmínky pro vykázání rezervy dle IAS 37, a proto byla vytvořena rezerva ve výši 1 000 tis. Kč.

7.24 Bankovní úvěry

Společnosti ve skupině CREDITAS měly k 31. 12. 2025 celkový zůstatek přijatých bankovních úvěrů ve výši 7 896 805 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 7 515 013 tis. Kč), přičemž korunové bankovní úvěry měly zůstatky v celkové výši 5 306 049 tis. Kč (k 31.12.2024: 4 440 329 tis. Kč).

K 31. 12. 2025 činily bankovní úvěry klasifikované jako krátkodobé závazky celkem 1 154 897 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 3 753 262 tis. Kč) a jako dlouhodobé závazky celkem 6 741 908 tis. Kč (k 31. 12. 2024: 3 761 751 tis. Kč).

Bankovní kontokorentní účty jsou splatné na požádání.

(tis. Kč)	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Úvěry v CZK		
Bankovní kontokorentní účty	80 140	68 757
Bankovní úvěry (do 1 roku)	317 972	648 112
Bankovní úvěry (2 až 5 let)	3 894 272	342 133
Bankovní úvěry (nad 5 let)	1 013 665	3 381 327
Korunové bankovní úvěry a kontokorentní účty celkem	**5 306 049**	**4 440 329**
Úvěry v ostatních měnách		
Bankovní kontokorentní účty	-	-
Bankovní úvěry (do 1 roku)	756 785	3 036 393
Bankovní úvěry (2 až 5 let)	1 826 624	4
Bankovní úvěry (nad 5 let)	7 347	38 287
Cizoměnové bankovní úvěry a kontokorentní účty celkem	**2 590 756**	**3 074 684**
Bankovní úvěry a kontokorentní účty celkem	**7 896 805**	**7 515 013**

Společnosti ve skupině CREDITAS přijaly k 31.12.2025 cizoměnové bankovní úvěry v celkové korunové výši 2 590 755 tis. Kč (k 31.12.2024: 3 074 684 tis. Kč). Konkrétně společnosti přijaly eurové bankovní úvěry v celkové výši 106 857 tis. EUR (k 31. 12. 2024: 122 084 tis. EUR).

Do konce roku 2025 byla splacena převážná část stávajících bankovních úvěrů denominovaných v eurech. Tento vývoj byl primárně ovlivněn energetickým segmentem, v jehož rámci společnost UNICAPITAL ENERGY splatila dluh ve výši 53 mil. EUR (1,33 mld. Kč). Současně společnost UCED SK refinancovala svůj úvěrový rámec ve výši 50 mil. EUR (1,25 mld. Kč), který byl následně překlasifikován do dlouhodobých závazků.

Významné snížení krátkodobé eurové zadluženosti bylo dále podpořeno prodejem hotelu Quisisana (VARNIS Estate) a realizací fúze společnosti CREDITAS Fund Holding s její mateřskou společností, v jejichž důsledku došlo ke splacení souvisejících úvěrových závazků.

Naopak v průběhu roku 2025 došlo k nárůstu dlouhodobých bankovních úvěrů, a to zejména v souvislosti s akvizicí několika společností působících v oblasti segmentu MotoGP a zároveň v důsledku dynamického rozvoje energetického segmentu. Skupina k 31. 12. 2025 plnila veškeré finanční závazky (covenanty) vyplývající z úvěrových smluv.

Vážené úrokové sazby přijatých bankovních úvěrů byly k uvedeným datům následující:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Bankovní úvěry a kontokorentní účty	5,37 %	5,77 %

Ve skupině CREDITAS měly ke konci roku 2025 3 společnosti sjednané bankovní kontokorentní úvěry v hodnotě 80 140 tis. Kč (k 31. prosinci 2024 68 757 tis. Kč). Kontokorentní účty byly bankami zajištěny zástavními právy k pohledávkám a zástavními právy k pohledávkám z vkladů.

Termínované bankovní úvěry mělo v evidenci 23 společností s tím, že k 31. 12. 2025 dosud nečerpané části zasmluvněných úvěrů měly celkový objem 984 541 tis. Kč z celkového objemu 7 816 664 tis. Kč. Tyto úvěry byly především zajištěny zástavami nemovitostí ve vlastnictví jednotlivých společností, zástavami (obchodních nebo akciových) 100% podílů na jednotlivých společnostech, zástavním právem závodů a zástavami pohledávek společností.

Zástavní věřitelé (banky) si zajistili své existující i budoucí pohledávky k vrácení jistin a příslušenství, a to zejména úroků a případných úroků z prodlení. Jistiny byly zastavovány do výše původně sjednaných rámců bankovních úvěrů a příslušenství ve výši od 25 % do 100 % rámců bankovních úvěrů.

U 4 úvěrových vztahů si banky podmínily čerpání těchto bankovních úvěrů poskytnutím dodatečného zajištění ve formě záruk, přičemž tyto záruky byly v roce 2025 poskytnuty přímo mateřskou společností CREDITAS Investments SE pro konsolidační celek (zajišťující akviziční financování v objemu 50 mil EUR + příslušenství) a rovněž některou z entit z vyšší úrovně skupiny (akceptovaného k zajištění investičního úvěrového financování v celkovém objemu 1 280 000 tis. kč pro konkrétní banku).

Banky vydaly k 31. prosinci 2025 ostatní bankovní záruky za platební závazky energetické části Skupiny (vůči svým dodavatelům) v celkové výši 1 179 956 tis. Kč (EUR 48 652 tis. EUR) (k 31. prosinci 2024 ve výši 1 222 605 tis. Kč (48 545 tis. EUR)). Je vystavená i bankovní záruka za platební závazky realitní části skupiny ve výši 2 045 tis. Kč (2 029 tis. Kč v roce 2024).

7.25 Přijaté úvěry

Skupina k 31. prosinci 2025 přijala úvěry od společností ve skupině CREDITAS v celkové výši 44 660 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 729 497 tis. Kč). Od společností mimo skupinu CREDITAS přijala Skupina úvěry v celkové výši 379 741 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 808 543 tis. Kč).

(tis. Kč)	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dlouhodobé závazky		
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	177 691	1 210 094
Krátkodobé závazky		
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	246 710	327 945
Přijaté úvěry celkem	**424 401**	**1 538 039**

Vážená úroková sazba úvěrových závazků přijatých Skupinou byla 7,15 % (k 31. prosinci 2024: 7,11 %).

Nejvýznamnějšími přijatými úvěry Skupiny byl úvěr poskytnutý CREDITAS LOAN, podfond SICAV společnosti AMONIL Invest s.r.o. ve výši 146 223 tis. Kč a úvěrový rámec poskytnutý CREDITAS LOAN, podfond SICAV společnosti SKATLOP a.s. na celkovou částku 285 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2025 bylo vyčerpáno z tohoto úvěrového rámce celkem 93 065 tis. Kč.

Meziroční změna dlouhodobých závazků byla způsobena splacením úvěru od společnosti HOTEL PUPP PROPERTY s.r.o. Tento úvěr tvořil více než polovinu přijatých úvěrů na konci roku 2024. Oproti roku 2024 také došlo ke snížení expozice společnosti SKATLOP a.s. a úvěru vůči Alzheimercentrum Zlosyň, z.ú.

7.26 Emitované dluhopisy

V roce 2025 bylo emitováno 23 nových emisí dluhopisů, k datu splatnosti bylo splaceno 34 emisí v celkové nominální hodnotě 3 733 400 tis. Kč.

Skupina v letech 2017 až 2025 nabízela dluhopisy v celkovém objemu 36 680 000 tis. Kč. Z tohoto objemu nebyly k 31. prosinci 2025 upsány, případně došlo ke zpětnému odkupu, nebo byly splaceny dluhopisy v hodnotě 23 487 400 tis. Kč, a proto nejsou závazkem Skupiny. Výsledná nominální hodnota upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2025 činí 13 192 600 tis. Kč.

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Vydané dluhopisy		
Emitované dluhopisy brutto	36 680 000	33 455 000
Neupsaná část emitovaných dluhopisů, zaniklé dluhopisy	-23 487 400	-21 257 650
Upsaná část emitovaných dluhopisů	**13 192 600**	**12 197 350**
Naběhlý úrok	211 422	213 276
Nakoupený alikvotní úrokový výnos	11 636	-4 303
Emisní náklady	-117 949	-89 845
Diskont	-47 941	-59 356
Vydané dluhopisy celkem	**13 249 768**	**12 257 122**

Struktura vydaných dluhopisů v nominální hodnotě

(tis. Kč)	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Vydané dluhopisy – dlouhodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti > 5 let	-	-
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	9 238 600	8 463 950
Emisní náklady	-62 882	-42 249
Diskont	-35 433	-47 980
Vydané dluhopisy – dlouhodobé celkem	**9 140 285**	**8 373 721**
Vydané dluhopisy – krátkodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti < 1 rok	3 954 000	3 733 400
Úroky splatné do 1 roku	223 059	208 974
Emisní náklady	-55 067	-47 597
Diskont	-12 509	-11 376
Vydané dluhopisy – krátkodobé celkem	**4 109 483**	**3 883 401**
Vydané dluhopisy celkem	**13 249 768**	**12 257 122**

Dluhopisy splatné do jednoho roku budou splaceny z prostředků získaných splátkami z úvěrových rámců poskytnutých společnostem ze Skupiny.

Rozpis jednotlivých emisí s uvedením splatností a celkovou nominální hodnotou upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2025:

ISIN	Úroková sazba	Datum splatnosti*	Nominální hodnota
Listinná forma			
CZ0003518334	6,00 %	15.02.2026	149 500
CZ0003532186	5,70 %	10.06.2026	53 700
CZ0003532202	6,90 %	10.06.2028	63 900
CZ0003533952	5,70 %	15.09.2026	11 800
CZ0003533960	6,90 %	15.09.2028	21 600
CZ0003537961	6,70 %	01.03.2027	12 250
CZ0003541559	CPI + 0 %	15.07.2029	4 000
CZ0003545725	8,90 %	25.11.2027	22 000
CZ0003545667	6M PRIBOR + 3,50 %	25.11.2027	2 000
CZ0003545675	CPI + 0 %	25.11.2027	11 500
CZ0003548364	9,10 %	24.03.2026	42 000
CZ0003548372	CPI + 0 %	24.03.2027	4 000
CZ0003552440	9,30 %	28.07.2026	50 000
CZ0003554107	9,30 %	06.10.2026	27 000
CZ0003555278	9,30 %	27.11.2026	25 000
CZ0003557324	8,90 %	05.02.2026	15 000
CZ0003557332	9,30 %	05.02.2027	150 000
Imobilizovaná forma			
CZ0003521361	5,50 %	22.03.2026	128 600
CZ0003522302	5,50 %	27.06.2026	37 300
CZ0003522914	6,50 %	23.09.2026	195 300
CZ0003525313	6,00 %	15.05.2027	59 900
CZ0003526881	6,50 %	25.09.2027	73 200
CZ0003529075	5,10 %	22.01.2026	37 000
CZ0003529083	6,20 %	22.01.2028	47 100
CZ0003535833	6,00 %	17.12.2026	61 800
CZ0003535841	6,90 %	17.12.2028	75 200

ISIN	Úroková sazba	Datum splatnosti*	Nominální hodnota
CZ0003539405	6,50 %	25.04.2027	4 500
CZ0003539413	6,90 %	25.04.2029	10 000
CZ0003541450	6M PRIBOR + 2,0 %	15.07.2027	6 200
CZ0003546681	8,50 %	20.01.2026	131 400
CZ0003548406	8,80 %	24.03.2026	114 300
CZ0003549586	8,80 %	28.04.2026	129 400
CZ0003551152	9,00 %	23.06.2026	153 500
CZ0003551921	9,00 %	11.08.2026	211 900
CZ0003553398	9,00 %	06.10.2026	206 900
CZ0003555211	9,00 %	24.11.2026	179 100
CZ0003557167	6M PRIBOR + 4,0 %	20.12.2026	440 000
CZ0003556565	8,50 %	05.01.2026	68 100
CZ0003556573	9,00 %	05.01.2027	181 500
CZ0003558140	8,50 %	23.02.2026	135 000
CZ0003558157	9,00 %	23.02.2027	285 000
CZ0003559858	8,50 %	28.03.2026	122 000
CZ0003559866	9,00 %	28.03.2027	206 700
CZ0003560930	8,50 %	10.05.2026	174 600
CZ0003560922	9,00 %	10.05.2027	155 900
CZ0003562076	8,50 %	21.06.2026	299 900
CZ0003562084	9,00 %	21.06.2027	300 000
CZ0003563777	7,50 %	09.08.2026	227 000
CZ0003563785	8,00 %	09.08.2027	280 300
CZ0003564882	6,75 %	13.09.2026	144 200
CZ0003564890	7,25 %	13.09.2027	257 600
CZ0003565681	6,75 %	25.10.2026	129 700
CZ0003565699	7,25 %	25.10.2027	171 200
CZ0003566952	6,50 %	13.12.2026	53 000
CZ0003566978	7,00 %	13.12.2027	138 300
CZ0003566986	7,50 %	13.12.2029	110 800
CZ0003569055	7,00 %	14.02.2028	231 300
CZ0003569048	7,50 %	14.02.2030	224 000
CZ0003569881	7,00 %	21.03.2028	278 700
CZ0003569899	7,50 %	21.03.2030	138 800
CZ0003517481	7,00 %	09.05.2028	257 200
CZ0003571473	7,50 %	09.05.2030	89 000
CZ0003572885	6,00 %	20.06.2027	174 800
CZ0003572893	7,00 %	20.06.2028	238 200
CZ0003572992	7,50 %	20.06.2030	150 000
CZ0003574238	6,00 %	01.08.2027	149 800
CZ0003574246	6,75 %	01.08.2028	117 100
CZ0003574253	7,25 %	01.08.2030	124 000
CZ0003575755	6,00 %	12.09.2027	50 000
CZ0003575748	6,75 %	12.09.2028	130 500
CZ0003575763	7,25 %	12.09.2030	92 900
CZ0003576662	5,75 %	24.10.2027	86 100
CZ0003576670	6,75 %	24.10.2028	136 300
CZ0003576688	7,25 %	24.10.2030	120 800

ISIN	Úroková sazba	Datum splatnosti*	Nominální hodnota
CZ0003577827	6,00 %	05.12.2027	150 000
CZ0003577843	6,75 %	05.12.2028	136 050
CZ0003577835	7,25 %	05.12.2030	145 400
Zaknihovaná forma			
CZ0003523268	6,50 %	30.10.2026	0
CZ0003557159	6M PRIBOR + 4,0 %	29.12.2026	200 000
CZ0003578171	6M PRIBOR + 4,0 %	21.11.2030	0
CZ0003570061	6M PRIBOR + 4,0 %	07.03.2030	1 385 000
CZ0003561904	6M PRIBOR + 4,0 %	30.05.2029	2 000 000
Celkem upsané dluhopisy			**13 192 600**

Rekonciliace finančních závazků ve výkazu peněžních toků je uvedena v tabulce níže:

(tis. Kč)	Vydané dluhopisy – dlouhodobé	Vydané dluhopisy – krátkodobé	Vydané dluhopisy celkem
31. 12. 2024	**8 373 721**	**3 883 401**	**12 257 122**
Prodej dluhopisů	4 626 450	200 000	4 826 450
Zpětný odkup dluhopisů	-	-717 600	-717 600
Splacení dluhopisů	-	-3 113 600	-3 113 600
Výplata úroku	-	-897 759	-897 759
Nepeněžní transakce			
Nakoupený úrok	-	-17 870	-17 870
Naběhlý úrok	-	929 713	929 713
Dluhopisy <1 rok	-3 851 800	3 851 800	-
Naběhlé náklady emise	-74 069	-13 466	-87 535
Rozpuštěné náklady emise	-	59 433	59 433
Náklady emise <1 rok	53 436	-53 436	-
Naběhlý diskont	-	-	-
Rozpuštěný diskont	-	11 414	11 414
Diskont <1 rok	12 547	-12 547	-
31. 12. 2025	**9 140 285**	**4 109 483**	**13 249 768**

Transakce vyplývající z prodeje dluhopisů za aktuální i minulé účetní období jsou promítnuty ve Výkazu peněžních toků. Zaplacení jmenovité hodnoty a výnosu dluhopisů není zajištěno. Vlastníci dluhopisů mohou za určitých podmínek požadovat nebo rozhodnout o jejich předčasném splacení. Jedná se o tzv. případy neplnění závazků, které jsou představovány:

- neplacení – prodlení jakékoliv platby v souvislosti s dluhopisy déle než 30 pracovních dní
- porušení jiných povinností a dluhů (zejm. alternativních výkonnostních ukazatelů, blíže specifikovaných níže)
- platební neschopnost (úpadek, insolvence atp.)
- likvidace – je vydáno pravomocné rozhodnutí nebo přijato usnesení valné hromady o zrušení emitenta likvidací
- křížové porušení – porušení podmínek na jiných dluzích či závazcích emitenta ve výši přesahující 5 mil. Kč
- výkon rozhodnutí – exekuční řízení na vymožení pohledávky ve výši přesahující 5 mil. Kč
- realizace zajištění – jakýkoliv věřitel učiní úkon k realizaci zajištění
- v případech kdy schůze věřitelů souhlasila se změnou zásadní povahy ve vztahu k dluhopisům a daný držitel s touto změnou nesouhlasí, na schůzi věřitelů hlasoval proti změně nebo se schůze nezúčastnil.

7.26.1 Alternativní výkonnostní ukazatele

Emitenti využívali ve své činnosti dva ukazatele. Prvním ukazatelem je Čistá vážená sazba (dále jen „NWIR“) a druhým ukazatelem je Čistá vážená splatnost (dále jen „NWM“).

Čistá vážená sazba představuje rozdíl mezi průměrnou úrokovou sazbou, kterou jsou úročeny zápůjčky a úvěry poskytované emitentem, a průměrnou úrokovou sazbou, kterou emitent úročí vydávané dluhopisy.

Emitenti používají ukazatel NWIR, protože tento ukazatel vypovídá o schopnosti emitenta zhodnotit získané finanční prostředky od investorů tak, aby byl emitent schopen pokrýt jednak náklady spojené se svou činností, tak zároveň dostát svým závazkům vůči investorům. Udržování ukazatele NWIR na úrovni minimálně 0,30 % zaručuje, že vážená úroková sazba výnosových úroků z investovaných finančních prostředků do Skupiny je minimálně o 0,30 % vyšší, než je výše vážené úrokové sazby nákladových úroků z emitovaných dluhopisů.

Čistá vážená splatnost představuje rozdíl mezi průměrným počtem dnů do splatnosti zápůjček a úvěrů poskytovaných Společností a průměrným počtem dnů do splatnosti vydávaných dluhopisů.

Čistá vážená splatnost představuje rozdíl mezi průměrným počtem dnů do splatnosti zápůjček a úvěrů poskytovaných Společností a průměrným počtem dnů do splatnosti vydávaných dluhopisů.

Emitenti používají ukazatel NWM, protože tento ukazatel vypovídá o schopnosti emitenta mít k dispozici dostatečně včas finanční prostředky na splacení dluhopisů. Udržování ukazatele NWM maximálně v hodnotě 0 (slovy: nula) zaručuje, že vážená splatnost poskytnutých úvěrů bude vždy nižší než vážená splatnost emitovaných dluhopisů.

Tyto podmínky jsou podrobněji vymezeny v základních prospektech jednotlivých dluhopisových programů a konečných emisních podmínkách.

Tyto podmínky k 31. prosinci 2025 ani 31. prosinci 2024 nenastaly.

Výnosy z dluhopisů jsou zdaňovány v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů. Při splacení jmenovité hodnoty a výplaty úrokových výnosů jsou tam, kde to vyžadují zákony České republiky, z plateb držitelům dluhopisů sráženy příslušné srážkové daně.

7.27 Emitované směnky

Skupina v průběhu účetního období emitovala směnky za účelem financování svých obchodních aktivit. Směnky byly vydávány na základě emisních podmínek účinných od 1. října 2024, které detailně upravují práva a povinnosti výstavce, investorů a případných nabyvatelů směnek. Minimální jednorázová investice činí 3 000 tis. Kč nebo ekvivalent v EUR. Směnky jsou vystavovány „nikoli na řad“, převod je možný pouze se souhlasem výstavce na základě trojstranné smlouvy.

Výnos ze směnky je určen diskontem mezi emisní cenou a směnečnou sumou. Všechny směnky jsou vystavovány v českých korunách nebo eurech. Skupina informuje majitele směnky o všech podstatných změnách týkajících se výstavce. Směnky nejsou nabízeny ani prodávány mimo území České republiky.

V období od 1. ledna do 31. prosince 2025 Skupina vydala směnky v celkové emisní ceně 968 171 tis. Kč a EUR 10 000 tis.

Skupina v roce 2024 a v roce 2025 vydala celkem 50 směnek. Z tohoto množství zůstává v portfoliu Skupiny k 31. prosinci 2025 celkem 47 směnek. Výsledná emisní hodnota emitovaných a nesplacených směnek k 31. prosinci 2025 činí 1 005 171 tis. Kč.

(tis. Kč)	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Emisní cena emitovaných směnek	1 005 171	43 000
Naběhlý úrok	38 717	275
Emitované směnky celkem	**1 043 888**	**43 275**

Struktura emitovaných směnek

(tis. Kč)	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Emitované směnky – dlouhodobé		
Směnky se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	284 781	40 000
Naběhlý úrok se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	12 758	270
Emitované směnky – dlouhodobé celkem	**297 539**	**40 270**
Emitované směnky – krátkodobé		
Směnky se zůstatkovou dobou splatnosti < 1 rok	720 390	3 000
Naběhlý úrok se zůstatkovou dobou splatnosti < 1 rok	25 959	5
Emitované směnky – krátkodobé celkem	**746 349**	**3 005**
Emitované směnky celkem směnky celkem	**1 043 888**	**43 275**

Skupina v průběhu účetního období využívala směnečné financování jako doplňkový nástroj řízení likvidity. K datu účetní závěrky byly evidovány závazky ze směnek v celkové hodnotě 1 043 888 tis. Kč, přičemž veškeré směnky byly vystaveny v souladu s interními pravidly a schváleny příslušnými orgány společnosti. Směnky nebyly sjednány v tísni ani za jednostranně nevýhodných podmínek. Všechny závazky jsou řádně vykázány v rozvaze a zohledněny při výpočtu úrokových nákladů.

7.28 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

(tis. Kč)	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Obchodní závazky	762 034	899 348
Výdaje příštích období, nevyfakturované dodávky služeb	576 704	120 059
Závazky z obchodních vztahů celkem	**1 338 738**	**1 019 407**

Závazky z obchodních vztahů tvoří krátkodobé obchodní závazky z provozních činností a časové rozlišení pasivní, které představuje především nevyfakturované dodávky služeb a výdaje příštích období. Nárůst časového rozlišení pasiv je způsoben změnou členění výkazů, rozdíl je tvořen především v energetickém segmentu Skupiny.

Ostatní závazky

(tis. Kč)	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Ostatní dlouhodobé závazky		
Závazky z koncesí	65 078	72 437
Závazky k obcím	10 789	12 642
Závazky z reálné hodnoty derivátů	35 876	-
Ostatní dlouhodobé závazky	14 244	106 545
Ostatní dlouhodobé závazky celkem	**125 987**	**191 624**
Ostatní krátkodobé závazky		
Finanční závazky	6 600	6 964
Závazky z emisních povolenek	199 802	224 981
Závazky k neziskovým organizacím	185 617	185 765
Daňové závazky	110 322	98 068
Ostatní závazky	265 520	424 063
Ostatní krátkodobé závazky celkem	**767 861**	**939 841**
Ostatní závazky celkem	**893 848**	**1 131 465**

Ostatní dlouhodobé závazky tvoří k 31.12.2025 hodnotu 125 987 tis. Kč. Zůstatky jsou tvořeny dlouhodobými závazky ze smluv o koncesi na služby a dlouhodobými závazky vůči obcím, tyto zůstatky náleží energetickému segmentu Skupiny působícímu na Slovensku.

Hlavními hybately byly v roce 2025 změny dlouhodobých závazků a závazků z reálné hodnoty derivátů. Pokles dlouhodobých ostatních závazků způsobují výplaty zádržného v energetickém segmentu Skupiny. Růst závazků z reálné hodnoty derivátů je způsoben operacemi v energetickém segmentu Skupiny, konkrétně ve skupině UCED SK.

Ostatní krátkodobé závazky tvoří k 31.12.2026 hodnotu 767 861 tis. Kč. Zůstatky jsou tvořeny závazky z titulu nákupu emisních povolenek v energetickém segmentu Skupiny působícím na Slovensku. Dále závazky z titulu krátkodobých půjček z neziskových organizací ve společnosti AC pp s.r.o. Daňové závazky tvoří závazky z titulu daně z přidané hodnoty (k 31.12.2025 - 89 608 tis. Kč) a závazky z titulu ostatních daní a poplatků (k 31.12.2025 - 20 714 tis. Kč).

7.29 Závazek připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

Skupina konsoliduje investiční fond ve formě SICAV (CREDITAS Energy podfond SICAV), jehož akcie jsou drženy externími investory představujícími nekontrolní podíly (NCI). Na základě statutárních ustanovení fondu a smluvních podmínek mají držitelé akcií právo na zpětný odkup jejich podílů za hodnotu odpovídající čistým aktivům fondu.

V souladu s požadavky IFRS 10 a IFRS 9 a zároveň nesplňuje klasifikaci do vlastního kapitálu, je tento závazek vůči držitelům NCI klasifikován jako finanční závazek a je vykazován mimo vlastní kapitál Skupiny. Závazek je oceňován reálnou hodnotou odpovídající odhadované hodnotě zpětného odkupu akcií a je přeceňován ke každému rozvahovému dni s dopadem do výsledku hospodaření.

K rozvahovému dni 31. 12. 2025 činí závazek z titulu zpětného odkupu akcií SICAV částku 2 903 851 tis. Kč a je vykázán v rozvahové položce „Závazek připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Přecenění tohoto závazku je účtováno do výsledku hospodaření v položce „Zisky a ztráty z ostatních finančních operací“.

Závazek je splatný na žádost investora o odkupu investičních akcií v souladu se statutem Podfondu. Do data požádání o odkup investorem je závazek vykazován jako dlouhodobý.

Tato klasifikace reflektuje povahu závazku podle IFRS, kdy přestože držitelé akcií SICAV mají ekonomický podíl na čistých aktivech fondu, není jejich podíl vykázán v rámci vlastního kapitálu Skupiny.

(tis. Kč)	31. 12. 2025
Hodnota investičních akcií PIA	806 550
Hodnota investičních akcií PPIA	1 804 701
Hodnota investičních akcií PPIAB	292 600

V celých jednotkách ks	2025
Počet investičních akcií PIA 1. 1. 2025	509 822 099
Počet investičních akcií PIA 31. 12. 2025	564 052 045
Počet investičních akcií PPIA 1. 1. 2025	884 138 678
Počet investičních akcií PPIA 31. 12. 2025	1 234 122 006
Počet investičních akcií PPIAB 1. 1. 2025	200 000 000
Počet investičních akcií PPIAB 31. 12. 2025	200 000 000

7.30 Přijaté zálohy a další smluvní závazky

(tis. Kč)	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Přijaté zálohy – nemovitosti	189 243	28 791
Přijaté zálohy – energetika	283 258	257 548
Přijaté zálohy – ostatní	71 451	39 781
Přijaté zálohy celkem	**543 952**	**326 120**

Přijaté zálohy a nevyfakturované dodávky jsou členěny dle jednotlivých segmentů Skupiny.

Přijaté zálohy v segmentu nemovitostí zahrnují především platby přijaté od zákazníků v souvislosti s developerskou činností, zejména rezervační poplatky a zálohy na budoucí převody nemovitostí. Nejvýznamnější část zůstatku k 31. prosinci 2025 tvoří rezervační poplatky vztahující se k nedokončeným developerským projektům společností Jateční 35 s.r.o. a Prosluněná Property Development s.r.o. v celkové výši 182 996 tis. Kč. Tyto transakce současně představují hlavní faktor meziročního pohybu této položky v roce 2025.

Přijaté zálohy v segmentu energetiky zahrnují zejména platby přijaté od zákazníků před dodáním energií a souvisejících služeb. Nárůst těchto záloh v roce 2025 souvisí především s běžnou provozní činností společností vlastnících a provozujících distribuční energetické soustavy, zejména se zvýšeným objemem předčasně inkasovaných plateb od odběratelů.

Přijaté zálohy v ostatních segmentech zahrnují zálohy plynoucí z ostatních podnikatelských aktivit Skupiny. Zůstatek ve výši 15 164 tis. Kč představuje zejména provozní zálohy v rámci nemovitostního segmentu, související s poskytováním nájemních a souvisejících služeb.

Zůstatek ve výši 47 878 tis. Kč je vykázán v rámci skupiny AMD a jeho významný nárůst v průběhu roku 2025 souvisí především s akvizicí této skupiny. Tato transakce představuje hlavní faktor meziroční změny ostatních přijatých záloh.

7.31 Zaměstnanci

(tis. Kč)	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Závazky za mzdy a platy	42 947	44 600
Ostatní závazky za zaměstnanci	139 366	123 399
Závazky za sociální zabezpečení a veřejné zdravotní pojištění	27 961	29 855
Celkem	**210 274**	**197 854**

Závazky za mzdy a platy představují částky, které Skupina dluží svým zaměstnancům za vykonanou práci, ale které ještě nebyly vyplaceny k závěrkovému datu. Tyto závazky byly uhrazeny v průběhu ledna 2026.

Ostatní závazky za zaměstnanci představují hlavně nevyčerpané dovolené a zálohy na nevyplacené mzdové bonusy. Tyto závazky k 31.12.2025 byly ve výši 139 366 tis. Kč (k 31.12.2024: 123 399 tis. Kč)

Závazky za sociální zabezpečení a veřejné zdravotní pojištění představují částky, které Skupina dluží příslušným institucím za sociální a zdravotní pojištění svých zaměstnanců. Tyto závazky byly uhrazeny v průběhu ledna 2026.

Skupina k 31. prosinci 2025 vykazovala průměrný přepočtený počet zaměstnanců ve výši 842 (k 31. prosinci 2024: 889 zaměstnanců). Managementu Skupiny nebyly poskytnuty žádné půjčky ani jiné finanční výhody. Nevznikly žádné další příjmy, které by management Skupiny obdržel nad rámec vyplacených mezd.

7.32 Výnosy z hlavní činnosti

Skupina vykazuje v roce 2025 následující druhy výnosů dle provozních segmentů:

(tis. Kč)	2025	2024
Nemovitosti		
z prodeje bytových jednotek a pozemků	208 773	795 528
z nájmů	299 265	273 484
Výnosy z nemovitostí celkem	**508 038**	**1 069 012**
Energetika		
z prodeje elektřiny a plynu	2 678 509	1 994 993
z poskytování energetických služeb a distribuce elektřiny	1 073 028	210 267
z poskytování služeb výkonové rovnováhy	146 164	175 189
z výroby elektřiny a tepla	1 532 688	460 825
z prodeje paliv	38	1 119
z distribuce	2 349 697	2 541 422
z ostatních činností	111 601	-
Výnosy z energetiky celkem	**7 891 725**	**5 383 815**
Ostatní		
z nájmů	121 874	57 624
ze zemědělské výroby	202 778	187 251
ostatní	50 426	33 909
Výnosy z ostatních činností celkem	**375 078**	**278 784**
Výnosy celkem	**8 774 841**	**6 731 611**

Výnosy z developerské části Skupiny jsou rozděleny na výnosy z nájmů a výnosy z prodejů nemovitostí. Významný pokles ve výnosech z prodejů bytových jednotek a pozemků je způsoben prodejem projektů Jinonice a Na Kladně ve společnostech EPSILON PD s.r.o. a DIFESA a.s. Projekty byly dokončeny a prodány v roce 2024. V roce 2025 Skupina uzavřela několik smluv o prodeji nových bytových jednotek, ale jelikož projekty nebyly během roku dokončeny, výnosy nemohly být uznány.

Výnosy v energetickém segmentu v roce 2025 vzrostly hlavně díky akvizici skupiny UCED SK (v roce 2024 skupina GGE) v červnu 2024. Díky začlenění skupiny UCED SK po celé účetní období vzrostly v roce 2025 výnosy na 4 019 415 tis. Kč, zatímco v roce 2024 výnosy ze slovenské větvě dosáhly 2 064 822 tis. Kč.

Vliv ovšem měl i nárůst prodeje energie a zemního plynu v Česku, kdy Skupina významně navýšila objem prodaných komodit. V roce 2025 přeprodej dosáhl výnosů 944 927 tis Kč, v roce 2024 476 191 tis. Kč.

Nárůst položky ostatních činností v segmentu energetiky je způsoben především akvizicí skupiny UCED SK a následně krátkodobými nájmy kanceláří a infrastruktury UCED CZ, která Skupina nově poskytuje.

Položka ostatní vzrostla zejména ve výnosech z nájmu, po pořízení skupiny AMD – segment motorsport, v září 2025. Jedná se o pronájmy závodního okruhu na kurzy a promo akce, pronájem prostor pro natáčení.

Níže najdete detail výnosů rozdělený dle geografického členění.
Výnosy generované v České republice:

(tis. Kč)	2025	2024
Nemovitosti		
z prodeje bytových jednotek a pozemků	208 773	795 528
z nájmů	299 265	273 484
Výnosy z nemovitostí celkem	**508 038**	**1 069 012**
Energetika		
z prodeje elektřiny a plynu	639 016	487 781
z poskytování energetických služeb a distribuce elektřiny	490 679	83 395
z poskytování služeb výkonové rovnováhy	146 164	175 189
z výroby elektřiny a tepla	360 689	30 087
z prodeje paliv	38	1 119
z distribuce	2 195 858	2 541 422
z ostatních činností	39 866	-
Výnosy z energetiky celkem	**3 872 310**	**3 318 993**
Ostatní		
z nájmů	121 873	55 576
ze zemědělské výroby	202 778	187 251
ostatní	40 909	33 909
Výnosy z ostatních činností celkem	**365 560**	**276 736**
Výnosy celkem	**4 745 908**	**4 664 741**

Výnosy generované na Slovensku:

(tis. Kč)	2025	2024
Energetika		
z prodeje elektřiny a plynu	2 039 493	1 507 212
z poskytování energetických služeb a distribuce elektřiny	582 349	126 872
z výroby elektřiny a tepla	1 171 999	430 738
z distribuce	153 839	-
z ostatních činností	71 735	-
Výnosy z energetiky celkem	**4 019 415**	**2 064 822**
Ostatní		
z nájmů	-	2 048
ostatní	9 517	-
Výnosy z ostatních činností celkem	**9 517**	**2 048**
Výnosy celkem	**4 028 932**	**2 066 870**

Skupina po část roku 2025 zároveň ovládala skupinu Duon, která operuje v Polsku. Výnosy náležící Skupině, které byly vygenerovány činností v Polsku jsou zahrnuty na řádku „Zisk/ztráta po zdanění z ukončovaných činností“ a dosahují výše 2 383 177 tis. Kč.

7.33 Náklady na spotřebu

(tis. Kč)	2025	2024
Spotřeba		
Spotřeba materiálu	325 226	301 472
Spotřeba energie	4 028 750	2 836 695
Spotřeba ostat. nesklad. dodávek	-	-36
Prodané zboží	653 075	413 196
Spotřeba celkem	**5 007 051**	**3 551 327**
Změna stavu		
Změna stavu nedokončené výroby	-459 858	-327 587
Změna stavu polotovarů vl. výroby	-	-
Změna stavu výrobků	153 115	539 334
Aktivace DHM	-2 817	-
Změna stavu celkem	**-309 560**	**211 747**
Náklady na spotřebu celkem	**4 697 491**	**3 763 074**

Náklady na spotřebu zahrnují převážně náklady na materiál, energie a zboží využívané v hlavní provozní činnosti. Část nákladů vykázaných na spotřebu byla v průběhu roku aktivována podle povahy do dlouhodobého majetku nebo do hodnoty zásob.

Meziroční nárůst je způsoben především zvýšením nákladů na spotřebu energií. Hlavním faktorem je nákup skupiny UCED SK (v roce 2024 GGE), který proběhl v červnu 2024. Spotřeba UCED SK v roce 2025 dosáhla 2 493 739 tis. Kč, v roce 2024 od data akvizice náklady dosáhly 1 500 850 tis. Kč.

V roce 2025 zároveň vzrostly náklady na prodané zboží, především v sektoru energetiky. Nárůst byl zapříčiněn zvýšením objemu přeprodeje energie a zemního plnu, plynoucí jak z vyšší spotřeby zákazníků, tak rozšíření portfolia zákazníků.

Změna stavu byla v roce 2024 ovlivněna dokončením developerských projektů ve společnostech DIFESA s.r.o. a EPSILON PD s.r.o. V roce 2025 byly zahájeny nové stavební projekty, které jsou k rozvahovému dni stále ve výstavbě. Jedná se především o projekty ve společnostech Nové Boroviny II s.r.o., Jateční 35, s.r.o. a Prosluněná Property Development s.r.o.

7.34 Náklady na služby

(tis. Kč)	2025	2024
Opravy a údržba	78 217	32 413
Cestovné	1 754	969
Doprava	5 657	3 235
Energie	29 881	99 339
IT	71 868	45 914
Marketing	60 695	24 373
Poradenství	125 518	105 417
Stavební práce	301 682	226 749
Zemědělství	19 040	20 103
Distribuce	105 866	439 746
Nájem	117 500	48 744
Ostatní	302 462	130 283
Náklady na služby celkem	**1 220 140**	**1 177 285**

Meziroční změny v nákladech na služby byly v roce 2025 ovlivněny zejména změnami v konsolidačním celku Skupiny, akviziční činností a pokračující realizací developerských projektů. Tento meziroční nárůst je způsoben několika klíčovými faktory:

IT služby
Nárůst nákladů na IT služby je primárně způsoben zahrnutím společnosti UCED SK do konsolidačního celku za celé účetní období 2025 (oproti částečnému zahrnutí v roce 2024), což představuje meziroční dopad ve výši přibližně 9 000 tis. Kč.

Další zvýšení ve výši cca 9 000 tis. Kč souvisí s vyššími náklady ve společnosti UCED s.r.o.

Zbývající část nárůstu představují dílčí navýšení nákladů napříč skupinou, zejména v souvislosti s průběžnou digitalizací a rozvojem IT infrastruktury.

Marketingové služby
Nárůst marketingových nákladů je ovlivněn především obdobným efektem jako u IT, tj. zahrnutím UCED SK za celý rok 2025.

Další významnou složkou je nárůst související s akvizicí skupiny AMD a nově konsolidovaných společností, rozšířením marketingových kampaní napříč skupinou, zejména v návaznosti na rozvoj obchodních aktivit.

Stavební práce
Výše nákladů na stavební práce odpovídá aktuální fázi developerské činnosti Skupiny a meziročně reflektuje především realizaci projektů: Nové Boroviny, Jateční 35, Prosluněná property development.

Tyto náklady jsou přímo spojeny s postupem výstavby jednotlivých projektů v průběhu roku 2025.

Distribuce
Pokles nákladů na distribuci je převážně způsoben změnou struktury vykazování, kdy došlo k jejich alokaci mezi jednotlivé detailnější nákladové komponenty. Tento pokles tedy nemá primárně ekonomický charakter, ale odráží změnu prezentace nákladů v rámci Skupiny.

Nájem
Na položce nájem movitých a nemovitých věcí a související služby jsou klasifikovány náklady nesplňující podmínky IFRS 16.

Nárůst nákladů na nájem souvisí zejména s celkovým růstem nájemného napříč skupinou, přičemž nejvýznamnějším faktorem je zvýšení nákladů u společnosti Reality Property II.

Ostatní
Nárůst ostatních nákladů je dán především náklady na provize za zprostředkování obchodů ve společnosti UCED SK ve výši 108 043 tis. Kč, které představují inkrementální náklady na získání smlouvy dle IFRS 15. Další významnou položku tvoří náklady ve společnosti UCED Servis ve výši 105 000 tis. Kč související s poskytováním paušálních služeb a cizích výkonů. Výsledná výše nákladů je dále ovlivněna náklady společnosti Skatlop spojenými s likvidací ve výši 49 000 tis. Kč a rovněž zahrnutím nově konsolidované skupiny AMD, jejíž ostatní náklady dosáhly výše 8 000 tis. Kč.

7.35 Odměna auditora

(tis. Kč)	2025	2024
Audit	15 485	19 013

V souladu s požadavky standardu IAS 1 zveřejňuje Skupina informace o celkové výši odměn vyplacených auditorským společnostem za poskytnuté služby v účetních obdobích končících 31. prosince 2025 a 31. prosince 2024.

Odměna za audit zahrnuje odměny související se statutárním auditem konsolidované i individuálních účetních závěrek účetních jednotek zahrnutých do konsolidačního celku.

Skupina neobdržela od auditorských společností žádné významné neauditní služby v uvedených obdobích.

V účetním období roku 2025 činila celková odměna auditora 15 485 tis. Kč (2024: 19 013 tis. Kč). Významná část této odměny se vztahuje k auditorským službám poskytovaným skupinovým auditorem v souvislosti s auditem konsolidované účetní závěrky Skupiny a vybraných dceřiných společností.

Tyto náklady jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Náklady na služby".

7.36 Osobní náklady

(tis. Kč)	2025	2024
Mzdové náklady včetně odměn orgánů společnosti	710 769	504 363
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	209 983	155 418
Ostatní osobní náklady	28 523	6 726
Celkem	**949 275**	**666 507**

Meziroční nárůst osobních nákladů je primárně ovlivněn změnami ve vymezení konsolidačního celku a organickým růstem v rámci energetické divize Skupiny.

Hlavním faktorem ovlivňujícím meziroční srovnatelnost je skutečnost, že skupina UCED SK byla v roce 2025 zahrnuta do konsolidace po celé účetní období, zatímco v roce 2024 byla součástí konsolidačního celku pouze po dobu 7 měsíců. Tento rozdíl v rozsahu konsolidace měl významný dopad na meziroční nárůst vykázaných osobních nákladů.

Dalším významným faktorem je rozšiřování aktivit energetické divize v České republice, které se projevilo zvýšením počtu zaměstnanců v tomto segmentu, a tím i souvisejících mzdových nákladů.

Současně se na meziročním nárůstu osobních nákladů podílelo i postupné zvyšování mezd napříč Skupinou, reflektující zejména vývoj na trhu práce a inflační tlaky.

7.37 Ostatní provozní výnosy a náklady

(tis. Kč)	2025	2024
Ostatní provozní výnosy		
Výnosy z prodeje materiálu	40 851	82 098
Výnosy z dotací	29 057	25 282
Výnosy z derivátových operací	16 128	598 371
Jiné provozní výnosy	185 709	122 172
Ostatní provozní výnosy celkem	**271 745**	**827 923**
Ostatní provozní náklady		
Náklady na prodaný materiál	36 946	63 857
Ostatní daně a poplatky	25 276	14 772
Náklady na plněná environmentálních požadavků	203 472	111 928
Náklady z derivátových operací	38 721	228 216
Náklady na pojistné	39 271	11 496
Jiné provozní náklady	91 881	155 786
Ostatní provozní náklady celkem	**435 567**	**586 055**

Ostatní provozní výnosy Skupiny činily v roce 2025 částku 271 745 tis. Kč (2024: 827 923 tis. Kč). Meziroční pokles je způsoben především nižšími výnosy z derivátových operací. Derivátové operace jsou blíže popsány v 7.18 Deriváty. Ostatní výnosy v roce 2025 vzrostly díky kompenzaci nákladů plynoucí ze soudního sporu, kterou Skupina po dohodě přijala.

Výnosy z derivátových operací představují zejména přecenění a vypořádání derivátových finančních nástrojů vykázaných v souladu s IFRS 9. Jejich výše je významně ovlivněna vývojem tržních podmínek, zejména cen energií a souvisejících komodit, a proto může mezi jednotlivými účetními obdobími vykazovat významnou volatilitu.

Ostatní provozní výnosy jsou tvořeny zejména výnosy společností SKATLOP a.s., UCED Chomutov s.r.o. a skupinou UCED SK V případě společnosti UCED Chomutov s.r.o. zahrnují tyto výnosy rovněž náhradu újmy ze soudního sporu, který představuje výnos vykázaný v souladu s příslušnými účetními standardy. Kromě této položky ostatní provozní výnosy nepředstavují významné jednorázové nebo neobvyklé transakce.

Ostatní provozní náklady dosáhly v roce 2025 výše 435 567 tis. Kč (2024: 586 055 tis. Kč). Jejich struktura je významně ovlivněna náklady na plnění environmentálních požadavků, které činily 203 472 tis. Kč (2024: 111 928 tis. Kč), přičemž tyto náklady souvisejí zejména s plněním povinností vyplývajících z emisních limitů CO_2 a dalších regulatorních požadavků, zejména ve skupině UCED SK. Jiné provozní náklady zároveň zahrnují náklady na tvorbu a rozpuštění rezerv, kdy v roce 2024 byla částka zvýšena tvorbou rezervy na soudní spor (60 000 tis. Kč), který byl v roce 2025 ukončen. Rozpuštění rezervy na soudní spor pak kompenzovala tvorba rezervy na sanace vytvořená ve společnosti SKATLOP a.s.

Další významnou složkou ostatních provozních nákladů jsou náklady na pojistné a ostatní provozní náklady, zatímco náklady z derivátových operací meziročně poklesly v návaznosti na vývoj tržních podmínek. Tyto náklady zahrnují zejména přecenění derivátových finančních nástrojů a jejich vypořádání v průběhu účetního období.

7.38 Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování

(tis. Kč)	2025	2024
Úrokové náklady z přijatého financování – spřízněná strana	-348 934	-493 986
Úrokové náklady z přijatého financování	-1 204 490	-1 165 815
Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů – spřízněná strana	502 552	825 379
Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů	168 694	235 421
Čisté zisky (+) /ztráty (-) z financování	**-882 178**	**-599 001**

Meziroční snížení úrokových nákladů souvisí se snížením úvěrové expozice, která byla částečně spojena s úpravou struktury financování v rámci Skupiny v roce 2024 a optimalizací vnitroskupinových vztahů. Část dříve vykazovaných nákladů má nově charakter vnitroskupinových transakcí, které se na konsolidované úrovni eliminují, což vedlo k poklesu celkových úrokových nákladů.

Snížení úrokových nákladů související se sníženou úvěrovou expozicí bylo částečně kompenzováno navýšením úrokových nákladů z důvodu zvýšení objemu emitovaných dluhopisů a směnek.

Vývoj úrokových výnosů byl ovlivněn přesunem poskytovaného financování mezi subjekty ve Skupině v roce 2024, kdy došlo ke změně protistran u vybraných úvěrových vztahů. Tato změna se částečně promítla do eliminací vnitroskupinových výnosů, a tím i do celkové výše vykázaných úrokových výnosů.

Dalším faktorem ovlivňujícím výši úrokových výnosů bylo rozložení změn úvěrové expozice v průběhu roku, které částečně souviselo i s výše uvedeným přesunem financování mezi subjekty ve Skupině. V důsledku těchto změn byla expozice v první části roku relativně nižší a její nárůst byl realizován převážně až ve druhé polovině roku. Nově poskytnuté úvěry se proto do úrokových výnosů promítly pouze za omezenou část roku, což vedlo k tomu, že celkové úrokové výnosy nedosáhly úrovně odpovídající stavu expozice ke konci účetního období.

7.39 Zisky z ostatních finančních operací

Skupina vykazuje následující zisky a ztráty z finančních operací:

(tis. Kč)	2025	2024
Zisky (+) / ztráty (-) z prodeje cenných papírů a podílů	24 986	2 637 061
Odepsané pohledávky	-135 911	-243 355
Výnosy z finančních aktiv	55 438	-41 400
Kurzové zisky (+) / ztráty (-) netto	86 291	-103 766
Výnosy ze šťastné koupě	3 456	-
Výnosy a náklady z ostatních finančních operací	-309 833	-15 640
Zisky(+) / ztráty (-) z ostatních finančních operací celkem	**-275 573**	**2 232 900**

V roce 2025 Skupina vykázala čistou ztrátu z ostatních finančních operací ve výši 275 573 tis. Kč, zatímco v roce 2024 byl vykázán čistý zisk ve výši 2 232 900 tis. Kč.

Zisky z prodeje cenných papírů a podílů v běžném roce souvisejí především s prodejem PIA akcií CREDITAS Energy, podfond SICAV a prodejem akcií Max Realitní Fond SICAV a.s., podfond A.

Odepsané pohledávky dosáhly v roce 2025 135 911 tis. Kč (2024: 243 355 tis. Kč) a vztahují se převážně k expozicím v energetickém sektoru a dále ke skupině AMD. Odpisy pohledávek odrážejí ukončení vymáhání a přechod do stavu, kdy Skupina již neočekává přiměřenou míru inkasa, v souladu s aplikovanou účetní politikou vycházející z IFRS 9. K pohledávkám byly v minulosti tvořený opravné položky.

Výnosy z finančních aktiv ve výši 55 438 tis. Kč (2024: –41 400 tis. Kč) se vztahují zejména k výsledkům z obchodních transakcí s dluhovými cennými papíry realizovanými v rámci Skupiny, včetně transakcí uskutečněných prostřednictvím společnosti UNICAPITAL Finance a.s. Výsledek této položky odráží zejména tržní vývoj a realizované zisky či ztráty z příslušných transakcí v daném období.

Kurzové zisky/(ztráty) netto činily v roce 2025 86 291 tis. Kč (2024: –103 766 tis. Kč) a vznikly zejména z přepočtu měnových položek a realizovaných/nerealizovaných kurzových rozdílů v souladu s IAS 21. Meziroční změna odpovídá rozdílnému vývoji relevantních měnových kurzů a měnové expozici Skupiny v jednotlivých obdobích.

Výnos ze šťastné koupě je blíže popsán v 7.9 Goodwill.

Položka výnosy a náklady z ostatních finančních operací činila v roce 2025 -309 833 tis. Kč (2024: -15 640 tis. Kč) a zahrnuje zejména přecenění finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou do výsledku hospodaření a další související provozně finanční položky, které nejsou samostatně vykázány ve výše uvedených kategoriích. Významnou složkou této položky je nárůst a přecenění závazku ve výši 219 523 tis. Kč, který připadá na držitele investičních akcií ve společnosti CREDITAS ENERGY, podfond SICAV, přičemž změny reálné hodnoty tohoto závazku jsou vykazovány výsledkově v souladu s aplikovanou účetní politikou Skupiny vycházející z IFRS 9.

Dále tato položka zahrnuje náklady související s bankovním financováním ve skupině UCED SK, a to ve výši 58 mil. Kč (zejména poplatky a vedlejší náklady spojené se zajištěním a čerpáním úvěrových zdrojů) a transakční náklady ve výši 12 mil. Kč související s akvizicí společnosti UCED Distribuce Ostrava s.r.o., které představují externě vzniklé náklady přímo spojené s realizací této transakce a byly vykázány v souladu s aplikovanou účetní politikou Skupiny.

7.40 Podmíněné a smluvní závazky

7.40.1 Zásoby – developerská výstavba

Skupina k 31. 12. 2025 nemá uzavřené smlouvy o smlouvách budoucích, které by sloužily jako závazek k dokončení nebo výstavbě developerských projektů.

7.40.2 Investice do nemovitosti

Skupina nemá žádné závazky k dokončení investice do nemovitosti ve výstavbě k 31. 12. 2025.

7.40.3 Soudní řízení

Vedení vyhodnotilo jako rizikový soudní spor v developerské části Skupiny. Z tohoto důvodu byla natvořena rezerva ve výši 1 mil. Kč.

7.40.4 Úvěrové rámce

Úvěrové rámce jsou popsané v bodě 7.10 Poskytnuté půjčky.

7.40.5 Jiné závazky

Jiné závazky a zástavy – jsou popsané v bodě 7.24 Bankovní úvěry.

7.40.6 Daňové závazky

Mnoho oblastí daňového práva v zemích, kde Skupina působí (například předpisy o převodních cenách), nebylo v praxi dostatečně ověřeno, takže existuje určitá nejistota ohledně toho, jak by je daňové úřady uplatňovaly. Rozsah této nejistoty nelze kvantifikovat. Nejistota bude snížena pouze tehdy, budou-li k dispozici právní precedenty nebo oficiální výklady. Vedení si není vědomo žádných okolností, které by mohly vést k budoucímu významnému nákladu v tomto ohledu, kromě těch, které již byly vytvořeny.

7.40.7 Ekologické závazky

Vymáhání environmentálních předpisů ve střední a východní Evropě se vyvíjí a přístup vládních orgánů k jejich vymáhání je neustále přehodnocován. Skupina pravidelně vyhodnocuje své závazky vyplývající z environmentálních předpisů. Jakmile jsou závazky stanoveny, jsou okamžitě vykázány. Potenciální závazky, které by mohly vzniknout v důsledku změn stávajících předpisů, občanskoprávních sporů nebo legislativy, nelze odhadnout, ale mohly by být významné. V současném prostředí vymáhání předpisů podle stávající legislativy se vedení domnívá, že neexistují žádné významné závazky za škody na životním prostředí. Na očekáváno náklady je v konsolidované účetní závěrce tvořená rezerva.

7.40.8 Kapitálové závazky

Jak je dohodnuto ve smlouvách o koncesích na služby. K 31.12.2025 Skupina kumulativně investovala 4 490 tis. EUR a 1 871 tis. EUR (k 31.12.2024: 4 490 tis. EUR a 1 823 tis. EUR). Skupina se zavazuje vynaložit kapitálové výdaje v celkové výši 3 000 tisíc EUR do roku 2036 a dalších 2 500 tisíc EUR do roku 2037 v některých obcích na Slovensku. Rezerva je tvořena.

7.41 Provozní segmenty

Detail celkových aktiv a závazků a výkazu úplného výsledku rozdělený na segmenty Skupiny za rok 2025:

(tis. Kč)	Energetika		Real Estate	Investice (dluhopisy)	Motosport	Ostatní	Součet za segmenty před konsolidačními úpravami	Konsolidační úpravy	Konsolidované údaje
	CZ	SK							
Celková aktiva	**22 290 886**	**7 139 122**	**5 291 043**	**15 673 523**	**2 863 280**	**32 430 234**	**85 688 088**	**-48 045 980**	**37 642 108**
Celkové závazky	**14 127 909**	**3 827 061**	**3 756 846**	**13 303 462**	**2 589 130**	**21 028 711**	**58 633 119**	**-26 695 768**	**31 937 351**
Tržby z dané činnosti	5 186 029	4 083 270	683 747	-	81 609	331 806	10 366 461	-1 591 620	8 774 841
Náklady na spotřebu a služby	-3 970 262	-2 866 827	-276 505	-13 573	-48 695	-310 364	-7 486 226	1 568 596	-5 917 630
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	228 928	-	17 269	-	-	4 187	250 384	-	250 384
Čisté zisky (+) /ztráty (-) z financování	-476 438	-68 916	-249 867	174 315	-44 426	-30 342	-695 674	-186 504	-882 178
Zisky/ztráty z ostatních finančních operací	-43 904	-57 531	47 048	-7 854	-59 631	2 634 232	2 512 360	-2 931 210	-418 850
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z prodeje dlouhodobého majetku a investic do nemovitostí	2 426	21 921	9 814	-	-	-79 352	-45 191	-7 292	-52 483
Ostatní náklady	-417 538	-958 241	-126 920	-370	-59 343	-59 024	-1 621 436	-308 122	-1 929 558
Ostatní provozní výnosy	101 239	37 553	5 842	0	2 251	130 774	277 659	-5 914	271 745
Čisté ztráty (+) / zisky (-) ze znehodnocení finančních a nefinančních aktiv	-58 256	-2 025	6 015	-	52 849	68 715	67 298	-279 407	-212 109
Zisk (+) ztráta (-) před zdaněním	**552 224**	**189 204**	**116 443**	**152 518**	**-75 386**	**2 690 632**	**3 625 635**	**-3 741 473**	**-115 838**
Zisk/ztráta po zdanění z ukončovaných činností	27 832	-	728 775	-	-	1 022 631	1 779 238	90 950	1 870 188
Daň z příjmů	132 401	134 758	-69 568	30 859	-756	-20 344	207 350	-3 190	204 160
Ostatní úplný výsledek	5 736	-89 618	-	-	-	-747	-84 629	-	-84 629
Celkový úplný výsledek za období	**453 391**	**-35 172**	**914 786**	**121 659**	**-74 630**	**3 732 860**	**5 112 894**	**-3 647 333**	**1 465 561**

Detail celkových aktiv a závazků a výkazu úplného výsledku rozdělený na segmenty Skupiny za rok 2024:

(tis. Kč)	Energetika		Real Estate	Investice (dluhopisy)	Ostatní	Součet za segmenty před konsolidačními úpravami	Konsolidační úpravy	Konsolidované údaje
	CZ	SK						
Celková aktiva	**17 982 198**	**6 656 023**	**7 620 035**	**13 807 600**	**33 053 517**	**79 119 373**	**-43 092 113**	**36 027 260**
Celkové závazky	**11 543 524**	**3 063 135**	**5 253 931**	**12 288 199**	**21 765 197**	**53 913 986**	**-24 349 526**	**29 564 460**
Tržby z dané činnosti	3 906 233	2 066 870	1 311 424	-	319 568	7 604 095	-872 484	6 731 611
Náklady na prodané zboží/ materiál a služby	-2 844 947	-1 708 080	-775 754	-11 834	-285 705	-5 626 320	685 961	-4 940 359
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	16 435	-	226 486	-	613 911	856 832	-	856 832
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování	-408 936	-18 432	-303 621	142 014	5 641	-583 334	-15 667	-599 001
Zisky/ztráty z ostatních finančních operací	2 415 651	-26 015	-1 538	-7 967	-198 763	2 181 368	51 532	2 232 900
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z prodeje dlouhodobého majetku a investic do nemovitostí	-1 473	1 132	1 184	-	-40 375	-39 532	-910	-40 442
Ostatní náklady	117 672	-569 553	-128 219	-30	-423 251	-1 003 381	-1 208 125	-2 211 506
Ostatní provozní výnosy	113 218	257 128	12 486	-	445 890	828 722	-799	827 923
Čisté ztráty (+) / zisky (-) ze znehodnocení finanční a nefinančních aktiv	-2 709 817	-1 258	3 716	-2	109 798	-2 597 563	-150 654	-2 748 217
Zisk (+) ztráta (-) před zdaněním	**604 036**	**1 792**	**346 164**	**122 181**	**546 714**	**1 620 887**	**-1 511 146**	**109 741**
Zisk/ztráta po zdanění z ukončovaných činností	2 851 124	-	503 027	-	-	3 354 151	-	3 354 151
Daň z příjmů	-86 212	131 698	53 794	24 681	-3 103	120 858	203 347	324 205
Ostatní úplný výsledek	-51 545	33 500	109 857	-	-56 386	35 426	232 645	268 071
Celkový úplný výsledek za období	**3 489 827**	**-96 406**	**905 254**	**97 500**	**493 431**	**4 889 606**	**-1 481 848**	**3 407 758**

Hlavní segmenty Skupiny jsou energetika operující v Česku a na Slovensku, dále nemovitosti, financování Skupiny, motorsport a ostatní. Skupina se zaměřuje na dlouhodobý kapitálový růst a investuje do nekótovaných firem převážně v České republice.

K 31. 12. 2025 činila konsolidovaná aktiva Skupiny 37 642 108 tis. Kč, přičemž největší část aktiv je evidována v segmentu Ostatní, kdy hlavní složky těchto aktiv tvoří poskytnuté půjčky za třetími a spřízněnými stranami. V ostatních segmentech Skupina drží především dlouhodobý majetek pro vlastní využití i pro nájem, v případě segmentu Real Estate je podstatná část tvořena i položkou zásoby, kde jsou vykazovány developerské projekty určené k prodeji.

Konsolidovaná pasiva dosáhla 31 937 351 tis. Kč, zejména v segmentech Energetiky a Ostatní. Přičemž nejvýznamnější položku tvoří emitované dluhopisy v segmentu investice a dále bankovní úvěry v segmentu energetiky.

Konsolidované výnosy ze segmentů dosáhly 8 774 841 tis. Kč, přičemž hlavní část těchto výnosů pochází ze segmentů Energetiky. Konsolidovaná ztráta před zdaněním činila téměř 115 838 tis. Kč, přičemž nejvýznamnější podíl na výsledku mají segmenty Energetika a Investice.

Energetika je nejvýznamnější segment s aktivy přes 29,4 mld. Kč a tržbami téměř 9,3 mld. Kč. Držená aktiva se skládají především z energetické infrastruktury jako jsou elektrárny a rozvodové sítě pro vlastní využití i pro pronájem třetím stranám. Skupina působí jak v Česku, tak na Slovensku v široké škále činností spojené s energetikou jako je výroba elektřiny, distribuce, dodávky dalších komodit nebo správa infrastruktury. Skupina se zároveň podílí na nové výstavbě energetických zařízení v rámci plánu rozvoje energetických kapacit do roku 2030. Provozní činnost energetiky zůstává stabilní. Na Slovensku pak došlo ke zvýšení tržeb díky zvýšení prodaného objemu ale i protože slovenská větev byla do Skupiny začleněna až v červnu 2024.

Real estate zahrnuje investice do kancelářských budov, rezidenční výstavby a skladových prostor s aktivy ve výši 5 291 043 tis. Kč. Financován je segment převážně Skupinou, ale částečně i bankovními úvěry. Provozní zisk v roce 2025 klesl z důvodu prodeje významných projektů v roce 2024. V roce 2025 segment staví další významné projekty (Jateční, Nové Boroviny a Klecanská alej), které mají být dokončeny ke konci roku 2026 případně v první polovině roku 2027. V roce 2025 ovšem zisk segmentu navýšily prodej několika společností, které drželi již dokončené projekty, především do investičních fondů. Celkový zisk tak v segmentu nemovitostí dosáhl před konsolidačními úpravami 914 787 tis. Kč.

Investice se zaměřují zejména na investice do dluhopisů a dalších finančních nástrojů. Tento segment je důležitý pro řízení kapitálu skupiny a přispívá ke stabilitě finanční struktury. V roce 2025 segment dosáhl před konsolidačními úpravami zisku 121 569 tis. Kč plynoucí výhradně z úroků emitovaných cenných papírů.

Motorsport je nový segment, do kterého Skupina vstoupila v 2025 akvizicí skupiny AMD. Hlavní činností je provozování závodního okruhu v Brně, kdy se v areálu konají školení, promo akce a závodní akce jako MotoGP. Segment hlavně drží dlouhodobá aktiva (areál závodního okruhu) a je financován Skupinou. Výsledek segmentu dosáhl před konsolidačními úpravami 75 386 tis. Kč ztrátu, protože v roce 2025 proběhly významné investice do obnovy závodního okruhu a byla zahájena nová marketingová kampaň po znovu zapojení brněnského okruhu do motocyklového závodu MotoGP.

7.42 Řízení rizik

Představenstvo Skupiny má celkovou odpovědnost za vytvoření a dohled nad rámcem řízení rizik Skupiny. Vzhledem k různé povaze podnikání Skupiny a souvisejících rizik je vrcholové vedení každého obchodního segmentu odpovědné za nastavení a sledování politik řízení rizik individuálně. Představenstvo a vrcholový management Skupiny provádí obchodní prověrky jednotlivých segmentů podnikání. Cílem systému řízení rizik je chránit hodnotu Skupiny při podstupování akceptovatelného rizika.

Nejvýznamnějšími typy finančních rizik, kterým je Skupina vystavena, jsou úvěrové, tržní a likvidní riziko. Skupina se prostřednictvím svých manažerských standardů a postupů zaměřuje na vytvoření disciplinovaného a konstruktivního kontrolního prostředí, v němž každý zaměstnanec jasně rozumí svým rolím a povinnostem.

7.42.1 Likviditní riziko

Riziko likvidity se ve Skupině řídí zachováním odpovídající výše fondů, bankovních zdrojů a rezervních úvěrových nástrojů, průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků. Likviditní riziko je řízeno na úrovni jednotlivých společností Skupiny a monitorováno po segmentech.

Následující tabulky znázorňují zbytkovou dobu splatnosti finančních aktiv a pasiv Skupiny s dohodnutými termíny plateb. Tabulky byly sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků finančních aktiv a pasiv se zohledněním nejdříve možných termínů, kdy se od Skupiny může žádat splacení těchto závazků. Tabulka zahrnuje peněžní toky z jistiny a úroků.

Detailní informace k bankovním úvěrům a jejich zajištění jsou v kapitole „Bankovní úvěry“.

7.42.1.1 Likviditní gap – emitenti dluhopisů + CREDITAS Investments SE

31. 12. 2025 (tis. Kč)	Do 12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Peněžní prostředky	598 452	-	-
Poskytnuté úvěry	8 820 924	9 288 234	3 251 014
Finanční aktiva	9 419 376	9 288 234	3 251 014
Vydané dluhopisy	4 143 488	11 296 876	-
Vydané směnky	769 805	358 312	-
Přijaté úvěry	338 020	125 307	-
Finanční pasiva	5 251 313	11 780 495	-
Netto pozice za období	**4 168 063**	**-2 492 261**	**3 251 014**
Netto kumulativní pozice	**4 168 063**	**1 675 802**	**4 926 816**

31. 12. 2024 (tis. Kč)	Do 12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Peněžní prostředky	2 348 306	-	-
Poskytnuté úvěry	9 713 603	8 018 380	222 199
Finanční aktiva	12 061 909	8 018 380	222 199
Dluhopisy	3 929 070	10 053 201	-
Přijaté úvěry	56 739	515 393	1 527 422
Přijaté bankovní úvěry	377 775	-	-
Finanční pasiva	4 363 584	10 568 594	1 527 422
Netto pozice za období	**7 698 325**	**-2 550 214**	**-1 305 223**
Netto kumulativní pozice	**7 698 325**	**5 148 111**	**3 842 888**

Pozn.: V rámci financování skupiny CREDITAS Investments SE jsou vydávány dluhopisy a prostředky jsou dále distribuovány úvěry do společností v rámci Skupiny. Termíny splátek poskytnutých úvěrů v rámci Skupiny jsou přizpůsobeny tak, aby byl dostatek finančních prostředků na splátky vydaných dluhopisů v době jejich splatnosti.

7.42.1.2 Likviditní gap – segment energetiky

31. 12. 2025 (tis. Kč)	Do 12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Peněžní prostředky	876 869	-	-
Poskytnuté úvěry	250 270	2 688	-
Finanční aktiva	1 127 139	2 688	-
Přijaté úvěry	301 765	3 691 759	809 941
Přijaté bankovní úvěry	1 952 009	4 739 324	173 235
Finanční pasiva	2 253 774	8 431 083	983 176
Netto pozice za období	**-1 126 635**	**-8 428 395**	**-983 176**
Netto kumulativní pozice	**-1 126 635**	**-9 555 030**	**-10 538 206**

31. 12. 2024 (tis. Kč)	Do 12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Peněžní prostředky	962 250	-	-
Poskytnuté úvěry	57 811	65 267	-
Finanční aktiva	1 020 061	65 267	-
Přijaté úvěry	172 140	4 374 618	15 605
Přijaté bankovní úvěry	2 859 063	545	2 617 175
Finanční pasiva	3 031 203	4 375 163	2 632 780
Netto pozice za období	**-2 011 142**	**-4 309 896**	**-2 632 780**
Netto kumulativní pozice	**-2 011 142**	**-6 321 038**	**-8 953 818**

Pozn.: Hlavní zdroj financování segmentu energetiky je externí úvěr z CREDITAS Investments SE do společnosti UNICAPITAL ENERGY s.r.o ve výši 2,66 mld. Kč (datum splatnosti v roce 2029) a poté další úvěry z CREDITAS Investments SE do jiných společností energetického segmentu Skupiny (s maturitou většinou 2026/2031). Maturující úvěry poskytnuté z CREDITAS Investments SE budou otočené/prodloužené. Bankovní úvěry mají většinou maturitu v roce 2030/2031. Další aktiva, která nejsou v likviditním gapu uvedená, ale mohla by sloužit k případnému vykrytí splátek úvěrů jsou například investice do distribuční energetické soustavy (viz kapitola „Investice do nemovitostí“).

7.42.1.3 Likviditní gap – segment realit

31. 12. 2025 (tis. Kč)	Do 12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Peněžní prostředky	227 489	-	-
Poskytnuté úvěry	-	864	-
Finanční aktiva	227 489	864	-
Přijaté úvěry	55 987	4 561 827	34 088
Přijaté bankovní úvěry	137 370	565 613	628 887
Finanční pasiva	193 357	5 127 440	662 975
Netto pozice za období	**34 132**	**-5 126 576**	**-662 975**
Netto kumulativní pozice	**34 132**	**-5 092 444**	**-5 755 419**

31. 12. 2024 (tis. Kč)	Do 12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Peněžní prostředky	157 080	-	-
Finanční aktiva	157 080	-	-
Přijaté úvěry	1 368 662	2 905 250	206 594
Přijaté bankovní úvěry	158 360	362 629	715 956
Finanční pasiva	1 527 022	3 267 879	922 550
Netto pozice za období	**-1 369 942**	**-3 267 879**	**-922 550**
Netto kumulativní pozice	**-1 369 942**	**-4 637 821**	**-5 560 371**

Pozn.: Riziko likvidity v segmentu realit se týká obtíží s rychlým prodejem nemovitosti za její tržní hodnotu. Toto riziko je obzvláště vysoké pro investice do komerčních nemovitostí, protože tyto nemovitosti mají tendenci mít delší dobu držení a jsou méně likvidní ve srovnání s rezidenčními nemovitostmi. Likviditní gap pro segment realit vychází výrazně záporný vzhledem k tomu, že jsou obsažena pouze Finanční aktiva a Finanční pasiva, nejsou zde uvedeny investice do nemovitostí, které nemají jasnou splatnost. Přijaté nebankovní úvěry v segmentu realit jsou z 96% poskytnuté z CREDITAS Investments SE. Maturující úvěry poskytnuté CREDITAS Investments SE budou otočené/prodloužené.

7.42.1.4 Likviditní gap – ostatní

31. 12. 2025 (tis. Kč)	Do 12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Peněžní prostředky	84 841	-	-
Poskytnuté úvěry	87 750	125 309	-
Finanční aktiva	172 591	125 309	-
Přijaté úvěry	462 495	290 742	1 321 630
Přijaté bankovní úvěry	134 248	237 768	1 299 181
Finanční pasiva	596 743	528 510	2 620 811
Netto pozice za období	**-424 152**	**-403 201**	**-2 620 811**
Netto kumulativní pozice	**-424 152**	**-827 353**	**-3 448 164**

31. 12. 2024 (tis. Kč)	Do 12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Peněžní prostředky	62 992	-	-
Poskytnuté úvěry	56 739	450 126	-
Finanční aktiva	119 731	450 126	-
Přijaté úvěry	91 356	428 987	-
Přijaté bankovní úvěry	436 619	14 551	133 532
Finanční pasiva	527 975	443 538	133 532
Netto pozice za období	**-408 244**	**6 588**	**-133 532**
Netto kumulativní pozice	**-408 244**	**-401 656**	**-535 188**

Pozn.: Největší společnosti patřící do segmentu ostatní jsou SKATLOP a.s., SHAKAI s.r.o., MORAVAN Mléčná farma a.s. a AC pp s.r.o. (včetně dcer).

Financování segmentu „ostatní“ je v nebankovních úvěrech zajištěno půjčkami od CREDITAS Investments SE se splatností většinou více než 5 let. Největší bankovní úvěr je ve firmě SHAKAI PROPERTY s.r.o. od Fio Banky ve výši 600 mil Kč se splatností v roce 2050.

7.42.2 Úrokové riziko

Všechny finanční nástroje a pozice podléhají tržnímu riziku, tj. riziku, že budoucí změny tržních podmínek mohou způsobit, že nástroj bude více či méně hodnotný. Vystavení se tržnímu riziku je formálně řízeno nákupem nebo prodejem nástrojů nebo uzavíráním kompenzačních pozic. Skupina minimalizuje úrokové riziko tak, aby co nejvíce finančních závazků bylo úročeno fixními úrokovými sazbami a splatnosti poskytnutých úvěrů odpovídaly struktuře splatnosti vydaných dluhopisů.

V rámci Skupiny jsou úrokovému riziku vystaveni emitenti dluhopisů a CREDITAS Investments SE (viz přiložený úrokový gap), kteří mají převážnou část vydaných dluhopisů fixních (69 %) a úroková sazba na poskytnuté úvěry do CREDITAS Investments SE je sjednána jako pohyblivá/vyhlašovaná. Úrokové riziko segmentu je ale minimalizováno, protože CREDITAS Investments SE návazně poskytuje fixně úročené úvěry do dalších firem v rámci skupiny a tím uzavírá úrokový gap v segmentu emitentů dluhopisů a CREDITAS Investments SE. V ostatních segmentech je úrokové riziko pro Společnost omezeno na riziko změny úrokových sazeb při refinancování finančních aktiv a závazků (viz likviditní gapy v popisu Likviditního rizika pro jednotlivé segmenty).

Tabulka zahrnuje jistiny podle doby splatnosti nebo data změny úrokové sazby (podle toho, co nastane dříve).

31. 12. 2025 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-6 měsíců	6-12 měsíců	1-2 roky	2-3 roky	Více než 3 roky
Peněžní prostředky	598 452	-	-	-	-	-
Poskytnuté úvěry	538 243	469 326	7 442 963	2 519 339	567 464	6 259 882
Úrokově citlivá aktiva	**1 136 695**	**469 326**	**7 442 963**	**2 519 339**	**567 464**	**6 259 882**
Vydané dluhopisy	2 342 100	3 501 900	1 522 700	2 887 050	1 733 150	1 205 700
Vydané směnky	213 000	65 200	442 190	57 000	227 781	0
Přijaté úvěry	0	85 925	238 447	114 817	0	0
Úrokově citlivá pasiva	**2 555 100**	**3 653 025**	**2 203 337**	**3 058 867**	**1 960 931**	**1 205 700**
Netto pozice za období	**-1 418 405**	**-3 183 699**	**5 239 626**	**-539 528**	**-1 393 467**	**5 054 182**
Netto kumulativní pozice	**-1 418 405**	**-4 602 104**	**637 522**	**97 994**	**-1 295 473**	**3 758 709**

31. 12. 2024 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-6 měsíců	6-12 měsíců	1-2 roky	2-3 roky	Více než 3 roky
Peněžní prostředky	2 348 306	-	-	-	-	-
Poskytnuté úvěry	1 257 107	7 365 035	890 618	2 277 130	3 308 565	823 325
Úrokově citlivá aktiva	**3 605 413**	**7 365 035**	**890 618**	**2 277 130**	**3 308 565**	**823 325**
Vydané dluhopisy	1 329 200	3 937 400	3 525 200	2 093 950	309 000	1 002 600
Přijaté úvěry	-	55 727	467 402	-	673 239	-
Přijaté bankovní úvěry	377 775	-	-	-	-	-
Úrokově citlivá pasiva	**1 706 975**	**3 993 127**	**3 992 602**	**2 093 950**	**982 239**	**1 002 600**
Netto pozice za období	**1 898 438**	**3 371 908**	**-3 101 984**	**183 180**	**2 326 326**	**-179 275**
Netto kumulativní pozice	**1 898 438**	**5 270 346**	**2 168 362**	**2 351 542**	**4 677 868**	**4 498 593**

7.42.3 Měnové riziko

Skupina minimalizuje měnové riziko tak, aby co nejvíce finančních pohledávek a závazků bylo denominováno ve stejné měně. Měnové riziko je řízeno na úrovni jednotlivých společností Skupiny. Jediný významný zdroj měnového rizika ve Skupině představuje investice do dceřiných společností v segmentu Energetiky. Investice je denominována v EUR. V rámci energetické divize UCED došlo ke vstupu na slovenský energetický trh formou akvizice Skupiny UCED SK (dříve GGE a.s.). Tato transakce přispěla zároveň k významnému nárůstu přijatých cizoměnových úvěrů.

Hlavní měnou Skupiny je Česká koruna, finanční pohledávky a závazky v cizích měnách jsou (kromě výše zmíněných investic a úvěrů) zanedbatelné.

7.42.4 Kreditní riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty, ke které dojde v důsledku nesplnění závazku ze strany dlužníka nebo protistrany vůči Skupině. Skupina je vystavena úvěrovému riziku v důsledku svých obchodních, úvěrových a investičních aktivit. Skupina je primárně vystavena úvěrovému riziku z poskytování úvěrů a půjček. Úvěrové riziko je řízeno na úrovni jednotlivých společností Skupiny. Hlavní finanční aktiva Skupiny představují poskytnuté úvěry spřízněným osobám, ostatní finanční aktiva jsou likvidní prostředky na bankovních účtech (s nízkým rizikem neplnění), kde je kreditní riziko minimální.

Při posuzování úvěrového rizika a rizikových parametrů modelu ECL vzala Skupina v úvahu vliv současné situace na Skupinu a její jednotlivé segmenty, ve kterých působí (v odvětvích energetiky, realitního trhu a zemědělství).

Staging úvěrových aktiv označuje přiřazení / klasifikaci (k datu účetní závěrky) všech úvěrových aktiv účtovaných v naběhlé hodnotě v jedné ze tří dostupných fází. Stage 1 zahrnuje standardně splácené úvěry, Stage 2 zahrnuje úvěry s nízkou výkonností, u kterých došlo k výraznému nárůstu úvěrového rizika, a Stage 3 zahrnuje úvěry se sníženou hodnotou.

Stage 1 (performing) - když je úvěr sjednán nebo zakoupen, jsou uznány očekávané úvěrové ztráty (ECL) vyplývající z možných událostí selhání v následujících 12 měsících (12měsíční ECL) a je vytvořena rezerva na ztráty. K datům následného vykazování se 12měsíční ECL také vztahují na existující úvěry, u kterých od jejich počátečního uznání nedošlo k významnému zvýšení úvěrového rizika. Úrokové výnosy jsou počítány na hrubou účetní hodnotu úvěru (tj. bez odpočtu ECL). Při určování, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od počátečního uznání, má Společnost hodnotit změnu, pokud existuje, v riziku selhání během očekávané doby trvání úvěru (tj. změnu pravděpodobnosti selhání, na rozdíl od výše ECL).

Fáze 2 (underperforming) - pokud se úvěrové riziko úvěru významně zvýšilo od jeho počátečního uznání a není považováno za nízké, jsou uznány celoživotní ECL. Výpočet úrokových výnosů je stejný jako pro Stage 1.

Fáze 3 (impaired) - pokud se úvěrové riziko zvýší natolik, že je považováno za úvěrově znehodnocené, jsou úrokové výnosy počítány na základě amortizované hodnoty úvěru (tj. hrubé účetní hodnoty snížené o rezervu na ztráty). Celoživotní ECL jsou uznány, stejně jako ve Stage 2.

31. 12. 2025 (tis. Kč)	Zůstatková hodnota úvěru (gross)	Znehodnocení	Zůstatková hodnota úvěru (netto)
Stage 1	9 345 013	-713 276	8 631 737
Stage 2	-	-	-
Stage 3	220 607	-116 786	103 821
Celkem	**9 565 620**	**-830 062**	**8 735 558**

31. 12. 2024 (tis. Kč)	Zůstatková hodnota úvěru (gross)	Znehodnocení	Zůstatková hodnota úvěru (netto)
Stage 1	8 847 159	-510 668	8 336 491
Stage 2	-	-	-
Stage 3	112 330	-60 077	52 253
Celkem	**8 959 489**	**-570 745**	**8 388 744**

7.42.5 Kapitálové riziko

Cílem Skupiny je maximalizovat hodnotu pro akcionáře při zachování důvěry investorů, věřitelů a trhu a být schopen udržet budoucí rozvoj podniků. K dosažení tohoto cíle se řízení kapitálu Skupiny mimo jiné snaží zajistit plnění finančních kovenantů spojených se zdroji financování. V případě porušení povinností vyplývajících z emisních podmínek dluhopisů, zejména při nesplnění stanovených finančních ukazatelů (kovenantů), může za určitých podmínek vzniknout právo oprávněných osob požadovat předčasné splacení dluhopisů. Uplatnění tohoto práva předpokládá, že porušení není ve stanovené lhůtě napraveno. Mateřská společnost ručí za závazky z emitovaných dluhopisů v případě, že tyto nejsou řádně a včas uspokojeny.

Jednotlivé Společnosti řídí svůj kapitál tak, aby zabezpečily, že budou schopné pokračovat ve své činnosti jako zdravě fungující podniky pomocí optimalizace poměru mezi cizími a vlastními zdroji.

Skupina se zavázala do doby splnění všech svých závazků z emitovaných dluhopisů dodržovat poměr vlastního kapitálu v poměru k celkovému (vlastnímu + cizímu) kapitálu ve výši jež nepovede k překročení následujícího ukazatele poměru vlastního kapitálu:

$$Poměr\ vl.kap. = \frac{VKMS}{VKMS + BU_{d+k} + PU_{d+k} + ED_{d+k} + ES_{d+k} + OZ_{d+k} + ZL_{d+k} + DZ + Z_{DIA} + NP} \geq 15\%$$

VKMS = Vlastní kapitál připadající členům mateřské společnosti
BU_{d+k} = Dlouhodobé bankovní úvěry + Krátkodobé bankovní úvěry
PU_{d+k} = Dlouhodobé přijaté úvěry + Krátkodobé přijaté úvěry
ED_{d+k} = Emitované dluhopisy (dlouhodobé + krátkodobé)
ES_{d+k} = Emitované směnky (dlouhodobé + krátkodobé)
OZ_{d+k} = Ostatní dlouhodobé závazky + Ostatní krátkodobé závazky (bez rezerv a závazků z obchodních vztahů)
ZL_{d+k} = Dlouhodobé závazky z leasingu + Krátkodobé závazky z leasingu
DZ = Daňové závazky (krátkodobé, bez odložených daňových závazků)
Z_{DIA} = Závazek připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup
NP = Nekontrolní podíly

Ukazatel Poměru vlastního kapitálu Skupiny se bude vypočítávat v souladu s IFRS a bude se ověřovat na základě zveřejněných auditovaných řádných konsolidovaných účetních závěrek Skupiny zpětně.

Ukazatel Poměru vlastního kapitálu se bude poprvé ověřovat na základě zveřejněné auditované řádné konsolidované účetní závěrky Skupiny za rok 2025.

(tis. Kč)	31. 12. 2025
Vlastní kapitál připadající členům mateřské společnosti	5 704 757
Dlouhodobé bankovní úvěry + Krátkodobé bankovní úvěry	7 896 805
Dlouhodobé přijaté úvěry + Krátkodobé přijaté úvěry	424 401
Emitované dluhopisy (dlouhodobé + krátkodobé)	13 249 768
Emitované směnky (dlouhodobé + krátkodobé)	1 043 888
Ostatní dlouhodobé závazky + Ostatní krátkodobé závazky (bez rezerv a závazků z obchodních vztahů)	1 707 212
Dlouhodobé závazky z leasingu + Krátkodobé závazky z leasingu	885 169
Daňové závazky (krátkodobé, bez odložených daňových závazků)	156 164
Závazek připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	2 903 851
Nekontrolní podíly	-
Poměr vlastního kapitálu	**16,79 %**

7.43 Transakce se spřízněnými osobami

Transakce mezi společnostmi v rámci Skupiny byly při konsolidaci eliminovány v účetní závěrce a v tomto bodě nejsou vykázány. Všechny významné transakce Skupiny s přidruženými podniky a společnostmi, ve kterých mají akcionáři, přímo nebo nepřímo ovládající mateřskou společnost rozhodující nebo podstatný vliv, jsou uvedeny níže. Transakce byly uzavřeny za obvyklých tržních podmínek.

Nejvýznamnějšími transakcemi mezi Skupinou a spřízněnými stranami bylo poskytování úvěrů, čerpání úvěrů a jejich splátky. Dalšími významnými transakcemi byly prodeje dluhopisů.

Skupina poskytla úvěry v celkové částce 7 906 830 tis. Kč (2024 – 6 497 337 tis. Kč) netto, společnosti UNICAPITAL N.V. Změny ve vykázaných nákladových I výnosových úrocích vyplývají především ze změn této úvěrové linky.

Veškeré dluhopisy emitované Skupinou, a prodané některé ze spřízněných stran, byly prodány společnostem Banka CREDITAS a.s. a CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV.

Prostředky na bankovních účtech se spřízněnými stranami se váží ke společnosti Banka CREDITAS a.s.

Představenstvo Společnosti vykonává svoji funkci bezúplatně. Členové představenstva nepožívají žádné půjčky ani jiné požitky nad rámec běžných zaměstnaneckých vztahů. Předseda představenstva Jiří Hrouda je zároveň členem představenstva CREDITAS B. V. a zaměstnancem společnosti UNICAPITAL Finance, a. s. Dále je členem představenstva JUDr. Alena Sikorová.

Výsledkové položky

(tis. Kč)	2025	2024
Výnosy z hlavních činností	74 570	78 448
Náklady na materiál a služby	6 997	23 229
Ostatní provozní náklady a výnosy, netto	-98	-3 530
Úroky z poskytnutých úvěrů	364 552	806 143
Úroky z přijatého financování	188 146	406 253
Zisky z ostatních finančních operací	263 599	-402 639

Změny na řádku zisky z ostatních finančních operací odráží především prodeje podílů dceřiných společností a investičních akcií

Rozvahové položky

(tis. Kč)	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Akcie, obchodní podíly	23 003	23 000
Peníze na běžných účtech	762 397	2 629 756
Poskytnuté úvěry	7 906 830	7 083 240
Pohledávky z obchodního styku	21 559	14 458
Vydané dluhopisy	3 095 933	2 067 195
Přijaté úvěry	270 583	729 497
Závazky z obchodního styku	18 285	5 334

7.44 Pořízení dceřiných společnosti

7.44.1 Pořízení v roce 2025

Paralia Sp. z o.o.

Skupina v lednu 2025 koupila 100% podíl ve společnosti Paralia Sp. z o.o., matka skupiny Duon, která se zaměřuje na distribuci a prodej zemního plynu prostřednictvím rozvodných sítí a zkapalněného zemního plynu (LNG) v Polsku. Duon poskytuje energetická řešení především podnikům z výrobního sektoru.

V rámci této akvizice Skupina získala podíl na základním kapitálu dceřiných společností společnosti Paralia Sp. z o.o.:

- Duon Sp. z o.o.
- Duon Trading Sp z o.o.
- Duon Dyztrybucja Sp. z o.o.
- Duon Logistyka Sp. z o.o.
- Duon Energy Service Sp. z o.o.

Podrobnosti o pořízení Paralia Sp. z o.o. jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	8. 1. 2025
Aktiva celkem	2 393 243
Závazky celkem	1 643 595
Identifikovatelná čistá aktiva	**749 648**
Celková kupní cena	654 160
Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti	10 791
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	**643 369**

DALAVA House s.r.o.
V lednu 2025 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti DALAVA House s.r.o.
Podrobnosti o pořízení společnosti DALAVA House s.r.o. jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	24. 1. 2025
Aktiva celkem	276 588
Závazky celkem	278 938
Identifikovatelná čistá aktiva	**-2 350**
Celková kupní cena	12 500
Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti	3 793
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	**8 707**

Pozemky S.Morava 1 s.r.o.
V březnu 2025 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti Pozemky S.Morava 1 s.r.o.

Podrobnosti o pořízení společnosti Pozemky S.Morava 1 s.r.o. jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	31. 3. 2025
Aktiva celkem	94 165
Závazky celkem	90 158
Identifikovatelná čistá aktiva	**4 007**
Celková kupní cena	550
Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti	88
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	**462**

GRANDHOTEL PUPP Karlovy Vary akciová společnost
V dubnu 2025 Skupina koupila 100% podíl ve společnosti GRANDHOTEL PUPP Karlovy Vary akciová společnost. V rámci této transakce skupina zároveň získala 100% podíl ve společnosti GRANDHOTEL PUPP s.r.o., která je dceřinou společností nakoupené společnosti.

Podrobnosti o pořízení společnosti GRANDHOTEL PUPP Karlovy Vary akciová společnost jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	25. 4. 2025
Aktiva celkem	246 187
Závazky celkem	177 421
Identifikovatelná čistá aktiva	**68 766**
Celková kupní cena	200 000
Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti	37 048
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	**162 952**

PHCZ OPERATIONS s.r.o.
V dubnu 2025 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti PHCZ OPERATIONS s.r.o.

Podrobnosti o pořízení společnosti PHCZ OPERATIONS s.r.o. jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	25. 4. 2025
Aktiva celkem	1 637 928
Závazky celkem	882 308
Identifikovatelná čistá aktiva	**755 620**
Celková kupní cena	800 555
Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti	6 811
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	**793 744**

UCED Servis Ostrava s.r.o.
V srpnu 2025 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti UCED Servis Ostrava s.r.o.
Podrobnosti o pořízení společnosti UCED Servis Ostrava s.r.o. jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	19. 8. 2025
Aktiva celkem	1 521
Závazky celkem	1 564
Identifikovatelná čistá aktiva	**-43**
Celková kupní cena	7 200
Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti	346
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	**6 854**

Skupina AMD
V září 2025 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti SHAKAI PROPERTY s.r.o. a SHAKAI s.r.o.

V rámci této akvizice Skupina získala podíl na základním kapitálu dceřiných společností společnosti SHAKAI PROPERTY s.r.o.:

- AUTOPOLYGON s.r.o.
- Automotodrom Brno, a.s.
- GRH s.r.o.

Podrobnosti o pořízení skupiny AMD jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	4. 10. 2025
Aktiva celkem	1 913 437
Závazky celkem	1 923 972
Identifikovatelná čistá aktiva	**-10 535**
Celková kupní cena	200
Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti	36 056
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	**-35 856**

UNI Shares s.r.o.
V říjnu 2025 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti UNI Shares s.r.o.

Podrobnosti o pořízení společnosti UCED Distribuce Ostrava s.r.o. jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	10. 10. 2025
Aktiva celkem	162
Závazky celkem	12 432
Identifikovatelná čistá aktiva	**-12 270**
Celková kupní cena	10
Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti	162
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	**-152**

UCED WATT II s.r.o.
V říjnu 2025 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti UCED WATT II s.r.o.

Podrobnosti o pořízení společnosti UCED Distribuce Ostrava s.r.o. jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	22. 10. 2025
Aktiva celkem	20
Závazky celkem	-
Identifikovatelná čistá aktiva	**20**
Celková kupní cena	20
Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti	20
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	**-**

UCED Distribuce Ostrava s.r.o.
V listopadu 2025 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti UCED Distribuce Ostrava s.r.o.

Podrobnosti o pořízení společnosti UCED Distribuce Ostrava s.r.o. jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	1.11.2025
Aktiva celkem	907 050
Závazky celkem	125 989
Identifikovatelná čistá aktiva	**781 061**
Celková kupní cena	781 061
Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti	-
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	**781 061**

7.44.2 Pořízení v roce 2024

GGE a.s. (v roce 2025 UCED SK)

Skupina získala v letošním roce 100% podíl v GGE a. s., která je jedním z předních výrobců a distributorů elektřiny a tepla na Slovensku. Do jejího portfolia spadá mimo jiné paroplynová Teplárna Považská Bystrica, která je jedním z největších zdrojů založených na kombinované výrobě elektřiny a tepla na Slovensku. Mimo to je součástí energetické skupiny také obchodník ELGAS, který zajišťuje nákup energetických komodit pro provozní účely skupiny UCED a prodává jím produkovanou elektřinu. Zároveň ELGAS působí jako retailový obchodník.

V rámci této akvizice Skupina získala podíl na základním kapitálu dceřiných společností společnosti GGE a.s.:

- Snina Energy, s. r. o.
- SOUTHERM, s.r.o.
- SOUTHERM SPRÁVA, s.r.o.
- TENERGO Slovensko, s.r.o.
- TEPLÁREŇ Považská Bystrica, s.r.o.
- Teplo GGE s.r.o.
- KGJ Invest a.s.
- ELGAS Sales a.s.
- ELGAS, s.r.o.
- Energetika Sereď, s.r.o
- IFM, a. s.

Podrobnosti o pořízení GGE a.s. jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	7. 6. 2024
Aktiva celkem	8 611 317
Závazky celkem	6 271 265
Identifikovatelná čistá aktiva	**2 340 052**

Vzhledem k probíhajícím transakcím se Skupina rozhodla nezveřejňovat kupní cenu.

CELIEN Solution s.r.o.
V lednu 2024 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti CELIEN Solution s.r.o.

Společnost vlastní nemovitost v Praze.

Podrobnosti o pořízení společnosti CELIEN Solution s.r.o. jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	16. 1. 2024
Aktiva celkem	126 499
Závazky celkem	136 065
Identifikovatelná čistá aktiva	**-9 566**
Celková kupní cena	2 800
Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti	610
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	**2 190**

V listopadu 2024 skupiny dokončila akvizice několika společností převážně ze sektoru real estate.

VARNIS Estate s.r.o.
V listopadu 2024 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti VARNIS Estate s.r.o.

Společnost vlastní nemovitost v Karlových Varech.

Podrobnosti o pořízení společnosti VARNIS Estate s.r.o. jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	26. 11. 2024
Aktiva celkem	97 658
Závazky celkem	79 399
Identifikovatelná čistá aktiva	**18 259**
Celková kupní cena	33 700
Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti	6 026
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	**27 674**

Brick Solid Investment s.r.o.
V listopadu 2024 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti Brick Solid Investment s.r.o.

Společnost vlastní pozemek s developerským projektem v Praze 8.

Podrobnosti o pořízení společnosti Brick Solid Investment s.r.o.jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	25.11.2024
Aktiva celkem	207 785
Závazky celkem	210 741
Identifikovatelná čistá aktiva	**-2 956**
Celková kupní cena	1 000
Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti	462
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	**538**

AMBIAGENCY s.r.o.
V listopadu 2024 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti AMBIAGENCY s.r.o.

Společnost vlastní nemovitost.

Podrobnosti o pořízení společnosti AMBIAGENCY s.r.o. jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	30. 11. 2024
Aktiva celkem	57 418
Závazky celkem	98 937
Identifikovatelná čistá aktiva	**-41 519**
Celková kupní cena	200
Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti	2 875
Přítok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	**-2 675**

Big Band Invest s.r.o.
V listopadu 2024 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti Big Band Invest s.r.o.

V rámci této akvizice společnost získala také 100% podíl na základním kapitálu dceřiné společnosti Big Band Invest s.r.o. – Jateční 35 s.r.o. Tato společnost buduje bytový dům v Praze 8.

Podrobnosti o pořízení společnosti Big Band Invest s.r.o. jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	30. 11. 2024
Aktiva celkem	35 125
Závazky celkem	45 593
Identifikovatelná čistá aktiva	**-10 468**
Celková kupní cena	500
Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti	4
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	**496**

7.45 Vyřazení dceřiných společností

7.45.1 Vyřazení v roce 2025

Delta PD s.r.o.
V únoru 2025 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti Delta PD s.r.o. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti Delta PD s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	27. 2. 2025
Obdržené protiplnění	100
Účetní částka investice do společného podniku	-17 005
Zisk z vyřazení	**17 105**
Aktiva celkem	100 831
Závazky celkem	117 836
Identifikovatelná čistá aktiva	**-17 005**

Kobylisy PD s.r.o.
V únoru 2025 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti Kobylisy PD s.r.o. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti Kobylisy PD s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	27. 2. 2025
Obdržené protiplnění	38 600
Účetní částka investice do společného podniku	-89
Zisk z vyřazení	**38 689**
Aktiva celkem	31 550
Závazky celkem	31 639
Identifikovatelná čistá aktiva	**-89**

LEMANT Finance s.r.o.
V dubnu 2025 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti LEMANT Finance s.r.o. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti LEMANT Finance s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	22. 4. 2025
Obdržené protiplnění	1 000 331
Účetní částka investice do společného podniku	547 063
Zisk z vyřazení	**453 268**
Aktiva celkem	1 125 239
Závazky celkem	578 176
Identifikovatelná čistá aktiva	**547 063**

Valcha PD 10 s.r.o.
V květnu 2025 Skupina prodala svůj 85% podíl v dceřiné společnosti Valcha PD 10 s.r.o. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti Valcha PD 10 s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	28. 5. 2025
Obdržené protiplnění	14 612
Účetní částka investice do společného podniku	-2 876
Zisk z vyřazení	**17 488**
Aktiva celkem	26 006
Závazky celkem	28 881
Identifikovatelná čistá aktiva	**-2 875**

Valcha PD 11A s.r.o.
V květnu 2025 Skupina prodala svůj 85% podíl v dceřiné společnosti Valcha PD 11A s.r.o. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti Valcha PD 11A s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	28. 5. 2025
Obdržené protiplnění	30 524
Účetní částka investice do společného podniku	-3 240
Zisk z vyřazení	**33 764**
Aktiva celkem	28 186
Závazky celkem	31 426
Identifikovatelná čistá aktiva	**-3 240**

Valcha PD 11B s.r.o.
V květnu 2025 Skupina prodala svůj 85% podíl v dceřiné společnosti Valcha PD 11B s.r.o. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti Valcha PD 11B s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	28. 5. 2025
Obdržené protiplnění	25 642
Účetní částka investice do společného podniku	-2 768
Zisk z vyřazení	**28 410**
Aktiva celkem	22 496
Závazky celkem	25 264
Identifikovatelná čistá aktiva	**-2 768**

Valcha PD 11C s.r.o.
V květnu 2025 Skupina prodala svůj 85% podíl v dceřiné společnosti Valcha PD 11C s.r.o. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti Valcha PD 11C s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	28. 5. 2025
Obdržené protiplnění	31 864
Účetní částka investice do společného podniku	-2 768
Zisk z vyřazení	**34 632**
Aktiva celkem	22 496
Závazky celkem	25 264
Identifikovatelná čistá aktiva	**-2 768**

AC IMMO s.r.o.
V červnu 2025 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti AC IMMO s.r.o. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti AC IMMO s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	27.6.2025
Obdržené protiplnění	236 000
Účetní částka investice do společného podniku	282 977
Zisk z vyřazení	**-46 977**
Aktiva celkem	740 851
Závazky celkem	451 745
Identifikovatelná čistá aktiva	**289 106**

Valcha Property Development a.s.
V červenci 2025 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti Valcha Property Development a.s. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti Valcha Property Development a.s. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	15.7.2025
Obdržené protiplnění	279 204
Účetní částka investice do společného podniku	15 224
Zisk z vyřazení	**263 980**
Aktiva celkem	360 734
Závazky celkem	347 690
Identifikovatelná čistá aktiva	**13 044**

Pobřežní 10 s.r.o.
V červenci 2025 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti Pobřežní 10 s.r.o. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti Pobřežní 10 s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	23. 7. 2025
Obdržené protiplnění	45 200
Účetní částka investice do společného podniku	149 274
Zisk z vyřazení	**-104 074**
Aktiva celkem	268 433
Závazky celkem	119 160
Identifikovatelná čistá aktiva	**149 273**

PHZC Operations s.r.o.
V prosinci 2025 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti PHCZ Operations s.r.o. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti PHCZ Operations s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	8. 12. 2025
Obdržené protiplnění	825 411
Účetní částka investice do společného podniku	731 169
Zisk z vyřazení	**94 242**
Aktiva celkem	1 657 676
Závazky celkem	926 508
Identifikovatelná čistá aktiva	**731 168**

GRANDHOTEL PUPP Karlovy Vary, a.s.
V prosinci 2025 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti GRANDHOTEL PUPP Karlovy Vary, a.s. třetí straně. V rámci této transakce skupina zároveň ztratila 100% podíl ve společnosti GRANDHOTEL PUPP s.r.o., která je dceřinou společností prodané společnosti.

Podrobnosti prodeje společnosti GRANDHOTEL PUPP Karlovy Vary, a.s. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	8. 12. 2025
Obdržené protiplnění	206 206
Účetní částka investice do společného podniku	167 376
Zisk z vyřazení	**38 830**
Aktiva celkem	43 390
Závazky celkem	36 290
Identifikovatelná čistá aktiva	**7 100**

VARNIS Estate s.r.o.
V prosinci 2025 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti VARNIS Estate s.r.o. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti VARNIS Estate s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	8. 12. 2025
Obdržené protiplnění	38 347
Účetní částka investice do společného podniku	44 368
Zisk z vyřazení	**-6 021**
Aktiva celkem	137 022
Závazky celkem	92 654
Identifikovatelná čistá aktiva	**44 368**

UCED Holding a.s.
V prosinci 2025 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti UCED Holding a.s. třetí straně.

V rámci této transakce Skupina ztratila podíl na základním kapitálu dceřiných společností společnosti UCED Holding a.s.:

- UCED CZESTOCHOWA Sp. z o.o.
- Projekt Elixir Sp. z o.o.
- Paralia Sp. z o.o.
- Duon Sp. z o.o.
- Duon Trading Sp z o.o.
- Duon Dyztrybucja Sp. z o.o.
- Duon Logistyka Sp. z o.o.
- Duon Energy Service Sp. z o.o.

Podrobnosti prodeje společnosti UCED Holding a.s. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	19. 12. 2025
Obdržené protiplnění	820 815
Účetní částka investice do společného podniku	-704 356
Zisk z vyřazení	**1 525 171**
Aktiva celkem	3 871
Závazky celkem	708 227
Identifikovatelná čistá aktiva	**-704 356**

7.45.2 Vyřazení v roce 2024

UCED Elektrárna Prostějov s.r.o.
V únoru 2024 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti UCED Elektrárna Prostějov s.r.o. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti UCED Elektrárna Prostějov s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	28. 2. 2024
Obdržené protiplnění	2 566 106
Účetní částka investice do společného podniku	205 702
Zisk z vyřazení	**2 360 404**
Aktiva celkem	3 052 070
Závazky celkem	2 306 598
Identifikovatelná čistá aktiva	**745 472**

Kačerov Property Development s.r.o.
V červnu 2024 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti Kačerov Property Development s.r.o. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti Kačerov Property Development s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	26. 6. 2024
Obdržené protiplnění	23 444
Účetní částka investice do společného podniku	200
Zisk z vyřazení	**23 244**
Aktiva celkem	126 473
Závazky celkem	136 065
Identifikovatelná čistá aktiva	**-9 592**

Panorama Jinonice s.r.o.
V červnu 2024 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti Panorama Jinonice s.r.o. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti Panorama Jinonice s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	26. 6. 2024
Obdržené protiplnění	197 310
Účetní částka investice do společného podniku	2
Zisk z vyřazení	**197 308**
Aktiva celkem	220 222
Závazky celkem	225 181
Identifikovatelná čistá aktiva	**-4 959**

Osová PD, s.r.o.
V listopadu 2024 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti Osová PD, s.r.o. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti Osová PD, s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	27. 11. 2024
Obdržené protiplnění	534 326
Účetní částka investice do společného podniku	41 462
Zisk z vyřazení	**492 864**
Aktiva celkem	577 251
Závazky celkem	581 763
Identifikovatelná čistá aktiva	**-4 512**

Dále Skupina v prvních devíti měsících roku 2024 prodala podíl na základním kapitálu následujících společností:

- 50 % podíl ve společnosti Kopřivnice Energy s.r.o.
- 20 % podíl ve společnosti Port Acquisitions a.s.

Tato vyřazení byla nevýznamná, proto nejsou zveřejněny žádné další podrobnosti.

7.46 Události po skončení účetního období

Skupina vyhodnotila všechny události nastalé mezi rozvahovým dnem 31. prosince 2025 a datem schválení této účetní závěrky.

7.46.1 Akvizice společností

- V lednu 2026 Skupina nabyla 100% podíl ve společnosti Creditas Rezidence a.s.
- V dubnu 2026 Skupina nabyla 100% podíl ve společnosti CAMJEF Estate Ltd
- V dubnu 2026 Skupina nabyla 100% podíl ve společnosti AUGEC s.r.o.

7.46.2 Prodeje společností

- V dubnu 2026 Skupina pozbyla 100% podíl ve společnosti DALAVA House s.r.o.
- V dubnu 2026 Skupina pozbyla 100% podíl ve společnosti UCED Volt III s.r.o.
- V květnu 2026 Skupina pozbyla 100% podíl ve společnosti U Milosrdných 15 s.r.o.

7.46.3 Fúze společností

- V průběhu roku 2026 předpokládá Skupina fúze společnosti UNICAPITAL Invest II a.s.
- V průběhu roku 2026 předpokládá Skupina fúze společnosti UNICAPITAL Invest III a.s.
- V průběhu roku 2026 předpokládá Skupina fúze společnosti UNICAPITAL Invest V a.s.
- V průběhu roku 2026 předpokládá Skupina fúze společnosti UNICAPITAL Invest I a.s.

Všechny předpokládané fúze budou do společnosti UNICAPITAL Invest IX a.s.

Výše uvedené transakce představují následné události, které nevedou k úpravě účetní závěrky (non-adjusting events), jelikož se vztahují k podmínkám vzniklým až po 31. prosinci 2025.

Tyto transakce budou promítnuty do konsolidované účetní závěrky Skupiny za rok končící 31. prosince 2026 v souladu s příslušnými účetními IFRS standardy.

K datu schválení této účetní závěrky Skupina nedokončila analýzu charakteru výše uvedených transakcí ani ocenění nabytých aktiv a převzatých závazků. Z tohoto důvodu nelze ke dni schválení účetní závěrky spolehlivě odhadnout finanční dopad těchto transakcí na finanční pozici a výkonnost Skupiny.

V Praze dne 29. května 2025

Jiří Hrouda
Předseda představenstva

JUDr. Alena Sikorová
člen představenstva



CREDITAS

www.creditasgroup.com