

CREDITAS Investments SE

**Neauditovaná mezitímní konsolidovaná účetní závěrka
k 30.09.2025**

Obsah

1	KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ VÝKAZY	3
1.1	Konsolidovaný výkaz finanční pozice	3
1.2	Konsolidovaný výkaz úplného výsledku	5
1.3	Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu	6
1.4	Konsolidovaný výkaz peněžních toků	7
2	PŘÍLOHA	9
2.1	Obecné informace	9
2.2	Účetní pravidla	9
2.3	Přijetí nových či revidovaných standardů IFRS	31
2.4	Konsolidační celek	33
2.5	Pozemky, budovy a zařízení	38
2.6	Nehmotná aktiva	39
2.7	Finanční aktiva	42
2.8	Ostatní majetkové podíly	43
2.9	Goodwill	43
2.10	Poskytnuté úvěry	44
2.11	Leasing	44
2.12	Investice do nemovitostí	45
2.13	Daň z příjmů	46
2.14	Odložená daň	46
2.15	Zásoby	46
2.16	Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva	47
2.17	Hotovost a peněžní ekvivalenty	47
2.18	Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji	48
2.19	Vlastní kapitál	50
2.20	Bankovní úvěry	51
2.21	Přijaté úvěry	52
2.22	Emitované dluhopisy	52
2.23	Emitované směnky	56
2.24	Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	57
2.25	Závazek připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	57
2.26	Výnosy z hlavní činnosti	58
2.27	Ostatní provozní výnosy a náklady	59
2.28	Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování	60
2.29	Zisky z ostatních finančních operací	60
2.30	Transakce se spřízněnými osobami	61
2.31	Pořízení dceřiných společností	62
2.32	Vyřazení dceřiných společností	66
2.33	Podmíněné a smluvní závazky	71
2.34	Události po skončení účetního období	72

1 KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ VÝKAZY

1.1 Konsolidovaný výkaz finanční pozice

(tis. Kč)	Bod přílohy	30.09.2025	31.12.2024
AKTIVA			
Pozemky, budovy a zařízení	2.5	5 440 071	4 512 280
Nehmotná aktiva	2.6	1 005 600	1 326 443
Finanční aktiva	2.7	975	84 360
Ostatní majetkové podíly	2.8	490 497	281 260
Goodwill	2.9	2 136 533	1 888 794
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	2.10	7 237 993	787 154
Ostatní dlouhodobá aktiva	2.16	95 930	60 112
Dlouhodobá aktiva z leasingu	2.11	712 170	777 335
Dlouhodobá biologická aktiva	-	31 895	29 318
Investice do nemovitostí	2.12	9 661 388	10 095 620
Odložená daňová pohledávka	2.14	93 708	71 031
Dlouhodobá aktiva celkem		26 906 760	19 913 707
Zásoby	2.15	2 230 809	1 918 555
Krátkodobá biologická aktiva	-	27 944	57 123
Pohledávky z obchodních vztahů	2.16	661 844	891 691
Krátkodobé poskytnuté půjčky	2.10	927 978	7 597 590
Finanční aktiva	2.7	4 278	81 343
Reálná hodnota derivátů	-	25 358	18 012
Ostatní krátkodobé pohledávky	2.16	475 556	353 101
Dotace krátkodobé	-	--	5 673
Pohledávky z titulu ostatních daní	-	67 863	38 611
Pohledávky z titulu přímých daní	2.13	161 104	64 505
Ostatní krátkodobá aktiva	2.16	229 923	129 338
Náklady příštích období	-	95 357	138 558
Časové rozlišení aktivní	-	72 958	144 889
Hotovost a peněžní ekvivalenty	2.17	2 021 280	3 538 833
Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji	2.18	1 268 335	1 135 731
Krátkodobá aktiva celkem		8 270 587	16 113 553
AKTIVA CELKEM		35 177 347	36 027 260

(tis. Kč)	Bod přílohy	30.09.2025	31.12.2024
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Základní kapitál	2.19	2 921	2 921
Kapitálové fondy	2.19	1 448	1 427
Nerozdělený zisk	-	4 006 071	3 050 694
Úplný výsledek za období	-	1 235 298	3 407 758
Vlastní kapitál celkem		5 245 738	6 462 800
Rezervy	-	12 326	66 867
Dlouhodobé bankovní úvěry	2.20	6 228 424	3 761 751
Dlouhodobé přijaté úvěry	2.21	174 723	1 210 094
Dlouhodobé emitované dluhopisy	2.22	8 303 410	8 373 721
Dlouhodobé emitované směnky	2.23	256 388	40 270
Ostatní dlouhodobé závazky	2.24	176 850	191 624
Závazek připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	2.25	2 577 053	2 129 068
Dlouhodobé závazky z leasingu	2.11	627 045	675 703
Odložený daňový závazek	2.14	2 173 732	2 341 274
Dlouhodobé závazky celkem		20 529 951	18 790 372
Závazky z obchodních vztahů	2.24	593 477	899 348
Krátkodobé bankovní úvěry	2.20	1 065 617	3 753 262
Krátkodobé přijaté úvěry	2.21	348 260	327 945
Krátkodobé emitované dluhopisy	2.22	4 029 539	3 883 401
Krátkodobé emitované směnky	2.23	527 310	3 005
Reálná hodnota derivátů	-	63 359	76 215
Ostatní krátkodobé závazky	2.24	1 496 029	841 774
Přijaté provozní zálohy	2.24	365 282	251 658
Zaměstnanci	-	198 542	197 854
Dotace krátkodobé	-	48 351	38 800
Časové rozlišení pasivní	-	396 831	194 520
Daňové závazky	2.13	198 360	238 863
Krátkodobé závazky z leasingu	2.11	70 701	67 443
Krátkodobé závazky celkem		9 401 658	10 774 088
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		35 177 347	36 027 260

1.2 Konsolidovaný výkaz úplného výsledku

(tis. Kč)	Bod přílohy	30.09.2025	30.09.2024
Výnosy z hlavních činností	2.26	6 844 169	4 515 781
Náklady na prodané zboží	-	-541 369	-410 157
Náklady na materiál a služby	-	-4 362 973	-2 870 046
Odpisy	2.5	-466 996	-292 110
Změna stavu a reálné hodnoty biologických aktiv	-	-1 175	12 798
Odpisy aktiv z leasingu	2.11	-74 475	-66 829
Osobní náklady	-	-702 871	-416 863
Čisté zisky (+) / ztráty (-) ze znehodnocení aktiv	-	-38 905	-56 308
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	2.12	8 149	178 292
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z prodeje dlouhodobého majetku	-	-29 569	-22 115
Ostatní provozní výnosy	2.27	351 437	11 527 880
Ostatní provozní náklady	2.27	-449 270	-11 543 685
Provozní výsledek hospodaření		536 152	556 638
Čisté zisky (+) /ztráty (-) z financování	2.28	-731 538	-477 658
Ztráty z financování z leasingu	2.11	-15 462	-6 449
Zisky (+) /ztráty (-) z ostatních finančních operací	2.29	28 486	5 815 499
Ztráty ze znehodnocení (včetně zrušení ztrát) finančních aktiv	-	54 466	-2 885 048
Zisky a ztráty z reklasifikace finančních aktiv	-	-111 203	--
Zisk/ ztráta před zdaněním		-239 099	3 002 982
Daň z příjmů	2.13	8 165	-143 417
Zisk/ztráta po zdanění z ukončovaných činností (+) / (-)	2.18	1 432 614	3 890
Zisk/ ztráta po zdanění		1 201 680	2 863 455
Ostatní úplný výsledek	-	33 618	224 438
ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ		1 235 298	3 087 893

1.3 Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

(tis. Kč)	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál	-- připadající na akcionáře mateřské společnosti	-- připadající na nekontrolní podíly
Stav k 31.12.2023	2 921	1 451	4 231 384	4 235 756	4 235 756	--
Zisk za období	--	--	2 863 455	2 863 455	--	--
Ostatní úplný výsledek za období	--	--	224 438	224 438	--	--
Úplný výsledek za období celkem	--	--	3 087 893	3 087 893	--	--
Emise akcií	--	--	--	--	--	--
Efekt z reorganizace	--	--	-1 719 003	-1 719 003	--	--
Přeúčtování z důvodu AFS	--	--	-5 820	-5 820	--	--
Stav k 30.9.2024	2 921	1 451	5 594 455	5 598 827	5 598 827	--
Stav k 31.12.2024	2 921	1 427	6 458 452	6 462 800	6 462 800	--
Zisk za období	--	--	1 201 680	1 201 680	--	--
Ostatní úplný výsledek za období	--	--	33 618	33 618	--	--
Úplný výsledek za období celkem	--	--	1 235 298	1 235 298	--	--
Dividendy	--	--	-1 500 000	-1 500 000	--	--
Snížení kapitálových rezerv	--	21	--	21	--	--
Efekt z reorganizace	--	--	-232 127	-232 127	--	--
Ostatní kapitálové transakce	--	--	-720 254	-720 254	--	--
Stav k 30.9.2025	2 921	1 448	5 241 369	5 245 738	5 245 738	--

1.4 Konsolidovaný výkaz peněžních toků

(tis. Kč)	Bod přílohy	1.1.2025 - 30.09.2025	1.1.2024 - 30.09.2024
Zisk/ztráta před zdaněním		-239 099	3 002 982
Úpravy:			
Čisté zisky (+) /ztráty (-) z financování	2.28	747 000	484 107
Změna stavu a reálné hodnoty biologických aktiv	-	1 175	-12 798
Zisk z prodeje ukončených činností	2.18	-1 432 614	-3 890
Odpisy HM a NM	2.5	466 996	292 110
Odpisy aktiv z práva k užívání	2.11	74 475	66 829
Ztráty ze znehodnocení (včetně zrušení ztrát) finančních aktiv	-	-54 466	2 885 048
Zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	2.12	-8 149	-178 292
Čisté zisky z prodeje dlouhodobého majetku	-	29 569	22 115
Čisté ztráty ze znehodnocení aktiv	-	38 905	56 308
Ostatní nepeněžní operace*	-	341 049	5 588 258
Provozní peněžní toky před pohyby pracovního kapitálu		-35 159	1 026 261
Snížení/(zvýšení) stavu zásob	2.15	-291 139	376 146
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a ostatních aktiv	2.16	-41 403	-609 394
Snížení/(zvýšení) biologických aktiv	-	26 602	20 928
Snížení/(zvýšení) finančních aktiv	2.7	160 450	154 833
Snížení/(zvýšení) aktiv klasifikovaných jako držená k prodeji	2.18	-132 604	1 763 298
Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a ostatních závazků	2.24	946 695	1 469 034
Zvýšení/(snížení) aktiv a závazků z leasingu	2.11	19 765	-16 960
Investice do nemovitostí	2.12	434 232	118 494
Peněžní toky vytvořené z provozních operací		1 087 439	4 302 640
Zaplacená daň z příjmů	2.13	--	-155 444
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		1 087 439	4 147 195
Investiční činnost			
Přijaté úroky	2.28	229 956	591 262
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám		-3 308 597	--
Poskytnuté půjčky***	2.10	-274 316	-5 173 411
Přijaté splátky půjček od spřízněných stran		897 389	--
Přijaté splátky půjček***	2.10	718 828	2 885 946
Příjmy z prodeje dceřiného podniku	-	1 702 077	--
Příjmy z prodeje HM a NM	-	254 532	68 770
Nákup HM a NM	-	-322 948	-657 735
Pořízení dceřiného podniku	-	-681 986	-3 594 973
Čisté peněžní prostředky z investičních činností		-785 064	-5 880 141

Finanční činnost			
Vyplacené dividendy**	-	-1 500 000	--
Zaplacené úroky	2.24	-991 883	-82 610
Splacení úvěrů a půjček	.	-3 298 961	-4 987 735
Příjmy z úvěrů a půjček	.	3 481 009	5 773 087
Vydané dluhopisy – emise/prodej	2.22	2 606 398	4 251 991
Vydané dluhopisy – odkup/splacení	2.22	-2 623 900	-1 568 500
Závazek připadající na držitele investičních akcií		447 985	--
Čisté peněžní prostředky z finančních činností		-1 879 352	3 386 233
Čistý (úbytek)/přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-1 576 978	1 653 287
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	-	3 538 833	414 570
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty z pořízených dceřiných společností	-	59 425	12 237
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období		2 021 280	2 080 094

*V průběhu roku 2024 došlo k nepeněžnímu pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku v celkové výši 5 253 785 tis. CZK, toto pořízení je v aktuálním cashflow uvedeno na položce ostatní nepeněžní operace.

**V průběhu roku 2025 Skupina vyplatila dividendu do mateřské společnosti v hodnotě 1 500 000 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.

2 PŘÍLOHA

2.1 Obecné 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, Polsku 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 mezitímní účetní závěrka Skupiny za období končící 30. září 2025 zahrnuje mateřskou společnost, její dceřiné společnosti a podíly v přidružených a společných podnicích. Seznam účetních jednotek ve Skupině je uveden v bodě 2.4.

Skupina nemá nad sebou žádnou mateřskou společnost, která by sestavovala konsolidovanou mezitímní účetní závěrku za období končící 30. září 2025, 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:	bwvinctd
LinkedIn:	creditas-group
Twitter:	@creditasgroup
Instagram:	creditas_group

2.2 Účetní pravidla

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

Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Mezitímní 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 30. září 2025 s komparativy k 31. prosinci 2024 a 30. září 2024. Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka 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.

Konsolidace

Východiska a principy konsolidace

Mezitímní 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 mezitímní 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. Mezitímní 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.

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za předpokladu trvání podnikatelské činnosti Skupiny a její řídicí orgány jsou v tomto ohledu přesvědčeny, že Skupina má adekvátní zdroje ke své podnikatelské činnosti v dohledné budoucnosti.

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,
- hlasovacích práv a potenciálních hlasovacích práv Skupiny.

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.

Změna obchodního podílu v dceřiné společnosti, která nevede ke ztrátě ovládnání, 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 investice, které si ponechá, se oceňují reálnou hodnotou.

Podnikové kombinace a goodwill

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 z výhodné koupě (bargain purchase).

Po počátečním vykázání je goodwill oceněn pořizovací cenou sníženou o kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Goodwill je každoročně přezkoumáván z hlediska snížení hodnoty.

Náklady související s pořízením 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.

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. Pro účely testování možného snížení hodnoty bude ke každé peněžitovné 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 peněžitovné 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 peněžitovné jednotky.

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

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 a 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 užité 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.

Přidružené společnosti

Přidružené společnosti jsou všechny jednotky, ve kterých má Skupina podstatný vliv, avšak nevykonává nad nimi kontrolu, což je pravomoc, která bývá obecně spojena 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.

Předpoklad trvání podniku (going concern)

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu dalšího trvání Společnosti a 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.

Přepočty cizích měn

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 funkční měnou Skupiny.

Kurzy k použití pro mezitímní konsolidaci za rok 2025

Druh Kurzu	EUR/CZK	PLN/CZK
Kurz k 30. 09. 2025 dle ČNB	1 EUR = 24,340 CZK	1 PLN = 5,700 CZK
Průměrný kurz za období 01.01 – 30.09.25 dle ČNB	1 EUR = 24,827 CZK	1 PLN = 5,856 CZK

Transakce a zůstatky

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 a z přepočtu

peněžních aktiv a závazků vyjádřených v cizích měnách směnným kurzem platným ke konci účetního období se vykazují v zisku nebo ztrátě.

Kurzové zisky a ztráty související s půjčkami a peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty jsou vykazovány v zisku nebo ztrátě.

K rozvahovému dni se peněžní aktiva a pasiva vyjádřená v jiných měnách, než je česká koruna, přepočítávají na české koruny podle směnného kurzu vyhlášeného Českou národní bankou a platného pro danou měnu na konci vykazovaného období.

Pozemky, budovy a zařízení a nehmotná aktiva

Pozemky budovy a zařízení a nehmotná aktiva jsou oceněna pořizovací cenou a aktiva s omezenou dobou životnosti jsou odepisována rovnoměrně po dobu jejich předpokládané životnosti.

Z důvodu odlišného používání a životnosti dlouhodobých hmotných aktiv v energetickém segmentu Skupiny je použita odlišná metodika odpisování dlouhodobého majetku. Celková doba odepisování se neliší od standardů skupiny.

Přehled metod a doby odepisování jednotlivých druhů majetku:

Přehled odepisování dlouhodobého hmotného majetku

Majetek	Metoda	Doba odepisování
Stavby a budovy, technické zhodnocení	Rovnoměrně	30-50 let
Zařízení a stroje, dopravní prostředky	Rovnoměrně	4-10 let
Ostatní dlouhodobá aktiva	Rovnoměrně	4-5 let
Nedokončený majetek, zálohy a pozemky	Neodepisuje se	xx
Majetek – Energetika		
Budovy, technické zhodnocení	Rovnoměrně	20-30 let
Zařízení a stroje	Rovnoměrně	2-20 let
Dopravní prostředky	Rovnoměrně	5 let
Nedokončený majetek a pozemky	Neodepisuje se	xx

Přehled odepisování dlouhodobého nehmotného majetku

Majetek	Metoda	Doba odepisování
Licence, ochranné známky, věcná břemena, ostatní	Rovnoměrně	5-10 let
Věcná břemena	Rovnoměrně	3-6 let
Software	Rovnoměrně	3-5 let
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	Neodepisuje se	xx

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 ziskatelná částka, je účetní hodnota tohoto aktiva okamžitě snížena na jeho zpětně ziskatelnou částku prostřednictvím opravných položek nebo impairmentu.

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.

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.

V konsolidovaném výkazu finanční pozice jsou uvedena v položce Ostatní dlouhodobá aktiva. Umělecká díla jsou na roční bázi přezkoumávána z hlediska snížení hodnoty, pokud události nebo změny okolností naznačují, že by mohlo dojít ke snížení účetní hodnoty aktiva.

Ostatní 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.

Prodej hmotných aktiv

Identifikace transakce

- Prodej hmotného aktiva, např. strojů, budov nebo zařízení, začíná v okamžiku, kdy společnost dohodne převod vlastnických práv na jinou stranu. Pro tento účel je klíčové:
- Určit datum prodeje (datum, kdy bylo aktivum skutečně převedeno).
- Ověřit, zda byla transakce uzavřena na základě tržní hodnoty (pokud není jinak dohodnuto).

Účetní zachycení prodeje

- Vykázání výnosu: Prodej aktiv je v účetních knihách vykázán jako výnos na základě tržní ceny nebo ceny, která byla dohodnuta mezi stranami.
- Výnos se zaznamená v okamžiku, kdy je aktivum převedeno na kupujícího (datum prodeje).
- Odpis aktiva: Před prodejem je nutné úplně zastavit odpisy na aktivum, pokud již došlo k jeho odepisování. Zbývající účetní hodnota (zůstatková cena) bude porovnána s prodejní cenou.

Prodej nehmotných aktiv

Identifikace transakce

- Prodej nehmotného aktiva, jako je patent, licence, software nebo know-how, zahrnuje podobný proces jako u hmotných aktiv. Je důležité určit:
- Datum prodeje a podmínky transakce.
- Zda je prodej realizován za tržní hodnotu nebo dohodnutou cenu.

Účetní zachycení prodeje

- Výnos z prodeje: Podobně jako u hmotných aktiv je třeba vykázat výnos z prodeje, a to podle dojednané ceny nebo tržní hodnoty aktiva.
- Odpisy: Pokud je nehmotné aktivum odepisováno podle metody odepisování, je nutné před prodejem zohlednit všechny dosud vykázané odpisy a upravit zůstatkovou hodnotu.

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 ziskatelnou částku daného aktiva. Zpětně ziskatelná částka aktiva odpovídá reálné hodnotě aktiva nebo peněžitelné jednotky snížené o náklady na vyřazení nebo hodnotě z užívání, podle toho, která z částek je vyšší. Zpětně ziskatelná 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 peněžitelné jednotky vyšší než zpětně ziskatelná částka, má se za to, že došlo ke snížení jeho hodnoty, a toto aktivum je nově zaúčtováno ve zpětně ziskatelné 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 a jehož přecenění bylo zaúčtováno do ostatního úplného výsledku. 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 ziskatelnou 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 ziskatelné částky aktiva.

Zrušení je omezeno tak, aby účetní hodnota aktiva nepřekročila zpětně ziskatelnou 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 ziskatelné částky každé peněžotvorné jednotky (nebo skupiny jednotek), ke které se goodwill vztahuje. Pokud je zpětně ziskatelná 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.

Vedení Skupiny dospělo k názoru, že předpoklady uvedené v poslední roční účetní závěrce nadále platí a že neexistují známky snížení hodnoty.

Finanční nástroje

Prvotní zaúčtování Finanční nástroje jsou prvotně vykázaný 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 („Amortised cost“ – v naběhlé hodnotě) 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.

Klasifikace a následné ocenění finančních aktiv – kategorie ocenění. Skupina klasifikuje finanční aktiva v kategoriích oceňování FVTPL, AC nebo v kategorii reálné hodnoty vykázané do ostatního úplného výsledku („FVOCI“). Klasifikace a následné ocenění dluhových finančních aktiv závisí na obchodním modelu Skupiny pro správu portfolia souvisejících aktiv a charakteristice smluvních peněžních toků daného aktiva.

Klasifikace a následné ocenění finančních aktiv – obchodní model. Obchodní model odráží způsob, jakým Skupina spravuje aktiva za účelem vytváření peněžních toků – zda je cílem Skupiny: i) pouze vybírat smluvní peněžní toky z aktiv („drženo za účelem získání smluvních peněžních toků“) nebo ii) vybírat jak smluvní peněžní toky, tak peněžní toky plynoucí z prodeje aktiv („drženo za účelem získání smluvních peněžních toků a prodeje“), nebo pokud není použitelný žádný z bodů i) a ii), 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.

Klasifikace a následné ocenění finančních aktiv – charakteristiky peněžních toků. V případech obchodního modelu „drženo za účelem získání smluvních peněžních toků“ nebo „drženo za účelem získání smluvních peněžních toků a prodeje“, posuzuje Skupina, zda tyto 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 vykázané 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.

Oceňování. Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená k úhradě závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Nejlepším důkazem reálné hodnoty je cena 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.

Reálná hodnota finančních nástrojů obchodovaných na aktivním trhu je oceněna jako násobek kotované 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 kóтовanou cenu.

Ke stanovení reálné hodnoty některých finančních nástrojů, pro které nejsou k dispozici informace o cenách externího trhu, se používají techniky ocenění, jako jsou modely diskontovaných peněžních toků nebo modely založené na nedávných tržních transakcích nebo posouzení finančních údajů investic. Ocenění reálnou hodnotou je analyzováno na základě hierarchie reálných hodnot takto:

- první úroveň je ocenění na základě kóтовaných cen (neupravené) z aktivních trhů pro totožná aktiva nebo závazky,
- ocenění druhé úrovně jsou oceňovací techniky se všemi významnými pozorovatelnými vstupy pro aktivum nebo závazek, a to buď přímo (tj. z ceny), nebo nepřímo (tj. odvozené z cen), a
- ocenění třetí úrovně jsou ocenění, která nejsou založena pouze na pozorovatelných tržních údajích (to znamená, že ocenění vyžaduje významné nepozorovatelné vstupy). Pro převody mezi jednotlivými úrovněmi reálných hodnot se předpokládá, že nastaly na konci vykazovaného období.

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 a prodejcům, dále odvody regulačním orgánům a burzám a převodové daně a jiné poplatky. Transakční náklady naopak nezahrnují prémie nebo diskonty, náklady na financování, interní správní náklady nebo náklady na držbu.

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.

Krátkodobé a dlouhodobé finanční nástroje

Krátkodobá finanční aktiva: To jsou například pohledávky, které mají být splaceny do jednoho roku, nebo krátkodobé investice (např. akcie nebo dluhopisy, které budou prodány do 12 měsíců).

Krátkodobá finanční pasiva: To jsou závazky, které mají být splaceny do 12 měsíců od rozvahového dne, například krátkodobé úvěry, pohledávky z obchodních vztahů a krátkodobé závazky.

Dlouhodobá finanční aktiva: Patří sem investice a pohledávky, u nichž se očekává, že budou splaceny až po více než 12 měsících, nebo finanční nástroje, které jsou drženy s dlouhodobým investičním horizontem. Typicky se to týká dlouhodobých půjček nebo investic do akcií nebo dluhopisů, které podnik hodlá držet dlouhodobě.

Dlouhodobá finanční pasiva: To jsou závazky, které mají být splatné až po více než 12 měsících od rozvahového dne, například dlouhodobé bankovní úvěry nebo dálkové závazky.

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 příštím 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.

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. Skupina během současného a předchozího období nezměnila svůj obchodní model ani neprovedla žádné reklasifikace.

Znehodnocení – opravná položka na očekávané úvěrové ztráty (ECL). Skupina na základě očekávání posuzuje ECL pro dluhová 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: i) nezkreslenou a pravděpodobnostně váženou částku, která je určena vyhodnocením spektra možných výsledků, ii) časovou hodnotu peněz, a iii) 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.

Dluhová finanční aktiva oceněná v AC jsou uvedena v konsolidovaném výkazu finanční pozice po snížení o opravnou

položku pro ECL. Očekávané úvěrové ztráty u dluhových 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 vykázaní. 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 vykázaní 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 vymození 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 užítky 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 jakýmkoliv restrikcemi.

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 podstatně 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).

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

Finanční závazky – odúčtování. Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku zániku (tj. ve chvíli, kdy je povinnost, která je uvedena ve smlouvě, ukončena, zrušena nebo vyprší).

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.

Ocenění finančních aktiv reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty. Reálná hodnota je cena, která by byla získána za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu v den ocenění.

Nejlépším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (úroveň 1 hierarchie stanovení reálné hodnoty).

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.

Pohledávky z půjček a úvěrů byly oceněny naběhlou hodnotou podle metodiky úrovně 2, pro ocenění byla po vyhodnocení úrokových sazeb využita naběhlá hodnota, se zohledněním rizikovitosti projektů.

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

Finanční deriváty. Derivátové finanční nástroje jsou představovány pevnými termínovými mimoburzovními (OTC) měnovými forwardy a měnovými a úrokovými swapy. Skupina klasifikuje deriváty jako „deriváty jiné než zajišťovací“ v kategorii FVTPL.

Deriváty jsou prvotně zaúčtovány ke dni sjednání obchodu v reálné hodnotě, v rámci podrozvahy pak v jejich jmenovité smluvní hodnotě. Přecenění derivátů v kategorii FVTPL na reálnou hodnotu je účtováno přes zisk nebo ztrátu.

Reálné hodnoty jsou odvozeny z modelu diskontovaných peněžních toků s použitím kotovaných tržních dat. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni řídicí orgány Skupiny tyto modely přezkoumaly a ujistily se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

Tyto deriváty neslouží k účelu zajištění specifického rizika, proto jsou tyto deriváty vykázány jako deriváty určené k obchodování.

Změny reálné hodnoty finančních derivátů k obchodování jsou vykázány souhrnně ve finančním výsledku hospodaření.

Komoditní deriváty

Skupina uzavírá smlouvy týkající se komodit, zejména plynu a elektřiny. Vedení při jejich účtování využívá úsudek a zásady řízení rizik, přičemž zohledňuje účel těchto komoditních smluv.

Skupina využívá finanční deriváty v podobě měnových forwardů a měnových swapů. Reálná hodnota těchto finančních derivátů je ovlivňována zejména vývojem měnových kurzů a hodnotou podkladového aktiva. Změna reálné hodnoty finančních a komoditních derivátů je vykázána v zisku nebo ztrátě. Deriváty jsou vykázány v rozvaze na pozici reálná hodnota derivátů a ve výkazu zisku a ztráty na pozici ostatní provozní výnosy.

Na zaúčtování podnikových kombinací se použije metoda koupě (akvizice). Pořizovací náklady akvizice se oceňují jako souhrn převedené protihodnoty oceněné reálnou hodnotou stanovenou k datu akvizice a jakýchkoli nekontrolních podílů v nabývaném závodě. 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.

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. Pro účely testování možného snížení hodnoty bude ke každé peněžitovné 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 peněžitovné 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 peněžitovné jednotky.

Poskytnuté a přijaté úvěry

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

Poskytnuté úvěry 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.

Klasifikace poskytnutých úvěrů: Poskytnuté úvěry jsou rovněž klasifikovány jako finanční aktiva oceňovaná amortizovanou cenou (pokud jsou drženy do splatnosti) nebo mohou být klasifikovány jako finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě (v případě, že jsou poskytovány za účelem jejich prodeje nebo pokud je zamýšleno je prodávat).

Zaplacené poplatky za zavedení úvěrových linek jsou vykázané jako transakční náklady na půjčky v míře, ve které je pravděpodobné, že část nebo celá linka bude vyčerpána. 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.

Oceňování přijatých úvěrů

Podle IFRS 9 se přijaté úvěry oceňují na amortizovanou cenu, pokud jsou drženy do splatnosti. Amortizovaná cena je stanovena na základě efektivní úrokové sazby, která je používána k rozložení plateb úroků a jistiny po dobu životnosti úvěru.

Oceňování poskytnutých úvěrů – Pokud poskytnuté úvěry nejsou drženy s cílem je prodat, jsou oceňovány také na amortizovanou cenu, přičemž se opět používá efektivní úroková sazba. Pokud je úvěr držen jako finanční aktivum v reálné hodnotě (FVTPL nebo FVOCI), oceňuje se na základě reálné hodnoty, přičemž veškeré změny v hodnotě se odrážejí v zisku nebo ztrátě nebo v jiném komplexním výsledku v závislosti na klasifikaci.

Poskytnuté půjčky jsou oceněny reálnou hodnotou sníženou o transakční náklady a následně vykázány v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry snížené o případné ztráty ze snížení hodnoty.

Přijaté i poskytnuté půjčky jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky, pokud Skupina nemá bezpodmínečné právo odložit úhradu závazku na dobu nejméně 12 měsíců po rozvahovém dni.

Klasifikace úvěrů dle protistran:

Skupina klasifikuje přijaté i poskytnuté půjčky dle protistran a to na:

- Bankovní úvěry
- Nebankovní úvěry

Půjčky jsou oceněny reálnou hodnotou sníženou o transakční náklady a následně vykázány v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry snížené o případné ztráty ze snížení hodnoty.

Půjčky jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky, pokud Skupina nemá bezpodmínečné právo odložit úhradu závazku na dobu nejméně 12 měsíců po rozvahovém dni

Leasing

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 „Práva k užívání“ a závazky z leasingu jsou vykázány na řádku „Závazky z leasingu“. Výjimku tvoří krátkodobé leasingové smlouvy (méně než 12 měsíců) a leasingy, jejichž podkladové aktivum má nízkou hodnotu. Náklad z titulu krátkodobých leasingů je vykazován na řádku „Všeobecné správní a provozní náklady“ v konsolidovaném výkazu úplného výsledku.

Ke dni sjednání smlouvy se posoudí, zda smlouva obsahuje leasing, tedy zda převádí právo užívat identifikované aktivum po stanovenou dobu výměnou za protiplnění. Právo k užívání aktiva a závazek z leasingu jsou vykázány k datu zahájení pronájmu. Při prvotním vykázání se aktivum z práva k užívání oceňuje pořizovací cenou, která se skládá z počátečního ocenění závazku z pronájmu, jakýchkoliv počátečních přímých nákladů vynaložených Skupinou, odhadu nákladů na demontáž a odstranění aktiva na konci nájemného a veškeré platby nájemného provedené před datem zahájení nájmu (bez obdržených pobídek). Následně se odepisuje od data zahájení leasingu do konce jeho životnosti nebo do konce trvání leasingu, je-li kratší. Skupina používá lineární metodu odpisování.

K datu prvotního zaúčtování zahrnují leasingové (nájemní) splátky zahrnuté do ocenění závazku z leasingu (nájmu) následující typy plateb za právo užívat po dobu leasingu (nájmu) podkladové aktivum:

- pevně stanovené leasingové splátky (nájemné) snížené o splatné leasingové (nájemní) pobídky,
- variabilní leasingové splátky (nájemné) 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 (nájmu), pokud nájemce může uplatnit opci na ukončení.

Leasingové splátky (nájemné) se diskontují pomocí úrokové sazby leasingu (nájmu), pokud ji lze snadno určit, nebo pomocí přírůstkové výpůjční úrokové sazby nájemce. Vážený průměr přírůstkové výpůjční úrokové sazby použité na ocenění závazků z leasingu (nájmu) se pohybuje v rozmezí od 2,9 % do 3,5 % u smluv denominovaných v českých korunách.

Každá platba je rozdělena mezi závazek a finanční náklady. Po prvotním zaúčtování se závazky z leasingu (nájmu) oceňují metodou efektivní úrokové míry. Účetní hodnoty závazků z leasingu (nájmu) se přeceňují tak, aby odrážely jakékoli změny v odhadované době leasingu (nájmu), uplatnění kupní opce, změny leasingových splátek (nájemného) a garantovanou zůstatkovou hodnotu a jakékoli změny leasingové (nájemní) smlouvy.

Doba trvání leasingu (nájmu) je nezrušitelná; období, na něž se vztahují opce na prodloužení a předčasné ukončení, jsou zahrnuty do doby trvání leasingu (nájmu), existuje-li přiměřená jistota, že leasing (nájem) bude prodloužen nebo že smlouva nebude ukončena předčasně.

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

- výši počátečního ocenění závazku z leasingu (nájmu),
- jakékoli leasingové splátky (nájemné) uhrazené nejpozději k datu zahájení leasingu (nájmu) snížené o veškeré obdržené leasingové (nájemní) pobídky; počáteční přímé náklady vzniklé nájemci v souvislosti s uzavřením leasingové (nájemní) smlouvy,
- počáteční přímé náklady vzniklé nájemci v souvislosti s uzavřením leasingové (nájemní) 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 (nájmu) po přehodnocení nebo změně leasingu (nájmu).

Aktiva z práva k užívání se odepisují pomocí lineární metody po dobu životnosti aktiva nebo po dobu trvání leasingu (nájmu), podle toho, která doba je kratší.

Závazky z leasingu se při prvotním vykázání ocení současnou hodnotou leasingových splátek, které nejsou splaceny při sjednání smlouvy, a které jsou diskontovány za použití implicitní úrokové sazby obsažené v nájemní smlouvě nebo pokud leasingové splátky zahrnují pevné leasingové platby, variabilní leasingové platby závislé na indexu nebo sazbě, hodnotu očekávané zbytkové hodnoty aktiva, realizační cenu v rámci kupní opce a leasingové platby v opční obnovovací lhůtě.

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.

Skupina využila zjednodušení týkající se krátkodobých leasingů (nájmů) (kratších než 12 měsíců) a leasingů (nájmů), u nichž má podkladové aktivum nízkou hodnotu (méně než 4 348 EUR), a u těchto smluv nezaúčtovala finanční závazky ani související aktiva práva k užívání. Leasingové splátky (nájemné) se v tomto ohledu účtují po dobu trvání leasingu (nájmu) s použitím lineární metody jako náklady.

Použití standardu IFRS 16 vyžaduje, aby Skupina provedla různé analýzy a odhady mimo jiné ohledně určení rozsahu smluv podléhajících IFRS 16, stanovení podmínek leasingu (nájmů) a určení úrokové míry použité pro diskontování budoucích peněžních toků. Přijaté odhady a předpoklady může být nutné revidovat na základě změn podkladových tržních a provozních faktorů, nových informací a tržní praxe týkající se použití daného standardu.

V souladu s požadavky tohoto standardu Skupina při stanovení doby trvání leasingu (nájmu) a odhadu nezrušitelné doby trvání leasingu (nájmu) používá definici smlouvy a určuje dobu vymahatelnosti smlouvy. Vymahatelnost leasingu (nájmu) zanikne, pokud jsou nájemce i pronajímatel oprávněni leasing (nájem) ukončit bez souhlasu druhé smluvní strany, nanejvýš s nepatrnou pokutou.

Přírůstková výpůjční úroková sazba nájemce je úroková sazba, kterou by nájemce musel platit, aby si na podobnou dobu a s podobným zajištěním mohl vypůjčit prostředky potřebné k nákupu aktiva v podobné hodnotě, jakou má aktivum z práva k užívání, v podobném ekonomickém prostředí.

Při odhadu doby trvání leasingu (nájmu) u smluv uzavřených na dobu neurčitou bere Skupina v úvahu dobu předpokládaného využití předmětu nájmu stanovenou na základě očekávání managementu.

Při odhadování diskontní 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.

Leasingové (nájemní) smlouvy se týkají zejména kancelářských prostor, práva na využití orné půdy pro zemědělství a vozového parku.

Skupina se nachází v pozici pronajímatele pouze v případě operativního leasingu. Pro majetek, který je předmětem operativního leasingu, Skupina využívá účetní metody v závislosti na povaze pronajímaného majetku. V konsolidovaném výkazu finanční pozice jej uvádí v položce „Hmotná aktiva“. Přijaté leasingové platby jsou v konsolidovaném výkazu úplného výsledku vykazovány v položce „Ostatní provozní výnosy“.

Investice do nemovitostí

Investičním nemovitým majetkem je nemovitost (pozemek nebo budova – popřípadě část budovy – nebo obojí) držená (vlastníkem nebo nájemcem jako aktivum z práva k užívání) spíše za účelem dosažení příjmu z nájemného nebo za účelem zhodnocení či obojího než pro:

- používání při výrobě nebo dodávkách výrobků, zboží či služeb, případně pro administrativní účely; nebo
- prodej v rámci běžné činnosti.

Majetek, který je držen Skupinou pro dosažení příjmu z nájemného nebo kapitálového zhodnocení nebo obojího 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.

Po prvotním vykazání je investice do nemovitostí oceněna 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“.

Reálné hodnoty všech investic do nemovitostí jsou kategorizovány na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.

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.

Daně

Daň z příjmů

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku za daný rok. Zdanitelný zisk se liší od výsledku hospodaření vykázaného ve výkazu zisku a ztráty, protože nezahrnuje položky výnosů nebo nákladů, které jsou osvobozené nebo nezahrnované do základu daně.

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 a v určitých případech z daňového poradenství nezávislých specialistů.

Vláda České republiky, kde je mateřská společnost registrována, přijala v roce 2023 zákon č. 416/2023 Sb., o dorovnávacích daních pro velké nadnárodní skupiny a velké vnitrostátní skupiny týkající se daní z příjmů v rámci druhého pilíře s účinností od 31. prosince 2023.

Dle této legislativy se rozumí „velkou skupinou skupina, jejíž konsolidované roční výnosy vykázané v konsolidované účetní závěrce nejvyšší mateřské entity nejméně ve 2 ze 4 výkazních obdobích bezprostředně předcházejících danému zdaňovacímu období, včetně výnosů vyloučených entit, činí alespoň částku odpovídající 750000000 EUR“.

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 %. Nenároková část DPH je proto účtována do 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.

Odložená daň

Odložené daňové pohledávky a závazky vznikají u přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiva nebo závazku v konsolidovaném výkazu finanční pozice a jejich daňovou hodnotou. Odložené daňové závazky jsou účtovány pro všechny přechodné rozdíly. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Odložené daňové pohledávky a závazky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových zákonů schválených do konce účetního období.

Splatná a odložená daň se zahrnuje do hospodářského výsledku, kromě případů, kdy souvisí s položkami, které se vykazují buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu – v tom případě se i splatná a odložená daň

vykazuje v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. Pokud splatná nebo odložená daň vzniká při prvotním zaúčtování podnikové kombinace, je daňový efekt zahrnut do účtování o podnikové kombinaci.

Zásoby

Skupina definuje zásoby jako aktiva držaná 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.

Z pohledu Skupiny jsou zásobou nemovitosti ve výstavbě a představují náklady na výstavbu nemovitostí za účelem prodeje v běžné činnosti. Nemovitosti ve výstavbě jsou vykázány v pořizovacích cenách nebo čisté realizovatelné hodnotě, je-li nižší.

Čistá realizovatelná hodnota je odhadnutá prodejní cena v běžném podnikání snižená o odhadnuté náklady na dokončení a odhadované náklady nutné k uskutečnění prodeje.

Náklady na prodané zásoby se oceňují pomocí specifické identifikační metody. Pořizovací cena developerských projektů zahrnuje stavební náklady, ostatní přímé náklady spojené s výstavbou, výrobní režii a výpůjční náklady. Čistá realizovatelná hodnota se rovná odhadnuté prodejní ceně v běžné činnosti, snižené o náklady na dokončení a o náklady prodeje.

Pozemky jsou vykázány v zásobách, pokud byla na Skupinu převedena významná rizika a užitky vyplývající z vlastnictví.

Stavební náklady a ostatní přímé náklady, včetně výpůjčních nákladů a výrobní režie jsou v průběhu výstavby klasifikovány jako nedokončená výroba. 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. Pozemky jsou klasifikovány jako hotové výrobky v rámci zásob.

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.

Dokončené nemovitosti určené k budoucímu prodeji a nemovitosti ve výstavbě jsou posuzovány z hlediska snížení hodnoty vždy, když události nebo změny okolností naznačují, že jejich účetní hodnota nemusí být zpětně ziskatelná.

Ztráta ze snížení hodnoty je zaúčtována ve výši částky, o kterou účetní hodnota aktiva převyšuje jeho čistou realizovatelnou hodnotu. Čistá realizovatelná hodnota představuje očekávanou prodejní cenu sniženou o náklady na dokončení a prodejní náklady. Nemovitosti, jejichž hodnota byla snížena, jsou ke každému rozvahovému dni posuzovány z hlediska možného zrušení snížení hodnoty.

Skupina vytváří 100% opravnou položku na veškeré zásoby bez pohybu nad 365 dnů.

Pohledávky z obchodních vztahů, 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 odpisy ze snížení hodnoty.

Lze-li předpokládat splacení pohledávky do jednoho roku, je klasifikována jako krátkodobý majetek. V opačném případě je klasifikována jako dlouhodobý majetek.

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 pohledávek, například půjčky, zálohy, daně nebo jiné finanční nároky. V závislosti na povaze pohledávky mohou být zařazeny do kategorie finančních aktiv oceněných v naběhlé hodnotě nebo v reálné hodnotě.

Vykazování pohledávek v účetní závěrce

- **Krátkodobé pohledávky** (obvykle splatné do 12 měsíců od rozvahového dne) jsou vykazovány jako aktuální aktiva.
- **Dlouhodobé pohledávky** (splátky po 12 měsících nebo více) jsou vykazovány jako neaktuální aktiva.

Znehodnocení pohledávek

Pokud dojde ke znehodnocení pohledávky, musí být její hodnota upravena na nižší hodnotu, což znamená, že pohledávky se sníží o opravnou položku (pro případ očekávaných ztrát) dle IFRS 9.

Skupina provádí hodnocení očekávaných úvěrových ztrát (expected credit losses; „ECL“) souvisejících s aktivy na základě smluv se zákazníky oceňovanými zůstatkovou hodnotou bez ohledu na to, zda existuje důkaz o snížení hodnoty.

Dobytnost pohledávek se odhaduje na základě historických údajů, protože bilance zahrnuje různé položky seskupené na základě podobnosti z hlediska úvěrového rizika a chování zákazníků v minulosti. Další úprava pak má odrážet vliv budoucích faktorů, které se v historických údajích neprojeví.

Skupina se rozhodla vytvářet opravnou položku ve výši 2 % z pohledávek po splatnosti nad 90 dnů.

Hotovost a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady na požádání a ceniny. Bankovní účty a vklady, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků Skupiny, jsou pro účely přehledu o peněžních tocích vykázány jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

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. 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.

Vlastní kapitál

Kmenové akcie se klasifikují jako vlastní kapitál a jsou oceněny v nominální hodnotě.

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.

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

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

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 vykazovány naběhlou hodnotou. Naběhlá hodnota se vzhledem k jejich krátkodobým splatnostem zpravidla rovná nominální hodnotě.

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 individuální účetní závěrce jako „Čistá aktiva 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 této 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
- Ostatní úplný výsledek – 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).

Výnosy z hlavní činnosti

Výnosy jsou tržby plynoucí z běžných činností Skupiny, primárně z oblasti nemovitostí, energetiky, 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.

Výnosy z prodeje bytových jednotek a pozemku – výnosy z prodeje 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.

Výnosy z pronájmu – 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 (fáze 3), se úrokový výnos vypočítá aplikací efektivní úrokové sazby na jejich naběhlou hodnotu, sníženou o rezervu.

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 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.

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; 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 provádí odhady a předpoklady, které ovlivňují částky vykázané v účetní závěrce a účetní hodnotu aktiv a pasiv v příštím účetním roce. 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

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. 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.

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 příjmu z pronájmu nebo na základě prodejní ceny.

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.

Okamžikem uznání výnosů je okamžik, kdy zákazník získá kontrolu nad aktivem.

Události po skončení účetního období

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení mezitímní 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 mezitímní 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.

Změny ve členění konsolidovaných výkazů

Skupina se pro splnění předpokladu věrného a poctivého obrazu a pro větší přehlednost rozhodla pozměnit strukturu konsolidovaného výkazu finanční pozice. Změna představuje vykázání položky „Emitované směnky dlouhodobé“ a „Emitované směnky krátkodobé“ na samostatném řádku výkazu finanční pozice. V přechozích obdobích byla položka vykázána v rámci řádku „Ostatní dlouhodobé závazky“ a „Ostatní krátkodobé závazky“.

2.3 Přijetí nových či revidovaných standardů IFRS

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.

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 je směnitelná za jinou měnu, pokud je účetní jednotka schopna tuto jinou měnu získat v časovém rámci, který připouští běžnou administrativní prodlevu, a prostřednictvím trhu nebo směnného mechanismu, v němž směnná transakce zakládá vymahatelná práva a povinnosti.

Účetní jednotka posuzuje, zda je měna směnitelná za jinou měnu ke dni ocenění a pro stanovený účel. Pokud je účetní jednotka schopna získat ke dni ocenění pro stanovený účel pouze nevýznamné množství jiné měny, není měna za tuto jinou měnu směnitelná.

Při posuzování, zda je měna směnitelná za jinou měnu, zvažuje účetní jednotka svou schopnost tuto jinou měnu získat, nikoli svůj úmysl nebo rozhodnutí tak učinit.

Pokud měna není ke dni ocenění směnitelná za jinou měnu, odhadne účetní jednotka k tomuto dni spotový měnový kurz. Cílem účetní jednotky při odhadu spotového měnového kurzu je zohlednit kurz, za který by se ke dni ocenění uskutečnila řádná směnná transakce mezi účastníky trhu za převládajících ekonomických podmínek.

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. Mezi příklady pozorovatelného měnového kurzu patří:

- spotový měnový kurz pro jiný účel, než pro který účetní jednotka směnitelnost posuzuje,
- první měnový kurz, za který je účetní jednotka schopna získat jinou měnu pro stanovený účel po obnovení směnitelnosti měny (první následný měnový kurz).

Účetní jednotka používající jinou metodu odhadu může použít jakýkoli pozorovatelný měnový kurz – včetně kurzů ze směnných transakcí na trzích nebo ve směnných mechanismech, které nezakládají vymahatelná práva a povinnosti – a podle potřeby tento kurz upravit tak, aby byl splněn cíl uvedený výše.

Pokud účetní jednotka odhaduje spotový měnový kurz, protože měna není směnitelná za jinou měnu, zveřejní informace, které uživatelům její účetní závěrky umožní pochopit, jak měna, která není směnitelná za jinou měnu, ovlivňuje nebo se očekává, že ovlivní finanční výkonnost, finanční pozici a peněžní toky účetní jednotky.

Těmito úpravami se také přidává nový dodatek, který je nedílnou součástí standardu IAS 21. Dodatek obsahuje aplikační příručku k požadavkům zavedeným úpravami. Úpravy také přidávají nové ilustrativní příklady doprovázející standard IAS 21, které ilustrují, jak by účetní jednotka mohla použít některé požadavky v hypotetických situacích na základě omezených prezentovaných skutečností.

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.

Vedení společnosti neočekává, že přijetí těchto úprav standardu IAS 21 může mít dopad na konsolidovanou účetní závěrku skupiny v budoucích účetních obdobích.

2.4 Konsolidační celek

Do konsolidace k 30. září 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.	100 %	0 %	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
PHCZ OPERATIONS s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
GRANDHOTEL PUPP Karlovy vary, akciová	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
GRANDHOTEL PUPP s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
UCED Holding a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
Projekt Elixir s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED CZĘSTOCHOWA Sp. z o.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Polsko	Energetika	plná
Projekt Elixir Sp. z o.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Polsko	Energetika	plná
Paralia Sp. z o.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Polsko	Energetika	plná
Duon Sp. z o.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Polsko	Energetika	plná
Duon Trading Sp. z o.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Polsko	Energetika	plná
Duon Dystrybucja Sp. z o.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Polsko	Energetika	plná
DUON Logistyka sp. z o.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Polsko	Energetika	plná

Duon Energy Services Sp. z o.o.	100 %	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
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
TEPLÁREN Považská Bystrica, s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
UCED Distribúcia s. r. o. (dříve GGE distribúcia, 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 Fund Holding a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
CREDITAS ASSETS SICAV a.s.***	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
CREDITAS ENERGY, podfond SICAV***	39,45 %	-1,52 %	40,97 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Distribuce II, s. r. o.***	39,45 %	-1,52 %	40,97 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Distribuce III, s. r. o.***	39,45 %	-1,52 %	40,97 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Distribuce IV, s. r. o.***	39,45 %	-1,52 %	40,97 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Distribuce, s. r. o.***	39,45 %	-1,52 %	40,97 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Chomutov, s. r. o.***	39,45 %	-1,52 %	40,97 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Kopřivnice, s. r. o.***	39,45 %	-1,52 %	40,97 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Přerov, s. r. o.***	39,45 %	-1,52 %	40,97 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Watt s.r.o.***	39,45 %	-1,52 %	40,97 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Bio s.r.o.***	39,45 %	-1,52 %	40,97 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Vítkovice a.s.***	39,45 %	-1,52 %	40,97 %	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
DB Development s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
DALAVA House s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Kobylysy 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
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 Sínava s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Slovensko	Ostatní	plná

* vykázáno jako investice

** z důvodu nevýznamnosti není uveden nekontrolní podíl

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

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 30. září 2025 staly dceřinými společnostmi Skupiny:

- 100% podíl na základním kapitálu společnosti Pozemky S.Morava 1 s.r.o.
- 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 Logistika sp. z o.o.
- 100% podíl na základním kapitálu společnosti Duon Energy Services Sp. z o.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.

V roce 2025 Skupina prodala podíl na základním kapitálu následujících společností, které k 30. září 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.

V roce 2025 ve Skupině zanikly v rámci reorganizace metodou fúze splynutím následující společnosti, které k 30. září 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.

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

2.5 Pozemky, budovy a zařízení

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

Dlouhodobý hmotný majetek 2025

(tis. Kč)	Stavby a budovy	Zařízení, příslušenství a stroje	Ostatní dlouhodobá aktiva	Pozemky	Nedokončený dlouhodobý majetek	Celkem
Hrubá účetní hodnota ke dni 31.12.2024	2 395 445	1 669 343	49 879	705 192	483 202	5 303 062
Pořízení	46 310	341 976	92	3 662	222 144	614 184
Akvizice 2025 (změna kons. celku)	1 128 827	102 879	1 026	407 074	6 372	1 646 178
Vyřazení	-31 706	-110 600	--	-65 540	-132 006	-339 852
Kurzové rozdíly	-49 435	-58 472	-287	-6 842	-4 635	-119 671
Klasifikace k prodeji dle IFRS 5	-76 743	-2 881	--	-46 747	--	-126 371
Reklasifikace dle IAS 16	--	--	--	--	-72 806	-72 806
Hrubá účetní hodnota ke dni 30.9.2025	3 412 698	1 942 245	50 710	996 799	502 271	6 904 723
Odpisy 2025	-123 669	-201 384	-758	--	--	-325 811
Oprávký 2025 - akvizice	-354 983	-81 574	-938	--	--	-437 495
Snížení oprávek – vyřazení	--	94 918	--	--	--	94 918
Opravné položky	-72 587	-39 927	--	--	-5 482	-117 996
Kumulované oprávký	-804 855	-532 424	-9 377	--	--	-1 346 656
Čistá částka ke dni 30.9.2025	2 535 256	1 369 894	41 333	996 799	496 789	5 440 071

K významným přírůstkům majetku v roce 2025 patří akvizice skupiny SHAKAI, která přinesla pozemky, stavby a zařízení v netto hodnotě 1 202 907 tis. Kč.

Kurzové rozdíly jsou způsobeny přepočtem měny z EUR na Kč u dceřiné společnosti Alzheimercentrum Slovakia a.s. a skupiny UCED Slovensko.

V roce 2025 nedošlo k žádným přeceněním hmotného movitého majetku.

Dlouhodobý hmotný majetek 2024

(tis. Kč)	Stavby a budovy	Zařízení, příslušenství a stroje	Ostatní dlouhodobá aktiva	Pozemky	Nedokončený dlouhodobý majetek	Celkem
Hrubá účetní hodnota ke dni 31. 12. 2023	635 687	373 968	8 950	216 138	183 142	1 417 886
Pořízení	56 419	313 778	3 233	38 978	298 044	710 452
Akvizice 2024 (změna kons. celku)	1 482 638	957 605	22 926	367 805	75 128	2 906 102
Přikonsolidování SPVs	349 916	--	18 959	78 152	13 500	460 527
Vyřazení	-158 781	-1 637	-4 634	--	-90 628	-255 680
Kurzové rozdíly	27 250	18 590	445	3 887	1 460	51 632
Klasifikace k prodeji del IFRS 5	2 317	7 039	--	232	2 557	12 145
Hrubá účetní hodnota ke dni 31. 12. 2024	2 395 445	1 669 343	49 879	705 192	483 202	5 303 062
Odpisy 2024	-120 136	-114 355	-7 775	--	--	-242 266
Oprávký 2024 – akvizice	-935	-81	--	--	--	-1 015
Oprávký 2024 – přikonsolidování SPVs	-74 774	-10 584	-2 142	--	--	-87 501
Snížení oprávek – vyřazení	17 675	1 511	4 634	--	--	23 820
Opravné položky	-72 587	-39 927	--	--	--	-112 515

Kumulované oprávky	-326 203	-344 384	-7 680	--	--	-678 267
Čistá částka ke dni 31. 12. 2024	1 996 655	1 285 032	42 199	705 192	483 202	4 512 280

K významným přírůstkům majetku v roce 2024 patřila především akvizice Skupiny GGE a.s. a dalších společností jako byly AMBIAGENCY s.r.o., Jateční 35 s.r.o., VARNIS Estate s.r.o. Celková výše nově nabytého majetku za rok 2024 z titulu akvizic činila 2 906 102 tis. CZK.

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

V roce 2024 nedošlo k žádným přeceněním hmotného movitého majetku

Dále v roce 2024 došlo ke klasifikaci dceřiných společností Valcha Property Development a.s. a Kobylisy PD s.r.o. k prodeji dle IFRS 5, celková výše 12 145 tis. Kč.

2.6 Nehmotná aktiva

Dlouhodobý nehmotný majetek představuje software, ostatní ocenitelná práva, ostatní dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek, poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek, dohody o koncesi na služby, emisní kvóty, feed-in tarify, klientská báze. Položka ostatní ocenitelná práva obsahuje licence k užívání plynové infrastruktury, ochranné známky a webové stránky společností. Ostatní dlouhodobý majetek je tvořen především věcnými břemeny.

Veškerá nehmotná aktiva jsou vykazována v pořizovacích cenách snížených o oprávky a ztráty ze snížení hodnoty. Odpisy jsou prováděny rovnoměrně po dobu předpokládané životnosti majetku dle přehledu o době odpisování majetku.

Dlouhodobý nehmotný majetek 2025

(tis. Kč)	Software	Ostatní ocenitelná práva	Ostatní dl. nehmotný majetek	Nedokončený dl. nehmotný. majetek	Dohody o koncesi na služby	Emisní kvóty	Feed-in tarify	Klientská báze	Celkem
Hrubá účetní hodnota ke dni 31. 12. 2024	181 043	3 031	8 884	80	404 647	287 663	71 576	531 177	1 488 101
Pořízení	33 753	--	676	44 673	2 005	6 547	--	--	87 654
Akvizice 2025 (změna kons. celku)	1 842	--	--	--	--	--	--	--	1 842
Vyřazení	--	-1 433	-2 533	--	--	-217 454	--	--	-221 420
Kurzové rozdíly	--	--	--	--	-14 106	-9 675	-2 402	-17 811	-43 994
Klasifikace k prodeji dle IFRS 5	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Hrubá účetní hodnota ke dni 30. 09. 2025	216 638	1 598	7 027	44 673	392 546	67 081	69 174	513 366	1 312 183
Amortizace 2025	-44 573	-283	-513	--	-24 955	--	-28 165	-26 401	-124 890
Amortizace 2025 – akvizice	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Snížení opravek – vyřazení	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Opravné položky	-13 785	--	--	--	--	--	--	--	-13 785
Kumulované oprávky	-149 195	-1 379	-1 109	--	-44 109	--	-50 070	-46 936	-292 798
Čistá částka ke dni 30. 09. 2025	53 658	219	5 918	44 673	348 437	67 081	19 104	466 429	1 005 600

V roce 2025 k datu mezitímní konsolidované závěrky a v roce 2024 nedošlo k žádnému přecenění nehmotného majetku.

K 30.9.2025 Skupina neeviduje žádný nehmotný majetek, který by byl klasifikován k prodeji dle IFRS 5.

Hlavním hybatelem snížení dlouhodobého nehmotného majetku je zapříčiněno primárně odpisy a vyřazeními majetku ve slovenské části energetické divize UCED Slovensko.

K 30.9.2025 došlo ke změně ve vykazování záloh na nehmotný majetek, přičemž všechny takové zálohy jsou nově vykázány na položce ostatních krátkodobých aktiv.

Dlouhodobý nehmotný majetek 2024

(tis. Kč)	Software	Ostatní ocenitelná práva	Ostatní dl. nehmotný majetek	Nedokončený dl. nehmotný. majetek	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek	Dohody o koncesi na služby	Emisní kvóty	Feed-in tarify	Klientská báze	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	80	71 579	7 228	208 255	--	--	351 270
Akvizice 2024 (změna kons. celku)	18 875	1 433	148	--	--	389 845	254 066	70 212	521 053	1 255 632
Přikonsolidování SPVs	183	--	--	--	48	--	--	--	--	231
Vyřazení	-1 342	--	-7 694	--	-51 707	--	-179 594	--	--	-240 338
Kurzové rozdíly	367	28	3	--	--	7 574	4 936	1 364	10 124	24 396
Hrubá účetní hodnota ke dni 31. 12. 2024	181 043	3 031	8 884	80	21 621	404 647	287 663	71 576	531 177	1 509 723
Amortizace 2024	-37 862	274	209	--	--	--	--	--	--	-37 379
Amortizace 2024 – přikonsolidování SPVs	-58	--	--	--	--	--	--	--	--	-58
Snížení opravek – vyřazení	561	--	--	--	--	--	--	--	--	561
Opravné položky	-13 784	--	--	--	--	--	--	--	--	-13 784
Kumulované oprávky	-104 622	-1 096	-596	--	--	-19 820	--	-22 667	-21 256	-170 057
Čistá částka ke dni 31. 12. 2024	63 198	1 935	8 288	80	21 621	384 827	287 663	48 909	509 921	1 326 443

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

2.7 Finanční aktiva

(tis. Kč)	30.09.2025	31.12.2024
Dlouhodobá finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou		
Dluhopisy	--	51 927
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	975	32 433
Dlouhodobá finanční aktiva celkem	975	84 360
Krátkodobá finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty		
Akcie	--	54 053
Krátkodobá finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou		
Dluhopisy	4 278	27 290
Krátkodobá finanční aktiva celkem	4 278	81 343
Finanční aktiva celkem	5 253	165 703

Dluhopisy

(tis. Kč)	30.09.2025	31.12.2024
Dluhopisy dlouhodobé		
JTGF XI 4,9/26	--	29 430
Smart capital 1	--	18 488
Smart capital 2	--	4 009
Dlouhodobá finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou	--	51 927
Dluhopisy krátkodobé		
Smart capital	4 278	--
JTEF CZKII 5,25/25	--	27 290
Krátkodobá finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou	4 278	27 290

Skupina k 30. září 2025 vlastní 4 ks (k 31. prosince 2024: 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 30. září 2025 je 4 000 tis. Kč. Dluhopisy nejsou obchodované. Datum splatnosti dluhopisu je 22. prosince 2025. Záměr Skupiny je držet dluhopis do data splatnosti.

Kapitálové nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

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

Krátkodobá finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

(tis. Kč)	30.09.2025	31.12.2024
akcie PROSIEBENSAT.1 MEDIA SE (ISIN: DE000PSM7770)	--	54 053
Celkem	--	54 053

Skupina k 31. prosinci 2024 vlastnila 433 056 ks akcií PROSIEBENSAT.1 MEDIA SE, ISIN: DE000PSM7770. Tyto akcie byly prodány v průběhu roku 2025 a jejich průměrná účetní hodnota při prodeji činila 7,82 EUR za akcii.

2.8 Ostatní majetkové podíly

(tis. Kč)	30.09.2025	31.12.2024
Dlouhodobé ostatní majetkové podíly oceněné naběhlou hodnotou		
Podílové listy a akcie	23 005	71 025
Podíly v družstvech a ostatních společnostech	6	7
Dlouhodobé ostatní majetkové podíly oceněné naběhlou hodnotou celkem	23 011	71 032
Dlouhodobé ostatní majetkové podíly oceněné reálnou hodnotou		
Akcie	467 486	210 228
Dlouhodobé ostatní majetkové podíly oceněné reálnou hodnotou celkem	467 486	210 228
Ostatní majetkové podíly celkem	490 497	281 260

Podílové listy a akcie

(tis. Kč)	30.09.2025	31.12.2024
Podílové listy a akcie		
CP CREDITAS Stabilita (ISIN: CZ0008477387)		30 000
CP CREDITAS Smíšený (ISIN: CZ0008477502)	--	18 000
Ostatní akcie	23 005	23 025
Dlouhodobé ostatní majetkové podíly ocenění naběhlou hodnotou	23 005	71 025

Dlouhodobé ostatní majetkové podíly oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

(tis. Kč)	30.09.2025	31.12.2024
Akcie		
CP GAMA Energy, podfond SICAV (ISIN: CZ0008052065)	199 058	199 058
CP Max Development podfond (ISIN: CZ0008052602)	41 170	11 170
CP HIA Max Realitní Fond SICAV a.s., Podfond A (ISIN: CZ0008050390)	227 258	--
Dlouhodobé ostatní majetkové podíly oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty celkem	467 486	210 228

V roce 2025 pořídila Skupina akcie nového fondu Max Realitní Fond SICAV a.s., který taktéž investuje do nemovitostních projektů. Akcie jsou drženy za účelem dlouhodobého zhodnocení.

2.9 Goodwill

Účetní hodnota goodwillu

(tis. Kč)	30.09.2025	31.12.2024
Brutto hodnota goodwillu	2 136 533	1 888 794
Impairment	--	--
Netto hodnota goodwillu	2 136 533	1 888 794

Skupina během roku 2025 uskutečnila několik akvizic (viz 2.3131), které ovlivnily výši Goodwillu k 30. září 2025. Největší vliv na položku goodwillu měl nákup podílů společností SHAKAI s.r.o. a SHAKAI PROPERTY s.r.o.

K datu sestavení mezitímní účetní závěrky skupina finalizuje podklady k alokaci kupní ceny. Alokace bude provedená v účetní konsolidaci k 31.12.2025.

Skupina testuje goodwill na snížení hodnoty každoročně a vždy, když jsou identifikovány indikátory jeho snížení hodnoty i během mezitímních účetních období.

2.10 Poskytnuté úvěry

Společnostem ve skupině CREDITAS k 30. září 2025 poskytla Skupina úvěry v celkové výši 7 735 975 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 7 083 240 tis. Kč). Společnostem mimo skupinu CREDITAS poskytla Skupina úvěry v celkové výši 1 009 175 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 1 876 248 tis. Kč).

Skupina poskytuje úvěry formou termínovaných úvěrových smluv a rámcových úvěrových smluv. K 30. září 2025 Skupina poskytla úvěrové rámce v celkové výši 11 658 800 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 10 715 450 tis. Kč), ze kterých bylo vyčerpáno celkem 7 698 452 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 8 864 981 tis. Kč).

Poskytnuté úvěry jsou úročené a nejsou zajištěné.

Poskytnuté úvěry:

(tis. Kč)	30.09.2025	31.12.2024
Dlouhodobé úvěry		
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	7 749 323	788 093
Očekávané úvěrové ztráty	-511 330	-939
Dlouhodobé úvěry celkem	7 237 993	787 154
Krátkodobé úvěry		
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	995 827	8 171 395
Očekávané úvěrové ztráty	-67 849	-573 805
Krátkodobé úvěry celkem	927 978	7 597 590
Poskytnuté úvěry celkem	8 165 971	8 384 744

Změna v objemu poskytnutých dlouhodobých a krátkodobých úvěrů od 31. prosince 2024 byla způsobena prodloužením splatnosti úvěru poskytnutého mateřské společnosti. Tento úvěr tvoří největší část poskytnutých úvěrů.

Očekávané úvěrové ztráty

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

2.11 Leasing

Skupina má leasingové smlouvy zejména na pronájem kanceláří, pozemků a vozidel. Významnou část hodnoty zároveň 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.

Aktiva z práva k užívání

(tis. Kč)	30.09.2025	31.12.2024
Hrubá účetní hodnota k začátku období	1 136 093	514 182
Pořízení	88 261	621 911
Vyřazení	-95 449	--
Hrubá účetní hodnota ke konci období	1 128 905	1 136 093
Odpisy	-74 475	-93 486
Oprávkový	-342 260	-265 272
Čistá účetní hodnota ke konci období	712 170	777 335

Závazky z leasingu

(tis. Kč)	30.09.2025	31.12.2024
Účetní hodnota k začátku období	723 146	286 002
Pořízení	88 070	516 944
Vyřazení	-90 353	--
Splátky	-58 579	-81 868
Ztráty z financování leasingu	15 462	22 068
Účetní hodnota ke konci období	697 746	743 146
Z toho: krátkodobý závazek z leasingu	70 701	67 443
dlouhodobý závazek z leasingu	627 045	675 703

2.12 Investice do nemovitostí

(tis. Kč)	30.09.2025	31.12.2024
Reálná hodnota	10 095 620	4 032 254
Pořízení	519 638	6 600 385
Akvizice dceřiných společností	92 647	201 805
Vyřazení	-1 054 666	-560 782
Zvýšení reálné hodnoty během roku	8 149	856 832
Převody dle IFRS 5	--	-1 034 874
Reálná hodnota Celkem	9 661 388	10 095 620

Výnosy vykázané v zisku nebo ztrátě z přecenění do reálné hodnoty zařazené do úrovně 3 činily za období končícím 30. září 2025 8 149 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 856 832 tis. Kč) a jsou uvedeny v konsolidovaném výkazu o úplném výsledku v položce „Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí“. Tyto výnosy lze připsat změnám nerealizovaných zisků nebo ztrát souvisejících s investicí do nemovitosti drženou na konci vykazovaného období.

V roce 2025 činily výnosy z pronájmu projektů 148 814 tis. Kč (2024: 163 775 tis. Kč).

Nejvýznamnějšími úbytky v roce 2025 patří prodej projektu společnosti AC IMMO s.r.o. v celkové hodnotě 699 516 tis. Kč a projektu společnosti Pobřežní 10 s.r.o. v celkové hodnotě 263 793 tis. Kč. Mezi významné úbytky v roce 2024 patří prodej projektu společnosti Osová PD, s.r.o. v celkové hodnotě 500 822 tis. Kč. Během roku 2024 byl dle IFRS 5 klasifikován k prodeji developerský projekt společnosti LEMANT Finance s.r.o. v celkové hodnotě 1 034 874 tis. Kč.

Investice do nemovitostí lze rozdělit na 3 druhy investic: vlastnictví pozemků, developerské projekty a distribuční energetické soustavy.

Lokalita, metoda ocenění a rozpad reálné hodnoty v letech:

Druh investice do nemovitostí	Lokalita	Metoda ocenění	Reálná hodnota 30.09.2025 (tis. Kč)	Reálná hodnota 31.12.2024 (tis. Kč)
Pozemky	Morava a Slezsko	Metoda tržního porovnání	238 596	241 344
	Morava a Slezsko	Metoda tržního porovnání	90 911	--
Developerské projekty	Olomouc	Metoda přímé kapitalizace	204 598	199 384
	Praha, Karlín	Metoda přímé kapitalizace	325 143	315 138
	Písek, Ostrava, Vodňany, Pardubice, Zlosyň, Čáslav	Metoda přímé kapitalizace	--	699 516
	Praha, Stodůlky	Metoda přímé kapitalizace	936 971	902 629

	Praha, Stodůlky	Metoda přímé kapitalizace	114 677	114 598
	Praha, Stodůlky	Metoda tržního porovnání	220 710	201 805
	Praha, Žižkov	Metoda tržního porovnání	66 661	67 981
	Praha, Karlín	Metoda tržního porovnání	--	263 793
	Praha, Staré Město	Metoda diskontovaných peněžních toků	1 103 942	989 119
	Ostrava	Substanční metoda	732 673	732 673
Distribuční energetické soustavy	Brno, Ostrava, Kopřivnice, Chomutov, Hranice na Moravě, Plzeň	Metoda diskontovaných peněžních toků	5 626 504	5 367 638
Celkem			9 661 388	10 095 620

2.13 Daň z příjmů

Platná sazba daně z příjmu právnických osob uplatňovaná na vykázaný zisk činí 21 % (2024: 21 %). Pohledávka z titulu přímých daní ve výši 161 104 tis. Kč souvisí se zálohami na daň zaplacenými v letošním období.

2.14 Odložená daň

Sazba daně z příjmu právnických osob použita pro výpočet odložené daně činí 21 % (2024: 21 %). V období do 30. září 2025 klesl odložený daňový závazek z 2 341 274 tis. Kč na 2 173 732 tis. Kč a vzrostla odložená daňová pohledávka z 71 031 tis. Kč na 93 708 tis. Kč. Důvodem jsou zejména investiční činnosti skupiny během roku a jejich dopady.

2.15 Zásoby

(tis. Kč)	30.09.2025	31.12.2024
Nedokončená výroba: Nemovitosti ve výstavbě	1 956 440	1 441 663
Hotové výrobky: Jednotky určené k prodeji	134 617	258 148
Poskytnuté zálohy na zásoby	17 877	4 550
Ostatní zásoby	121 875	214 193
Zásoby celkem	2 230 809	1 918 555

Nedokončená výroba je tvořena primárně stavebními náklady vynaloženými na výstavbu nemovitostí. Největší položky tvoří rozpracované developerské projekty Klecany, Mlynářka, Grébovka, Nové Boroviny, Soukenická, Jateční 35, Jateční 37 a Mosilana. Nárůst mezi sledovanými obdobími nedokončené výroby je způsobem postupnou realizací developerských projektů.

Hotové výrobky jsou tvořeny dokončenými developerskými projekty připravenými k prodeji. Úbytek zásoby výrobků je způsoben prodejem hotových jednotek v projektu Jinonický zámek a Nové Boroviny.

Ostatní zásoby obsahují náhradní díly a palivo pro energetickou divizi Skupiny. Největší položkou k 30. září 2025 je palivo vlastněné společností UCED Bio s.r.o. v hodnotě 47 922 tis. Kč a palivo pro slovenskou část energetické divize v hodnotě 55 666 tis. Kč.

2.16 Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva

Krátkodobé pohledávky

(tis. Kč)	30.09.2025	31.12.2024
Obchodní pohledávky – hrubá hodnota	777 133	919 817
Opravná položka	-115 289	-28 126
Pohledávky z obchodních vztahů	661 844	891 691
Ostatní pohledávky – hrubá hodnota	475 556	353 101
Opravná položka	--	--
Ostatní krátkodobé pohledávky	475 556	353 101
Krátkodobé pohledávky celkem	1 137 400	1 244 792

Nárůst opravných položek k pohledávkám z obchodních vztahů je v souladu s účetní metodikou Skupiny o tvorbě opravných položek. Nový výše opravných položek k pohledávkám z obchodních vztahů vznikla v energetické části Skupiny.

Největší položkou ostatních pohledávek jsou pohledávky nakoupené v rámci koupě závodu společnosti TAMEH CZECH ve výši 93 907 tis. Kč (k 31. prosince 2024 101 707 tis. Kč).

Ostatní dlouhodobá a krátkodobá aktiva

(tis. Kč)	30.09.2025	31.12.2024
Dlouhodobá aktiva		
Ostatní dlouhodobá aktiva – hrubá hodnota	133 436	60 902
Opravná položka	-37 506	-790
Ostatní dlouhodobá aktiva	95 930	60 112
Krátkodobá aktiva		
Ostatní krátkodobá aktiva – hrubá hodnota	351 003	243 677
Opravná položka	-121 080	-114 339
Ostatní krátkodobá aktiva	229 923	129 338
Ostatní aktiva celkem	325 853	189 450

Mezi významné položky ostatních krátkodobých aktiv patří zálohy na pořízení dlouhodobého majetku v hodnotě 90 746 tis. Kč.

2.17 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)	30.09.2025	31.12.2024
Peněžní prostředky:		
Peníze v pokladnách	3 943	1 520
Peníze na bankovních účtech	2 017 334	3 537 310
Peněžní prostředky celkem	2 021 277	3 538 830
Peněžní ekvivalenty:		
Ceniny	3	3
Peněžní ekvivalenty celkem	3	3
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	2 021 280	3 538 833

Veškeré peněžní prostředky jsou v rámci IFRS 9 vykázány ve stage 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.

2.18 Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji

(tis. Kč)	Projekty držené k prodeji	Ostatní podíly držené k prodeji
ke dni 31.12.2023	551 651	2 193 513
klasifikováno k prodeji	1 130 694	5 037
prodáno	551 651	2 193 513
ke dni 31.12.2024	1 130 694	5 037
klasifikováno k prodeji	1 263 298	--
prodáno	1 130 694	--
ke dni 30.9.2025	1 263 298	5 037

Ve Skupině bylo v roce 2025 rozhodnuto o záměru prodat 6 dceřiných společností, a to DALAVA House s.r.o., GRANDHOTEL PUPP Karlovy Vary a.s., GRANDHOTEL PUPP s.r.o., PHCZ OPERATIONS s.r.o., VARNIS Estate s.r.o. a Projekt Elixir Sp. z o.o. včetně jejich dceřiných společností. U těchto společností se předpokládá, že budou prodány během příštích dvanácti měsíců. Zároveň u všech takto klasifikovaných společností bylo zastaveno odepisování a proveden impairment test.

K 30. září 2025 Skupina klasifikovala jako aktiva držená za účelem prodeje tato aktiva/projekty:

(tis. Kč)	DALAVA House s.r.o.	GRANDHOTEL PUPP Karlovy Vary a.s.	GRANDHOTEL PUPP s.r.o.	PHCZ OPERATIONS s.r.o.	VARNIS Estate s.r.o.	Projekt Elixir Sp. z o.o.
Budovy, pozemky a zařízení	--	2 751	--	1 042 281	126 371	1 273 802
Nehmotný dlouhodobý majetek	--	800	--	516	--	34 593
Investice do nemovitostí	294 210	--	--	--	--	--
Zásoby	--	16 394	--	--	--	39 284
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	73	93 288	110	7 159	1 896	383 531
Peníze a peněžní ekvivalenty	2 717	50 613	47	6 489	2 317	322 734
Ostatní aktiva	1 272	152 486	--	71 218	6 262	199 773
Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji celkem	298 272	362 853	157	1 127 664	136 846	2 253 717
Úvěry a půjčky	-104 243	--	--	-608 497	-68 443	-965 361
Odložený daňový závazek	-14 607	-6 691	--	-202 293	--	-64 644
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	-1 138	-20 138	--	-3	-3	-96 873
Daňové závazky	-61	-69 514	--	-6 163	-123	-70 053
Ostatní závazky	-2 495	-106 393	--	-155 432	-6 768	-299 757
Závazky vztahující se k aktivům klasifikovaným jako držená k prodeji	-122 544	-202 735	--	-972 387	-75 337	-1 496 688
Čistá aktiva držená k prodeji	175 727	113 597	157	155 277	61 509	757 029
Výnosy	29 302	275 198	--	46 770	8 504	1 853 210
Náklady	-3 455	-183 845	1	-128 403	-6 029	-1 796 090
Výsledek hospodaření společnosti držené k prodeji	25 847	91 353	1	-81 634	2 475	57 120

Hodnoty pro společnost Projekt Elixir Sp. z o.o. jsou vykázány konsolidovaně včetně dceřiných společností uvedených níže:

- 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.

Výsledkem hospodaření za rok 2025 všech společností určených k prodeji byl v součtu zisk 95 163 tis. Kč. Vzhledem k faktu, že část společností klasifikovaných jako držených k prodeji držela a přeceňovala majetek dle IAS40, má takováto klasifikace dopad na odloženou daň. Veškeré výsledky z hospodaření společností držených k prodeji jsou vykázány na řádku „zisk/ztráta po zdanění z ukončovaných činností“ v konsolidovaném výkazu zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku.

2.19 Vlastní kapitál

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

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.

Základní kapitál

Společník	Výše podílu	30.09.2025 (tis. Kč)	31.12.2024 (tis. Kč)
UNICAPITAL N.V.	100 %	2 921	2 921

Základní kapitál je plně splacen.

Kapitálové fondy

(tis. Kč)	30.09.2025	31.12.2024
Ostatní kapitálové fondy	--	--
Rezervní fond	947	947
Ostatní fondy	501	480
Celkem	1 448	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	1 500 000	--
Dividendy vyplacené akcionářům v průběhu roku	-1 500 000	--
Zápočet	--	--
Závazky z titulu dividend k 30. září	--	--

V průběhu roku 2025 Skupina vyplatila dividendu do mateřské společnosti ve výši 1 500 000 tis. Kč.

2.20 Bankovní úvěry

Společnosti v konsolidačním celku měly k 30. září 2025 celkový zůstatek přijatých bankovních úvěrů ve výši 7 294 041 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 7 515 013 tis. Kč, přičemž korunové bankovní úvěry měly zůstatky v celkové výši 4 312 871 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 4 440 329 tis. Kč).

(tis. Kč)	30.09.2025	31.12.2024
Bankovní kontokorentní účty	63 000	68 757
Bankovní úvěry (do 1 roku)	12 418	648 112
Bankovní úvěry (2 až 5 let)	466 626	342 133
Bankovní úvěry (nad 5 let)	3 770 827	3 381 327
Bankovní úvěry a kontokorentní účty celkem	4 312 871	4 440 329

Společnosti ve skupině CREDITAS přijaly cizoměnové bankovní úvěry v celkové korunové výši 2 981 170 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 3 074 684 tis. Kč). Konkrétně společnosti přijaly eurové bankovní úvěry v celkové výši 120 930 tis. EUR (k 31. prosinci 2024: 122 084 tis. EUR).

(tis. Kč)	30.09.2025	31.12.2024
Bankovní kontokorentní účty	--	--
Bankovní úvěry (do 1 roku)	990 199	3 036 393
Bankovní úvěry (2 až 5 let)	1 956 651	4
Bankovní úvěry (nad 5 let)	34 319	38 287
Bankovní úvěry a kontokorentní účty celkem	2 981 170	3 074 684

Přes množství investic a divestic je konsolidované bankovní úvěrové zatížení Společností v konsolidačním celku oproti předcházejícímu období podobné (resp. v průběhu sledovaného období 9 měsíců poklesl celkový zůstatek bankovních úvěrů o cca. 221 mil Kč, což odpovídá 3 % celkového objemu zůstatků úvěrů evidovaných k 31. prosinci 2024).

Významná a pozitivní změna týkající se růstu objemu dlouhodobých úvěrů (tj. úvěrů nad 1 rok do splatnosti) na úkor objemu krátkodobých úvěrů (se splatností do 1 roku od dne uzávěrky) byla způsobena několika málo faktory. Např. portfolio úvěrů přijatých společností UCED Slovensko a. s. bylo refinancováno a sjednány byly i nové maturity úvěrů. Dále, některé společnosti s krátkodobými úvěry byly prodány a nahrazeny akvizicemi společností, které měly sjednány nebo v souvislosti s transakcemi přijaly úvěry s delšími splatnostmi (to se týká např. úvěru pro SHAKAI PROPERTY s.r.o.).

(tis. Kč)	30.09.2025	31.12.2024
Bankovní úvěry a kontokorentní účty celkem	7 294 041	7 515 013

Vážené úrokové sazby	30.09.2025	31.12.2024
Bankovní úvěry a kontokorentní účty	5,34 %	5,77 %

2.21 Přijaté úvěry

Skupina v prvních devíti měsících roku 2025 evidovala přijaté úvěry od společností ve skupině CREDITAS v celkové výši 47 757 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 729 497 tis. Kč). Od společností mimo skupinu CREDITAS evidovala Skupina přijaté úvěry v celkové výši 475 226 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 808 543 tis. Kč).

Přijaté úvěry netto

(tis. Kč)	30.09.2025	31.12.2024
Dlouhodobé závazky		
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	174 723	1 210 094
Krátkodobé závazky		
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	348 260	327 945
Přijaté úvěry celkem	522 983	1 538 039

Vážená úroková sazba úvěrových závazků přijatých Skupinou byla 8,14 % (k 31. prosinci 2024: 7,11 %).

Nejvýznamnějšími přijatými úvěry Skupiny byly úvěry poskytnuté společností CREDITAS LOAN, podfond SICAV společností SKATLOP a.s. ve výši 273 065 tis. Kč a AMONIL Invest s.r.o. ve výši 146 223 tis. Kč.

Meziroční změna výše přijatých úvěrů byla způsobena jednak splacením části přijatých úvěrů a také změnou konsolidačního celku.

2.22 Emitované dluhopisy

V prvních devíti měsících roku 2025 bylo emitováno 16 nových emisí dluhopisů, k datu splatnosti bylo splaceno 25 emisí v celkové nominální hodnotě 2 523 900 tis. Kč.

Skupina v letech 2017 až září 2025 nabízela dluhopisy v celkovém objemu 34 630 000 tis. Kč. Z tohoto objemu nebyly k 30. září 2025 upsány, případně došlo ke zpětnému odkupu, nebo byly splaceny dluhopisy v hodnotě 22 382 850 tis. Kč, a proto nejsou závazkem Skupiny. Výsledná nominální hodnota upsaných dluhopisů k 30. září 2025 činí 12 247 150 tis. Kč.

(tis. Kč)	30.09.2025	31.12.2024
Vydané dluhopisy		
Emitované dluhopisy brutto	34 630 000	33 455 000
Neupsaná část emitovaných dluhopisů, zaniklé dluhopisy	-22 382 850	-21 257 650
Upsaná část emitovaných dluhopisů	12 247 150	12 197 350
Naběhlý úrok	249 240	213 276
Nakoupený alikvotní úrokový výnos	1 407	-4 303
Emisní náklady	-113 951	-89 845
Diskont	-50 897	-59 356
Vydané dluhopisy celkem	12 332 949	12 257 122

(tis. Kč)	30.09.2025	31.12.2024
Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)		
Vydané dluhopisy – dlouhodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti > 5 let	--	--
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	8 401 450	8 463 950
Emisní náklady	-59 394	-42 249
Diskont	-38 646	-47 980
Vydané dluhopisy – dlouhodobé celkem	8 303 410	8 373 721
Vydané dluhopisy – krátkodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti < 1 rok	3 845 700	3 733 400
Úroky splatné do 1 roku	250 646	208 974
Emisní náklady	-54 557	-47 597
Diskont	-12 250	-11 376
Vydané dluhopisy – krátkodobé celkem	4 029 539	3 883 401
Vydané dluhopisy celkem	12 332 949	12 257 122

Rozpis jednotlivých emisí s uvedením splatností a celkovou nominální hodnotou upsaných dluhopisů k 30. září 2025:

ISIN	Úroková sazba	Datum splatnosti*	Nominální hodnota k 30.09.2025 (tis. Kč)
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 %	25.11.2025	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
CZ0003554099	8,90 %	06.10.2025	4 500
CZ0003554107	9,30 %	06.10.2026	27 000
CZ0003555260	8,90 %	27.11.2025	500
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
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
CZ0003545279	6,50 %	18.11.2025	101 900
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
CZ0003553414	8,50 %	06.10.2025	151 000
CZ0003553398	9,00 %	06.10.2026	206 900
CZ0003555203	8,50 %	24.11.2025	111 700
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
CZ0003565673	6,00 %	25.10.2025	100 000
CZ0003565681	6,75 %	25.10.2026	129 700
CZ0003565699	7,25 %	25.10.2027	171 200
CZ0003566945	6,00 %	13.12.2025	100 000
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
CZ0003570061	6M PRIBOR + 4,0 %	07.03.2030	0
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
Zaknihovaná forma			
CZ0003523268	6,50 %	30.10.2026	0
CZ0003545527	6M PRIBOR + 4,0 %	18.11.2025	622 600
CZ0003557159	6M PRIBOR + 4,0 %	29.12.2026	200 000
CZ0003561904	6M PRIBOR + 4,0 %	30.05.2029	2 000 000
Celkem upsané dluhopisy			12 247 150

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

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	2 669 000	5 063	2 674 063
Zpětný odkup dluhopisů	-100 000	--	-100 000
Zánik dluhopisů	--	-2 523 900	-2 523 900
Výplata úroku	--	-643 363	-643 363
Nepeněžní transakce			
Naběhlý úrok	--	684 671	684 671
Dluhopisy <1 rok	-2 631 500	2 631 500	--
Naběhlé náklady emise	-48 580	-19 085	-67 665
Rozpuštěné náklady emise	--	43 562	43 562
Náklady emise <1 rok	31 435	-31 435	--
Naběhlý diskont	--	--	--
Rozpuštěný diskont	--	8 460	8 460
Diskont <1 rok	9 335	-9 335	--
30.09.2025	8 303 410	4 029 539	12 332 949

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 dlužích 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.

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 30. září 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.

2.23 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 30. září 2025 Skupina vydala směnky v celkové emisní ceně 718 520 tis. Kč a EUR 10 000 tis. Směnka emitovaná v EUR byla během tohoto období splacena. Ostatní směnky do 30. září 2025 nedosáhly splatnosti a zůstávají závazkem Skupiny.

Skupina v roce 2024 a prvních devíti měsících 2025 vydala celkem 33 směnek. Z tohoto množství zůstává v portfoliu Skupiny k 30. září 2025 celkem 32 směnek. Výsledná emisní hodnota emitovaných a nesplacených směnek k 30. září 2025 činí 761 520 tis. Kč.

(tis. Kč)	30.09.2025	31.12.2024
Emisní cena emitovaných směnek	761 520	43 000
Naběhlý úrok	22 178	275
Emitované směnky celkem	783 698	43 275

(tis. Kč)	30.09.2025	31.12.2024
Struktura emitovaných směnek		
Emitované směnky – dlouhodobé		
Směnky se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	249 710	40 000
Naběhlý úrok se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	6 678	270
Emitované směnky – dlouhodobé celkem	256 388	40 270
Emitované směnky – krátkodobé		
Směnky se zůstatkovou dobou splatnosti < 1 rok	511 810	3 000
Naběhlý úrok se zůstatkovou dobou splatnosti < 1 rok	15 500	5
Emitované směnky – krátkodobé celkem	527 310	3 005
Emitované směnky celkem směnky celkem	783 698	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 783 698 tis. Kč, přičemž veškeré směnky byly vystaveny v souladu s interními pravidly a schváleny příslušnými orgány společnosti. Směnky nebyly sjednány v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek. Všechny závazky jsou řádně vykázány v rozvaze a zohledněny při výpočtu úrokových nákladů.

2.24 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Ostatní závazky

(tis. Kč)	30.09.2025	31.12.2024
Obchodní a jiné závazky	176 850	191 624
Obchodní a ostatní dlouhodobé závazky celkem	176 850	191 624
Obchodní závazky	593 477	899 348
Přijaté zálohy	365 282	251 658
Krátkodobé půjčky z neziskových organizací	185 737	185 830
Závazek z titulu nákupu emisních povolenek	149 837	224 981
Ostatní krátkodobé závazky	1 160 455	430 963
Obchodní a ostatní krátkodobé závazky celkem	2 454 788	1 992 780
Obchodní a jiné závazky celkem	2 631 638	2 184 404

Ostatní dlouhodobé závazky zahrnují položky se splatností nad 12 měsíců. Ostatní krátkodobé závazky obsahují neúročené položky se splatností do 12 měsíců.

Hlavním hybatelem ve sledovaném období bylo k 30. září 2025 především zvýšení ostatních krátkodobých závazků, kde z celkové sumy tvoří 500 000 tis. Kč závazek z titulu opční smlouvy.

2.25 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 30. září 2025 činí závazek z titulu zpětného odkupu akcií SICAV částku 2 577 053 CZK 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 reklasifikace finančních aktiv“. 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.

V celých tis. Kč	2025
Hodnota investičních akcií PIA	816 370
Hodnota investičních akcií PPIA	1 474 976
Hodnota investičních akcií PPIAB	285 707

V celých jednotkách	2025
Počet investičních akcií PIA 1.1.2025	509 822 099
Počet investičních akcií PIA 30.09.2025	581 651 726
Počet investičních akcií PPIA 1.1.2025	884 138 678
Počet investičních akcií PPIA 30.09.2025	1 034 889 633
Počet investičních akcií PPIAB 1.1.2025	200 000 000
Počet investičních akcií PPIAB 30.09.2025	200 000 000

2.26 Výnosy z hlavní činnosti

Skupina vykazuje následující druhy výnosů i dle provozních segmentů:

(tis. Kč)	1.1.-30.09.2025	1.1.-30.09.2024
Nemovitosti		
z prodeje bytových jednotek a pozemků	210 105	896 602
z nájmu	344 368	225 369
Výnosy z nemovitostí celkem	554 472	1 121 971
Energetika		
z prodeje elektřiny a plynu	3 084 153	1 111 652
z poskytování energetických služeb a distribuce elektřiny	2 133 143	1 534 175
z poskytování služeb výkonové rovnováhy	107 685	151 722
z výroby elektřiny a tepla	771 372	395 445
Výnosy z energetiky celkem	6 096 354	3 192 993
Ostatní		
z nájmu	--	42 998
ze zemědělské výroby	151 885	141 486
ostatní	41 459	16 332
Výnosy z ostatních činností celkem	193 343	200 816
Výnosy celkem	6 844 169	4 515 781

Výnosy z hlavních činností generované v České republice:

Výnosy generovány v České republice (tis. Kč)	1.1.-30.09.2025	1.1.-30.09.2024
Nemovitosti		
z prodeje bytových jednotek a pozemků	210 105	896 602
z nájmu	344 368	225 369
Výnosy z nemovitostí celkem	554 472	1 121 971
Energetika		
z prodeje elektřiny a plynu	853 508	387 370
z poskytování energetických služeb a distribuce elektřiny	2 085 876	1 493 649
z poskytování služeb výkonové rovnováhy	107 685	151 722
z výroby elektřiny a tepla	177 059	234 292
Výnosy z energetiky celkem	3 224 128	2 267 032
Ostatní		
z nájmu	--	42 998
ze zemědělské výroby	151 885	141 486
ostatní	41 459	16 332
Výnosy z ostatních činností celkem	193 343	200 816
Výnosy ČR celkem	3 971 944	3 589 820

Výnosy z hlavních činností generované na Slovensku:

Výnosy generovány na Slovensku (tis. Kč)	1.1.-30.09.2025	1.1.-30.09.2024
Energetika		
z prodeje elektřiny a plynu	2 230 645	724 282
z poskytování energetických služeb a distribuce elektřiny	47 267	40 526
z výroby elektřiny a tepla	594 313	161 153
Výnosy z energetiky celkem	2 872 225	925 961
Výnosy SK celkem	2 872 225	925 961

Hlavním hybatelem vzrůstu tržeb za sledované období je především slovenská větev energetické divize UCED Slovensko, která byla koupena v červnu 2024, a tudíž oproti loňským hodnotám do Skupiny spadají tržby za tři čtvrtletí roku 2025 (2024 pouze jedno čtvrtletí).

2.27 Ostatní provozní výnosy a náklady

(tis. Kč)	30.09.2025	30.09.2024
Výnosy z prodeje materiálu	43 889	61 401
Ostatní provozní výnosy	307 548	11 466 479
Ostatní provozní výnosy celkem	351 437	11 527 880
Náklady na prodaný materiál	72 770	52 113
Nepřímé daně a poplatky	19 566	9 359
Opravy a údržba	55 276	24 309
Ostatní provozní náklady	301 659	11 457 904
Ostatní provozní náklady celkem	449 270	11 543 685

Výnosy z prodeje materiálu v roce 2025 tvoří výhradně prodej paliv a náhradních dílů v energetické části Skupiny, konkrétně ve společnostech VÍTKOVICE ENERGY a UCED Servis v hodnotě 32 716 tis. Kč. Náklady na prodaný materiál tvoří prodej materiálu a náhradních dílů v totožných společnostech ve výši 62 786 tis. Kč.

Majoritní část ostatních provozních výnosů tvoří provozní dotace a dotace pro energetický průmysl na společnosti UCED Bio ve výši 143 713 tis. Kč. Zbýlá část ostatních provozních výnosů se skládá z položek jako jsou výnosy ze smluvních pokut a náhrad a výnosy spojené s pojistným plněním.

Největší položkou ostatních provozních nákladů je náklad spojený se závazkem za překročení produkce CO₂ ve výši 152 835 tis. Kč, který tvoří energetická část Skupiny. Další položky zahrnuté v ostatních provozních nákladech představuje cestovné, manka a škody, dary a pokuty v provozních oblastech.

Velký propad hodnot ostatních provozních výnosů a nákladů je způsoben postupováním úvěrů, které probíhalo v roce 2024, K 31.12.2024 byly tyto výnosy a náklady identifikovány jako inter-podnikové transakce a eliminovány.

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

(tis. Kč)	1.1.-30.09.2025	1.1.-30.09.2024
Úrokové náklady z přijatého financování – spřízněná strana	-124 321	-652 084
Úrokové náklady z přijatého financování	-954 722	-563 403
Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů – spřízněná strana	267 236	347 440
Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů	80 269	390 389
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování	-731 538	-477 658

Meziroční pokles výnosů z financování byl způsobený změnou úrokové sazby některých poskytnutých úvěrů a změnou konsolidačního celku.

2.29 Zisky z ostatních finančních operací

Skupina vykazuje následující zisky a ztráty z finančních operací:

(tis. Kč)	1.1.-30.09.2025	1.1.-30.09.2024
Zisky (+) / ztráty (-) z prodeje cenných papírů	-63 008	-249 346
Kurzové zisky (+) / ztráty (-) netto	88 277	-14 198
Zisky (+) / ztráty (-) z derivátových operací	2 468	135 392
Výnosy z finančních aktiv	57 190	5 967 426
Zisky (+) / ztráty (-) z přecenění kapitálových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	--	--
Odepsané pohledávky	-14 855	-9 718
Ostatní	-41 586	-14 056
Zisky z ostatních finančních operací celkem	28 486	5 815 499

Výnosy z finančních aktiv v období od ledna do září 2025 zahrnují zejména zisk z prodeje dceřiného podniku a vyplacené zálohy na dividendy z držených akcií v oblasti energetiky.

V období od ledna do září 2025 Skupina eviduje významné kurzové zisky, a to především z entit CREDITAS Investments SE a UNICAPITAL Finance a.s., dalším signifikantním pohybem ve sledovaném období jsou výnosy z finančních aktiv, specificky pak prodejem cenných papírů, které byly rovněž vykázány na entitě UNICAPITAL Finance a.s.

Skupina využívá finanční deriváty v podobě měnových forwardů a měnových swapů. Reálná hodnota těchto finančních derivátů je ovlivňována zejména vývojem měnových kurzů a hodnotou podkladového aktiva. Změna reálné hodnoty finančních a komoditních derivátů je vykázána na řádku Zisky (+) / ztráty (-) z derivátových operací.

2.30 Transakce se spřízněnými osobami

Transakce mezi společnostmi v rámci Skupiny byly při konsolidaci eliminovány a v tomto bodě nejsou uvedeny. 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 poskytnutí úvěrů, čerpání úvěrů a jejich splátky. Dalšími významnými transakcemi byly pohyby prodeje dluhopisů.

Skupina poskytla úvěry v nejvyšší celkové částce společnosti UNICAPITAL N.V. Většina dluhopisů emitované Skupinou, a prodané některé ze spřízněných stran, byly prodány společnosti Banka CREDITAS a.s.

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. Člen představenstva JUDr. Alena Sikorová je zaměstnancem společnosti CREDITAS B.V.

Rozvahové položky

(tis. Kč)	30.09.2025	31.12.2024
Akcie, obchodní podíly	--	23 000
Peníze na běžných účtech	1 003 476	2 629 756
Poskytnuté úvěry	7 735 975	7 083 240
Pohledávky z obchodního styku	120 208	14 458
Vydané dluhopisy	2 312 725	2 067 195
Přijaté úvěry	--	729 497
Závazky z obchodního styku	38 734	5 334

Výsledkové položky

(tis. Kč)	1.1.-30.9.2025	1.1.-30.9.2024
Výnosy z hlavních činností	43 042	79 889
Náklady na prodané zboží	--	9 436
Náklady na materiál a služby	5 309	15 306
Čisté zisky z prodeje dlouhodobého majetku	--	-411
Ostatní provozní náklady a výnosy, netto	2 561	426 534
Úroky z poskytnutého financování	267 236	652 084
Úroky z přijatého financování	-124 321	-313 155
Zisky z ostatních finančních operací	22 179	512 270

Nevypořádané zůstatky nejsou zajištěné a uhradí se v hotovosti. Nebyly poskytnuty ani přijaty žádné záruky. V tomto ani v předchozích letech nebyly v souvislosti s nedobytnými nebo pochybnými pohledávkami od spřízněných stran vykázány žádné opravné položky.

2.31 Pořízení dceřiných společností

Paralia Sp. z o.o.

Skupina v letošním roce 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. ledna 2025
Aktiva celkem	1 657 641
Závazky celkem	995 834
Identifikovatelná čistá aktiva	661 807
Celková kupní cena	661 536
<i>Snížené o:</i> Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti	10 791
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	650 745

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. ledna 2025
Aktiva celkem	211 807
Závazky celkem	278 938
Identifikovatelná čistá aktiva	-67 131
Celková kupní cena	12 500
<i>Snížené o:</i> 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. března 2025
Aktiva celkem	94 165
Závazky celkem	21 209
Identifikovatelná čistá aktiva	72 956
Celková kupní cena	550
<i>Snížené o:</i> 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. dubna 2025
Aktiva celkem	178 693
Závazky celkem	156 448
Identifikovatelná čistá aktiva	22 245
Celková kupní cena	200 000
<i>Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti</i>	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. dubna 2025
Aktiva celkem	1 637 929
Závazky celkem	882 308
Identifikovatelná čistá aktiva	755 620
Celková kupní cena	800 555
<i>Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti</i>	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. srpna 2025
Aktiva celkem	1 521
Závazky celkem	1 564
Identifikovatelná čistá aktiva	-42
Celková kupní cena	7 200
<i>Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti</i>	346
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	6 854

SHAKAI s.r.o.

V září 2025 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti SHAKAI s.r.o.

Podrobnosti o pořízení společnosti SHAKAI s.r.o. jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	4. září 2025
Aktiva celkem	610 365
Závazky celkem	686 731

Identifikovatelná čistá aktiva	-76 366
Celková kupní cena	100
<i>Snížené o:</i> Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společností	402
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	-302

SHAKAI PROPERTY s.r.o.

V září 2025 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti SHAKAI PROPERTY 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 společnosti SHAKAI PROPERTY s.r.o. jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	4. září 2025
Aktiva celkem	361 232
Závazky celkem	556 882
Identifikovatelná čistá aktiva	-195 650
Celková kupní cena	100
<i>Snížené o:</i> Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společností	146
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	-46

Pořízení v roce 2024:

GGE a.s.

Skupina získala v roce 2024 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 Sered', s.r.o
- IFM, a. s.

Podrobnosti o pořízení GGE a.s. jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	7. června 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.

Podrobnosti o pořízení společnosti CELIEN Solution s.r.o. jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	16. ledna 2024
Aktiva celkem	126 499
Závazky celkem	136 065
Identifikovatelná čistá aktiva	-9 567
Celková kupní cena	2 800
<i>Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti</i>	610
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	2 190

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. listopadu 2024
Aktiva celkem	97 658
Závazky celkem	79 399
Identifikovatelná čistá aktiva	18 259
Celková kupní cena	33 700
<i>Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti</i>	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. listopadu 2024
Aktiva celkem	207 785
Závazky celkem	210 741
Identifikovatelná čistá aktiva	-2 956
Celková kupní cena	1 000
<i>Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti</i>	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. listopadu 2024
Aktiva celkem	57 418
Závazky celkem	98 937
Identifikovatelná čistá aktiva	41 519
Celková kupní cena	200
<i>Snížené o:</i> Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společností	2 875
Odtok 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 Skupina 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. listopadu 2024
Aktiva celkem	35 125
Závazky celkem	45 593
Identifikovatelná čistá aktiva	-10 468
Celková kupní cena	500
<i>Snížené o:</i> Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společností	4
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	496

2.32 Vyřazení dceřiných společností

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. února 2025
Obdržené protiplnění	100
Účetní částka investice do společného podniku	90
Zisk z vyřazení	10
Aktiva celkem	95 800
Závazky celkem	111 130
Identifikovatelná čistá aktiva	-15 330

Kobylišy PD s.r.o.

V únoru 2025 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti Kobylišy PD s.r.o. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti Kobylišy PD s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	27. února 2025
Obdržené protiplnění	38 600
Účetní částka investice do společného podniku	5 257
Zisk z vyřazení	33 343
Aktiva celkem	31 344
Závazky celkem	31 424
Identifikovatelná čistá aktiva	-80

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. dubna 2025
Obdržené protiplnění	1 000 331
Účetní částka investice do společného podniku	11 000
Zisk z vyřazení	989 331
Aktiva celkem	419 489
Závazky celkem	429 662
Identifikovatelná čistá aktiva	-10 173

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. května 2025
Obdržené protiplnění	14 612
Účetní částka investice do společného podniku	5 249
Zisk z vyřazení	9 363
Aktiva celkem	26 004
Závazky celkem	28 881
Identifikovatelná čistá aktiva	-2 877

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. května 2025
Obdržené protiplnění	30 524
Účetní částka investice do společného podniku	272
Zisk z vyřazení	30 252
Aktiva celkem	28 387
Závazky celkem	31 670
Identifikovatelná čistá aktiva	-3 283

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. května 2025
Obdržené protiplnění	25 642
Účetní částka investice do společného podniku	272
Zisk z vyřazení	25 370
Aktiva celkem	28 185
Závazky celkem	31 426
Identifikovatelná čistá aktiva	-3 241

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. května 2025
Obdržené protiplnění	31 864
Účetní částka investice do společného podniku	3 611
Zisk z vyřazení	28 253
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)	26. června 2024
Obdržené protiplnění	236 000
Účetní částka investice do společného podniku	243 071
Zisk z vyřazení	-7 071
Aktiva celkem	733 105
Závazky celkem	448 704
Identifikovatelná čistá aktiva	284 401

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. července 2024
Obdržené protiplnění	279 204
Účetní částka investice do společného podniku	55 833
Zisk z vyřazení	223 371
Aktiva celkem	362 774
Závazky celkem	346 980
Identifikovatelná čistá aktiva	15 794

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. července 2024
Obdržené protiplnění	45 200
Účetní částka investice do společného podniku	2 043
Zisk z vyřazení	43 157
Aktiva celkem	261 017
Závazky celkem	106 718
Identifikovatelná čistá aktiva	154 299

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. února 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. června 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. června 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. listopadu 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.

2.33 Podmíněné a smluvní závazky

Zásoby – developerská výstavba

Skupina k 30. 09. 2025 nemá uzavřené smlouvy o smlouvách budoucích, které by sloužily jako závazek k dokončení nebo výstavbě developerských projektů.

Investice do nemovitosti

Skupina nemá žádné závazky k dokončení investice do nemovitosti ve výstavbě k 30. 09. 2025.

Soudní řízení

Skupina nemá k 30.9.2025 žádná soudní řízení v procesu.

Úvěrové rámce

Úvěrové rámce jsou popsány v bodě 2.10 Poskytnuté úvěry.

Jiné závazky

Jiné závazky a zástavy – jsou popsány v bodě 2.20 Bankovní úvěry.

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.

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 vykázaný. 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 tvořena rezerva.

Kapitálové závazky

Jak je dohodnuto ve smlouvách o koncesích na služby, Skupina se zavazuje vynaložit kapitálové výdaje v celkové výši 3000 tisíc EUR do roku 2036 a dalších 2 500 tisíc EUR do roku 2037 v některých obcích na Slovensku. K 30. září 2025 Skupina kumulativně investovala 4 490 tisíc EUR a 1 902 tisíc EUR (2024: 4 490 tisíc EUR a 1 823 tisíc EUR).

2.34 Události po skončení účetního období

- 17.10.2025: UNI Shares s.r.o. změnila společníka z UNICAPITAL N.V. na CREDITAS Real Estate a.s.
- v 10/2025: Přeměna – zánik sloučením: PARALIA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ – sloučeno do PROJEKT ELIXIR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
- v 10/2025: Přeměna – zánik sloučením: DUON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ – sloučeno do PROJEKT ELIXIR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
- v 10/2025: NADÁCIA SKUPINY GGE – změna názvu na UCED Nadácia
- 1.10.2025: fúze společnosti DB Development s.r.o. a Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o., nástupnická společnost DB Development s.r.o. + změna názvu na U Milosrdných 15 s.r.o.
- 1.10.2025: Jediný společník CREDITAS Real Estate a.s. zvýšil vklad z 200 000 Kč na 300 000 Kč ve společnosti U Milosrdných 15 s.r.o.
- 1.11.2025: vznik Distribuce Ostrava s.r.o., IČ 23904984 (společník UCED Vítkovice a.s.)
- 1.11.2025: EPSILON PD – rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti Nové Boroviny II s.r.o., IČ 23904399 (společník CREDITAS Real Estate a.s.)
- 4.11.2025: Projekt Elixir s.r.o. – vnitroskupinový převod – změna vlastníka z UCED Holding na UCED Energy II
- 5.11.2025: koupě společnosti UCED Watt II s.r.o. (původní název ACCES DENIED s.r.o.)

V Praze dne 18. listopadu 2025



Jiří Hrouda
Předseda představenstva



JUDr. Alena Sikorová
člen představenstva