

OBSAH

Zpráva představenstva.....	2
Základní údaje.....	3
Majetková struktura holdingu (zjednodušená).....	14
Vymezení konsolidačního celku.....	15
Schéma konsolidačního celku.....	16
PŘÍLOHY:.....	17
– zpráva auditora	
– konsolidovaná účetní závěrka	
– příloha ke konsolidované účetní závěrce	

Zpráva představenstva

V roce 2015 byla realizována významná změna ve skupině firem UNISTAV, která souvisí s tím, že dne 1. 7. 2015 nabyl účinnosti zápis přeměny společnosti UNISTAV a.s. formou rozdělení odštěpením sloučením, kdy vyčleněná část jmění společnosti UNISTAV a.s. přešla na nástupnické společnosti UNISTAV HOLDING a.s., UNISTAV CONSTRUCTION a.s., UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.. Realizací Projektů rozdělení formou odštěpení sloučením došlo k vytvoření holdingového uspořádání skupiny firem UNISTAV.

V souladu s přílohou č. 1 Projektů rozdělení formou odštěpení sloučením, který je zveřejněn ve sbírce listin obchodního rejstříku, přešly na společnost UNISTAV CONSTRUCTION a.s. veškerá práva a povinnosti týkající se provozních aktiv souvisejících s provozováním stavební činnosti. Společnost UNISTAV CONSTRUCTION a.s. má k dispozici veškeré zdroje, resp. prostředky, kterými původní společnost UNISTAV a.s. zabezpečovala realizaci stavebních zakázek.

Společnost UNISTAV a.s. bude i nadále aktivní společností, která se bude věnovat správě nemovitého majetku holdingu a správě nemovitostí pro externí subjekty.

Dosažené výsledky byly ovlivněny situací na trhu v oblasti pozemní výstavby, která v roce 2015 i nadále stagnovala. Pozitivně můžeme naopak hodnotit vývoj v oblasti rezidenčního developmentu, který chceme i nadále rozvíjet.

Ke konci fiskálního roku došlo k podpisu významného kontraktu na výstavbu továrny na výrobu polyesterového vlákna a PET granulátu v Ivanovské oblasti v Ruské federaci, kterou bude realizovat organizační složka UNISTAV CONSTRUCTION.



Ing. Miroslav Friš

člen představenstva

Základní údaje

Obchodní jméno: **UNISTAV HOLDING a.s.**
IČO: 039 12 094
Sídlo: Příkop 838/6, Zábřdovice, 602 00 Brno
Právní forma: akciová společnost
Den zápisu
do obchodního rejstříku: 20. 3. 2015 u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7273

Počet a hodnota emitovaných akcií k 31. 03. 2016

200 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 10.000 Kč

Základní kapitál k 31. 03. 2016

2,000.000 Kč

Předmět podnikání:

- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán:

Ing. Miroslav Friš - člen představenstva
Brno, Rozárka 696/41

Dozorčí rada:

MVDr. Dušan Novotný - člen dozorčí rady
Brno, Příkop 834/8

Obchodní jméno: **UNISTAV a.s.**
IČO: 005 31 766
Sídlo: Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno
Právní forma: akciová společnost
Den zápisu do obchodního rejstříku: 6. 6. 1990 u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 40

Společnost má majoritní nebo významný majetkový podíl na základním jmění společností:

- UNIBLOCK SYSTEM, s.r.o.
- Aboard City, a.s.
- PANORAMA Karlín, s.r.o.
- UNISTAV Bohemia s.r.o.

Počet a hodnota emitovaných akcií k 31. 03. 2016

335 akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 140.000 Kč

4 400 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1.000 Kč převoditelné se souhlasem představenstva

Základní kapitál k 31. 03. 2016

51,300.000 Kč

Předmět podnikání

- projektová činnost ve výstavbě
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- silniční motorová doprava – nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny
- opravy silničních vozidel
- vedení účetnictví
- měření emisí
- hostinská činnost
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán:

Ing. Miroslav Friš
Brno, Rozárka 696/41

- předseda představenstva

Ing. Tomáš Kubíček, MBA
Brno, Laštůvkova 718/39

- místopředseda představenstva

Martin Řehůřek, MBA
Jiříkovice, Na Návsi 10

- člen představenstva

Ondřej Blaho, MBA
Praha, V kapslovně 2770/7

- člen představenstva

Dozorčí rada:

MVDr. Dušan Novotný
Brno, Příkop 834/8

- člen dozorčí rady

Prokura:

Ing. Jaroslav Klabeneš
Brno, Nedbalova 478/13

Obchodní jméno: **UNISTAV CONSTRUCTION a.s.**
IČO: 039 02 447
Sídlo: Příkop 838/6, Zábřdovice, 602 00 Brno
Právní forma: akciová společnost
Den zápisu do obchodního rejstříku: 18. 3. 2015 u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7272

Účast na podnikání

Společnost nemá majoritní nebo významný majetkový podíl na základním jmění v žádné společnosti.

Počet a hodnota emitovaných akcií k 31. 03. 2016

200 ks akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 10.000 Kč

Základní kapitál k 31. 03. 2016

2,000.000 Kč

Předmět podnikání

- projektová činnost ve výstavbě
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- silniční motorová doprava – nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti přesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí, - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení
- výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení

Statutární orgán:

Ing. Miroslav Friš
Brno, Rozárka 696/41
pracovní funkce v a.s.

- předseda představenstva

- *generální ředitel*

Ing. Tomáš Kubíček, MBA
Brno, Laštůvkova 718/39
pracovní funkce v a.s.

- místopředseda představenstva

- *finanční ředitel*

Martin Řehůřek, MBA
Jiříkovice, Na Návsi 10
pracovní funkce v a.s.

- člen představenstva

- *zástupce generálního ředitele*

Ondřej Blaho, MBA
Praha, V kapslovně 2770/7
pracovní funkce v a.s.

- člen představenstva

- *obchodní ředitel*

Dozorčí rada:

MVDr. Dušan Novotný
Brno, Příkop 834/8

- člen dozorčí rady

Obchodní jméno: **UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.**
IČO: 039 14 313
Sídlo: Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Den zápisu do obchodního rejstříku: 23. 3. 2015 u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 87342

Základní kapitál k 31. 03. 2016

10.000 Kč

Předmět podnikání:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán:

Ing. Miroslav Friš - jednatel
Brno, Rozárka 696/41

Ing. Tomáš Kubíček, MBA - jednatel
Brno, Laštůvkova 718/39

Martin Řehůřek, MBA - jednatel
Jiříkovice, Na Návsí 10

Ondřej Blaho, MBA - jednatel
Praha, V kapslovně 2770/7

Obchodní jméno: **UNISTAV International, a.s.**
IČO: 282 62 522
Sídlo: Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno
Právní forma: akciová společnost
Den zápisu do obchodního rejstříku: 17. 12. 2007 u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 5402

Počet a hodnota emitovaných akcií k 31. 03. 2016

20 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 100.000 Kč

Základní kapitál k 31. 03. 2016

2,000.000 Kč

Předmět podnikání:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán:

Ing. Miroslav Friš - předseda představenstva
Brno, Rozárka 696/41

Ing. Tomáš Kubíček, MBA - místopředseda představenstva
Brno, Laštůvkova 718/39

Martin Řehůřek, MBA - člen představenstva
Jiříkovice, Na Návsi 10

Dozorčí rada:

Mgr. Libor Janáček - člen dozorčí rady
Brno, Dudíkova 691/15

Obchodní jméno: **UNISTAV Prague, s.r.o.**
IČO: 282 92 243
Sídlo: Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Den zápisu do obchodního rejstříku: 23. 6. 2008 u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 59092

Základní kapitál k 31. 03. 2016

200.000 Kč

Předmět podnikání:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán:

Ing. Miroslav Friš - jednatel
Brno, Rozárka 696/41

Ing. Tomáš Kubíček, MBA - jednatel
Brno, Laštůvkova 718/39

Obchodní jméno: **UNISTAV Development, s.r.o.**
IČO: 277 34 285
Sídlo: Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Den zápisu do obchodního rejstříku: 8. 6. 2007 u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 55440

Základní kapitál k 31. 03. 2016

40,000.000 Kč

Předmět podnikání:

- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán:

Ing. Miroslav Friš - jednatel
Brno, Rozárka 696/41

Martin Řehůřek, MBA - jednatel
Jiříkovice, Na Návsi 10

Obchodní jméno: **UNISTAV Invest, s.r.o.**
IČO: 277 20 497
Sídlo: Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Den zápisu do obchodního rejstříku: 23. 2. 2007 u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 54473

Základní kapitál k 31. 03. 2016

260,000.000 Kč

Předmět podnikání:

- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán:

Ing. Miroslav Friš - jednatel
Brno, Rozárka 696/41

Ing. Tomáš Kubíček, MBA - jednatel
Brno, Laštůvkova 718/39

Obchodní jméno: **PANORAMA Karlín, s.r.o.**
IČO: 277 38 515
Sídlo: Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Den zápisu do obchodního rejstříku: 11. 7. 2007 u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 55611

Základní kapitál k 31. 03. 2016

93,115.000 Kč

Předmět podnikání:

- provádění staveb, jejich změn a odstraňování

Statutární orgán:

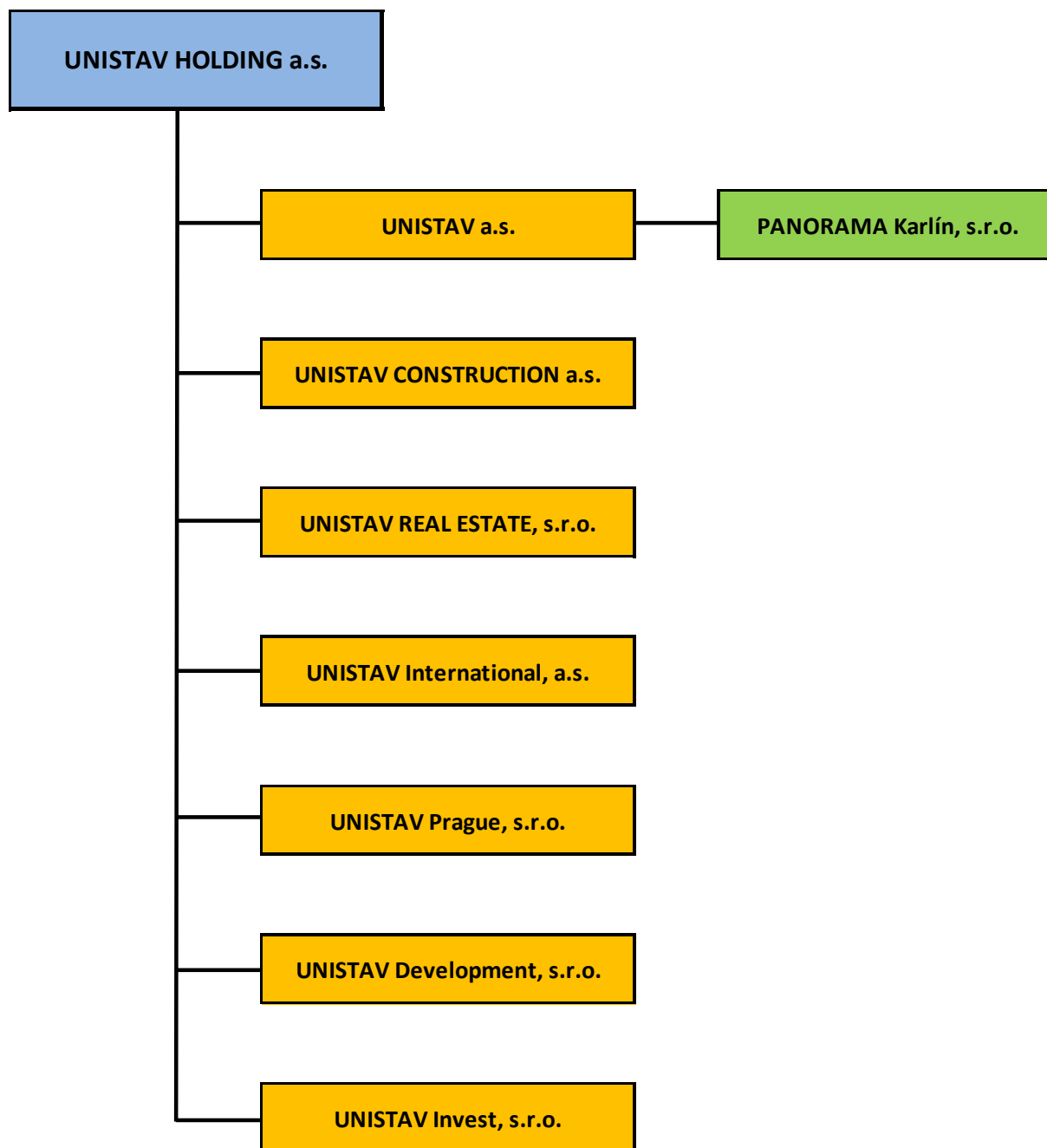
Ing. Miroslav Friš - jednatel
Brno, Rozárka 696/41

Ing. Tomáš Kubíček, MBA - jednatel
Brno, Laštůvkova 718/39

Události po době účetní závěrky

Po rozvahovém dni do okamžiku uzavření účetních knih došlo k prodeji 100% podílů společností UNISTAV Development, s.r.o. a UNISTAV Invest, s.r.o..

Majetková struktura holdingu (zjednodušená)



Vymezení konsolidačního celku

Po splnění kritérií uvedených v Konsolidačních pravidlech pro konsolidovanou účetní závěrku ke dni 31. 3. 2016 byly vybrány do konsolidačního celku následující společnosti:

<i>společnost</i>	<i>IČO</i>	<i>sídlo společnosti</i>
UNISTAV CONSTRUCTION a.s.	039 02 447	Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno
UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.	039 14 313	Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno
UNISTAV a.s.	005 31 766	Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno
UNISTAV Development, s.r.o.	277 34 285	Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno
UNISTAV Invest, s.r.o.	277 20 497	Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno
PANORAMA Karlín, s.r.o.	277 38 515	Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno

Dle rozhodnutí konsolidující společnosti nejsou do konsolidačního celku zahrnuty společnosti, jejichž podíl na obrátu, výsledku hospodaření, vlastním kapitálu nebo aktivech konsolidačního celku je nevýznamný, jejichž podíl aktiv brutto na aktivech celkem je menší než 5% a jejichž podíl vlastního kapitálu na celkovém vlastním kapitálu konsolidačního celku je menší než 5%.

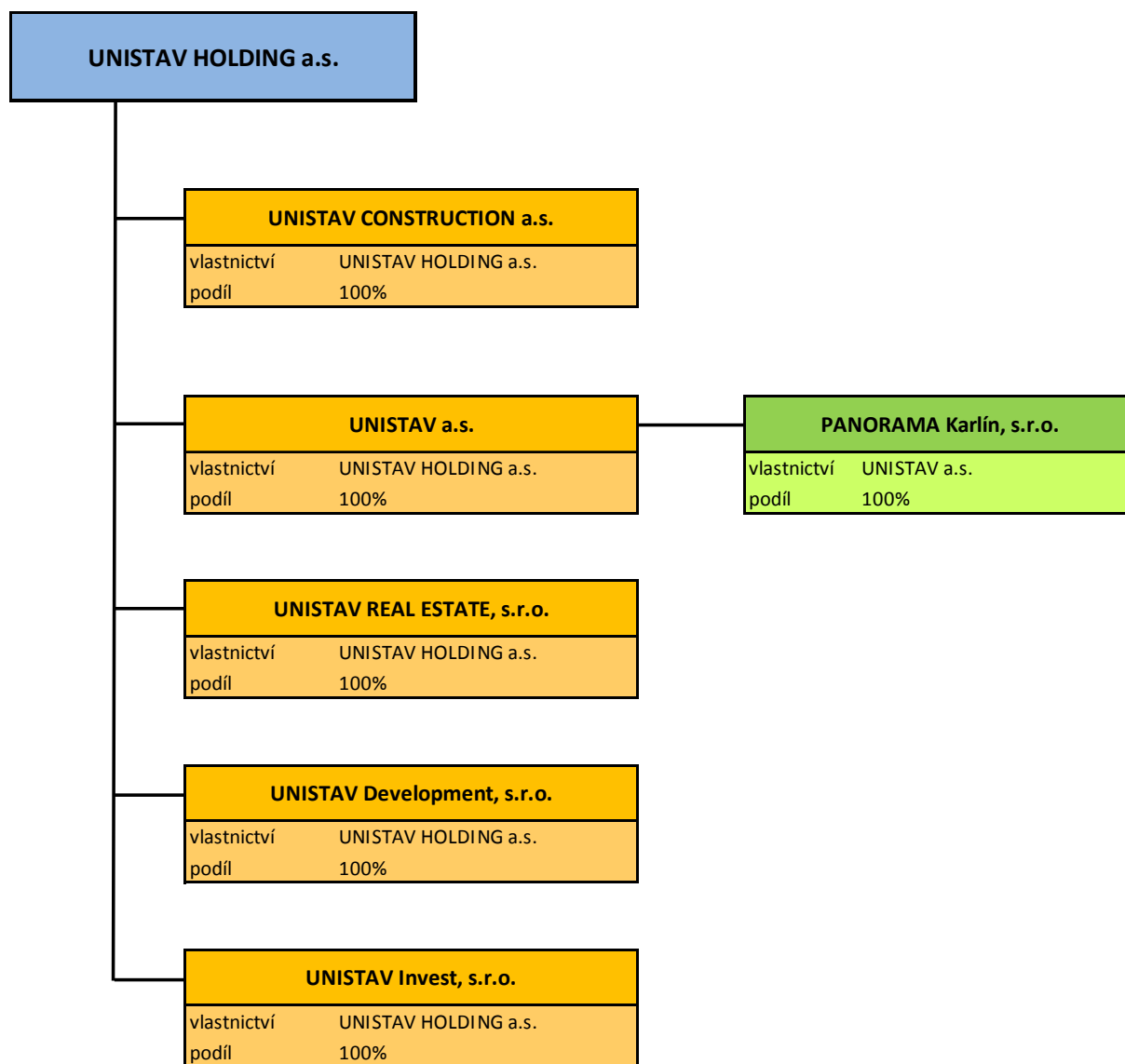
Z důvodu držení podílu za účelem dalšího prodeje je z konsolidačního celku vyjmuta společnost UNISTAV International, a.s..

V souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb., § 62, odst. 6b není do konsolidačního celku zahrnuta společnost UNISTAV Ukrajina.

Společnosti nezahrnuté do konsolidačního celku:

<i>společnost</i>	<i>IČO</i>	<i>sídlo společnosti</i>
UNISTAV Prague, s.r.o.	282 92 243	Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno
UNISTAV Bohemia, a.s.	262 70 897	Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno
UNIBLOCK SYSTEM, s.r.o.	652 78 518	Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno
Aboard City a.s.	276 49 385	Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno
UNISTAV International, a.s.	282 62 522	Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno
UNISTAV Ukrajina, s.r.o.		

Schéma konsolidačního celku



Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
pro
společnost **UNISTAV HOLDING a.s.**
IČ 03912094
se sídlem v Brně, Příkop 838/6

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti **UNISTAV HOLDING a.s.**, která se skládá z konsolidované rozvahy za hospodářský rok končící 31.3.2016, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za hospodářský rok končící 31.3.2016 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti **UNISTAV HOLDING a.s.** a vymezení konsolidačního celku jsou uvedeny v příloze této konsolidované účetní závěrky, část 1. obecné údaje.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti **UNISTAV HOLDING a.s.** je odpovědný za sestavení konsolidované účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této konsolidované účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v konsolidované účetní závěrce. Výběh postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v konsolidované účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace konsolidované účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti **UNISTAV HOLDING a.s.** k 31.3.2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za hospodářský rok končící 31.3.2016 v souladu s českými účetními předpisy, což je

výrok bez výhrad

Jiné skutečnosti

Společnost **UNISTAV HOLDING a.s.** sestavuje konsolidovanou účetní závěrku za účetní období 1.4.2015 až 31.3.2016 poprvé, neboť společnost vznikla 20.3.2015 a ovládající osobou se stala od 1.4.2015. Z tohoto důvodu nejsou v konsolidované účetní závěrce uvedeny údaje za minulé období.

Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá vedení společnosti.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování konsolidované účetní závěrky, zda je konsolidovaná výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích nic takového nezjistili.

Obchodní firma: EKOAUDIS, spol. s r.o.

Sídlo: Brno, tř. Kpt. Jaroše 26

Číslo auditorského oprávnění auditorské společnosti: 025

Jména a příjmení auditorů, kteří jménem společnosti vypracovali zprávu: Bc. Markéta Malochová

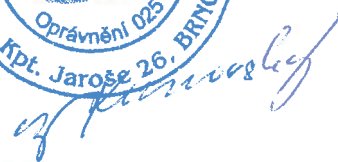
Čísla auditorských oprávnění auditorů: 2315

Datum zprávy auditora: 13. ledna 2017

Podpisy auditorů



Přílohy: Konsolidovaná účetní závěrka



Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.
ve znění pozdějších předpisů



KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

ke dni31. 3. 2016.....


(v celých tisících Kč)

IČ
039 12 094

Jméno a příjmení, obchodní
firma nebo jiný název
účetní jednotky:
**UNISTAV
HOLDING a.s.**
Sídlo nebo bydliště účetní
jednotky a místo podnikání
lišil-li se od bydliště
**Příkop 838/6
602 00 Brno**

Označ. a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období	Minulé úč. období
			Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (02+03+31+62)=f. 66	001	1 579 171	0
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0
B.	Dlouhodobý majetek (f. 4 + 13 + 23)	003	734 402	0
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (f.05 až 12)	004	292	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (f.14 až 22)	013	579 521	0
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek(24až30)	023	5 062	0
B. IV.	Konsolidační rozdíli aktivní	000	428 458	0
B.V.	Konsolidační rozdíli pasivní	000	-278 931	0
C.	Oběžná aktiva (f.32+39+48+58)	031	839 439	0
C. I.	Zásoby (f. 33 až 38)	032	7 987	0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (f. 40 až 47)	039	173 714	0
C. III.	Krátkodobé pohledávky (f. 49 až 57)	048	359 382	0
C. IV.	Finanční majetek (f. 59 až 62)	058	298 356	0
D. I.	Časové rozlišení (f.64 až 66)	063	5 330	0

Označ. a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	PASIVA CELKEM (f. 68 + 85 + 118)=f.001	067	1 579 171	0
A.	Vlastní kapitál (f. 69+73+78+81+84)	068	819 323	0
A. I.	Základní kapitál (f. 70 až 72)	069	2 000	0
	3. Změny základního kapitálu (+/-)	072	0	0
A. II.	Kapitálové fondy (f. 74 až 77)	073	548 070	0
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (f.79+80)	078	0	0
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (f. 82 + 83)	081	262 392	0
A. V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření běžného účetního období (f. 01 - 69 - 73 - 78 - 81 - 85 - 118) = f. 60 výkazu zisku a ztráty v plném rozsahu	084	6 861	0
B.	Cizí zdroje (f. 86 + 91 + 102 + 114)	085	753 275	0
B. I.	Rezervy (f. 87 až 90)	086	54 993	0
B. II.	Dlouhodobé závazky (f. 92 až 101)	091	276 929	0
B. III.	Krátkodobé závazky (f. 103 až 113)	102	304 181	0
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (f. 115 až 117)	114	117 172	0
C. I.	Časové rozlišení (f. 119 až 120)	118	6 573	0

Sestaveno dne:	27.12.2016 Ing. Romana Kidoňová
Právní forma účetní jednotky:	akciová společnost
Předmět podnikání účetní jednotky:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou:	Ing. Miroslav Friš, člen představenstva 

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.,
ve znění pozdějších předpisů



KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Jméno a příjmení, obchodní firma
nebo jiný název účetní jednotky

**UNISTAV
HOLDING a.s.**

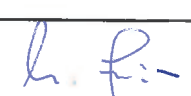
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště
**Příkop 838/6
602 00 Brno**

ke dni31.3.2016.....

(v celých tisících Kč)

IČ
039 12 094

Označ. a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01	5 853	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	4 566	0
+	Obchodní marže (ř. 01 - 02)	03	1 287	0
II.	Výkony (ř. 05 až 07)	04	1 198 583	0
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10)	08	1 086 890	0
+	Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 08)	11	112 980	0
C.	Osobní náklady (ř. 13 až 16)	12	66 126	0
D.	Daně a poplatky	17	7 905	0
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	9 879	0
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř.20 + 21)	19	172 437	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 23+24)	22	155 696	0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek a v provozní oblasti komplexních nákladů příštích období (+/-)	25	14 435	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	23 781	0
H.	Ostatní provozní náklady	27	11 360	0
*	Provozní výsledek hospodaření [ř. 11 - 12 - 17 - 18 + 19 - 20]	30	43 797	0
VII.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	86 755	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	84 104	0
XI.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39	1 955	0
X.	Výnosové úroky	42	859	0
N.	Nákladové úroky	43	13 819	0
O.	Ostatní finanční náklady	45	14 441	0
*	Finanční výsledek hospodaření [ř.31-32+33+37-38+39-40-(+/-41)+42-43-45]	48	-22 795	0
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)	49	9 711	0
Q.1.	- splatná	50	9 764	0
Q.2.	- odložená	51	-53	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř.30+48-49)	52	11 291	0
***	Konsolidovaný HV za účetní období (+/-) (ř. 52 +58 - 59)	60	11 291	0
****	Konsolidovaný HV před zdaněním (+/-) (ř.30+48+53-54)	61	21 002	0
	Odpis konsolidačního rozdílu (-)	62	4 430	0
****	Konsolidovaný HV za účetní období (+/-)	63	6 861	0

Sestaveno dne:	27.12.2016 Ing. Romana Kidoňová
Právní forma účetní jednotky:	akciová společnost
Předmět podnikání účetní jednotky:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou:	Ing. Miroslav Friš, člen představenstva 

Konsolidovaná příloha k účetní závěrce společnosti **UNISTAV HOLDING a.s.** k 31.3.2016



I. Obecné údaje

1. Rozsah konsolidace a vymezení konsolidačního celku

1. Konsolidující účetní jednotkou je UNISTAV HOLDING a.s.. Konsolidační celek tvoří konsolidující účetní jednotka, která je ovládající osobou a konsolidované účetní jednotky, které jsou ovládanými osobami.
2. Do konsolidované účetní závěrky nejsou zahrnuty společnosti, jejichž podíl na obratu, výsledku hospodaření, vlastním kapitálu a nebo aktivech konsolidačního celku je jednotlivě i vcelku nevýznamný. Do konsolidované účetní závěrky nejsou dále zahrnuty společnosti, které jsou drženy za účelem prodeje.

2. Základní údaje o ovládající společnosti

2.1. Obchodní jméno, právní forma, vznik společnosti

Obchodní jméno :	UNISTAV HOLDING a.s.
IČO:	039 12 094
Sídlo:	Příkop 838/6, 602 00 Brno
Právní forma:	akciová společnost
Způsob zřízení:	Notářským zápisem ze dne 12.3.2015, NZ 141/2015 a N 160/2015
Den zápisu do OR:	20.3.2015 Krajský soud Brno, odd. B, číslo vložky 7273

Okamžik sestavení konsolidované účetní závěrky k 31.3.2016 : 27.12.2016

2.2. Předmět podnikatelské činnosti zapsaný v OR:

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor



2.3. Statutární orgán:

- **Představenstvo**

Ing. Miroslav Friš, dat. nar. 27. září 1954
 Rozárka 696/41, Soběšice, 644 00 Brno
 Den vzniku členství: 20. března 2015

Člen představenstva je oprávněn jednat za společnost samostatně.

- **Dozorčí rada**

MVDr. Dušan Novotný, dat. nar. 23. dubna 1958
 Příkop 834/8, Zábřovice, 602 00 Brno
 Den vzniku členství: 20. března 2015

2.4. Akcie

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

K platnosti převodu akcie je nutný předchozí souhlas představenstva společnosti

Akcie byly ke dni 31.3.2016 v držení MVDr. Dušan Novotný 45%, Ing. Miroslav Friš 55%.

2.5. Ovládané společnosti ke dni 31.12.2015/31.3.2016

Společnost	IČ	Finanční investice	podíl	Základní kapitál	VK k 12.2015/3/2015	Obrat za rok 2015	AKTIVA k 12.2015/3/2016	HV k 12.2015/3.2015
UNISTAV Invest, s.r.o.	27720497	271 000 000	100%	260 000 000	275 731 060	70 501 450	278 062 317	3 974 663
UNISTAV Development, s.r.o.	27734285	40 000 000	100%	40 000 000	43 014 484	99 675 425	227 605 112	-921 315
UNISTAV Prague, s.r.o.	28292243	200 000	100%	200 000	-1 174 208	424 000	47 688 870	-1 344 924
UNISTAV International, a.s.	28262522	2 800 000	100%	2 000 000	2 486 647	4 630 973	231 638 182	517 970
UNISTAV a.s. - vklad podílu	00531766	514 254 000	100%	51 300 000	64 324 184	23 935 360	127 785 590	-1 401 954
UNISTAV CONSTRUCTION a.s.	03902447	2 000 000	100%	2 000 000	162 837 820	1 293 320 066	663 382 709	3 570 852
UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.	03914313	10 000	100%	10 000	121 158 890	13 343 720	124 535 557	2 912 957
UNISTAV Bohemia a.s.	26270897	2 040 000	100%	2 000 000	2 639 830	0	2 645 880	-16 851
UNIBLOCK SYSTEM, s.r.o.	65278518	20 000	100%	200 000	9 278	0	16 127	-8 977
PANORAMA Karlín, s.r.o.	27738515	55 914 000	100%	93 115 000	55 896 273	17 654 587	150 350 953	-3 185 976
Aboard City a.s.	27649385	-	100%	2 000 000	-1 428 146	0	6 874	-5 146
UNISTAV UKRAJINA			100%			0		
Celkem		888 238 000		452 825 000	725 496 112	1 523 485 581	1 853 718 171	X



2.6. Ovládané společnosti vstupující do konsolidačního celku ke dni 31.3.2016

Po splnění kritérií uvedených v Konsolidačních pravidlech pro konsolidovanou účetní závěrku ke dni 31.3.2016 UNISTAVU HOLDING a.s. byly vybrány do konsolidačního celku následující společnosti:

UNISTAV Invest, s.r.o. IČ: 27720497 se sídlem Příkop 838/6, Brno, UNISTAV Development, s.r.o. IČ: 27734285 se sídlem Příkop 838/6, Brno, Panorama Karlín, s.r.o. IČ: 27738515 se sídlem Příkop 838/6, Brno, UNISTAV a.s. IČ: 0531766 se sídlem Příkop 838/6, Brno, UNISTAV CONSTRUCTION a.s. IČ: 03902447 se sídlem Příkop 838/6, Brno a UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o. IČ: 03914313 se sídlem Příkop 838/6, Brno.

Společnost	IČ	Finanční investice	podíl	Základní kapitál	VK	HV
					k 12.2015/3.2016	k 12.2015/3.2016
UNISTAV Invest, s.r.o.	277 20 497	271 000 000	100%	260 000 000	275 731 060	3 974 663
UNISTAV Development, s.r.o.	277 34 285	40 000 000	100%	40 000 000	43 014 484	- 921 315
Panorama Karlín, s.r.o.	277 38 515	55 914 000	100%	93 115 000	55 896 273	-3 185 976
UNISTAV a.s. - vklad podílu	005 31 766	514 254 000	100%	51 300 000	64 324 184	-1 401 954
UNISTAV CONSTRUCTION a.s.	039 02 447	2 000 000	100%	2 000 000	162 837 620	3 570 852
UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.	039 14 313	10 000	100%	10 000	121 158 890	2 912 957
Celkem		883 178 000		X	X	X

2.7. Ovládané společnosti nezahrnuté do konsolidačního celku ke dni 31.3.2016

Do konsolidačního celku nejsou zahrnuty společnosti UNISTAV Prague, s.r.o., se sídlem Příkop 838/6, Brno, UNISTAV Bohemia a.s. se sídlem Příkop 838/6, Brno, UNIBLOCK SYSTEM s.r.o. se sídlem Příkop 838/6, Brno a Aboard City a.s. se sídlem Příkop 838/6, Brno, které jsou jednotlivě i v součtu nevýznamné.

UNISTAV UKRAJINA není zahrnuta z důvodu, že požadované údaje nelze získat bez vynaložení nepřiměřených nákladů.

Z konsolidačního celku je dále vyjmuta společnost UNISTAV International, a.s. se sídlem Příkop 838/6, Brno z důvodu držení podílu za účelem prodeje. Obchodní podíl ve společnosti byl prodán dne 31.10.2016.

2.8. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců konsolidačního celku a výše osobních nákladů

	CELKEM	Řídící pracovníci
<u>Zaměstnanci – průměrný počet</u>		
k 31.3.2015	0	0
k 31.3.2016	104	4
<u>Mzdové náklady (tis. Kč)</u>		
k 31.3.2015	0	0
k 31.3.2016	47 484	3 605
<u>Odměny členům statutárních a dozorčích orgánů (tis. Kč)</u>		
k 31.3.2015	-	-
k 31.3.2016	-	-
<u>Náklady na sociální zabezpečení a zdrav.pojištění (tis. Kč)</u>		
k 31.3.2015	0	0
k 31.3.2016	16 727	1 388
<u>Sociální náklady (tis. Kč)</u>		
k 31.3.2015	0	0
k 31.3.2016	1 916	285
<u>Osobní náklady celkem (tis. Kč)</u>		
k 31.3.2015	0	0
k 31.3.2016	66 126	5 278



II. Účetní metody, obecné účetní zásady a způsob oceňování



1. Obecné účetní zásady

Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563./1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, a českými účetními standardy pro podnikatele.

Účetnictví respektuje obecné zásady, především oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách. Údaje v této konsolidované účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korunách českých.

1.1 Systém konsolidace

Konsolidace je provedena plnou metodou přímé konsolidace. Vzájemné pohledávky, závazky, výnosy a náklady jsou plně vyloučeny.

Konsolidované účetní jednotky používají shodné významné účetní metody a postupy, které jsou popsány níže, proto nebylo nutné provádět taková opatření, aby došlo ke shodě.

Podmínky pro konsolidaci skupiny byly splněny poprvé za období 1.4.2015 – 31.3.2016, proto neexistují srovnatelné údaje za předchozí účetní období.

Ve výkazu zisku a ztráty jsou výsledky ovládaných společností a podíly na výsledku hospodaření vykázány pouze za období, za které jsou mateřskou společností ovládány.

V případě konsolidovaných společností, jejichž datum řádné účetní závěrky předchází datum konsolidované účetní závěrky o 3 měsíce, byly pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky použity údaje z jejich řádných účetních závěrek. V případě rozdílu ve výkazech zisku a ztrát byl tento rozdíl zachycen v konsolidované rozvaze změnou vlastního kapitálu.

1.2 Konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíly jsou zjištěny jako rozdíl mezi pořizovací cenou podílů konsolidované účetní jednotky a jejich oceněním podle podílové účasti konsolidující účetní jednotky na výši vlastního kapitálu ke dni akvizice. Zjištěný konsolidační rozdíl bude odepisován 20 let.

Název společnosti	IČO	Datum vzniku finanční investice	Výše vlastního kapitálu ke dni akvizice	Pořizovací cena	Konsolidační rozdíl	odpis konsolidačního rozdílu
UNISTAV Invest, s.r.o.	277 20 497	1.4.2015	271 756 397	260 000 000	-11 756 397	-587 820
UNISTAV Development, s.r.o.	277 34 285	1.4.2015	43 935 798	40 000 000	-3 935 798	-196 790
UNISTAV a.s.	005 31 766	22.6.2015	69 110 811	514 254 000	445 143 189	16 692 870
UNISTAV CONSTRUCTION a.s.	039 02 447	13.5.2015	159 266 967	2 000 000	-157 266 967	-6 552 790
UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.	039 14 313	13.5.2015	118 245 933	10 000	-118 235 933	-4 926 497
PANORAMA Karlín, s.r.o.	277 38 515	26.2.2008	184 523	200 000	15 477	774
Celkem			662 500 429	816 464 000	153 963 571	4 429 747

2. Oceňování majetku a závazků

Oceňování majetku a závazků je v souladu s § 24 a § 25 zákona o účetnictví č.563/91 Sb., pro účtování zásob používáme způsob A dle Vyhlášky č. 500/2002 Sb.



2.1 Zásoby

Nakupované zásoby se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují ceny pořízení včetně nákladů s jejich pořízením souvisejících, např. doprava, clo, pojistné a další slevy nebo příplatky, které si dodavatel účtuje k ceně. Výdeje ze skladu se oceňují váženým aritmetickým průměrem, měsíčně aktualizovaným, z cen v nichž jsou zásoby oceňovány na skladě.

Zásoby nedokončené výroby jsou oceňovány ve výši skutečných nákladů a na podkladě plánovaných kalkulací.

Výrobky vlastní výroby jsou oceňovány vlastními náklady stanovenými na podkladě plánových kalkulací.

2.2. Dlouhodobý majetek

Hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady.

Hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek nakoupený se oceňuje pořizovací cenou včetně výdajů spojených s jeho pořízením.

2.3. Cenné papíry a majetkové účasti

Cenné papíry a majetkové účasti se oceňují ve smyslu § 25 odst. 1 zákona o účetnictví.

3. Vedlejší pořizovací náklady

Do pořizovacích cen nakupovaných zásob se zahrnují druhy vedlejších pořizovacích nákladů následovně:

- do pořizovacích cen nakoupených zásob se zahrnují i vedlejší pořizovací náklady, které jsou při příjmu na sklad známy např. dopravné
- vedlejší pořizovací náklady, které jsou známy až po zařazení nakoupených zásob na sklad, se rozpouští měsíčně podle druhu zásob, na které byly vynaloženy
- do cen stanovených na úrovni plánovaných nebo skutečných nákladů se žádné vedlejší pořizovací náklady nezahrnují.

Kalkulační vzorec pro stanovení vlastních nákladů není používán. Náklady se zjišťují na příslušných hospodářských střediscích ze syntetických a analytických účtů podle účtové osnovy.

4. Opravné položky a rezervy

Rezervy jsou vytvářeny k pokrytí budoucích závazků nebo výdajů, u nichž je znám účel a je pravděpodobné, že nastanou.

5. Odpisy majetku

Odpisové sazby jsou stanoveny podle § 31 a § 32a zákona č. 586/92 Sb. Účetní odpisy jsou shodné s daňovými odpisy.



III. Doplnující informace ke konsolidované rozvaze a konsolidovanému výkazu zisků a ztrát



1. Úvěry

Stav dlouhodobých bankovních úvěrů

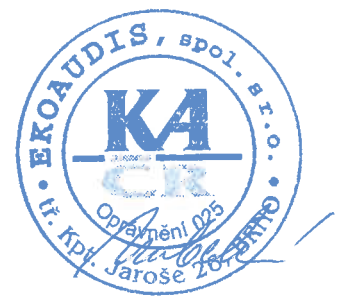
117 172 tis Kč

2. Hodnota zastaveného majetku k zajištění provozních a investičních úvěrů a bankovních záruk dle aktuálního stavu k 31.3.2016

Zástavní věřitel	Kategorie majetku	Hodnota zástavy dle účetnictví
Komerční banka a.s.	Peněžní prostředky	56 067
ČSOB, a.s.	Peněžní prostředky	21 645
UCB CZ Republic and Slovakia ,a.s.	Peněžní prostředky	9 595
Citibank Europe plc, org.složka	Peněžní prostředky	1 036
Česká spořitelna a.s.	Peněžní prostředky	671
Oberbank AG	Peněžní prostředky	1 660
CELKEM	Peněžní prostředky	90 675

3. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

	k 31.3.2016	k 31.3.2015
Pozemky	301 895	
Budovy, stavby, haly	257 430	
Samostatné movité věci a soubory	8 233	
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	11 963	
Hmotný dlouhodobý majetek celkem	579 521	
Software	292	
Nehmotný dlouhodobý majetek	292	



4. Pohledávky

Konsolidovaná výše pohledávek z obchodního styku – krátkodobé	321 168 tis Kč
Konsolidovaná výše pohledávek z obchodního styku – dlouhodobé	57 699 tis Kč

5. Vlastní kapitál

Konsolidovaný vlastní kapitál	819 323 tis Kč
Konsolidovaný HV k 31.3.2016	6 861 tis Kč

6. Závazky

Konsolidovaná výše závazků z obchodního styku – dlouhodobé	169 497 tis Kč
Konsolidovaná výše závazků z obchodního styku – krátkodobé	119 185 tis Kč

7. Rezervy

Rezervy jsou vytvářeny k pokrytí budoucích závazků nebo výdajů, u nichž je znám účel a je pravděpodobné, že nastanou. Stav rezerv k 31.3.2016 je ve výši

54 993 tis Kč

8. Konsolidované výnosy z běžné činnosti

Konsolidované tržby z prodeje zboží, vl. výrobků a služeb – tuzemsko	1 183 976 tis Kč
Konsolidované tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu – tuzemsko	172 437 tis Kč
Konsolidované ostatní provozní výnosy – tuzemsko	23 781 tis Kč

9. Události po době účetní závěrky

Po rozvahovém dni do okamžiku sestavení konsolidované účetní závěrky došlo k prodeji 100% podílů společností UNISTAV Development, s.r.o. a UNISTAV Invest, s.r.o.

10. Organizační změny, ostatní

V důsledku rozdělení odštěpením sloučením společnosti UNISTAV a.s., se sídlem Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 005 31 766, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 40, jakožto rozdělované společnosti, přešla na společnost UNISTAV CONSTRUCTION a.s., se sídlem Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 039 02 447, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 7272, společnost UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o., se sídlem Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 039 14 313, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 87342 a společnost UNISTAV HOLDING a.s., se sídlem Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 039 12 094, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 7273, jakožto nástupnické společnosti, část jmění společnosti UNISTAV a.s., specifikovaná v projektu rozdělení formou odštěpení sloučením vypracovaného dne 4.5.2015.


Rozhodným dnem Rozdělení odštěpením sloučením ve smyslu ustanovení § 10 odst. 1 Zákona o přeměnách byl den 1.4.2015.

Náklady spojené s auditem za období od 1.1.2015 do 31.3.2016

Povinné audity zpracované společností EKOAUDIS, spol. s r.o. Brno 520.000,- Kč, z toho 400.000,- Kč za povinný audit účetní závěrky, jiné ověřovací služby 120.000,- Kč.

V Brně dne 27. 12. 2016

Zpracovala:
Ing. Romana Kidoňová


Ing. Miroslav Friš
člen představenstva



UNISTAV HOLDING a.s.

Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno

IČO: 039 12 094

tel.: +420 545 171 717 fax: +420 545 171 718

www.unistav.cz

www.unistavholding.cz