

2015

# VÝROČNÍ ZPRÁVA

**UNISTAV**

**HOLDING a. s.**

## OBSAH

---

Základní údaje.....	2
Organizační struktura.....	4
Statutární orgány.....	5
Zpráva vedení.....	6
PŘÍLOHY:.....	8
– zpráva auditora včetně účetní závěrky	
– zpráva o vztazích	

## Základní údaje

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

### Účast na podnikání

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

- UNISTAV a.s.
- UNISTAV CONSTRUCTION a.s.
- UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.
- UNISTAV Invest, s.r.o.
- UNISTAV Development, s.r.o.
- UNISTAV Prague, s.r.o.
- UNISTAV International, a.s.

### 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

### Organizační změny, ostatní

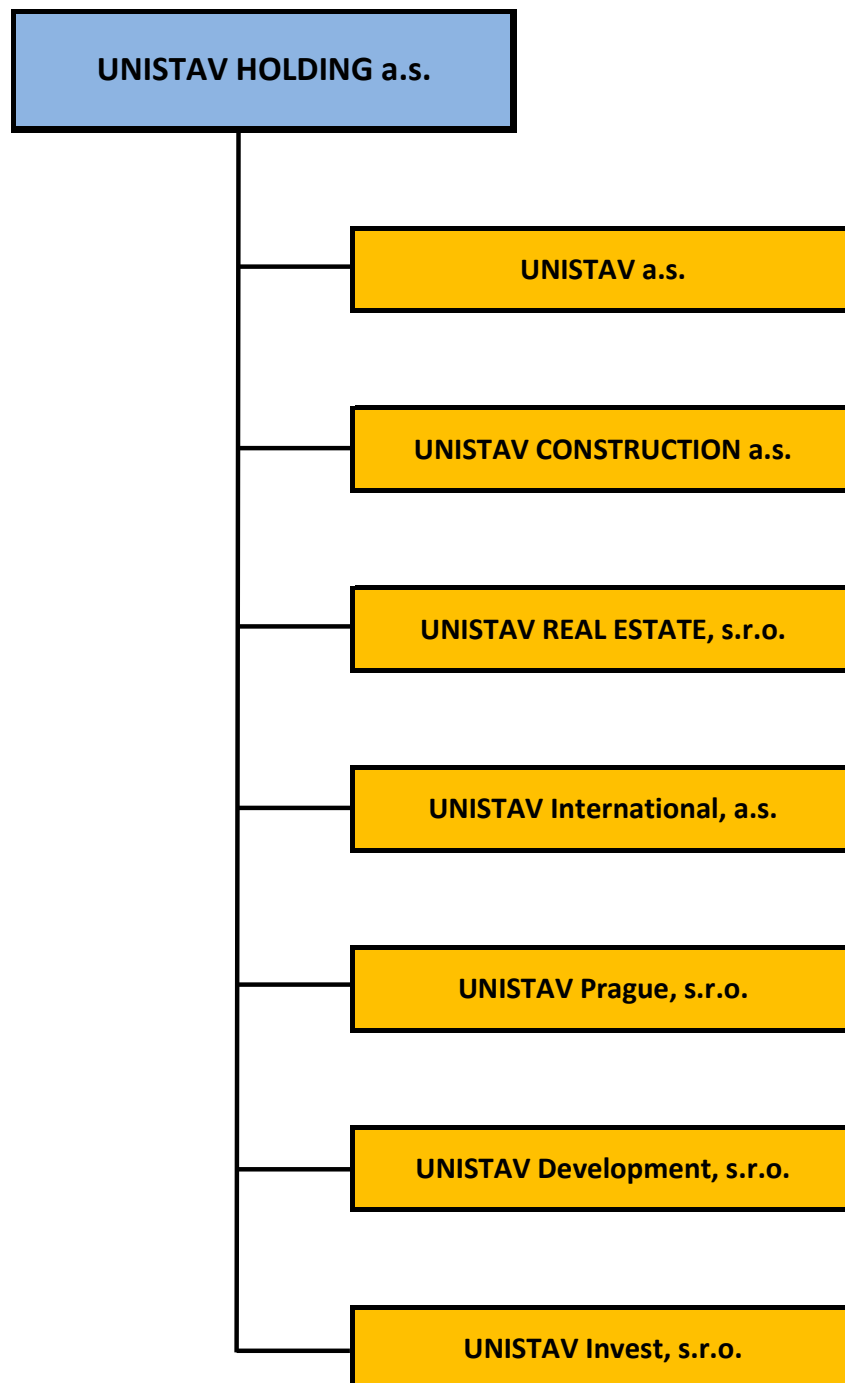
V důsledku rozdělení odštěpením sloučením společnosti UNISTAV a.s., se sídlem Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 005 31 766, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 40, jakožto rozdělované společnosti, přešla na společnost UNISTAV CONSTRUCTION a.s., se sídlem 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, Zábrdovice, 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, Zábrdovice, 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. Tím bylo nastaveno holdingové uspořádání skupiny firem UNISTAV.

#### **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..

## Organizační struktura



## Statutární orgány

### **PŘEDSTAVENSTVO**

Ing. Miroslav Friš  
Brno, Rozárka 696/41

- člen představenstva

### **DOZORČÍ RADA**

MVDr. Dušan Novotný  
Brno, Příkop 834/8

- člen dozorčí rady

## Zpráva vedení

Společnost UNISTAV HOLDING a.s. nemá k 31. 3. 2016 žádné zaměstnance.

## Dlouhodobý hmotný majetek

Společnost UNISTAV HOLDING a.s. nemá k 31. 3. 2016 žádný dlouhodobý hmotný majetek.

## Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek společnosti představují finanční investice v dceřiných společnostech:

- UNISTAV a.s.
- UNISTAV CONSTRUCTION a.s.
- UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.
- UNISTAV Invest, s.r.o.
- UNISTAV Development, s.r.o.
- UNISTAV Prague, s.r.o.
- UNISTAV International, a.s.

## Struktura aktiv

Aktiva účetní společnosti k 31. 3. 2016 tvoří finanční investice v dceřiných společnostech a peníze na bankovním účtu.

## Hospodářský výsledek

Společnost UNISTAV HOLDING a.s. ke dni 31. 3. 2016 nevytvořila zisk. Ztráta společnosti za hospodářský rok 2015 minus 15 tis. Kč bude zaevidována k 1. 4. 2016 ve vlastním kapitálu na pozici neuhrazené ztráty minulých let.



Zpráva o auditu účetní závěrky

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

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **UNISTAV HOLDING a.s.**, která se skládá z rozvahy k 31.3.2016, výkazu zisku a ztráty za hospodářský rok končící 31.3.2016, přehled o změnách vlastního kapitálu za hospodářský rok končící 31.3.2016 a přehled o peněžních tocích za hospodářský rok končící 31.3.2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti **UNISTAV HOLDING a.s.** jsou uvedeny v příloze této 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 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 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 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 účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení 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 účetní závěrky.

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

### **Výrok auditora**

Podle našeho názoru 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 a peněžních toků za hospodářský rok končící 31.3.2016 v souladu s českými účetními předpisy, což je

### **výrok bez výhrad**

### **Ostatní informace**

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je 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: EKO AUDIS, 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: Ing. Jan Kunovský

Číslo auditorských oprávnění auditorů: 360

Datum zprávy auditora: 29. září 2016

Podpisy auditorů

Přílohy: Účetní závěrka

Výpis z obchodního rejstříku

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

ROZVAHA  
v plném rozsahu

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



ke dni .....31. 3. 2016.....

(v celých tisících Kč)

IČ
039 12 094

Označ. a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (02+03+31+62)=ř. 66	001	831 152	0	831 152	2 000
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002			0	
B.	Dlouhodobý majetek(ř. 4 + 13 + 23)	003	830 264	0	830 264	
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.05 až12)	004	0	0	0	
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005			0	
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006			0	
3.	Software	007			0	
4.	Ocenitelná práva	008			0	
5.	Goodwill (+/-)	009			0	
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010			0	
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011			0	
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012			0	
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)	013	0	0	0	
B. II. 1.	Pozemky	014			0	
2.	Stavby	015			0	
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016			0	
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	017			0	
5.	Základní stádo a tažná zvířata	018			0	
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019			0	
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020			0	
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021			0	
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)	022			0	
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek(24až30)	023	830 264	0	830 264	
B. III. 1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024	830 264		830 264	
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025			0	
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026			0	
4.	Půjčky a úvěry-ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	027			0	
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028			0	
6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	029			0	
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030			0	

Označ. a	b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto
C.	Oběžná aktiva (ř. 32+39+48+58)	031	888	0	888	2 000
C. I.	Zásoby (ř. 33 až 38)	032	0	0	0	
C. I.	1. Materiál	033			0	
	2. Nedokončená výroba a polotovary	034			0	
	3. Výrobky	035			0	
	4. Zvířata	036			0	
	5. Zboží	037			0	
	6. Poskytnuté zálohy na zásoby	038			0	0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 47)	039	0	0	0	
C. II.	1. Pohledávky z obchodních vztahů	040			0	
	2. Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	041			0	
	3. Pohledávky - podstatný vliv	042			0	
	4. Pohledávky za společnosti, členy družstva a za účastníky sdružení	043			0	
	5. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044			0	
	6. Dohadné účty aktivní	045			0	
	7. Jiné pohledávky	046			0	
	8. Odložená daňová pohledávka	047			0	0
C. III.	Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)	048	0	0	0	
C. III.	1. Pohledávky z obchodních vztahů	049			0	
	2. Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	050			0	
	3. Pohledávky - podstatný vliv	051			0	
	4. Pohledávky za společnosti, členy družstva a za účastníky sdružení	052			0	
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053			0	
	6. Stát - daňové pohledávky	054			0	
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	055			0	
	8. Dohadné účty aktivní	056			0	
	9. Jiné pohledávky	057			0	
C. IV.	Finanční majetek (ř. 59 až 62)	058	888	0	888	1 998
C. IV.	1. Peníze	059	19		19	
	2. Účty v bankách	060	869		869	1 998
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly	061			0	0
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062			0	0
D. I.	Časové rozlišení (ř. 64 až 66)	063	0	0	0	2
D. I.	1. Náklady příštích období	064			0	2
	2. Komplexní náklady příštích období	065			0	0
	3. Příjmy příštích období	066			0	0

Označ. a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 68 + 85 + 118) = 001	067	831 152	2 000
A.	Vlastní kapitál (ř. 69+73+78+81+84)	068	830 239	2 000
A. I.	Základní kapitál (ř. 70 až 72)	069	2 000	2 000
A. I. 1.	Základní kapitál	070	2 000	2 000
	2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
	3. Změny základního kapitálu (+/-)	072		
A. II.	Kapitálové fondy (ř. 74 až 77)	073	525 254	
A. II. 1.	Emisní ážio	074		
	2. Ostatní kapitálové fondy	075	514 254	
	3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/)	076	11 000	
	4. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách (+/-)	077		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř. 79+80)	078	0	
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079		
	2. Statutární a ostatní fondy	080		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 82 + 83)	081	303 000	
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	303 000	
	2. Neuhrazená ztráta minulých let (-)	083		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (ř. 01 - 69 - 73 - 78 - 81 - 85 - 118) = ř. 60 výkazu zisku a ztráty v plném rozsahu	084	-15	
B.	Cizí zdroje (ř. 86 + 91 + 102 + 114)	085	913	
B. I.	Rezervy (ř. 87 až 90)	086	0	
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087		
	2. Rezerva na důchody a podobné závazky	088		
	3. Rezerva na daň z příjmů	089		
	4. Ostatní rezervy	090		
B. II.	Dlouhodobé závazky (ř. 92 až 101)	091	0	
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	092		
	2. Závazky - ovládající a řídicí osoba	093		
	3. Závazky -podstatný vliv	094		
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	095		
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy	096		
	6. Vydané dluhopisy	097		
	7. Dlouhodobé směnky k úhradě	098		
	8. Dohadné účty pasivní	099		
	9. Jiné závazky	100		
10.	Odložený daňový závazek	101		

*Karvinsky*

Označ. a	PASIVA b	Číslo řádk c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
B. III.	Krátkodobé závazky (ř. 103 až 113)	102	913	0
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	3	
	2. Závazky - ovládající a řídicí osoba	104		
	3. Závazky - podstatný vliv	105		
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106	910	
	5. Závazky k zaměstnancům	107		
	6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108		
	7. Stát - daňové závazky a dotace	109		
	8. Krátkodobé přijaté zálohy	110		
	9. Vydané dluhopisy	111		
	10. Dohadné účty pasivní	112		
	11. Jiné závazky	113		
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 115 až 117)	114	0	0
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115		
	2. Krátkodobé bankovní úvěry	116		
	3. Krátkodobé finanční výpomoci	117		
C. I.	Časové rozlišení (ř. 119 až 120)	118	0	0
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119		
	2. Výnosy příštích období	120		

Sestaveno dne:	23.9.2016
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:	<i>h. Friš</i> Ing. Miroslav Friš, člen představenstva

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



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY  
v plném rozsahu

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 dni .....31 .3. 2016.....

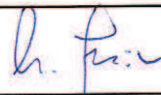
(v celých tisících Kč)

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		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02		
+	Obchodní marže (ř. 01 - 02)	03	0	
II.	Výkony (ř. 05 až 07)	04	0	
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05		
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06		
3.	Aktivace	07		
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10)	08	2	
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09		
B. 2.	Služby	10	2	
+	Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 08)	11	-2	
C.	Osobní náklady (ř. 13 až 16)	12	0	
C. 1.	Mzdové náklady	13		
C. 2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14		
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15		
C. 4.	Sociální náklady	16		
D.	Daně a poplatky	17	2	
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18		
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 20 + 21)	19	0	
III. 1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20		
III. 2	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 23+24)	22	0	
F.1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		
F.2	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek a v provozní oblasti komplexních nákladů příštích období (+/-)	25		
IV.	Ostatní provozní výnosy	26		
H.	Ostatní provozní náklady	27		
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření [ř. 11 - 12 - 17 - 18 + 19 - 22 -(+/-25)+ 26- 27+ (-28)-(-29)]	30	-4	

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VII.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř. 34-52-36)	33	0	
VII. 1.	Výnosy z podílů ovládaných a řízených osobách v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
VII. 2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
VII. 3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		
K.	Náklady z finančního majetku	38		
XI.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti (+/-)	41		
X.	Výnosové úroky	42		
N.	Nákladové úroky	43		
XI.	Ostatní finanční výnosy	44		
O.	Ostatní finanční náklady	45	11	
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření [ř.31-32+33+37-38+39-40-(+/-41)+42-43+44-45+(-46)-(-47)]	48	-11	
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)	49	0	
Q.1.	- splatná	50		
Q.2.	- odložená	51		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř.30+48-49)	52	-15	
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54		
S.	Daň z mimořádné činnosti (56+57)	55	0	
S. 1.	- splatná	56		
S. 2.	- odložená	57		
*	Mimořádný výsledek hospodaření (ř. 53 - 54 - 55)	58	0	
W.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 52 + 58 - 59)	60	-15	
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48+53-54)	61	-15	

Sestaveno dne:	23.9.2016
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 



# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU



otisk podacího razítka

k. 3 1 . 0 3 . 2 0 1 6

Od: 1.4.2015 Do: 31.3.2016

v tisících Kč

ič 0 3 9 1 2 0 9 4

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 834/8**

**Brno**

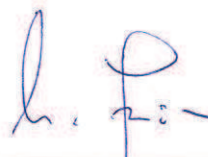
**602 00**

Označ.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
<b>A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)</b>				
A.1.	Počáteční stav <span style="float: right;">účet 411</span>	001		
A.2.	Zvýšení	002		
A.3.	Snížení	003		
A.4.	Konečný zůstatek	004		
<b>B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)</b>				
B.1.	Počáteční stav <span style="float: right;">účet 419</span>	005	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
B.2.	Zvýšení	006		
B.3.	Snížení	007		
B.4.	Konečný zůstatek	008	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>C. Základní kapitál A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252</b>				
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B. <span style="float: right;">A.1. + B.1.</span>	009	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
C.2.	Počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů (-252)	010		
C.3.	Zvýšení stavu účtu (-252)	011		
C.4.	Snížení stavu účtu (-252)	012		
C.5.	Konečný zůstatek účtu (-252)	013		
C.6.	Konečný zůstatek A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252 <span style="float: right;">C.1. + C.5.</span>	014	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>D. Emisní ážio (účet 412)</b>				
D.1.	Počáteční stav	015		
D.2.	Zvýšení	016		
D.3.	Snížení	017		
D.4.	Konečný zůstatek	018		
<b>E. Rezervní fondy (účet 421)</b>				
E.1.	Počáteční stav <span style="float: right;">účet 421</span>	019		
E.2.	Zvýšení	020		
E.3.	Snížení	021		
E.4.	Konečný zůstatek	022		

EKRAUDIS s.r.o.  
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

*Miroslav Friš*

Označ.	číslo řádku	Skutečnost v účetním období			
		sledovaném	minulém		
<b>F. Ostatní fondy ze zisku (účet 427)</b>					
F.1.	Počáteční zůstatek	účet 427	023		
F.2.	Zvýšení		024		
F.3.	Snížení		025		
F.4.	Konečný zůstatek		026		
<b>G. Kapitálové fondy (účet 413)</b>					
G.1.	Počáteční zůstatek	účet 413	027		
G.2.	Zvýšení		028	<b>514 254</b>	
G.3.	Snížení		029		
G.4.	Konečný zůstatek		030	<b>514 254</b>	
<b>H. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření (účty 414 + 418)</b>					
H.1.	Počáteční zůstatek	účty 414 + 418	031		
H.2.	Zvýšení		032	<b>11 000</b>	
H.3.	Snížení		033		
H.4.	Konečný zůstatek		034	<b>11 000</b>	
<b>I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)</b>					
I.1.	Počáteční zůstatek	účty 428 + 431	035		
I.2.	Zvýšení		036	<b>303 000</b>	
I.3.	Snížení		037		
I.4.	Konečný zůstatek		038	<b>303 000</b>	
<b>J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)</b>					
J.1.	Počáteční zůstatek	účty 429 + 431	039		
J.2.	Zvýšení		040		
J.3.	Snížení		041		
J.4.	Konečný zůstatek		042		
<b>Jl. Jiný výsledek minulých období (účet 426)</b>					
ji.1.	Počáteční zůstatek	účet 426	043		
ij.2.	Zvýšení		044		
ji.3.	Snížení		045		
ji.4.	Konečný zůstatek		046		
<b>K. Zisk / ztráta za účetní období po zdanění</b>					
K.1.	Počáteční zůstatek		047		
K.2.	Zvýšení		048		
K.3.	Snížení		049	<b>15</b>	
K.4.	Konečný zůstatek		050	<b>-15</b>	
<b>Vlastní kapitál celkem</b>					
X.1.	Počáteční zůstatek	C.1. + D.1. + E.1. + F.1. + G.1. + H.1. + I.1. + J.1. + Jl.1. + K.1.	051	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
X.2.	Zvýšení	A.2. + B.2. + C.3. + D.2. + E.2. + F.2. + G.2. + H.2. + I.2. + J.2. + Jl.2. + K.2.	052	<b>828 254</b>	
X.3.	Snížení	A.3. + B.3. + C.4. + D.3. + E.3. + F.3. + G.3. + H.3. + I.3. + J.3. + Jl.3. + K.3.	053	<b>15</b>	
X.4.	Konečný zůstatek	X.1. + X.2. - X.3.	054	<b>830 239</b>	<b>2 000</b>

Sestaveno dne: <b>23.9.2016</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma <b>akciová společnost</b> účetní jednotky:	<b>Ing. Miroslav Friš, člen představenstva</b>
Předmět podnikání: <b>pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor</b>	
Pozn.:	

# VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH



otisk podacího razítka

k. 3 1 . 0 3 . 2 0 1 6

Od: 1.4.2015 Do: 31.3.2016

v tisících Kč

IČ 0 3 9 1 2 0 9 4

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 834/8**

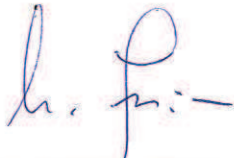
**Brno**

**602 00**

Označ.	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	001	<b>1 998</b>	<b>2 000</b>
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	002	<b>-15</b>	
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace <span style="float: right;">A.1.1.+...+A.1.6.</span>	003		
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004		
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005		
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006		
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)	007		
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou kapitalizovaných úroků) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-)	008		
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	009		
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1.) <span style="float: right;">Z + A.1.</span>	010	<b>-15</b>	
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu <span style="float: right;">A.2.1.+...+A.2.4.</span>	011	<b>915</b>	<b>-2</b>
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozišení a dohadných účtů aktivních	012	<b>2</b>	<b>-2</b>
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	<b>913</b>	
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014		
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	015		
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami (A* + A.2.) <span style="float: right;">A* + A.2.</span>	016	<b>900</b>	<b>-2</b>
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	017		
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018		
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období (-)	019		
A.6.	Mimořádný výsledek hospodaření	020		
A.7.	Přijaté diviendy a podíly na zisku (+)	021		
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.6. + A.7.) <span style="float: right;">A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.6. + A.7.</span>	022	<b>900</b>	<b>-2</b>

Označ.	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	<b>-830 264</b>	
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024		
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	025		
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1. + B.2. + B.3.)	B.1.+ B.2.+ B.3 026	<b>-830 264</b>	
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>				
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a ekvivalenty	027		
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	C.2.1.-C.2.6 028	<b>828 254</b>	
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního ážia, ev. rezervních fondů včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	029	<b>828 254</b>	
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)	030		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníkům a akcionářům	031		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	032		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	033		
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v. o. s. a komplementáři u k. s. (-)	034		
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	C.1.+ C.2. 035	<b>828 254</b>	
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***)	A***+ B***+ C*** 036	<b>-1 110</b>	<b>-2</b>
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	P+F 037	<b>888</b>	<b>1 998</b>



Sestaveno dne: <b>23.9.2016</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma <b>akciová společnost</b> účetní jednotky:	<b>Ing. Miroslav Friš, člen představenstva</b>
Předmět podnikání: <b>pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor</b>	
Pozn.:	

# Příloha k účetní závěrce společnosti UNISTAV HOLDING a.s. K 31.3.2016



## I. Obecné údaje

### 1. Základní údaje o společnosti

#### 1.1. 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 účetní závěrky k 31.3.2016 : 23.9.2016

#### 1.2. Předmět podnikatelské činnosti zapsaný v OR:

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

#### 1.3. 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, Zábrdovice, 602 00 Brno  
Den vzniku členství: 20. března 2015

#### 1.4. 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



#### 1.5. Podíly ve společnostech

Společnost	IČ	Finanční investice	podíl	Základní kapitál	VK k 12.2015/3.2016	HV k 12.2015/3.2016
UNISTAV Invest, s.r.o.	27720497	271 000 000	100%	260 000 000	275 731 000	3 975 000
UNISTAV Development, s.r.o.	27734285	40 000 000	100%	40 000 000	43 015 000	3 936 000
UNISTAV Prague, s.r.o.	28292243	200 000	100%	200 000	-1 174 000	-1 344 000
UNISTAV International, a.s.	28262522	2 800 000	100%	2 000 000	2 487 000	518 000
UNISTAV a.s. - vklad podílu	00531766	514 254 000	100%	51 300 000	64 324 184	-1 401 954
UNISTAV CONSTRUCTION a.s.	03902447	2 000 000	100%	2 000 000	162 837 820	3 570 852
UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.	03914313	10 000	100%	10 000	121 159 000	2 913 000
<b>Celkem</b>		<b>830 264 000</b>		<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

## II. Účetní metody, obecné účetní zásady a způsob oceňování

### 1. Obecné účetní zásady

Účetnictví společnosti je vedeno a 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, ve znění vyhlášky č. 472/2003 Sb. 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 účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korunách českých.

### 2. Oceňování majetku

Oceňování majetku 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. 3 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

Opravné položky daňové nebyly k datu 31.3.2016 vytvořeny žádné  
Opravné položky nedaňové nebyly k datu 31.3.2016 vytvořeny žádné  
Opravné položky daňové nebyly k datu 31.3.2016 rozpuštěny žádné  
Opravné položky nedaňové nebyly k datu 31.3.2016 rozpuštěny žádné

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

V účetním období od 1.4.2015 do 31.3.2016 nebyly vytvořeny žádné rezervy

#### 5. Odpisy majetku

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

V období od 1.4.2015 do 31.3.2016 nebyl pořízen žádný majetek nad 60 000,- Kč, který by byl odepisován dle § 32a zákona o daních z příjmu.

### III. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

#### 1. Úvěry

Stav dlouhodobých bankovních úvěrů 0 tis Kč

#### 2. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

a) Samostatné movité věci	0 tis Kč
b) Finanční pronájem	0 tis Kč
c) Majetek zatížený zástavním právem	0 tis Kč
d) Majetkové účasti v tuzemsku	830 264 tis Kč





### 3. Pohledávky

Souhrnná výše pohledávek z obchodního styku  
z toho po lhůtě splatnosti starší než 1 rok

0 tis Kč

0 tis Kč

### 4. Vlastní kapitál

Vlastní kapitál

830 239 tis Kč

HV za období 1.4.2015 – 31.3.2016

-15 tis Kč

### 5. Závazky

Souhrnná výše závazků z obchodního styku  
Závazky starší 36 měsíců splatné až na výzvu  
věřitele

3 tis Kč

0 tis Kč

### 6. Rezervy

k 31.3.2016

0 tis Kč

### 7. Výnosy z běžné činnosti

Tržby z prodeje vl. výrobků a služeb

0 tis Kč

Ostatní provozní výnosy

0 tis Kč

### 8. 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.

## 9. Organizační změny, ostatní

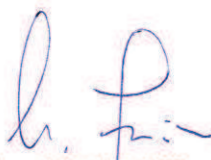


V důsledku rozdělení odštěpením sloučením společnosti UNISTAV a.s., se sídlem Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 005 31 766, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 40, jakožto rozdělované společnosti, přešla na společnost UNISTAV CONSTRUCTION a.s., se sídlem Příkop 838/6, Zábrdovice, 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, Zábrdovice, 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, Zábrdovice, 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.

V Brně dne 23. 9. 2016.

Zpracovala:  
Ing. Romana Kidoňová



Ing. Miroslav Friš  
člen představenstva

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Brně  
oddíl B, vložka 7273

<b>Datum zápisu:</b>	20. března 2015
<b>Spisová značka:</b>	B 7273 vedená u Krajského soudu v Brně
<b>Obchodní firma:</b>	UNISTAV HOLDING a.s.
<b>Sídlo:</b>	Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno
<b>Identifikační číslo:</b>	039 12 094
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost
<b>Předmět podnikání:</b>	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Provádění staveb, jejich změn a odstraňování.
<b>Předmět činnosti:</b>	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
<b>Statutární orgán - představenstvo:</b>	
<b>člen představenstva:</b>	Ing. MIROSLAV FRIŠ, dat. nar. 27. září 1954 Rozárka 696/41, Soběšice, 644 00 Brno Den vzniku členství: 20. března 2015
<b>Počet členů:</b>	1
<b>Způsob jednání:</b>	Člen představenstva je oprávněn jednat za společnost samostatně.
<b>Dozorčí rada:</b>	
<b>člen dozorčí rady:</b>	MVDr. DUŠAN NOVOTNÝ, dat. nar. 23. dubna 1958 Příkop 834/8, Zábrdovice, 602 00 Brno Den vzniku členství: 20. března 2015
<b>Počet členů:</b>	1
<b>Jediný akcionář:</b>	MVDr. DUŠAN NOVOTNÝ, dat. nar. 23. dubna 1958 Příkop 834/8, Zábrdovice, 602 00 Brno
<b>Akcie:</b>	200 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč K platnosti převodu akcie je nutný předchozí souhlas představenstva společnosti.
<b>Základní kapitál:</b>	2 000 000,- Kč <b>Splaceno:</b> 2 000 000,- Kč

### Ostatní skutečnosti:

V důsledku rozdělení odštěpením sloučením společnosti UNISTAV a.s., se sídlem Příkop 838/6, Zábrdovice, 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, Zábrdovice, 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, Zábrdovice, 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, Zábrdovice, 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.

---



Veřejný rejstřík

Ověřuji pod pořadovým číslem 601040\_023688 , že tato listina, která vznikla převedením výstupu platných údajů z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

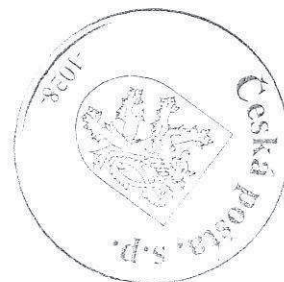
Brno 4

dne 21.09.2016 v 10:09

Podpis

Razítko:

Růžičková Eva



# ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2015

mezi ovládanou osobou a ovládající osobou a mezi propojenými osobami  
ve vztahu ke společnosti

## UNISTAV HOLDING a.s.

IČO: 039 12 094, zapsané v OR vedeném KS v Brně, pod spisovou značkou B 7273, se  
sídlem v Brně, Příkop 838/6, PSČ 602 00 (dále jen „UNISTAV HOLDING“)

Představenstvo společnosti UNISTAV HOLDING, jako společnosti ovládané, vypracovalo podle § 82 zákona o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“) následující zprávu o vztazích mezi společností a ovládající osobou a mezi společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále též „Propojené osoby“) za uplynulé účetní období od 1. 4. 2015 do 31. 3. 2016 (dále jen „Rozhodné období“).

### 1. STRUKTURA VZTAHŮ

#### 1.1 OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU je:

1.1.1 Ing. Miroslav Friš (dále jen „Ovládající osoba 1“) – velikost podílu 55 % na společnosti UNISTAV HOLDING. Výčet ostatních touto osobou ovládaných osob nebo osob, na které má tato osoba podstatný vliv:

##### Společnosti s ručením omezeným:

- B.M.H. invest, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 4, IČO: 440 13 655;
- Prague Institute of Language Studies, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO 021 07 104, která ovládá:
  - Bytový dům U Kruhovky, s.r.o., se sídlem Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO 038 16 613
- PANORAMA Kociánka, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO 042 80 547
- UNISTAV Moravia, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO 282 91 832

1.1.2 MVDr. Dušan Novotný (dále jen „Ovládající osoba 2“) – velikost podílu – 45% na společnosti UNISTAV HOLDING. Výčet ostatních touto osobou ovládaných osob nebo osob, na které má tato osoba podstatný vliv:

##### Akciové společnosti:

- ANICOM TRADE a.s., se sídlem v Brně, Palackého třída 555/163a, IČO 277 45 953
- STEKU a.s., se sídlem v Brně, Palackého třída 163a, IČO 276 68 673
- ALL SPORTS a.s., se sídlem v Praze, Poděbradská 541/29, IČO 267 70 164
- NOVOINVEST a.s., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO 634 87 608
- ORGAPOL akciová společnost, se v Podolí 78, IČO 005 50 485, která ovládá:
  - Fascination a.s., se sídlem v Brně, 838/Příkop 6, IČO 291 94 776

##### Společnosti s ručením omezeným:

- Prague Institute of Language Studies, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO 021 07 104, která ovládá:

- Bytový dům U Kruhovky, s.r.o., se sídlem Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO 038 16 613
- PANORAMA Kociánka, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 042 80 547
- OMNIPLAST s.r.o., se sídlem Podolí 471, IČO: 269 19 818
- UNISTAV Moravia, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 282 91 832

## 1.2 OSOBY OVLÁDANÉ UNISTAV HOLDING

### 1.2.1 Akciové společnosti:

- UNISTAV CONSTRUCTION a.s., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO 039 02 447 – 100%, která ovládala:
  - UNISTAV Vinoř II, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO 292 87 120 - 100%, která ovládá:
    - TAVARESA a.s., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO 270 61 949 – 100%
- UNISTAV a.s., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO 00531766 (dále jen „UNISTAV“) – 100% která ovládá:
  - PANORAMA Karlín, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO 277 38 515 - 100%
  - UNIBLOCK SYSTEM, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO 652 78 518 - 100%
  - Aboard City a.s., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO 276 49 385 - 100%
  - UNISTAV Bohemia, a.s., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO 262 70 897 - 100%
- UNISTAV International, a.s., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO 282 62 522 – 100%

### 1.2.2 Společnosti s ručením omezeným:

- UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČ 039 14 313 – 100%
- UNISTAV Invest, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, Brno, IČ 277 20 497 - 100%
- UNISTAV Development s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, Brno, IČ 277 34 285 - 100%
- UNISTAV Prague, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, Brno, IČ 282 92 243 - 100%

## 2. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY VE VÝŠE UVEDENÉ STRUKTUŘE

Jedná se o společnost, která existuje především za účelem vlastnictví podílů resp. akcií ve vybraných společnostech.

## 3. ZPŮSOBY A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

- 3.1 Rozhodování Ovládající osoby 1 a Ovládající osoby 2 při hlasování v rámci valné hromady UNISTAV HOLDING.
- 3.2 Rozhodování Ovládající osoby 1 v postavení statutárního orgánu.
- 3.3 Působení Ovládající osoby 2 v postavení člena dozorčí rady.



**4. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V POSLEDNÍM ÚČETNÍM OBDOBÍ, KTERÁ BYLA UČINĚNA NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉ JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10% VLASTNÍHO KAPITÁLU UNISTAV HOLDING ZJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Takováto jednání týkající se majetku, jehož hodnota přesahuje 83.023.900,- Kč, mimo jednání ze smluv uvedených níže resp. plynoucí z projektu přeměny společnosti UNISTAV (blíže viz. odst. 8 této zprávy), nebyla učiněna.

**5. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OSOBOU OVLÁDNOU A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ NEBO MEZI OSOBAMI OVLÁDANÝMI resp. MEZI UNISTAV HOLDING A OSOBAMI UVEDENÝMI VE STRUKTUŘE VZTAHŮ**

- Smlouva o ručení, reg.č. 10000525871 uzavřená dne 1. 7. 2015 s Komerční bankou a.s. – ručení z titulu plnění smluvních závazků společnosti UNISTAV CONSTRUCTION a.s. vyplývajících z uzavřené Rámcové smlouvy č. 9900036015000
- Dohoda o ručení č. 1686/15/06000 uzavřená ze dne 24. 8. 2015 s Československou obchodní bankou, a.s. – ručení z titulu plnění smluvních závazků společnosti UNISTAV CONSTRUCTION a.s. vyplývajících ze Smlouvy o úvěru č. 0254/07/06000, ze smlouvy o poskytnutí bankovní záruky č. 0336/13/06000, ze Smlouvy o závazkovém limitu č. 0255/07/06000, z Rámcové smlouvy o devizových obchodech č. 0324/14/06000 a ze Smlouvy o pravidlech poskytování úvěrů, akreditivů, bankovních záruk a příslibů č. 2633/11/06000
- Finanční záruka uzavřená dne 3. 7. 2015 s UniCredit Bank Czech and Slovakia, a.s. – ručení z titulu plnění smluvních závazků společnosti UNISTAV CONSTRUCTION a.s. vyplývajících ze Smlouvy o úvěru a dalších bankovních službách poskytovaných formou víceúčelové linky reg. č. 29/02
- Finanční záruka uzavřená dne 24. 8. 2015 se Citibank Europe plc - ručení z titulu plnění smluvních závazků společnosti UNISTAV CONSTRUCTION a.s. vyplývajících ze Smlouvy o úvěrových produktech uzavřené dne 24. 8. 2015
- Ručitelské prohlášení č. 2/16/300 uzavřené dne 30. 11. 2015 s Oberbank AG - ručení z titulu plnění smluvních závazků společnosti UNISTAV CONSTRUCTION a.s. vyplývajících z Rámcové smlouvy o financování č. 2/13/300
- Smlouva o převodu akcií nové založené společností UNISTAV CONSTRUCTION a.s. za nominální hodnotu, uzavřená dne 13. 5. 2015 s Ing. Miroslavem Frišem
- Smlouva o převodu akcií nově založené společnosti UNISTAV CONSTRUCTION .a.s za nominální hodnotu, uzavřená dne 13. 5. 2015 s MVDr. Dušanem Novotným
- Smlouva o převodu podílu nově založené společnosti UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o., za nominální hodnotu, uzavřená dne 12. 5. 2015 s Ing. Miroslavem Frišem
- Smlouva o převodu podílu nově založené společnosti UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o., za nominální hodnotu, uzavřená dne 12. 5. 2015 s MVDr. Dušanem Novotným
- Dohoda o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti, za hodnotu, která byla stanovena znaleckým posudkem č. 1484-32/15, ze dne 29. 5. 2015, vypracovaným Ing. Jiřím trávníčkem, znalcem jmenovaným rozhodnutím Krajského soudu v Brně SPR 1200/89 ze dne 22. 3. 1989, uzavřená s Ing. Miroslavem Frišem
- Dohoda o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti, za hodnotu, která byla stanovena znaleckým posudkem č. 1484-32/15, ze dne 29. 5. 2015, vypracovaným Ing. Jiřím trávníčkem, znalcem jmenovaným rozhodnutím Krajského soudu v Brně SPR 1200/89 ze dne 22. 3. 1989, uzavřená s MVDr. Dušanem Novotným

**6. POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBE ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK**

V rámci vztahů, které jsou předmětem této zprávy, nevznikla společnosti UNISTAV HOLDING v Rozhodném období žádná újma. Nepřichází tak v úvahu posuzování vyrovnání újmy podle § 71 a § 72 ZOK.



## 7. ZHODNOCENÍ VÝHOD NEVÝHOD A RIZIK

Výsledkem zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích společnosti UNISTAV HOLDING ze vztahů, které jsou předmětem této zprávy, zejména ke skutečnosti, že z nich nevznikla společnost UNISTAV HOLDING újma, je zjištění, že převládají výhody a z těchto vztahů neplynou nepřiměřená rizika.

## 8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Dne 1. 7. 2015 nabyl účinnosti zápis přeměny společnosti UNISTAV, formou odštěpením sloučením, kdy vyčleněná část jmění rozdělované společnosti UNISTAV, přešla na společnost UNISTAV CONSTRUCTION, společnost UNISTAV REAL ESTATE a společnost UNISTAV HOLDING, jakožto nástupnické společnosti.

Účelem realizace Projektu bylo:

- **Oddělení neprovozních aktiv společnosti UNISTAV do nové společnosti**

Odštěpená neprovozní aktiva, tj. zejména nemovitosti, ze společnosti UNISTAV a.s. budou chráněna před riziky vyplývajícími z podnikatelské činnosti společnosti.

- **Diverzifikace rizik v rámci skupiny**

V důsledku realizace všech kroků Projektu bude vytvořena jednoduchá „plochá“ struktura skupiny společnosti UNISTAV. Díky tomu dojde k minimalizaci možnosti přenosu rizik z obchodních činností mezi jednotlivými společnostmi skupiny.

- **Oddělení developerské činnosti společnosti UNISTAV od výrobní činnosti**

V návaznosti na odštěpení provozních aktiv dojde k ochraně aktiv týkajících se výrobní činnosti společnosti UNISTAV a.s. před případnými obchodními problémy, které by mohly vzniknout v souvislosti s developerskou činností společnosti UNISTAV a.s.

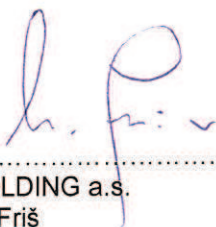
- **Efektivní finanční řízení**

Zjednodušení struktury skupiny UNISTAV umožní významné zefektivnění toků uvnitř skupiny, umožňující efektivní nakládání s výnosy v rámci skupiny bez negativních daňových dopadů.

- **Efektivní řízení společnosti**

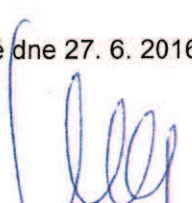
Zjednodušení akcionářské struktury společnosti UNISTAV a.s. na jediného akcionáře vykonávajícího působnost valné hromady a řízení skupiny prostřednictvím Holdingu ovládaného dvěma Hlavními akcionáři umožní pružné rozhodování a zjednodušení administrativních, finančních a fakturačních vztahů v rámci skupiny.

V Brně dne 27. 6. 2016



UNISTAV HOLDING a.s.  
Ing. Miroslav Friš  
člen představenstva

V Brně dne 27. 6. 2016 přezkoumáno a schváleno dozorčí radou UNISTAV HOLDING



MVDr. Dušan Novotný  
člen dozorčí rady  
UNISTAV HOLDING a.s.





**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](http://www.unistav.cz)