



## OBSAH

---

|   |   |
|---|---|
| Základní údaje.....                     | 2 |
| Organizační struktura.....              | 3 |
| Statutární orgány.....                  | 4 |
| Zpráva vedení.....                      | 5 |
| PŘÍLOHY:.....                           | 6 |
| – 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<br>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 společnosti:

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

### Počet a hodnota emitovaných akcií k 31. 03. 2017

200 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 10.000 Kč

### Základní kapitál k 31. 03. 2017

2,000.000 Kč

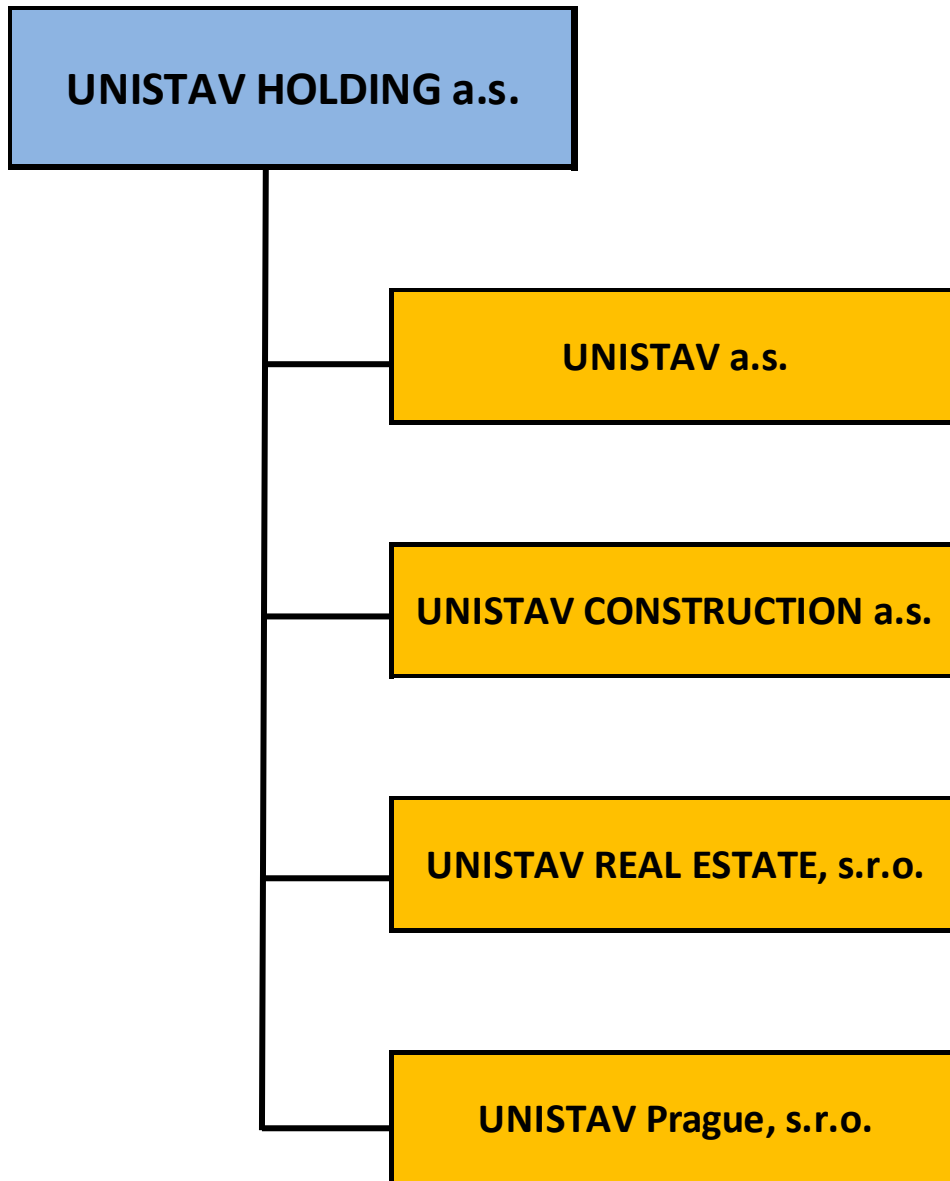
### Předmět podnikání

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

### Další informace

V hospodářském roce 2016 společnost prodala podíl ve společnostech UNISTAV Invest, s.r.o., UNISTAV Development, s.r.o. a UNISTAV International, a.s. K dalším významným změnám v hospodářském roce 2016 nedošlo.

## 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. 2017 žádné zaměstnance.

## Dlouhodobý hmotný majetek

Společnost UNISTAV HOLDING a.s. nemá k 31. 3. 2017 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 Prague, s.r.o.

## Struktura aktiv

Aktiva účetní společnosti k 31. 3. 2017 tvoří finanční investice v dceřiných společnostech a peníze na bankovním účtu.

## Hospodářský výsledek

Ze zisku po zdanění ve výši 21 760 tis. Kč nebudou vyplaceny dividendy. Hospodářský výsledek 21 760 tis. Kč bude zaevidován k 1.4.2017 ve vlastním kapitálu na pozici nerozděleného zisku.

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionáři společnosti **UNISTAV HOLDING a.s.**

IČ **03912094**

se sídlem v **Brně, Příkop 838/6, Zábřovice, PSČ 602 00**

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **UNISTAV HOLDING a.s.**, dále jen „Společnost“, sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.3.2017, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za hospodářský rok končící 31.3.2017, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě I. Obecné údaje přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.3.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za hospodářský rok končící 31.3.2017 v souladu s českými účetními předpisy, což je

### **výrok bez výhrad**

#### **Základ pro výrok**

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

#### **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

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

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

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy – jedná se např. o zprávu o vztazích, která je připojena k výroční zprávě.

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

#### ***Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku***

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající 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.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

#### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.



- **Seznámit se s** vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Název auditorské společnosti: EKOAUDIS, spol. s r.o.  
Adresa sídla: Brno, tř. Kpt. Jaroše 26

Evidenční číslo auditorské společnosti: 025

Jméno statutárního auditora, který byl auditorskou společností určen jako odpovědný za provedení auditu jménem auditorské společnosti: Ing. Jan Kunovský

Evidenční číslo statutárního auditora: 0360

Datum zprávy auditora: 25. září 2017

Podpis statutárního auditora, který byl auditorskou společností určen jako odpovědný za provedení auditu jménem auditorské společnosti:

Přílohy: Účetní závěrka  
Výpis z obchodního rejstříku



## ROZVAHA

k. 31.03.2017

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

UNISTAV HOLDING a.s.

v tisících Kč

|    |   |   |   |   |   |   |   |   |
|----|---|---|---|---|---|---|---|---|
| iČ | 0 | 3 | 9 | 1 | 2 | 0 | 9 | 4 |
|----|---|---|---|---|---|---|---|---|

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Příkop 834/8

Brno

602 00



| Označ.    | AKTIVA   | číslo řádku                         | Běžné účetní období |         |         | Minulé období |
|-----------|--|-------------------------------------|---------------------|---------|---------|---------------|
|           |  |                                     | Brutto              | Korekce | Netto   | Netto         |
|           | AKTIVA CELKEM  | A.+B.+C.+D. 001                     | 518 617             |         | 518 617 | 831 152       |
| A.        | Pohledávky za upsaný základní kapitál  | účty 353 002                        |                     |         |         |               |
| B.        | Dlouhodobý majetek   | B.I.+...+B.III. 003                 | 516 464             |         | 516 464 | 830 264       |
| B.I.      | Dlouhodobý nehmotný majetek  | B.I.1.+...+B.I.x. 004               |                     |         |         |               |
| B.I.1.    | Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje   | účty 012, (-)072, (-)081AÚ 005      |                     |         |         |               |
| B.I.2.    | Ocenitelná práva   | B.I.2.1.+B.I.2.2. 006               |                     |         |         |               |
| B.I.2.1.  | Software   | účty 013, (-)073, (-)081AÚ 007      |                     |         |         |               |
| B.I.2.2.  | Ostatní ocenitelná práva   | účty 014, (-)074, (-)081AÚ 008      |                     |         |         |               |
| B.I.3.    | Goodwill   | účty 015, (-)075, (-)081AÚ 009      |                     |         |         |               |
| B.I.4.    | Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek  | účty 019, (-)079, (-)081AÚ 010      |                     |         |         |               |
| B.I.5.    | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek | B.I.5.1.+B.I.5.2. 011               |                     |         |         |               |
| B.I.5.1.  | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek   | účty 051, (-)085AÚ 012              |                     |         |         |               |
| B.I.5.2.  | Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek  | účty 041, (-)083 013                |                     |         |         |               |
| B.II.     | Dlouhodobý hmotný majetek  | B.II.1.+...+B.II.x. 014             |                     |         |         |               |
| B.II.1.   | Pozemky a stavby   | B.II.1.1.+B.II.1.2. 015             |                     |         |         |               |
| B.II.1.1. | Pozemky  | účty 031, (-)082AÚ 016              |                     |         |         |               |
| B.II.1.2. | Stavby   | účty 021, (-)081, (-)082AÚ 017      |                     |         |         |               |
| B.II.2.   | Hmotné movité věci a jejich soubory  | účty 022, (-)082, (-)082AÚ 018      |                     |         |         |               |
| B.II.3.   | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku  | účty 087, (-)088 019                |                     |         |         |               |
| B.II.4.   | Ostatní dlouhodobý hmotný majetek  | B.II.4.1.+...+B.II.1.3. 020         |                     |         |         |               |
| B.II.4.1. | Pěstitelské celky trvalých porostů   | účty 025, (-)085, (-)082AÚ 021      |                     |         |         |               |
| B.II.4.2. | Dospělá zvířata a jejich skupiny   | účty 026, (-)086, (-)082AÚ 022      |                     |         |         |               |
| B.II.4.3. | Jiný dlouhodobý hmotný majetek   | účty 029, 032, (-)089, (-)082AÚ 023 |                     |         |         |               |
| B.II.5.   | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek     | B.II.5.1.+B.II.5.2. 024             |                     |         |         |               |
| B.II.5.1. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek   | účty 052, (-)085AÚ 025              |                     |         |         |               |
| B.II.5.2. | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek  | účty 042, (-)084 026                |                     |         |         |               |
| B.III.    | Dlouhodobý finanční majetek  | B.III.1.+...+B.III.x. 027           | 516 464             |         | 516 464 | 830 264       |
| B.III.1.  | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba  | účty 043, 061, (-)086AÚ 028         | 516 464             |         | 516 464 | 830 264       |
| B.III.2.  | Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba  | účty 086, (-)086AÚ 029              |                     |         |         |               |
| B.III.3.  | Podíly - podstatný vliv  | účty 043, 082, (-)086AÚ 030         |                     |         |         |               |
| B.III.4.  | Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv  | účty 087, (-)086AÚ 031              |                     |         |         |               |
| B.III.5.  | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly   | účty 043, 063, 065, (-)086AÚ 032    |                     |         |         |               |


| Označ.       | AKTIVA   | číslo řádku                                      | Běžné účetní období |              |              | Minulé období |
|--------------|--|--|---------------------|--------------|--------------|---------------|
|              |  |  | Brutto              | Korekce      | Netto        | Netto         |
| B.III.6.     | Zápůjčky a úvěry - ostatní                       | účty 068, (-)096AÚ                               | 033                 |              |              |               |
| B.III.7.     | Ostatní dlouhodobý finanční majetek              | B.III.7.1.+B.III.7.2.                            | 034                 |              |              |               |
| B.III.7.1.   | Jiný dlouhodobý finanční majetek                 | účty 043, 069, (-)096AÚ                          | 035                 |              |              |               |
| B.III.7.2.   | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek | účty 053, (-)095AÚ                               | 036                 |              |              |               |
| <b>C.</b>    | <b>Oběžná aktiva</b>                             | <b>C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.</b>                   | <b>037</b>          | <b>2 153</b> | <b>2 153</b> | <b>888</b>    |
| C.I.         | Zásoby   | C.I.1+...+C.I.x                                  | 038                 |              |              |               |
| C.I.1.       | Materiál   | účty 111, 112, 119, (-)191                       | 039                 |              |              |               |
| C.I.2.       | Nedokončená výroba a polotovary                  | účty 121, 122, (-)192, (-)193                    | 040                 |              |              |               |
| C.I.3.       | Výrobky a zboží                                  | C.I.3.1.+C.I.3.2.                                | 041                 |              |              |               |
| C.I.3.1.     | Výrobky  | účty 123, (-)194                                 | 042                 |              |              |               |
| C.I.3.2.     | Zboží  | účty 131, 132, 139, (-)196                       | 043                 |              |              |               |
| C.I.4.       | Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny         | účty 124, (-)195                                 | 044                 |              |              |               |
| C.I.5.       | Poskytnuté zálohy na zásoby                      | účty 151, 152, 153, (-)197, (-)198, (-)199       | 045                 |              |              |               |
| C.II.        | Pohledávky                                       | C.II.1+C.II.2.                                   | 046                 |              |              |               |
| C.II.1.      | Dlouhodobé pohledávky                            | C.II.1.1+...+C.II.1.x                            | 047                 |              |              |               |
| C.II.1.1.    | Pohledávky z obchodních vztahů                   | účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ               | 048                 |              |              |               |
| C.II.1.2.    | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba      | účty 351AÚ, (-)391AÚ                             | 049                 |              |              |               |
| C.II.1.3.    | Pohledávky - podstatný vliv                      | účty 352AÚ, (-)391AÚ                             | 050                 |              |              |               |
| C.II.1.4.    | Odložená daňová pohledávka                       | účty 481   | 051                 |              |              |               |
| C.II.1.5.    | Pohledávky - ostatní                             | C.II.1.5.1.+...+C.II.1.5.4.                      | 052                 |              |              |               |
| C.II.1.5.1.  | Pohledávky za společnosti                        | účty 354AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ               | 053                 |              |              |               |
| C.II.1.5.2.  | Dlouhodobé poskytnuté zálohy                     | účty 314AÚ, (-)391AÚ                             | 054                 |              |              |               |
| C.II.1.5.3.  | Dohadné účty aktivní                             | účty 388   | 055                 |              |              |               |
| C.II.1.5.4.  | Jiné pohledávky                                  | účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ | 056                 |              |              |               |
| C.II.2.      | Krátkodobé pohledávky                            | C.II.2.1+...+C.II.2.x                            | 057                 |              |              |               |
| C.II.2.1.    | Pohledávky z obchodních vztahů                   | účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ               | 058                 |              |              |               |
| C.II.2.2.    | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba      | účty 351AÚ, (-)391AÚ                             | 059                 |              |              |               |
| C.II.2.3.    | Pohledávky - podstatný vliv                      | účty 352AÚ, (-)391AÚ                             | 060                 |              |              |               |
| C.II.2.4.    | Pohledávky - ostatní                             | C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.                      | 061                 |              |              |               |
| C.II.2.4.1.  | Pohledávky za společnosti                        | účty 354AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ               | 062                 |              |              |               |
| C.II.2.4.2.  | Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění       | účty 336, (-)391AÚ                               | 063                 |              |              |               |
| C.II.2.4.3.  | Stát - daňové pohledávky                         | účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ                | 064                 |              |              |               |
| C.II.2.4.4.  | Krátkodobé poskytnuté zálohy                     | účty 314AÚ, (-)391AÚ                             | 065                 |              |              |               |
| C.II.2.4.5.  | Dohadné účty aktivní                             | účty 388   | 066                 |              |              |               |
| C.II.2.4.6.  | Jiné pohledávky                                  | účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ | 067                 |              |              |               |
| C.III.       | Krátkodobý finanční majetek                      | C.III.1+...+C.III.x                              | 068                 |              |              |               |
| C.III.1.     | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba          | účty 254, 259, (-)291AÚ                          | 069                 |              |              |               |
| C.III.2.     | Ostatní krátkodobý finanční majetek              | účty 251, 253, 256, 257, 259, (-)291AÚ           | 070                 |              |              |               |
| <b>C.IV.</b> | <b>Peněžní prostředky</b>                        | <b>C.IV.1+...+C.IV.x</b>                         | <b>071</b>          | <b>2 153</b> | <b>2 153</b> | <b>888</b>    |
| C.IV.1.      | Peněžní prostředky v pokladně                    | účty 211, 213, 261                               | 072                 | <b>19</b>    | <b>19</b>    | <b>19</b>     |
| C.IV.2.      | Peněžní prostředky na účtech                     | účty 221, 261                                    | 073                 | <b>2 134</b> | <b>2 134</b> | <b>869</b>    |
| D.           | Časové rozlišení aktiv                           | D.1+...+D.x                                      | 074                 |              |              |               |
| D.1.         | Náklady příštích období                          | účty 381   | 075                 |              |              |               |
| D.2.         | Komplexní náklady příštích období                | účty 382   | 076                 |              |              |               |
| D.3.         | Příjmy příštích období                           | účty 385   | 077                 |              |              |               |

| Označ.   | číslo řádku                                     | Běžné účetní období |                | Minulé období  |
|--|---|---------------------|----------------|----------------|
|  |   | Netto               | Netto          | Netto          |
| PASIVA CELKEM  | A.+B.+C.+D.                                     | 001                 | <b>518 617</b> | <b>831 152</b> |
| A. Vlastní kapitál   | A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.              | 002                 | <b>513 599</b> | <b>830 239</b> |
| A.I. Základní kapitál  | A.I.1.+...+A.I.x.                               | 003                 | <b>2 000</b>   | <b>2 000</b>   |
| A.I.1. Základní kapitál  | účty 411 nebo 491                               | 004                 | <b>2 000</b>   | <b>2 000</b>   |
| A.I.2. Vlastní podíly (-)  | účty (-)252                                     | 005                 |                |                |
| A.I.3. Změny základního kapitálu   | účty (+/-)419                                   | 006                 |                |                |
| A.II. Ážio a kapitálové fondy.   | A.II.1.+...+A.II.x.                             | 007                 | <b>186 854</b> | <b>525 254</b> |
| A.II.1. Ážio   | účty 412  | 008                 |                |                |
| A.II.2. Kapitálové fondy   | A.II.2.1.+...+A.II.2.5.                         | 009                 | <b>186 854</b> | <b>525 254</b> |
| A.II.2.1. Ostatní kapitálové fondy   | účty 413  | 010                 | <b>186 854</b> | <b>514 254</b> |
| A.II.2.2. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)                  | účty (+/-)414                                   | 011                 | <b>0</b>       | <b>11 000</b>  |
| A.II.2.3. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-) | účty (+/-)418                                   | 012                 |                |                |
| A.II.2.4. Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)                            | účty 417  | 013                 |                |                |
| A.II.2.5. Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)             | účty 416  | 014                 |                |                |
| A.III. Fondy ze zisku  | A.III.1.+...+A.III.x.                           | 015                 |                |                |
| A.III.1. Ostatní rezervní fond   | účty 421, 422                                   | 016                 |                |                |
| A.III.2. Statutární a ostatní fondy  | účty 423, 427                                   | 017                 |                |                |
| A.IV. Výsledek hospodaření minulých let (+/-)                                    | A.IV.1.+...+A.IV.x.                             | 018                 | <b>302 985</b> | <b>303 000</b> |
| A.IV.1. Nerozdělený zisk minulých let  | účty 428  | 019                 | <b>303 000</b> | <b>303 000</b> |
| A.IV.2. Neuhrazená ztráta minulých let (-)                                       | účty (-)429                                     | 020                 | <b>-15</b>     | <b>0</b>       |
| A.IV.3. Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)                             | účty 426  | 021                 |                |                |
| A.V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)                          | Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI. | 022                 | <b>21 760</b>  | <b>-15</b>     |
| A.VI. Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)                          | účty 432  | 023                 |                |                |
| B.+C. Cizí zdroje  | B.+C.   | 024                 | <b>5 000</b>   | <b>913</b>     |
| B. Rezervy   | B.1.+...+B.x.                                   | 025                 |                |                |
| B.1. Rezerva na důchody a podobné závazky  | účty 452  | 026                 |                |                |
| B.2. Rezerva na daň z příjmů   | účty 453  | 027                 |                |                |
| B.3. Rezervy podle zvláštních právních předpisů                                  | účty 451  | 028                 |                |                |
| B.4. Ostatní rezervy   | účty 459  | 029                 |                |                |
| C. Závazky   | C.I.+C.II.                                      | 030                 | <b>5 000</b>   | <b>913</b>     |
| C.I. Dlouhodobé závazky  | C.I.1.+...+C.I.x.                               | 031                 | <b>5 000</b>   | <b>0</b>       |
| C.I.1. Vydané dluhopisy  | C.I.1.1.+C.I.1.2.                               | 032                 |                |                |
| C.I.1.1. Vyměnitelné dluhopisy   | účty 473  | 033                 |                |                |
| C.I.1.2. Ostatní dluhopisy   | účty 473  | 034                 |                |                |
| C.I.2. Závazky k úvěrovým institucím   | účty 461  | 035                 |                |                |
| C.I.3. Dlouhodobé přijaté zálohy   | účty 475  | 036                 |                |                |
| C.I.4. Závazky z obchodních vztahů   | účty 479  | 037                 |                |                |
| C.I.5. Dlouhodobé směnky k úhradě  | účty 478  | 038                 |                |                |



| Označ.    | číslo řádku   | Běžné účetní období               |       | Minulé období |
|-----------|---|-----------------------------------|-------|---------------|
|           |   | Netto                             | Netto | Netto         |
| C.I.6.    | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                  | účty 471                          | 039   |               |
| C.I.7.    | Závazky - podstatný vliv                                  | účty 472                          | 040   |               |
| C.I.8.    | Odložený daňový závazek                                   | účty 481                          | 041   |               |
| C.I.9.    | Závazky - ostatní   | C.I.9.1.+...+C.I.9.3.             | 042   | 5 000 0       |
| C.I.9.1.  | Závazky ke společníkům                                    | účty 364, 365, 366, 367, 368      | 043   |               |
| C.I.9.2.  | Dohadné účty pasivní                                      | účty 389                          | 044   |               |
| C.I.9.3.  | Jiné závazky  | účty 372, 373, 377, 379, 474, 479 | 045   | 5 000 0       |
| C.II.     | Krátkodobé závazky  | C.II.1.+...+C.II.x.               | 046   | 0 913         |
| C.II.1.   | Vydané dluhopisy  | C.II.1.1.+C.II.1.2.               | 047   |               |
| C.II.1.1. | Vyměnitelné dluhopisy                                     | účty 241                          | 048   |               |
| C.II.1.2. | Ostatní dluhopisy   | účty 241                          | 049   |               |
| C.II.2.   | Závazky k úvěrovým institucím                             | účty 221, 231, 232                | 050   |               |
| C.II.3.   | Krátkodobé přijaté zálohy                                 | účty 324                          | 051   |               |
| C.II.4.   | Závazky z obchodních vztahů                               | účty 321, 325                     | 052   | 0 3           |
| C.II.5.   | Krátkodobé směnky k úhradě                                | účty 322                          | 053   |               |
| C.II.6.   | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                  | účty 361                          | 054   |               |
| C.II.7.   | Závazky - podstatný vliv                                  | účty 362                          | 055   |               |
| C.II.8.   | Závazky ostatní   | C.II.8.1.+...+C.II.8.7.           | 056   | 0 910         |
| C.II.8.1. | Závazky ke společníkům                                    | účty 364, 365, 366, 367, 368      | 057   | 0 910         |
| C.II.8.2. | Krátkodobé finanční výpomoci                              | účty 249                          | 058   |               |
| C.II.8.3. | Závazky k zaměstnancům                                    | účty 331, 333                     | 059   |               |
| C.II.8.4. | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | účty 336                          | 060   |               |
| C.II.8.5. | Stát - daňové závazky a dotace                            | účty 341, 342, 343, 345, 346, 347 | 061   |               |
| C.II.8.6. | Dohadné účty pasivní                                      | účty 389                          | 062   |               |
| C.II.8.7. | Jiné závazky  | účty 372, 373, 377, 379           | 063   |               |
| D.        | Časové rozlišení  | D.1.+...+D.x.                     | 064   | 18 0          |
| D.1.      | Výdaje příštích období                                    | účty 383                          | 065   | 18 0          |
| D.2.      | Výnosy příštích období                                    | účty 384                          | 066   |               |



|   |  |
|---|--|
| Sestaveno dne: 15.9.2017  | Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka |
| Právní forma AKCIOVÁ SPOLEČNOST<br>účetní jednotky:                   | Ing. Friš Miroslav   |
| Předmět podnikání:<br>Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor |                          |
| Pozn.:  |  |

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY



k. 3 1 . 0 3 . 2 0 1 7

Od: 1.4.2016 Do: 31.3.2017

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

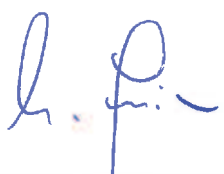
Brno

602 00

| Označ. | VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY  | číslo řádku | Skutečnost v účetním období |         |
|--------|---|-------------|-----------------------------|---------|
|        |   |             | sledovaném                  | minulém |
| I.     | Tržby z prodeje výrobků a služeb<br>účty 601, 602                                       | 001         |                             |         |
| II.    | Tržby za prodej zboží<br>účty 604   | 002         |                             |         |
| A.     | Výkonová spotřeba<br>A.1.+...+A.x.  | 003         | 103                         | 2       |
| A.1.   | Náklady vynaložené na prodané zboží<br>účty 504   | 004         |                             |         |
| A.2.   | Spotřeba materiálu a energie<br>účty 501, 502, 503                                      | 005         |                             |         |
| A.3.   | Služby<br>účty 511, 512, 513, 518   | 006         | 103                         | 2       |
| B.     | Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)<br>účty 561, 562, 563, 564                     | 007         |                             |         |
| C.     | Aktivace (-)<br>účty 565, 566, 567, 568   | 008         |                             |         |
| D.     | Osobní náklady<br>D.1.+...+D.x.   | 009         |                             |         |
| D.1.   | Mzdové náklady<br>účty 521, 522, 523  | 010         |                             |         |
| D.2.   | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady<br>D.2.1.+D.2.2. | 011         |                             |         |
| D.2.1. | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění<br>účty 524, 525, 526             | 012         |                             |         |
| D.2.2. | Ostatní náklady<br>účty 527, 528  | 013         |                             |         |
| E.     | Úprava hodnot v provozní oblasti<br>E.1.+...+E.x.                                       | 014         |                             |         |
| E.1.   | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku<br>E.1.1.+E.1.2.               | 015         |                             |         |
| E.1.1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé<br>účty 551, 557      | 016         |                             |         |
| E.1.2. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné<br>účty 559          | 017         |                             |         |
| E.2.   | Úpravy hodnot zásob<br>účty 556   | 018         |                             |         |
| E.3.   | Úpravy hodnot pohledávek<br>účty 558, 559   | 019         |                             |         |
| III.   | Ostatní provozní výnosy<br>III.1.+...+III.x.  | 020         | 94 463                      | 0       |
| III.1. | Tržby z prodaného dlouhodobého majetku<br>účty 641                                      | 021         |                             |         |
| III.2. | Tržby z prodaného materiálu<br>účty 642   | 022         |                             |         |
| III.3. | Jiné provozní výnosy<br>účty 644, 646, 647, 648, 649                                    | 023         | 94 463                      | 0       |
| F.     | Ostatní provozní náklady<br>F.1.+...+F.x.   | 024         | 99 176                      | 2       |
| F.1.   | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku<br>účty 541                              | 025         |                             |         |
| F.2.   | Zůstatková cena prodaného materiálu<br>účty 542   | 026         |                             |         |
| F.3.   | Daně a poplatky v provozní oblasti<br>účty 531, 532, 536                                | 027         | 2                           | 2       |
| F.4.   | Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období<br>účty 552, 554, 555    | 028         |                             |         |
| F.5.   | Jiné provozní náklady<br>účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597                    | 029         | 99 174                      | 0       |
| *      | * Provozní výsledek hospodaření (+/-)<br>I.+1.x.+II.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.             | 030         | -4 816                      | -4      |

| Označ. | VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY  | číslo řádku                                      | Skutečnost v účetním období |         |     |
|--------|---|--|-----------------------------|---------|-----|
|        |   |  | sledovaném                  | minulém |     |
| IV.    | Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly                                   | IV.1.+...+IV.x.                                  | 031                         | 329 400 | 0   |
| IV.1.  | Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba                                    | účty 661, 665                                    | 032                         | 329 400 | 0   |
| IV.2.  | Ostatní výnosy z podílů   | účty 661, 665                                    | 033                         |         |     |
| G.     | Náklady vynaložené na prodané podíly  | účty 561   | 034                         | 302 800 | 0   |
| V.     | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku                                  | V.1.+...+V.x.                                    | 035                         |         |     |
| V.1.   | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba | účty 661, 665                                    | 036                         |         |     |
| V.2.   | Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku                          | účty 661, 665                                    | 037                         |         |     |
| H.     | Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem                       | účty 561, 566                                    | 038                         |         |     |
| VI.    | Výnosové úroky a podobné výnosy   | VI.1.+...+VI.x.                                  | 039                         |         |     |
| VI.1.  | Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba                    | účty 662, 665                                    | 040                         |         |     |
| VI.2.  | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy   | účty 662, 665                                    | 041                         |         |     |
| I.     | Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti   | účty 574, 579                                    | 042                         |         |     |
| J.     | Nákladové úroky a podobné náklady   | J.1.+...+J.x.                                    | 043                         | 18      | 0   |
| J.1.   | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba                  | účty 562   | 044                         |         |     |
| J.2.   | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady   | účty 562   | 045                         | 18      | 0   |
| VII.   | Ostatní finanční výnosy   | účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 669      | 046                         |         |     |
| K.     | Ostatní finanční náklady  | účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 569 | 047                         | 6       | 11  |
| *      | Finanční výsledek hospodaření (+/-)   | IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.                   | 048                         | 26 576  | -11 |
| **     | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)  | .  | 049                         | 21 760  | -15 |
| L.     | Daň z příjmů  | L.1.+...+L.x.                                    | 050                         |         |     |
| L.1.   | Daň z příjmů splatná  | účty 591, 593, 595, 599                          | 051                         |         |     |
| L.2.   | Daň z příjmů odložená (+/-)   | účty 592   | 052                         |         |     |
| **     | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)   | ** - L.  | 053                         | 21 760  | -15 |
| M.     | Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)                             | účty 596   | 054                         |         |     |
| ***    | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)   | ** - M.  | 055                         | 21 760  | -15 |
| *      | Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.              | I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.                      | 056                         | 423 863 | 0   |



|   |  |
|---|--|
| Sestaveno dne: 15.9.2017  | Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka |
| Právní forma AKCIOVÁ SPOLEČNOST<br>účetní jednotky:                   | Ing. Friš Miroslav   |
| Předmět podnikání:<br>Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor |                          |
| Pozn.:  |  |

# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU



K. 3 1 . 0 3 . 2 0 1 7

Od: 1.4.2016 Do: 31.3.2017

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 (účty 411, 491)</b>                    |  |             |                             |         |
| A.1.  | Počáteční zůstatek <span style="float: right;">účty 411, 491</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         | 2 000                       | 2 000   |
| B.2.  | Zvýšení  | 006         |                             |         |
| B.3.  | Snížení  | 007         |                             |         |
| B.4.  | Konečný zůstatek   | 008         | 2 000                       | 2 000   |
| <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         | 2 000                       | 2 000   |
| 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         | 2 000                       | 2 000   |
| <b>D. Ážio (účet 412)</b>   |  |             |                             |         |
| D.1.  | Počáteční zůstatek <span style="float: right;">účet 412</span>                                       | 015         |                             |         |
| D.2.  | Zvýšení  | 016         |                             |         |
| D.3.  | Snížení  | 017         |                             |         |
| D.4.  | Konečný zůstatek   | 018         |                             |         |
| <b>E. Kapitálové fondy (účet 413)</b>   |  |             |                             |         |
| E.1.  | Počáteční zůstatek <span style="float: right;">účet 413</span>                                       | 019         | 514 254                     |         |
| E.2.  | Zvýšení  | 020         |                             | 514 254 |
| E.3.  | Snížení  | 021         | 327 400                     |         |
| E.4.  | Konečný zůstatek   | 022         | 186 854                     | 514 254 |
| <b>F. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření (účty 414, 416, 417 a 418)</b> |  |             |                             |         |
| F.1.  | Počáteční zůstatek <span style="float: right;">účty 414, 416, 417 a 418</span>                       | 023         | 11 000                      |         |
| F.2.  | Zvýšení  | 024         |                             | 11 000  |
| F.3.  | Snížení  | 025         | 11 000                      |         |
| F.4.  | Konečný zůstatek   | 026         | 0                           | 11 000  |



| Označ.   | PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU | číslo řádku  | Skutečnost v účetním období |            |
|--|--------------------------------------|--|-----------------------------|------------|
|  |                                      |  | sledovaném                  | minulém    |
| <b>G. Rezervní fondy (účet 421, 422)</b>                                     |                                      |  |                             |            |
| G.1.   | Počáteční zůstatek                   | účty 421, 422  | 027                         |            |
| G.2.   | Zvýšení                              |  | 028                         |            |
| G.3.   | Snížení                              |  | 029                         |            |
| G.4.   | Konečný zůstatek                     |  | 030                         |            |
| <b>H. Ostatní fondy ze zisku (účet 423, 427)</b>                             |                                      |  |                             |            |
| H.1.   | Počáteční zůstatek                   | účty 423, 427  | 031                         |            |
| H.2.   | Zvýšení                              |  | 032                         |            |
| H.3.   | Snížení                              |  | 033                         |            |
| H.4.   | Konečný zůstatek                     |  | 034                         |            |
| <b>I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)</b>    |                                      |  |                             |            |
| I.1.   | Počáteční zůstatek                   | účty 428, 431  | 035                         | 303 000    |
| I.2.   | Zvýšení                              |  | 036                         | 303 000    |
| I.3.   | Snížení                              |  | 037                         |            |
| I.4.   | Konečný zůstatek                     |  | 038                         | 303 000    |
| <b>J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)</b> |                                      |  |                             |            |
| J.1.   | Počáteční zůstatek                   | účty 429, 431  | 039                         | -15        |
| J.2.   | Zvýšení                              |  | 040                         |            |
| J.3.   | Snížení                              |  | 041                         |            |
| J.4.   | Konečný zůstatek                     |  | 042                         | -15        |
| <b>K. Jiný výsledek minulých období (účet 426)</b>                           |                                      |  |                             |            |
| K.1.   | Počáteční zůstatek                   | účet 426   | 043                         |            |
| K.2.   | Zvýšení                              |  | 044                         |            |
| K.3.   | Snížení                              |  | 045                         |            |
| K.4.   | Konečný zůstatek                     |  | 046                         |            |
| <b>L. Zisk / ztráta za účetní období po zdanění</b>                          |                                      |  |                             |            |
| L.1.   | Počáteční zůstatek                   |  | 047                         |            |
| L.2.   | Zvýšení                              |  | 048                         | 21 760     |
| L.3.   | Snížení                              |  | 049                         | 15         |
| L.4.   | Konečný zůstatek                     |  | 050                         | 21 760 -15 |
| <b>M. Zálohy na podíl na zisku (účet 432)</b>                                |                                      |  |                             |            |
| M.1.   | Počáteční zůstatek                   | účet 432   | 051                         |            |
| M.2.   | Zvýšení                              |  | 052                         |            |
| M.3.   | Snížení                              |  | 053                         |            |
| M.4.   | Konečný zůstatek                     |  | 054                         |            |
| <b>Vlastní kapitál celkem</b>  |                                      |  |                             |            |
| X.1.   | Počáteční zůstatek                   | C.1. + C.2. + D.1. + E.1. + F.1. + G.1. + H.1. + I.1. + J.1. + K.1. + L.1. + M.1.        | 055                         | 830 239    |
| X.2.   | Zvýšení                              | A.2. + B.2. + C.3. + D.2. + E.2. + F.2. + G.2. + H.2. + I.2. + J.2. + K.2. + L.2. + M.2. | 056                         | 21 760     |
| X.3.   | Snížení                              | A.3. + B.3. + C.4. + D.3. + E.3. + F.3. + G.3. + H.3. + I.3. + J.3. + K.3. + L.3. + K.3. | 057                         | 338 400    |
| X.4.   | Konečný zůstatek                     | X.1. + X.2. - X.3.   | 058                         | 513 599    |

|   |  |
|---|--|
| Sestaveno dne: 15.9.2017  | Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka |
| Právní forma AKCIOVÁ SPOLEČNOST<br>účetní jednotky:                   | Ing. Friš Miroslav   |
| Předmět podnikání:<br>Pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor |                          |
| Pozn.:  |  |

# VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH



K. 3 1 . 0 3 . 2 0 1 7

Od: 1.4.2016 Do: 31.3.2017

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

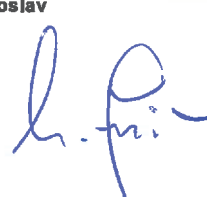
Příkop 834/8

Brno

602 00

| Označ.   | VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH<br>(CASH-FLOW)  | číslo řádku | Skutečnost v účetním období |         |
|--|--|-------------|-----------------------------|---------|
|  |  |             | sledovaném                  | minulém |
| P.   | Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období  | 001         | 888                         | 1 998   |
| <b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b> |  |             |                             |         |
| Z.   | Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním  | 002         | 21 760                      | -15     |
| A.1.   | Úpravy o nepeněžní operace<br>A.1.1.+...+A.1.6.  | 003         | -26 582                     | 0       |
| A.1.1.   | Odply stálých aktiv (+) a výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv<br>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         | -26 600                     | 0       |
| 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 úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+)<br>Vyúčtované výnosové úroky (-)  | 008         | 18                          | 0       |
| A.1.6.   | Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace  | 009         |                             |         |
| A*   | Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu<br>(Z + A.1.)<br>Z + A.1.                      | 010         | -4 822                      | -15     |
| A.2.   | Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu<br>A.2.1.+...+A.2.4.  | 011         | -895                        | 915     |
| A.2.1.   | Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních                   | 012         | 0                           | 2       |
| A.2.2.   | Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních      | 013         | -895                        | 913     |
| 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* + A.2.)<br>A* + A.2.   | 016         | -5 717                      | 900     |
| A.3.   | Vyplacené úroky a výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku(-)   | 017         | -18                         | 0       |
| A.4.   | Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)  | 018         |                             |         |
| A.5.   | Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulé období (-)  | 019         |                             |         |
| A.7.   | Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)  | 021         |                             |         |
| A***   | Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.7.)<br>A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.7.                       | 022         | -5 735                      | 900     |

| Označ.                                    | VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH<br>(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                     | 0                           | -830 264 |
| B.2.                                      | Příjmy z prodeje stálých aktiv  | 024                     | 329 400                     | 0        |
| 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<br>026  | 329 400                     | -830 264 |
| <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                     | 5 000                       | 0        |
| C.2.                                      | Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty   | C.2.1.-C.2.6.<br>028    | -327 400                    | 828 254  |
| C.2.1.                                    | Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emise akcií, ev. rezervních fondů včetně složených záloh na toto zvýšení (+)                 | 029                     | 0                           | 828 254  |
| C.2.2.                                    | Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)   | 030                     | -327 400                    | 0        |
| C.2.3.                                    | Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů  | 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.<br>035       | -322 400                    | 828 254  |
| F.  | Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***)  | A***+ B***+ C***<br>036 | 1 265                       | -1 110   |
| R.  | Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)   | P+F<br>037              | 2 153                       | 888      |

|   |  |
|---|--|
| Sestaveno dne: 15.9.2017  | Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka |
| Právní forma AKCIOVÁ SPOLEČNOST<br>účetní jednotky:                   | Ing. Friš Miroslav   |
| Předmět podnikání:<br>Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor |                          |
| Pozn.:  |  |

# Příloha k účetní závěrce společnosti UNISTAV HOLDING a.s. K 31.3.2017



## 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 31.3.2017 : 15.9.2017

#### 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 v Kč

| Společnost                  | IČO      | Finanční investice | podíl | základní kapitál | VK k 12.2016/3.2017 | HV k 12.2016/3.2017 |
|-----------------------------|----------|--------------------|-------|------------------|---------------------|---------------------|
| UNISTAV Prague, s.r.o.      | 28292243 | 200 000            | 100%  | 200 000          | -1 207 000          | -32 000             |
| UNISTAV a.s. - vklad podílu | 00531766 | 61 469 411         | 100%  | 51 300 000       | 59 509 000          | -4 815 000          |
| UNISTAV CONSTRUCTION a.s.   | 03902447 | 232 326 370        | 100%  | 2 000 000        | 166 331 000         | 3 493 000           |
| UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o. | 03914313 | 222 468 219        | 100%  | 10 000           | 123 155 000         | 1 996 000           |
| <b>Celkem</b>               |          | <b>516 464 000</b> |       | <b>X</b>         | <b>X</b>            | <b>X</b>            |

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku (v Kč):

|                       | zůstatek k 1.4.2016 |                   | zůstatek k 1.4.2016 |          | Přír.              | úbytky             | přecenění          | zůstatek k 31.3.2017 |
|-----------------------|---------------------|-------------------|---------------------|----------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
|                       | před přeceněním     | přecenění         | po přecenění        |          |                    |                    |                    |                      |
| podíly -ovládaná nebo | 819 264 000         | 11 000 000        | 830 264 000         | 0        | 302 800 000        | -11 000 000        | 516 464 000        |                      |
| ovládající osoba      |                     |                   |                     |          |                    |                    |                    |                      |
| <b>Celkem</b>         | <b>819 264 000</b>  | <b>11 000 000</b> | <b>830 264 000</b>  | <b>0</b> | <b>302 800 000</b> | <b>-11 000 000</b> | <b>516 464 000</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 - nejsou

### 2.2. Dlouhodobý majetek - není

### 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 - nejsou

## 4. Opravné položky a rezervy

Opravné položky daňové nebyly k datu 31.3.2017 vytvořeny žádné

Opravné položky nedaňové nebyly k datu 31.3.2017 vytvořeny žádné

Opravné položky daňové nebyly k datu 31.3.2017 rozpuštěny žádné

Opravné položky nedaňové nebyly k datu 31.3.2017 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 1.4.2016 do 31.3.2017 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 1.4.2016 do 31.3.2017 nebyl pořízen žádný majetek nad 60 000,- Kč, který by byl odepisován dle § 32a zákona o daních z příjmu.

Společnost k 31.3.2017 neneviduje nehmotný a hmotný majetek.

## 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       | 516 464 tis Kč |

### 3. Pohledávky

|   |          |
|---|----------|
| Souhrnná výše pohledávek z obchodního styku | 0 tis Kč |
| z toho po lhůtě splatnosti starší než 1 rok | 0 tis Kč |



#### 4. Vlastní kapitál

Vlastní kapitál

513 599 tis Kč

HV za období 1.4.2016 – 31.3.2017

21 760 tis Kč

#### 5. Závazky

Souhrnná výše závazků z obchodního styku

0 tis Kč

Závazky starší 36 měsíců splatné až na výzvu věřitele

0 tis Kč

#### 6. Informace o transakcích mezi spřízněnými osobami

Společnost přijala od spřízněné společnosti v období od 1.4.2016 do 31.3.2017 zápůjčku ve výši 5 000 tis. Kč. Sjednaný úrok činí 2 % p.a.

Stav zápůjčky k 31.3.2017 byl ve výši 5 000 tis. Kč.

#### 7. Rezervy

k 31.3.2017

0 tis Kč

#### 8. Výnosy z běžné činnosti

Tržby z prodeje vl. výrobků a služeb

0 tis Kč

Ostatní provozní výnosy

0 tis Kč





## 9. Odměny statutárnímu auditorovi

Náklady spojené s auditem za hospodářský rok od 1.4.2016 do 31.3.2017 jsou ve výši 20.000,- Kč v DPH.

## 10. Informace o konsolidaci

Účetní jednotka sestavuje konsolidovanou účetní závěrku.

## 11. Události po době účetní závěrky

Po rozvahovém dni do okamžiku uzavření účetních nenastaly žádné významné události, které by směřovaly k úpravě účetní závěrky za hospodářský rok od 1.4.2016 do 31.3.2017.

V Brně dne 15. 9. 2017

Zpracovala:  
Ing. Romana Kidoňová



Ing. Miroslav Friš  
člen představenstva



## Výpis

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

|   |  |
|---|--|
| <b>Datum vzniku a 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, Zábřovice, 602 00 Brno   |
| <b>Identifikační číslo:</b>               | 039 12 094   |
| <b>Právní forma:</b>                      | Akiová společnost  |
| <b>Předmět podnikání:</b>                 | Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.<br>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<br>Rozárka 696/41, Soběšice, 644 00 Brno<br>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<br>Příkop 834/8, Zábřovice, 602 00 Brno<br>Den vzniku členství: 20. března 2015  |
| <b>Počet členů:</b>                       | 1  |
| <b>Jediný akcionář:</b>                   | MVDr. DUŠAN NOVOTNÝ, dat. nar. 23. dubna 1958<br>Příkop 834/8, Zábřovice, 602 00 Brno  |
| <b>Akcie:</b>                             | 200 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč<br>K platnosti převodu akcie je nutný předchozí souhlas představenstva společnosti.   |
| <b>Základní kapitál:</b>                  | 2 000 000,- Kč<br><b>Splaceno:</b> 2 000 000,- Kč  |
| <b>Ostatní skutečnosti:</b>               | 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.

---



veřejný rejstřík

označují pod pořadovým číslem 601040\_026666. Je 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 došlo k němu s osobou vstupující z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Brno 4

dne 15.09.2017 v 10:44

Podpis:

Priznítko:

Priznítková kupa



# ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2016

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. 2016 do 31. 3. 2017 (dále jen „Rozhodné období“).

### 1. STRUKTURA VZTAHŮ

#### 1.1 OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU je:

1.1.1 MVDr. Dušan Novotný – velikost podílu – 100 %. 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
- 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, Příkop 838/6, 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
- UNISTAV Invest, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 277 20 497
- UNISTAV Development, s.r.o., se sídlem v Brně 838/6, IČO: 277 34 285
- REAL ESTATE BRNO INVEST s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 058 80 661

#### 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%

- UNISTAV a.s., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 005 31 766 (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%, a to do 31. října 2016, kdy se 100% akcionářem stala společnost UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond

#### 1.2.2 Společnosti s ručením omezeným:

- UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 039 14 313 – 100%
- UNISTAV Invest, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, Brno, IČO: 277 20 497 - 100%, a to do 30. srpna 2016, kdy se 100% společníkem stala Ovládající osoba
- UNISTAV Development s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, Brno, IČO: 277 34 285 - 100%, a to do 30. srpna 2016, kdy se 100% společníkem stala Ovládající osoba
- UNISTAV Prague, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, Brno, IČO: 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 při výkonu působnosti valné hromady UNISTAV HOLDING.

3.2 Působení Ovládající osoby 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 případných jednání ze smluv uvedených níže resp. plynoucích z projektu přeměny společnosti UNISTAV (bližší viz. odst. 8 této zprávy), nebyla učiněna.

## **5. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OSOBOU OVLÁDNOUTOU 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 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;
- Kupní smlouva o převodu podílu uzavřená dne 30. 8. 2016 s Ovládající osobou související s převodem podílu společnosti UNISTAV Development, s.r.o., a to za cenu stanovenou znaleckým posudkem;
- Rámcová kupní smlouva o převodu podílů UNISTAV Development, s.r.o. uzavřená dne 30. 8. 2016 s Ovládající osobou;
- Kupní smlouva o převodu podílu uzavřená dne 30. 8. 2016 s Ovládající osobou související s převodem podílu společnosti UNISTAV Invest, s.r.o., a to za cenu stanovenou znaleckým posudkem;
- Rámcová kupní smlouva o převodu podílů UNISTAV Invest, s.r.o. uzavřená dne 30. 8. 2016 s Ovládající osobou;
- Smlouva o zápůjčce uzavřená dne 23. 9. 2016 s Ovládající osobou;
- Smlouva o zápůjčce uzavřená dne 25. 1. 2017 se společností ANICOM TRADE a.s.;
- Smlouva o postoupení pohledávky uzavřená dne 31. 10. 2016 se společností UNISTAV CONSTRUCTION a.s.
- Dohoda o vypořádání úschovy peněžních prostředků a listinných cenných papírů uzavřená dne 31. 10. 2016 se společností UNISTAV CONSTRUCTION a.s., UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, Rödl & Partner, advokáti, v.o.s.

## **6. POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ 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**

Holdingovým upořádáním došlo k diverzifikaci rizik mezi společností tvořící koncern a z toho plynou spíše výhody než rizika či nevýhody (blíže také v odst. 8). Výsledkem zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích společnosti UNISTAV HOLDING ze vztahů, které jsou předmětem této zprávy, zejména ke skutečnosti, že z nich nevznikla společnosti 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 vyplývajících 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.

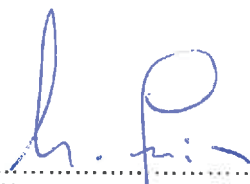
- **Efektivní řízení společnosti**

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.

## 9. ZÁVĚR

S ohledem na skutečnost, že Ovládající osoba je jediný akcionář, se dle § 83 odst. 3 zákona o obchodních korporacích v takovémto případě nevyžaduje přezkum této zprávy o vztazích kontrolním orgánem.

V Brně dne 26. 6. 2017

  
.....  
UNISTAV HOLDING a.s.  
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.unistavholding.cz](http://www.unistavholding.cz)