

# KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA

**UNISTAV HOLDING a. s.**

## OBSAH

---

Zpráva představenstva.....	2
Základní údaje.....	3
Majetková struktura holdingu (zjednodušená).....	11
Vymezení konsolidačního celku.....	12
Schéma konsolidačního celku.....	13
PŘÍLOHY:.....	14
– zpráva auditora	
– konsolidovaná účetní závěrka	
– příloha ke konsolidované účetní závěrce	

## Zpráva představenstva

Společnost UNISTAV HOLDING a.s. k 31. 3. 2018 ovládá 4 společnosti – UNISTAV CONSTRUCTION a.s., UNISTAV a.s., UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o. a UNISTAV Prague, s.r.o.

Společnosti holdingu jsou aktivní zejména v oblasti stavebnictví, realizace developerských projektů, správy nemovitostí holdingu a správy nemovitostí pro třetí subjekty. Tyto aktivity budou i nadále rozvíjeny.

Vliv na dosažené výsledky měla tvorba rezerv a situace na trhu v sektoru stavebnictví, což bylo zejména ovlivněno růstem cen materiálů a prací dodavatelů.



Martin Řehůřek, MBA

člen představenstva



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

### **Účast na podnikání**

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

### **Počet a hodnota emitovaných akcií k 31. 03. 2018**

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

### **Základní kapitál k 31. 03. 2018**

2,000.000 Kč

### **Předmět podnikání**

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

**Statutární orgán ke dni 31. 3. 2018:**

Ing. Miroslav Friš	předseda představenstva	
Ing. Tomáš Kubíček, MBA	místopředseda představenstva	generální ředitel
Martin Řehůřek, MBA	člen představenstva	zástupce generálního ředitele
Ondřej Blaho, MBA	člen představenstva	obchodní ředitel
MVDr. Dušan Novotný	člen dozorčí rady	

**Statutární orgán ke dni 1. 6. 2018:**

Ing. Tomáš Kubíček, MBA	předseda představenstva	generální ředitel
Martin Řehůřek, MBA	místopředseda představenstva	zástupce generálního ředitele
Mgr. Libor Janáček, LL.M.	člen představenstva	hlavní právník
Ing. Michal Pavlišta	člen představenstva	ředitel DVLP a přípravy pro region Čechy
MVDr. Dušan Novotný	člen dozorčí rady	

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

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

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

**Počet a hodnota emitovaných akcií k 31. 03. 2018**

335 akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 140.000 Kč  
4 400 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1.000 Kč převoditelné se souhlasem představenstva

**Základní kapitál k 31. 03. 2018**

51,300.000 Kč

**Předmět podnikání**

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

**Statutární orgán ke dni 31. 3. 2018:**

---

Ing. Miroslav Friš	předseda představenstva
Ing. Tomáš Kubíček, MBA	místopředseda představenstva
Martin Řehůřek, MBA	člen představenstva
Ondřej Blaho, MBA	člen představenstva
MVDr. Dušan Novotný	člen dozorčí rady
Ing. Jaroslav Klabeneš	prokurista

---

**Statutární orgán ke dni 1. 6. 2018:**

---

Ing. Tomáš Kubíček, MBA	předseda představenstva
Martin Řehůřek, MBA	místopředseda představenstva
Mgr. Libor Janáček, LL.M	člen představenstva
Ing. Michal Pavlišta	člen představenstva
MVDr. Dušan Novotný	člen dozorčí rady

---



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

**Základní kapitál k 31. 03. 2018**

10.000 Kč

**Předmět podnikání:**

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

**Statutární orgán ke dni 31. 3. 2018:**

Ing. Tomáš Kubíček, MBA	jednatel
Martin Řehůřek, MBA	jednatel
Ondřej Blaho, MBA	jednatel
MVDr. Dušan Novotný	jednatel

**Statutární orgán ke dni 1. 6. 2018:**

Ing. Tomáš Kubíček, MBA	jednatel
Martin Řehůřek, MBA	jednatel
Mgr. Libor Janáček, LL.M.	jednatel
MVDr. Dušan Novotný	jednatel

Obchodní jméno: **UNISTAV Prague, s.r.o.**  
IČO: 282 92 243  
Sídlo: Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
Den zápisu do obchodního rejstříku: 19. 6. 2008 u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 59092

**Základní kapitál k 31. 03. 2018**  
200.000 Kč

**Předmět podnikání:**

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

**Statutární orgán ke dni 31. 3. 2018:**

---

Ing. Miroslav Friš	jednatel
Ing. Tomáš Kubíček, MBA	jednatel

---

**Statutární orgán ke dni 1. 6. 2018:**

---

Ing. Tomáš Kubíček, MBA	jednatel
Mgr. Libor Janáček, LL.M.	jednatel

---

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

**Základní kapitál k 31. 03. 2018**

93,115.000 Kč

**Předmět podnikání:**

- provádění staveb, jejich změn a odstraňování

**Statutární orgán ke dni 31. 3. 2018:**

---

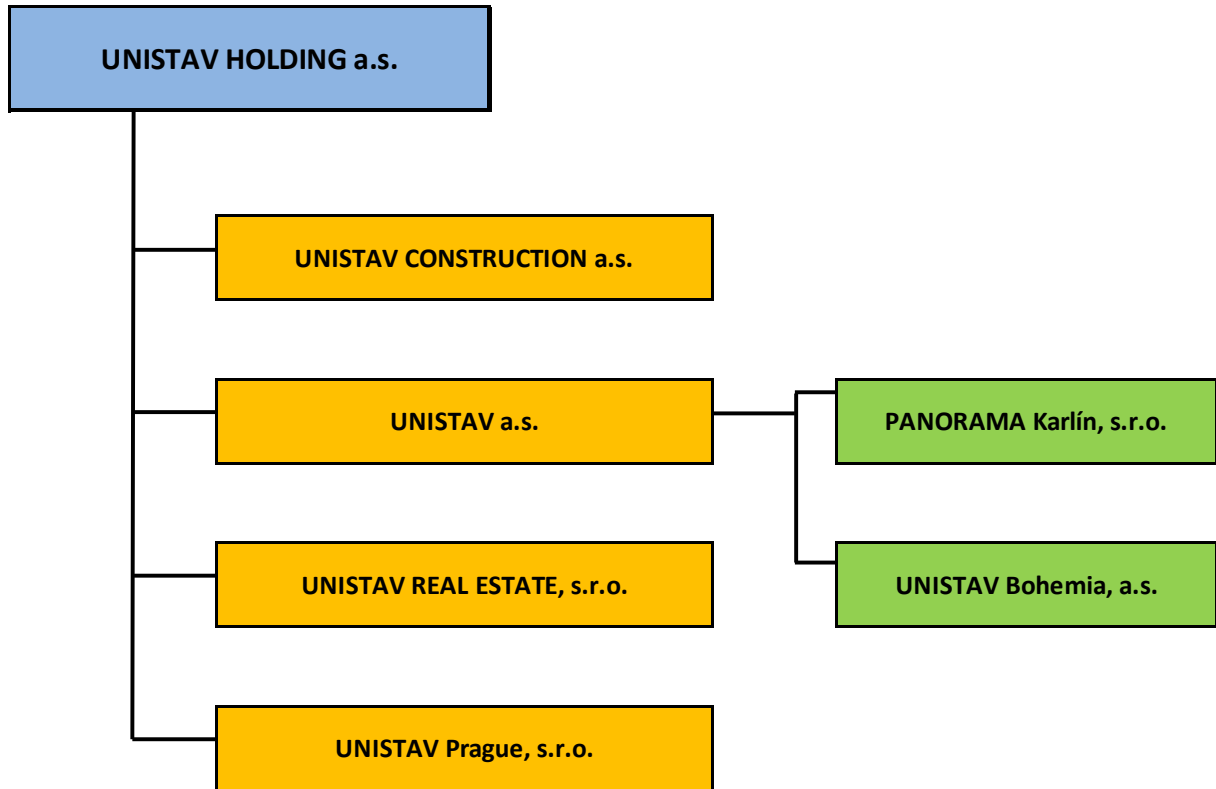
Ing. Miroslav Friš	jednatel
<hr/>	
Ing. Tomáš Kubíček, MBA	jednatel
<hr/>	

**Statutární orgán ke dni 1. 6. 2018:**

---

Ing. Tomáš Kubíček, MBA	jednatel
<hr/>	
Ing. Michal Pavlišta	jednatel
<hr/>	

## Majetková struktura holdingu (zjednodušená)



## Vymezení konsolidačního celku

Po splnění kritérií uvedených v Konsolidačních pravidlech pro konsolidovanou účetní závěrku ke dni 31. 3. 2018 tvoří konsolidační celek následující společnosti:

<i>společnost</i>	<i>IČO</i>	<i>sídlo společnosti</i>
UNISTAV CONSTRUCTION a.s.	039 02 447	Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno
UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.	039 14 313	Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno
UNISTAV a.s.	005 31 766	Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno
UNISTAV Prague, s.r.o.	282 92 243	Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno
PANORAMA Karlín, s.r.o.	277 38 515	Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno

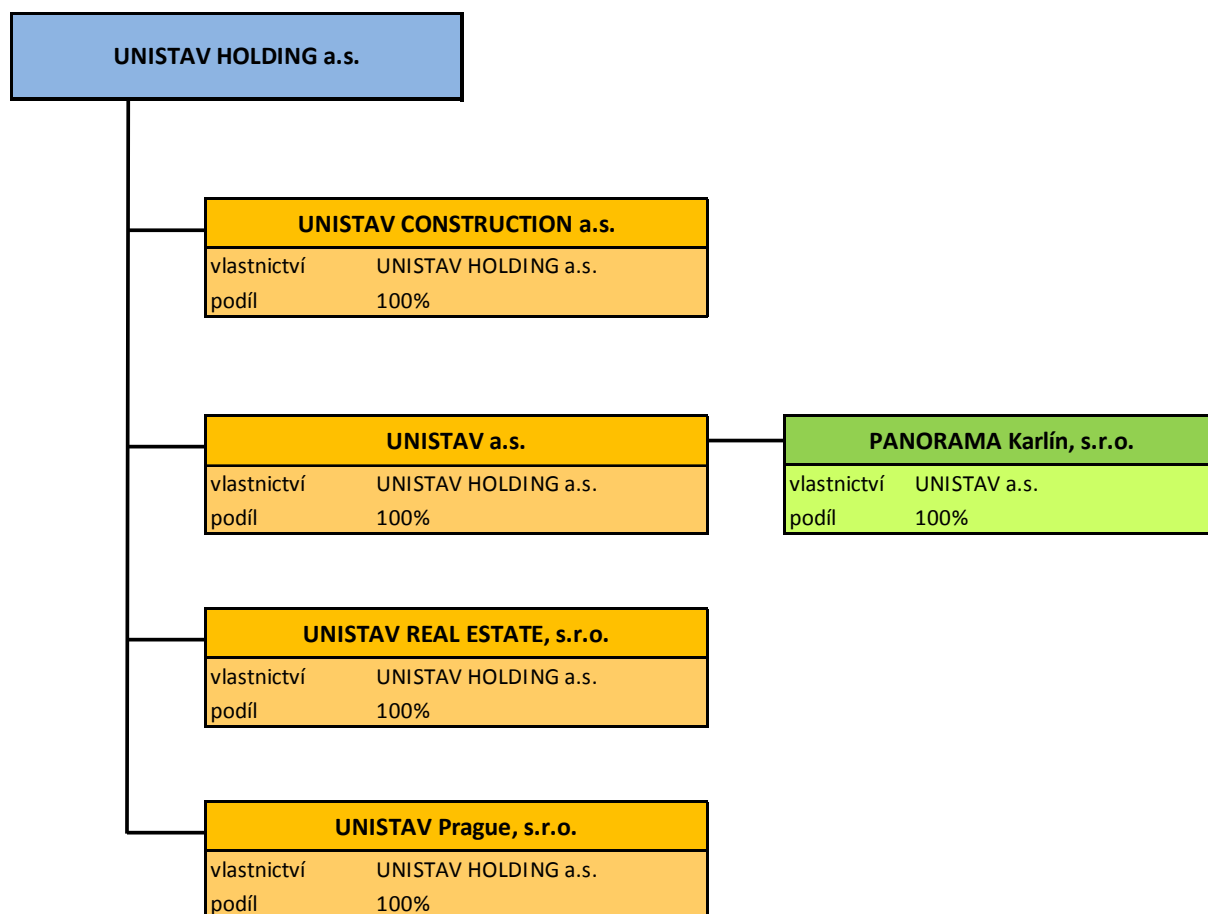
Dle rozhodnutí konsolidující společnosti nejsou do konsolidačního celku zahrnuty společnosti, které jsou drženy za účelem prodeje.

V souladu s § 22a, odst. 2 Zákona o účetnictví není do konsolidačního celku zahrnuta společnost UNISTAV Ukrajina, u které nelze získat údaje bez prokazatelně nepřiměřených nákladů.

### Společnosti nezahrnuté do konsolidačního celku:

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

## Schéma konsolidačního celku



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

IČ **03912094**

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

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti **UNISTAV HOLDING a.s.**, dále jen „Společnost“ a jejích dceřiných společností, dále jen „Skupina“, sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.3.2018, výkazu zisku a ztráty za hospodářský rok končící 31.3.2018, a přílohy této konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.3.2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za hospodářský rok končící 31.3.2018 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 konsolidované 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 konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

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

případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

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

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

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

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

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

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



- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny 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 konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

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: Bc. Markéta Malochová

Evidenční číslo statutárního auditora: 2315

Datum zprávy auditora: 21. listopadu 2018

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



Přílohy: Účetní závěrka

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



KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

ke dni .....31. 3. 2018.....

(v celých tisících Kč)

IČ
039 12 094

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

Označ. a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období		Minulé úč. období	
			Netto		Netto	
			3	4		
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	001	865 735	953 396		
A.	POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ VLASTNÍ KAPITÁL	002	0	0		
B.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	003	318 647	375 332		
B. I.	DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK	004	196	347		
B. II.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK	014	169 745	218 979		
B. III.	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	027	1 221	21		
B. IV.	Konsolidační rozdíl aktivní	000	383 958	406 233		
B.V.	Konsolidační rozdíl pasivní	000	-236 473	-250 246		
C.	OBĚŽNÁ AKTIVA	037	539 557	574 436		
C. I.	ZÁSoby	038	35 529	49 932		
C. II.	POHLEDÁVKY	046	282 675	288 941		
C. III.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	066	0	0		
C. IV.	PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	071	221 353	235 565		
D. I.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	074	7 531	3 626		

Označ. a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období		Stav v minulém účetním období	
			5		6	
	<b>PASIVA CELKEM</b>	078	865 735	953 396		
A.	VLASTNÍ KAPITÁL	079	497 984	501 277		
A. I.	ZÁKLADNÍ KAPITÁL	080	2 000	2 000		
	Změny základního kapitálu (+/-)	083	0	0		
A. II.	ÁŽIO A KAPITÁLOVÉ FONDY	084	219 830	220 670		
A. III.	FONDY ZE ZISKU	092	0	400		
A. IV.	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ MINULÝCH LET	095	278 207	264 239		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	099	-2 053	13 968		
B.+ C.	CIZÍ ZDROJE	101	318 738	451 089		
B.	REZERVY	102	50 366	41 664		
C.	ZÁVAZKY	107	268 372	409 425		
C. I.	Dlouhodobé závazky	108	126 484	214 641		
C. II.	Krátkodobé závazky	123	141 888	194 784		
D.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV	141	49 013	1 030		

Sestaveno dne:	6.11.2018
Právní forma účetní jednotky:	Ing. Romana Kidoňová 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:	Martin Řehůřek, MBA, člen představenstva

podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.  
ve znění pozdějších předpisů



KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Jméno a příjmení, obchodní firma  
nebo jiný název účetní jednotky

**UNISTAV  
HOLDING a.s.**

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

ke dni ..... 31 .3. 2018.....

(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 výrobků a služeb	01	710 586	693 520
II.	Tržby za prodej zboží	02	8 308	8 107
A.	Výkonová spotřeba	03	635 228	687 307
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	07	13 635	-38 029
C.	Aktivace	08	0	-49 883
D.	Osobní náklady	09	64 114	60 470
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	-25 657	7 483
III.	Ostatní provozní výnosy	20	93 684	221 788
F.	Ostatní provozní náklady	24	107 743	234 139
*	Provozní výsledek hospodaření	30	17 515	21 928
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	0	324 934
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	302 800
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	15	1 020
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	2 649	8 444
VII.	Ostatní finanční výnosy		10 438	2 609
K.	Ostatní finanční náklady		9 692	11 142
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-1 888	6 177
****	Konsolidovaný HV před zdaněním (+/-)	49	15 627	28 105
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	50	9 220	6 174
**	Výsledek hospodaření po zdanění	52	6 407	21 931
***	Konsolidovaný HV za účetní období (+/-)	60	6 407	21 931
*	Odpis konsolidačního rozdílu (-) aktivní		22 235	22 261
*	Odpis konsolidačního rozdílu (+) pasivní		-13 775	-14 298
****	Konsolidovaný HV za účetní období (+/-)	55	-2 053	13 968
*	Čísry obrát za účetní období	56	623 031	1 251 978

.....  
období

Sestaveno dne:	6.11.2018
Právní forma účetní jednotky:	Ing. Romana Kidoňová 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:	 Martin Řehůřek, člen představenstva

# Konsolidovaná příloha k účetní závěrce společnosti **UNISTAV HOLDING a.s.** k 31.3.2018



## I. Obecné údaje

### 1. Rozsah konsolidace a vymezení konsolidačního celku

1. Konsolidující účetní jednotkou je UNISTAV HOLDING a.s. Konsolidační celek tvoří konsolidující účetní jednotka, která je ovládající osobou a konsolidované účetní jednotky, které jsou ovládanými osobami.
2. Do konsolidované účetní závěrky nejsou zahrnuty společnosti, které jsou drženy za účelem prodeje.

### 2. Základní údaje o ovládající společnosti

#### 2.1. Obchodní jméno, právní forma, vznik společnosti

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

Okamžik sestavení konsolidované účetní závěrky k 31.3.2018 : 6.11.2018

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

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

## 2.3. Statutární orgán:

### Představenstvo

Martin Řehůřek, MBA, dat. nar. 17. dubna 1977  
Na návsi 10, Jiříkovice, 664 51  
Den vzniku členství: 18.. ledna 2018



Člen představenstva je oprávněn jednat za společnost samostatně.

### Dozorčí rada

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

## 2.4. Akcie

200 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč  
K platnosti převodu akcie je nutný předchozí souhlas představenstva společnosti.  
Akcie byly ke dni 31.3.2018 v držení MVDr. Dušanem Novotným 100%.

## 2.5. Ovládané společnosti ke dni 31.12.2017/31.3.2018

Společnost	IČ	Finanční investice	podíl	Základní kapitál	VK k 12.2017/3/2018	Obrát za rok 2017	AKTIVA 12.2017/3/2018	HV 12.2017/3.2018
UNISTAV a.s.	00531766	514 254	100%	51 300	47 618	24 061	102 494	-11 051
UNISTAV CONSTRUCTION a.s.	03902447	2 000	100%	2 000	172 864	764 264	488 837	6 533
UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.	03914313	10	100%	10	128 816	26 630	132 828	5 660
UNISTAV Prague, s.r.o.	26292243	200	100%	200	1 878	8 563	2 953	6 084
UNISTAV Bohemia, a.s.	26270897	1 200	100%	2 000	1 153	301	1 334	-1 475
UNIBLOCK SYSTEM, s.r.o., v likvidaci	65278518	20	100%	200	6	0	8	-2
PANORAMA Karlín, s.r.o.	27738515	55 914	100%	93 115	55 404	22 599	88 310	-558
Aboard City a.s., v likvidaci	27649385	-	100%	2 000	-1 256	180	9	177
UNISTAV UKRAJINA			100%					
<b>Celkem</b>		<b>573 598</b>		<b>150 825</b>	<b>406 483</b>	<b>846 598</b>	<b>816 771</b>	<b>5 368</b>

Hodnoty v tabulce uvedeny v tis. Kč

## 2.6. Přecenění finanční investice UNISTAVu Bohemia, a.s. k 31.3.2018



Společnost	IČ	Finanční investice k 31.12.2016	Finanční investice k 31.12.2017	podíl	Základní kapitál	Oceňovací rozdíl
UNISTAV Bohemia, a.s.	26270897	2 040	1 200	100%	2 000	-840
<b>Celkem</b>		2 040	1 200	100%	2 000	-840

Hodnoty v tabulce uvedeny v tis. Kč

Oceňovací rozdíl byl zaúčtován rozvahově.

## 2.7. Ovládané společnosti vstupující do konsolidačního celku ke dni 31.3.2018

Po splnění kritérií uvedených v Konsolidačních pravidlech pro konsolidovanou účetní závěrku ke dni 31.3.2018 UNISTAVU HOLDING a.s. tvoří konsolidační celek následující společnosti:

UNISTAV Prague, s.r.o. IČ: 28292243 se sídlem Příkop 383/6, Brno, PANORAMA Karlín, s.r.o. IČ: 27738515 se sídlem Příkop 838/6, Brno, UNISTAV a.s. IČ: 00531766 se sídlem Příkop 838/6, Brno, UNISTAV CONSTRUCTION a.s. IČ: 03902447 se sídlem Příkop 838/6, Brno a UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o. IČ: 03914313 se sídlem Příkop 838/6, Brno.

Společnost	IČ	finanční investice	podíl	Základní kapitál	VK k 12.2017/3.2018	HV 12.2017/3.2018
UNISTAV a.s.	00531766	514 254	100%	51 300	47 618	-11 051
UNISTAV CONSTRUCTION a.s.	03902447	2 000	100%	2 000	172 864	6 533
UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.	03914313	10	100%	10	128 816	5 660
UNISTAV Prague, s.r.o.	28292243	200	100%	200	1 878	6 084
PANORAMA Karlín, s.r.o.	27738515	55 914	100%	93 115	55 404	-558
<b>Celkem</b>		572 378		146 625	406 580	6 668

Hodnoty v tabulce uvedeny v tis. Kč

## 2.8. Ovládané společnosti nezahrnuté do konsolidačního celku ke dni 31.3.2018

Do konsolidačního celku není zahrnuta společnost UNISTAV UKRAJINA z důvodu, že požadované údaje nelze získat bez vynaložení nepřiměřených nákladů, dle § 22a) odst 2 písmena a) Zákona o účetnictví.

Do konsolidačního celku nejsou dále zahrnuty společnosti, které vstoupily do likvidace. Jedná se o společnost UNIBLOCK SYSTEM s.r.o., v likvidaci, IČ: 65278518 se sídlem Příkop 838/6, Brno a společnost Aboard City a.s., v likvidaci, IČ 27649385 se sídlem Příkop 838/6, Brno. Společnosti vstoupily do likvidace dnem 1.1.2018 a likvidátorem byl ustanoven Ing. Jindřich Večeře, Jiráskova 435, Vysoké Mýto. Obě tyto společnosti nebyly součástí konsolidačního celku ani v minulosti, kdy byly drženy pouze za účelem prodeje.

Do konsolidačního celku není zahrnuta společnost **UNISTAV Bohemia, a.s.**, IČ: 26270897 se sídlem Příkop 838/6, Brno, která je držena za účelem prodeje.

Do konsolidačního celku nejsou zahrnuty také účetní jednotky, v nichž je podíl na vlastním kapitálu menší než 20%. Jedná se o společnosti **JOPA – UNISTAV s.r.o.**, IČ: 45280894 se sídlem Bezová 1658/1, Bráň, Praha 4, podíl na VK 10%, a **IBC – servis, Příkop 4, Brno, družstvo**, IČ: 04253817, se sídlem Příkop 843/4, Brno, podíl na VK není znám.



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

	CELKEM	Řídící pracovníci
<u>Zaměstnanci – průměrný počet</u>		
k 31.3.2017	113	4
k 31.3.2018	107	4
<u>Mzdové náklady (tis. Kč)</u>		
k 31.3.2017	42 900	3 447
k 31.3.2018	46 028	3 137
<u>Odměny členům statutárních a dozorčích orgánů (tis. Kč)</u>		
k 31.3.2017	-	-
k 31.3.2018	-	-
<u>Náklady na sociální zabezpečení a zdrav.pojištění (tis. Kč)</u>		
k 31.3.2017	15 843	1 318
k 31.3.2018	16 273	1 077
<u>Sociální náklady (tis. Kč)</u>		
k 31.3.2017	1 727	276
k 31.3.2018	1 813	276
<u>Osobní náklady celkem (tis. Kč)</u>		
k 31.3.2017	60 470	5 041
k 31.3.2018	64 114	4 490

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



### 1. Obecné účetní zásady

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

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

#### 1.1. Systém konsolidace

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

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

Účetní závěrky významných složek konsolidačního celku byly před zahájením prací na konsolidované účetní závěrce ověřeny auditorem s výjimkou UNISTAVU REAL ESTATE s.r.o. V tomto případě bylo auditorem rozhodnuto o nutnosti auditu z důvodu významnosti složky až v průběhu zpracování konsolidované účetní závěrky.

Podmínky pro konsolidaci skupiny byly splněny poprvé za období 1.4.2015 – 31.3.2016.

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

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

#### 1.2. Konsolidační rozdíl

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



## Konsolidační rozdíly k 31.3.2018



Název společnosti	IČO	Datum vzniku finanční investice	Výše vlastního kapitálu ke dni akvizice	Pořizovací cena	Konsolidační rozdíly	odpis konsolidačního rozdílu
UNISTAV a.s.	005 31 766	22.6.2015	69 110 811	514 254 000	445 143 189	22 257 159
UNISTAV CONSTRUCTION a.s.	039 02 447	13.5.2015	159 266 967	2 000 000	-157 266 967	-7 863 348
UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.	039 14 313	13.5.2015	118 245 933	10 000	-118 235 933	-5 911 797
PANORAMA Karlín, s.r.o.	277 38 515	26.2.2008	184 523	200 000	15 477	774
UNISTAV Prague, s.r.o.	282 92 243	19.6.2008	170 716	200 000	29 284	1 464
<b>Celkem</b>			<b>346 978 950</b>	<b>516 664 000</b>	<b>169 685 050</b>	<b>8 484 253</b>

## 2. Dekonsolidace UNISTAV Bohemia a.s.

Název společnosti	IČO	VK k datu akvizice	VK k datu dekonsolidace	odpis KR	úprava o vklady do fondů	rozdíly HV
UNISTAV Bohemia a.s.	262 70 897	2 000 000	2 627 702	-24 833	-400 000	202 869
<b>Celkem</b>		<b>x</b>	<b>x</b>	<b>-24 833</b>		

Název společnosti	IČO	Datum vzniku finanční investice	Výše vlastního kapitálu ke dni akvizice	Pořizovací cena	Konsolidační rozdíly	roční KR	KR od data akvizice do 2018 včetně
UNISTAV Bohemia a.s.	262 70 897	29.10.2003	2 000 000	2 040 000	40 000	2 000	24 833
<b>Celkem</b>			<b>2 000 000</b>	<b>2 040 000</b>	<b>40 000</b>	<b>2 000</b>	<b>24 833</b>
<b>Stav k 31.3.2018/31.12.2017</b>							

## 3. Oceňování majetku a závazků

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

### 3.1. 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 vlastních nákladů výroby a režie, a na podkladě plánovaných kalkulací.

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



### 3.2. 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.

### 3.3. Cenné papíry a majetkové účasti

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

## 4. 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.

## 5. Opravné položky a rezervy

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

Opravné položky k pohledávkám se tvoří dle zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů. Dále se tvoří i účetní opravné položky a opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku.



## 6. Odpisy majetku

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

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

### 1. Úvěry

Bankovní úvěry nejsou

### 2. Hodnota zastaveného finančního majetku k zajištění bankovních záruk dle aktuálního stavu k 31.3.2018

76 811 tis Kč

### 3. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Část dlouhodobého hmotného majetku slouží k zajištění bankovních úvěrových linek.

Majetek	k 1.2017/4.2017	přírůstky	úbytky	převody	k 12.2017/3.2018
Pozemky	78 916	0	5 728	0	73 188
Budovy, haly, stavby	133 392	0	43 142	0	90 250
Samostatné movité věci a soubory	5 968	2 661	3 025	703	6 307
Nedok. dlouhodobý hmotný majetek	703	0	0	-703	0
Hmotný dlouhodobý majetek celkem	218 979	2661	51 895	0	169 745
Software	347	0	151	0	196
Nehmotný dlouhodobý majetek celkem	347	0	151	0	196

Stav oprávek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku je ke dni 31.3.2018 124.161 tis. Kč, stav opravných položek k pozemkům 5.200 tis. Kč.



## 4. Pohledávky

Konsolidovaná výše pohledávek z obchodního styku – krátkodobé  
Konsolidovaná výše pohledávek z obchodního styku – dlouhodobé

204 111 tis. Kč  
31 646 tis. Kč

## 5. Vlastní kapitál

Konsolidovaný vlastní kapitál  
Konsolidovaný HV k 31.3.2018

497 984 tis. Kč  
- 2 053 tis. Kč

## 6. Závazky

Konsolidovaná výše závazků z obchodního styku – krátkodobé  
Konsolidovaná výše závazků z obchodního styku – dlouhodobé

115 851 tis. Kč  
125 769 tis. Kč

## 7. Rezervy

Rezervy jsou vytvářeny k pokrytí budoucích závazků nebo výdajů, u nichž je znám účel a je pravděpodobné, že nastanou. Stav rezerv k 31.3.2018 je ve výši

50 366 tis. Kč

## 8. Konsolidované výnosy z běžné činnosti

Konsolidované tržby z prodeje zboží, vl. výrobků a služeb – tuzemsko  
Konsolidované tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu – tuzemsko  
Konsolidované ostatní provozní výnosy – tuzemsko  
Konsolidované výnosy z prodeje podílů – ovládaná nebo ovládající osoba

718 894 tis. Kč  
67 213 tis. Kč  
26 471 tis. Kč  
0 tis. Kč

## 9. Konsolidované úpravy hodnot v provozní oblasti

Konsolidované úpravy hodnot celkem  
Konsolidované odpisy dlouhodobého majetku  
Konsolidované opravné položky k pohledávkám - rozpuštění

- 25 657 tis Kč  
9 212 tis Kč  
- 34 869 tis Kč

## 10. Události po době účetní závěrky

Po rozvahovém dni do okamžiku sestavení konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádným skutečnostem, které by směřovaly k úpravě konsolidované účetní závěrky za rok 2018.



## 11. Ostatní

### Náklady spojené s auditem za období od 1.1.2017 do 31.3.2018

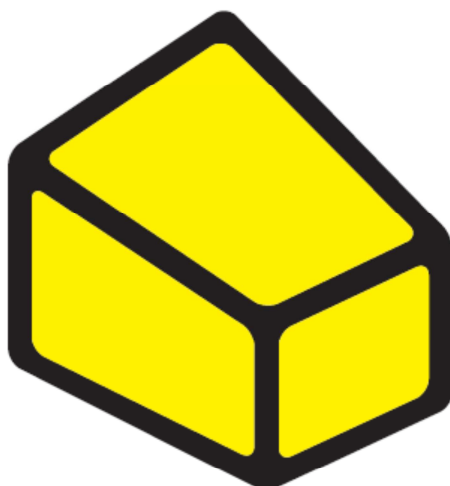
Ověřovací služby - audity účetních závěrek zpracované společností EKOAUDIS, spol. s r.o. Brno 433.000,- Kč.

V Brně dne 6. 11. 2018

Zpracovala:  
Ing. Romana Kidoňová

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Martin Řehůřek'.

Martin Řehůřek, MBA  
člen představenstva



# UNISTAV

**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)