

UNISTAV HOLDING a.s.



UNISTAV

**KONSOLIDOVANÁ
VÝROČNÍ ZPRÁVA 2018**



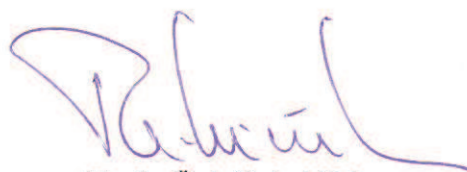
OBSAH

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. 2019 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.



Martin Řehůrek, 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. 2019

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

Základní kapitál k 31. 03. 2019

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. 2019:

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., v likvidaci

Počet a hodnota emitovaných akcií k 31. 03. 2019

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. 2019

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. 2019:

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. 2019

10.000 Kč

Předmět podnikání:

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

Statutární orgán ke dni 31. 3. 2019:

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. 2019

200.000 Kč

Předmět podnikání:

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

Statutární orgán ke dni 31. 3. 2019:

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. 2019

93,115.000 Kč

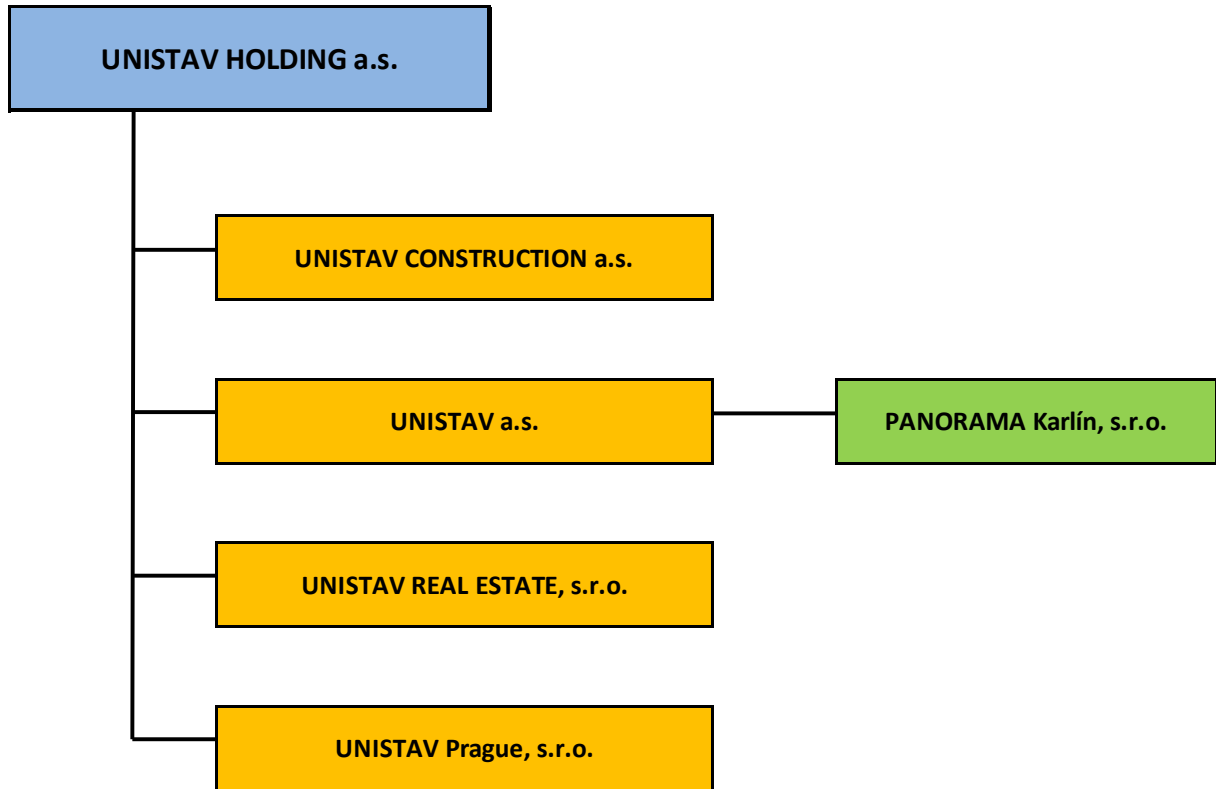
Předmět podnikání:

- provádění staveb, jejich změn a odstraňování

Statutární orgán ke dni 31. 3. 2019:

Ing. Tomáš Kubíček, MBA	jednatel
Ing. Michal Pavlišta	jednatel

Majetková struktura holdingu (zjednodušená)



Vymezení konsolidačního celku

Po splnění kritérií uvedených v Konsolidačních pravidlech pro konsolidovanou účetní závěrku ke dni 31. 3. 2019 tvoří konsolidační celek následující společnosti:

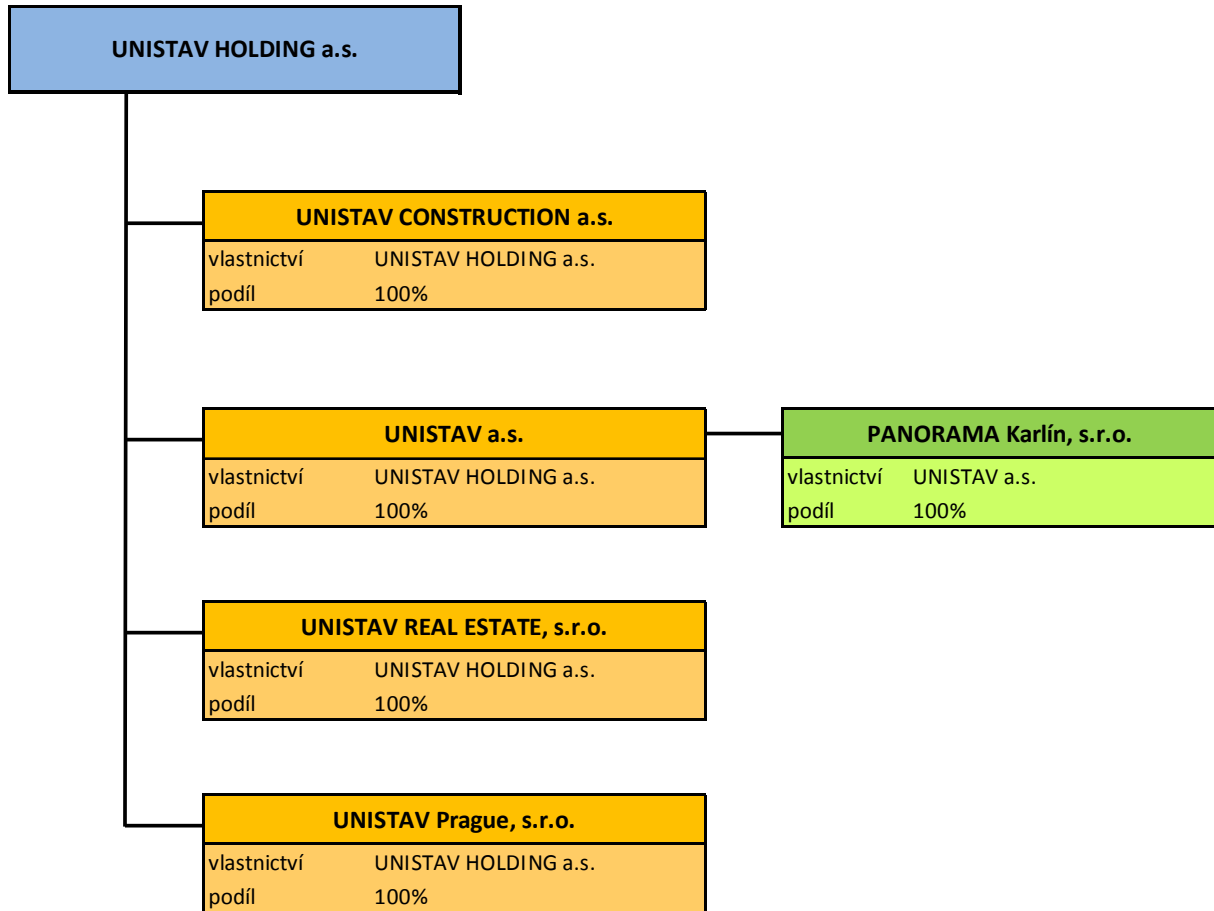
<i>společnost</i>	<i>IČO</i>	<i>sídlo společnosti</i>
UNISTAV CONSTRUCTION a.s.	039 02 447	Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno
UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.	039 14 313	Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno
UNISTAV a.s.	005 31 766	Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno
UNISTAV Prague, s.r.o.	282 92 243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

Dle rozhodnutí konsolidující společnosti nejsou do konsolidačního celku zahrnuty společnosti, které vstoupily do likvidace.

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, Zábrdovice, 602 00 Brno
Aboard City a.s., v likvidaci	276 49 385	Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno
UNISTAV Bohemia, a.s., v likvidaci	262 70 897	Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno

Schéma konsolidačního celku



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 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 31.3.2019, výkazu zisku a ztrát, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v příloze této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.3.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.3.2019 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 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 konsolidované 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 obdržенých ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za 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 Skupiny 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 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- 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 jejího 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 konsolidované 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 Skupiny nepřetržitě trvat. 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 nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- 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:

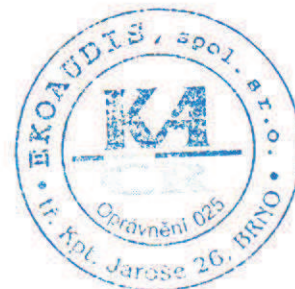
Bc. Markéta Malochová

Evidenční číslo statutárního auditora: 2315

Datum zprávy auditora: 13.9.2019

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

Přílohy: Konsolidovaná účetní závěrka
Výpis z obchodního rejstříku



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



KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

ke dni31. 3. 2019.....

(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
liši-li 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	4
	AKTIVA CELKEM	001	1 001 159		865 735
A.	POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ VLASTNÍ KAPITÁL	002	0		0
B.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	003	314 351		318 647
B. I.	DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK	004	57		196
B. II.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK	014	175 272		169 745
B. III.	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	027	21		1 221
B. IV.	Konsolidační rozdíl aktivní	000	361 699		383 958
B. V.	Konsolidační rozdíl pasivní	000	-222 698		-236 473
C.	OBĚŽNÁ AKTIVA	037	680 025		539 557
C. I.	ZÁSOBY	038	45 548		35 529
C. II.	POHLEDÁVKY	046	425 549		282 675
C. III.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	068	0		0
C. IV.	PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	071	208 928		221 353
D. I.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	074	6 783		7 531

Označ. a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v účetním období	
			5	6
	PASIVA CELKEM	078	1 001 159	865 735
A.	VLASTNÍ KAPITÁL	079	461 839	497 984
A. I.	ZÁKLADNÍ KAPITÁL	080	2 000	2 000
	Změny základního kapitálu (+/-)	083	0	0
A. II.	ÁŽIO A KAPITÁLOVÉ FONDY	084	188 722	219 830
A. III.	FONDY ZE ZISKU	092	0	0
A. IV.	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ MINULÝCH LET	095	276 152	278 207
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	099	-5 035	-2 053
B.+ C.	CIZÍ ZDROJE	101	493 018	318 738
B.	REZERVY	102	40 910	50 366
C.	ZÁVAZKY	107	452 108	268 372
C. I.	Dlouhodobé závazky	108	160 869	126 484
C. II.	Krátkodobé závazky	123	291 239	141 888
D.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV	141	46 302	49 013

Sestaveno dne:	13.09.2019
Právní forma účetní jednotky:	Ing. Romana Kidoňová akciová společnost
Předmět podnikání účetní jednotky:	pronájem nemovitosti, 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 dni31.3.2019.....

(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	1 188 764	710 586
II.	Tržby za prodej zboží	02	8 571	8 308
A.	Výkonová spotřeba	03	1 101 403	635 228
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	07	-7 694	13 635
C.	Aktivace	08	0	0
D.	Osobní náklady	09	72 167	64 114
E	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	13 138	-25 657
III.	Ostatní provozní výnosy	20	12 962	93 684
F.	Ostatní provozní náklady	24	4 241	107 743
*	Provozní výsledek hospodaření	30	27 042	17 515
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	0	0
G	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
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	696	15
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	1 044	2 649
VII.	Ostatní finanční výnosy		1 758	10 438
K.	Ostatní finanční náklady		7 930	9 692
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-6 520	-1 888
****	Konsolidovaný HV před zdaněním (+/-)	49	20 522	15 627
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	50	17 073	9 220
**	Výsledek hospodaření po zdanění	52	3 449	6 407
***	Konsolidovaný HV za účetní období (+/-)	60	3 449	6 407
*	Odpis konsolidačního rozdílu (-) aktivní		22 259	22 235
*	Odpis konsolidačního rozdílu (+) pasivní		-13 775	-13 775
****	Konsolidovaný HV za účetní období (+/-)	55	-5 035	-2 053
*	Čísly obrat za účetní období	56	1 212 751	823 031

Sestaveno dne:	13.09.2019
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 31.3.2019



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. 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 31.3.2019 : 13.9.2019

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 Návsí 10, Jiříkovice, 664 51

Den vzniku členství: 12. ledna 2018

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

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 31.3.2019 v držení MVDr. Dušanem Novotným 100%.

2.5. Ovládané společnosti ke dni 31.12.2018/31.3.2019

Společnost	IČ	Finanční investice	podíl	Základní kapitál	VK k 12.2018/3/2019	Obrat za rok 2018	AKTIVA 12.2018/3/2019	HV 12.2018/3.2019
UNISTAV a.s.	00531766	500 000	100%	51 300	39 463	9 687	96 419	-4 872
UNISTAV CONSTRUCTION a.s.	03902447	2 000	100%	2 000	181 016	1 203 805	652 697	8 153
UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.	03914313	10	100%	10	98 458	18 798	105 210	-358
UNISTAV Prague, s.r.o.	28292243	200	100%	200	1 656	90	1 677	-21
UNISTAV Bohemia, a.s., v likvidaci	26270897	0	100%	2 000	7	12	7	-1 146
UNIBLOCK SYSTEM, s.r.o., v likvidaci	65278518	20	100%	200	6	0	6	0
PANORAMA Karlín, s.r.o.	27738515	53 739	100%	93 115	53 739	466	78 548	-1 665
Aboard City a.s., v likvidaci	27649385	-	100%	2 000	-1 256	0	9	0
Celkem		555 969		150 825	373 089	1 232 858	934 573	91

Hodnoty v tabulce uvedeny v tis. Kč



2.6. Ovládané společnosti vstupující do konsolidačního celku ke dni 31.3.2019

Po splnění kritérií uvedených v Konsolidačních pravidlech pro konsolidovanou účetní závěrku ke dni 31.3.2019

UNISTAVU HOLDING a.s. tvoří konsolidační celek následující společnosti:

UNISTAV Prague, s.r.o. IČ: 28292243 se sídlem Příkop 838/6, 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 12.2018/3.2019	HV 12.2018/3.2019
UNISTAV a.s.	00531766	500 000	100%	51 300	39 463	-4 872
UNISTAV CONSTRUCTION a.s.	03902447	2 000	100%	2 000	181 016	8 153
UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.	03914313	10	100%	10	98 458	-358
UNISTAV Prague, s.r.o.	28292243	200	100%	200	1 656	-21
PANORAMA Karlín, s.r.o.	27738515	53 739	100%	93 115	53 739	-1 665
Celkem		555 949		146 625	374 332	1 237

Hodnoty v tabulce uvedeny v tis. Kč

2.7. Ovládané společnosti nezahrnuté do konsolidačního celku ke dni 31.3.2019

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 vstoupila ke dni 1.1.2019 do likvidace. Likvidátorem byl ustanoven Ing. Jindřich Večeře, Jiráskova 435, Vysoké Mýto.

Do konsolidačního celku nejsou zahrnuty také účetní jednotky, v nichž je podíl na vlastním kapitálu menší než 20%. Jedná se o společnost **JOPA – UNISTAV s.r.o.**, IČ: 45280894 se sídlem Bezová 1658/1, Braník, 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 31.3.2018	107	4
k 31.3.2019	113	4
<u>Mzdové náklady (tis. Kč)</u>		
k 31.3.2018	46 028	3 137
k 31.3.2019	52 031	3 145
<u>Odměny členům statutárních a dozorčích orgánů (tis. Kč)</u>		
k 31.3.2018	-	-
k 31.3.2019	-	-
<u>Náklady na sociální zabezpečení a zdrav.pojištění (tis. Kč)</u>		
k 31.3.2018	16 273	1 077
k 31.3.2019	18 396	1 078
<u>Sociální náklady (tis. Kč)</u>		
k 31.3.2018	1 813	276
k 31.3.2019	1 739	276
<u>Osobní náklady celkem (tis. Kč)</u>		
k 31.3.2018	64 114	4 490
k 31.3.2019	72 166	4 499

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 společnosti UNISTAV REAL ESTATE s.r.o.

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

Konsolidační rozdíl k 31.3.2019

Název společnosti	IČO	Datum vzniku finanční investice	Výše vlastního kapitálu ke dni akvizice	Pořizovací cena	Konsolidační rozdíl	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
Celkem			346 978 950	516 664 000	169 685 050	8 484 253

2. Oceňování majetku a závazků

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



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. V roce 2018 byla v UNISTAVu HOLDING a.s. vytvořena opravná položka k finanční investici ve výši 14.254 tis. Kč.

6. Odpisy majetku

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

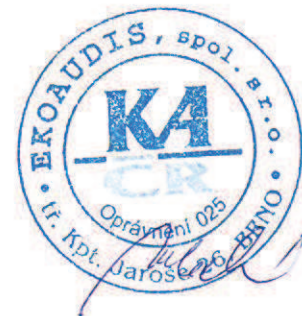
III. Doplnující informace ke konsolidované rozvaze a konsolidovanému výkazu zisků a ztrát

1. Úvěry

Bankovní úvěry nejsou

2. Hodnota zastaveného finančního majetku k zajištění bankovních záruk dle aktuálního stavu k 31.3.2019

66 440 tis Kč



3. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Část dlouhodobého hmotného majetku slouží k zajištění bankovních úvěrových linek.

Majetek	k 1.2018/4.2018	přírůsky	úbytky	převody	k 12.2018/3.2019
Pozemky	78 388	0	110	0	78 278
Budovy, haly, stavby	182 008	0	662	0	181 346
Samostatné movité věci a soubory	32 366	10 513	1 650		41 229
Nedok. dlouhodobý hmotný majetek		15 432	10 513		4 919
Hmotný dlouhodobý majetek celkem	292 762	25 945	12 935	0	305 772
Software	6 540	0	0	0	6 540
Nehmotný dlouhodobý majetek celkem	6 540	0	0	0	6 540

Majetek - oprávky	k 1.2018/4.2018	odpisy	vyřazení	opravné položky	k 12.2018/3.2019
Pozemky (pouze opravné položky)	-5 200	0		-1 000	-6 200
Budovy, haly, stavby	-91 758	-5 223	-662	0	-96 319
Samostatné movité věci a soubory	-26 058	-3 572	-1 651	0	-27 979
Nedok. dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Hmotný dlouhodobý majetek celkem	-123 016	-8 795	-2 313	-1 000	-130 498
Software	-6 344	-139	0	0	-6 483
Nehmotný dlouhodobý majetek celkem	-6 344	-139	0	0	-6 483

4. Pohledávky

Konsolidovaná výše pohledávek z obchodního styku – krátkodobé

330 705 tis. Kč

Konsolidovaná výše pohledávek z obchodního styku – dlouhodobé

48 770 tis. Kč

5. Vlastní kapitál

Konsolidovaný vlastní kapitál

461 839 tis. Kč

Konsolidovaný HV k 31.3.2019

- 5 035 tis. Kč



6. Závazky

Konsolidovaná výše závazků z obchodního styku – krátkodobé	250 158 tis. Kč
Konsolidovaná výše závazků z obchodního styku – dlouhodobé	136 881 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 31.3.2019 je ve výši

40 910 tis. Kč

8. Konsolidované výnosy z běžné činnosti

Konsolidované tržby z prodeje zboží, vl. výrobků a služeb – tuzemsko	1 197 335 tis. Kč
Konsolidované tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu – tuzemsko	2 110 tis. Kč
Konsolidované ostatní provozní výnosy – tuzemsko	12 962 tis. Kč
Konsolidované výnosy z prodeje podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	0 tis. Kč

9. Konsolidované úpravy hodnot v provozní oblasti

Konsolidované úpravy hodnot celkem	- 13 138 tis. Kč
Konsolidované odpisy dlouhodobého majetku	8 470 tis. Kč
Konsolidované opravné položky k pohledávkám - rozpuštění	- 5 150 tis. Kč

10. Konsolidovaný hospodářský výsledek

Konsolidovaný provozní HV	27 042 tis. Kč
Konsolidovaný finanční HV	- 6 520 tis. Kč
Konsolidovaný HV před zdaněním	20 522 tis. Kč
Konsolidovaný HV po zdanění	3 449 tis. Kč
Odpis konsolidačního rozdílu	8 484 tis. Kč
Konsolidovaný HV	- 5 035 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 2019.



11. Ostatní

Náklady spojené s auditem za období od 1.1.2018 do 31.3.2019

Ověřovací služby - audity účetních závěrek zpracované společností EKOAUDIS, spol. s r.o. Brno 392.850,- Kč.

V Brně dne 13. 9. 2019

Zpracovala:
Ing. Romana Kidoňová

Martin Řehůrek, MBA
člen představenstva



Výpis

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

Datum vzniku a zápisu:	20. března 2015
Spisová značka:	B 7273 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	UNISTAV HOLDING a.s.
Sídlo:	Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno
Identifikační číslo:	039 12 094
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Provádění staveb, jejich změn a odstraňování.
Předmět činnosti:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán - představenstvo:	
člen představenstva:	MARTIN ŘEHŮŘEK, MBA, dat. nar. 17. dubna 1977 Na Návsí 10, 664 51 Jiříkovice Den vzniku členství: 12. ledna 2018
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Člen představenstva je oprávněn jednat za společnost samostatně.
Dozorčí rada:	
člen dozorčí rady:	MVDr. DUŠAN NOVOTNÝ, dat. nar. 23. dubna 1958 Příkop 834/8, Zábrdovice, 602 00 Brno Den vzniku členství: 20. března 2015
Počet členů:	1
Jediný akcionář:	MVDr. DUŠAN NOVOTNÝ, dat. nar. 23. dubna 1958 Příkop 834/8, Zábrdovice, 602 00 Brno
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.
Základní kapitál:	2 000 000,- Kč Splaceno: 2 000 000,- Kč
Ostatní skutečnosti:	V důsledku rozdělení odštěpením sloučením společnosti UNISTAV a.s., se sídlem Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 005 31 766, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 40, jakožto rozdělované společnosti, přešla na společnost UNISTAV CONSTRUCTION a.s., se sídlem Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 039 02 447, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 7272, společnost UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o., se sídlem Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 039 14 313, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 87342 a společnost UNISTAV HOLDING a.s., se sídlem Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 039 12 094, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským

soudem v Brně, spisová značka B 7273, jakožto nástupnické společnosti, část jmění společnosti UNISTAV a.s., specifikovaná v projektu rozdělení formou odštěpení sloučením vypracovaného dne 4.5.2015.



Veřejný rejstřík

Ověřuji pod pořadovým číslem 601040_031041 , že tato listina, která vznikla převedením výstupu platných údajů z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Brno 4

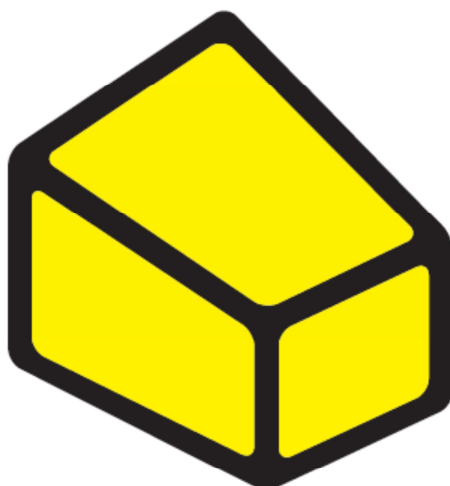
dně 10.05.2019 v 09:41

Podpis

Sykorová Lenka

Razítko:





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