



# VÝROČNÍ ZPRÁVA

2019

**UNISTAV  
HOLDING a.s.**



## 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 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.

### Počet a hodnota emitovaných akcií k 31. 3. 2020

200 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 10.000 Kč

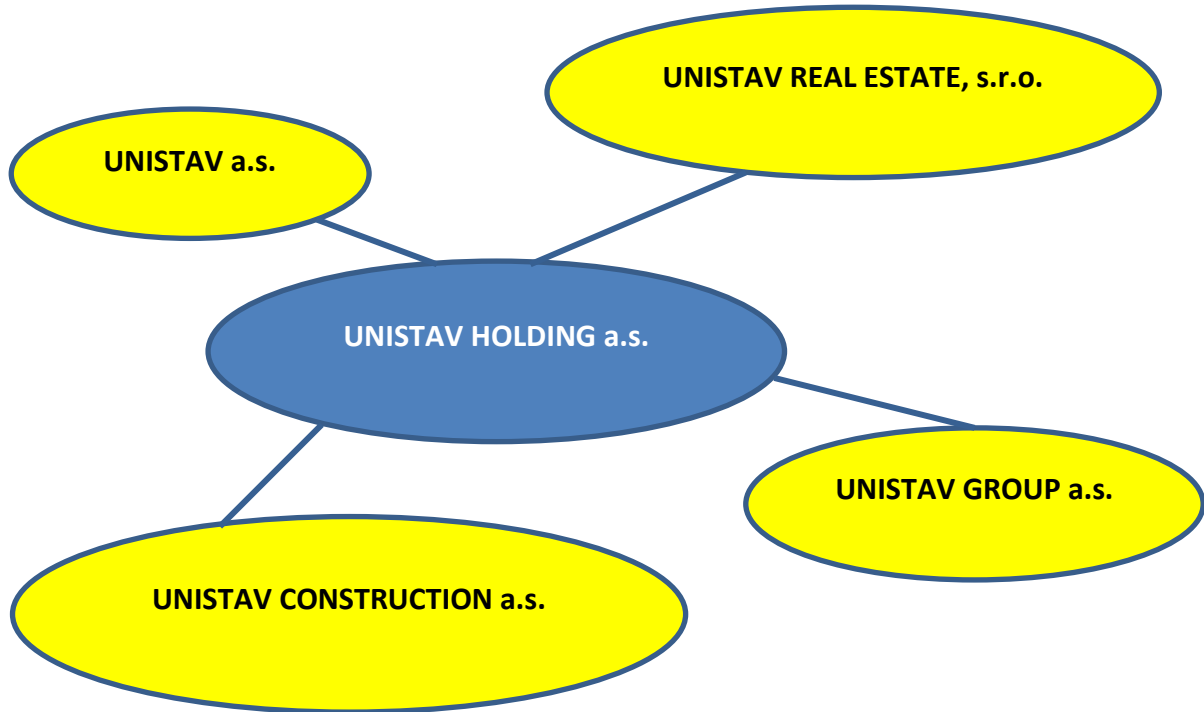
### Základní kapitál k 31. 3. 2020

2,000.000 Kč

### Předmět podnikání

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

## Organizační struktura



## Statutární orgány

### **PŘEDSTAVENSTVO**

Ing. Tomáš Novotný  
Brno, Příkop 834/8

- 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. 2020 žádné zaměstnance.

## Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Společnost UNISTAV HOLDING a.s. nemá k 31. 3. 2020 žádný dlouhodobý hmotný a nehmotný 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 GROUP a.s.

## Struktura aktiv

Aktiva společnosti k 31. 3. 2020 zejména tvoří finanční investice v dceřiných společnostech a peníze na bankovním účtu.

## Hospodářský výsledek

Společnost vykazuje ke dni účetní závěrky ztrátu ve výši 903 tis. Kč.

## 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 účetní závěrky společnosti **UNISTAV HOLDING a.s.**, dále také „Společnost“, sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.3.2020, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za hospodářský rok končící 31.3.2020, 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 **UNISTAV HOLDING a.s.** k 31.3.2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za hospodářský rok končící 31.3.2020 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 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 obdržení 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.



- 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 jejího 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 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 účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- 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: 13. srpna 2020

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

Přílohy: Účetní závěrka  
Výpis z obchodního rejstříku



*Handwritten signature of Ing. Jan Kunovský*

# ROZVAHA



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

Od: 1.4.2019 Do: 31.3.2020

v tisíciach 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 838/6**

**Brno**

**602 00**

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto 1.4.2018 - 31.3.2019
	AKTIVA CELKEM	A.+B.+C.+D. 001	<b>509 980</b>	<b>-9 593</b>	<b>500 387</b>	<b>502 275</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	účty 353 002				
B.	Stálá aktiva	B.I.+...+B.III. 003	<b>329 506</b>	<b>-9 593</b>	<b>319 913</b>	<b>502 210</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	B.I.1.+...+B.I.x. 004				
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	účty 012, (-)072, (-)091AÚ 005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	B.I.2.1.+B.I.2.2. 006				
B.I.2.1.	Software	účty 013, (-)073, (-)091AÚ 007				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	účty 014, (-)074, (-)091AÚ 008				
B.I.3.	Goodwill	účty 015, (-)075, (-)091AÚ 009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	účty 019, (-)079, (-)091AÚ 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, (-)095AÚ 012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	účty 041, (-)093 013				
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, (-)092AÚ 016				
B.II.1.2.	Stavby	účty 021, (-)081, (-)092AÚ 017				
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	účty 022, (-)082, (-)092AÚ 018				
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	účty 097, (-)098 019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	B.II.4.1.+...+B.II.1.3. 020				
B.II.4.1.	Pěstičské celky trvalých porostů	účty 025, (-)085, (-)092AÚ 021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	účty 026, (-)086, (-)092AÚ 022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	účty 029, 032, (-)089, (-)092AÚ 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, (-)095AÚ 025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	účty 042, (-)094 026				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	B.III.1.+...+B.III.x 027	<b>329 506</b>	<b>-9 593</b>	<b>319 913</b>	<b>502 210</b>
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 043, 061, (-)096AÚ 028	<b>263 295</b>	<b>-9 593</b>	<b>253 702</b>	<b>502 210</b>
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 066, (-)096AÚ 029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	účty 043, 062, (-)096AÚ 030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	účty 067, (-)096AÚ 031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	účty 043, 063, 065, (-)096AÚ 032	<b>66 211</b>		<b>66 211</b>	<b>0</b>
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				

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období	
			Brutto	Korekce	Netto	Netto 1.4.2018 - 31.3.2019	
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	<b>180 474</b>		<b>180 474</b>	<b>65</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.+C.II.3.	046	<b>175 923</b>		<b>175 923</b>	<b>0</b>
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	C.II.1.1.+...+C.II.1.x	047	<b>175 923</b>		<b>175 923</b>	<b>0</b>
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	<b>175 923</b>		<b>175 923</b>	<b>0</b>
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	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	<b>175 923</b>		<b>175 923</b>	<b>0</b>
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 společníky	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.II.3.	Časové rozlišení aktiv	C.II.3.1.+...+C.II.3.x	068				
C.II.3.1.	Náklady příštích období	účty 381	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	účty 382	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	účty 385	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	C.III.1+...+C.III.x	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 254, 259, (-)291AÚ	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	účty 251, 253, 256, 257, 259, (-)291AÚ	074				
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1+...+C.IV.x	075	<b>4 551</b>		<b>4 551</b>	<b>65</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	účty 211, 213, 261	076	<b>16</b>		<b>16</b>	<b>16</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261	077	<b>4 535</b>		<b>4 535</b>	<b>49</b>
D.	Časové rozlišení aktiv	D.1+...+D.x	078				
D.1.	Náklady příštích období	účty 381	079				
D.2.	Komplexní náklady příštích období	účty 382	080				
D.3.	Příjmy příštích období	účty 385	081				

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto 1.4.2018 - 31.3.2019
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	<b>500 387</b>	<b>502 275</b>
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	<b>500 372</b>	<b>502 275</b>
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	účty (-)252		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	účty (+/-)419		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x	<b>155 854</b>	<b>156 853</b>
A.II.1.	Ážio	účty 412		
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	<b>155 854</b>	<b>156 853</b>
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	<b>155 854</b>	<b>156 853</b>
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-)414		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	účty (+/-)418		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	účty 417		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	účty 416		
A.III.	Fondy ze zisku	A.III.1.+...+A.III.x		
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	účty 421, 422		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	účty 423, 427		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x	<b>343 421</b>	<b>327 785</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	<b>343 421</b>	<b>327 785</b>
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	účty 426		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI	<b>-903</b>	<b>15 637</b>
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	účty 432		
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	<b>15</b>	<b>0</b>
B.	Rezervy	B.1.+...+B.x		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	účty 452		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	účty 453		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	účty 451		
B.4.	Ostatní rezervy	účty 459		
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	<b>15</b>	<b>0</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x		
C.I.1.	Vydané dluhopisy	C.I.1.1.+C.I.1.2.		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	účty 473		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	účty 473		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	účty 461		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	účty 475		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 479		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	účty 478		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471		

Označ.	číslo řádku	Běžné účetní období		Minulé období
		Netto	Netto 1.4.2018 - 31.3.2019	
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	účty 472	039	
C.I.8.	Odložený daňový závazek	účty 481	040	
C.I.9.	Závazky - ostatní	C.I.9.1.+...+C.I.9.3.	041	
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	účty 364, 365, 366, 367, 368	042	
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	účty 389	043	
C.I.9.3.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379, 474, 479	044	
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	045	<b>15</b>
C.II.1.	Vydané dluhopisy	C.II.1.1.+C.II.1.2.	046	<b>0</b>
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	účty 241	047	
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	účty 241	048	
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	účty 221, 231, 232	049	
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	účty 324	050	
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	051	
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	účty 322	052	
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 361	053	
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	účty 362	054	
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	<b>15</b>
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	účty 364, 365, 366, 367, 368	056	<b>14</b>
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	účty 249	057	
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333	058	
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 336	059	
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	<b>1</b>
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389	061	
C.II.8.7.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379	062	
C.III.	Časové rozlišení pasiv	C.III.1.+...+C.III.x.	063	
C.III.1.	Výdaje příštích období	účty 383	064	
C.III.2.	Výnosy příštích období	účty 384	065	
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.x.	066	
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383	067	
D.2.	Výnosy příštích období	účty 384	068	



Sestaveno dne: <b>7.7.2020</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma <b>AKCIOVÁ SPOLEČNOST</b> účetní jednotky:	<b>Ing. Tomáš Novotný</b>
Předmět podnikání: <b>Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí</b>	
Pozn.:	

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY



otisk podacího razítka

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

Od: 1.4.2019 Do: 31.3.2020

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 838/6**

**Brno**

**602 00**

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	1.4.2018 - 31.3.2019
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb účty 601, 602	001		
II.	Tržby za prodej zboží účty 604	002		
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x	003	26	104
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží účty 504	004		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005		
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	26	104
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-) účty 581, 582, 583, 584	007		
C.	Aktivace (-) účty 585, 586, 587, 588	008		
D.	Osobní náklady D.1.+...+D.x	009		
D.1.	Mzdové náklady účty 521, 522, 523	010		
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady D.2.1.+D.2.2.	011		
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526	012		
D.2.2.	Ostatní náklady účty 527, 528	013		
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x	014		
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015		
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016		
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné účty 559	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob účty 559	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek účty 558, 559	019		
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x	020		
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku účty 641	021		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu účty 642	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023		
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x	024	16	3
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku účty 541	025		
F.2.	Prodaný materiál účty 542	026		
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	16	3
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období účty 552, 554, 555	028		
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029		
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+I.x.+II.+II.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-42	-107

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období		
			sledovaném	1.4.2018 - 31.3.2019	
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	IV.1.+...+IV.x	031	247 647	30 000
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 661, 665	032	247 647	30 000
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	účty 661, 665	033		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	účty 561	034	253 169	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	4	0
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	4	0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	účty 574, 579	042	-4 661	14 254
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	J.1.+...+J.x	043		
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		
VII.	Ostatní finanční výnosy	účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698	046		
K.	Ostatní finanční náklady	účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	3	2
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	-860	15 744
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	*	049	-902	15 637
L.	Daň z příjmů	L.1.+...+L.x	050	1	0
L.1.	Daň z příjmů splatná	účty 591, 593, 595, 599	051	1	0
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	účty 592	052		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** - L.	053	-903	15 637
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	účty 596	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** - M.	055	-903	15 637
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	247 651	30 000



Sestaveno dne: 7.7.2020	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma AKCIOVÁ SPOLEČNOST účetní jednotky:	Ing. Tomáš Novotný
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	
Pozn.:	

# Příloha k účetní závěrce společnosti UNISTAV HOLDING a.s. k 31.3.2020



## 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 31.3.2020 : 7.7.2020

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

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

#### 1.3. Statutární orgán:

- Představenstvo
- Platné do 15.9.2019

člen představenstva

Martin Řehůřek, MBA, dat. nar. 17. dubna 1977  
Na Návsí 10, 664 51 Jiříkovice  
Den vzniku členství: 12. ledna 2018

Člen představenstva je oprávněn jednat za společnost samostatně.





- **Představenstvo**
- **Platné od 16.9.2019**  
člen představenstva

Ing. Tomáš Novotný, dat. nar. 14. srpna 1984  
Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno  
Den vzniku členství: 16. září 2019

Člen představenstva je oprávněn jednat za společnost samostatně.

- **Dozorčí rada**  
člen dozorčí rady

MVDr. Dušan Novotný, dat. nar. 23. dubna 1958  
Příkop 834/8, Zábřovice, 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

Jediný akcionář – MVDr. Dušan Novotný, Příkop 834/8, Zábřovice, 602 00 Brno

#### 1.5. Podíly ve společnostech v Kč

	IČO	Finanční investice	podíl	základní kapitál	VK k 31.3.2020	HV k 31.3.2020
UNISTAV a.s. - vklad podílu	005 31 766	31 349 400	51%	51 300 000	35 592 000	- 141 000
UNISTAV CONSTRUCTION a.s.	039 02 447	118 486 449	51%	2 000 000	186 766 000	9 826 000
UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.	039 14 313	113 458 792	51%	10 000	97 337 000	-1 120 000
UNISTAV GROUP a.s.	082 80 339	20 000	1%	2 000 000	68 685 000	494 000
<b>Celkem</b>		<b>263 314 641</b>		<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

V hospodářském roce od 1.4.2019 do 31.3. 2020 poskytla společnost UNISTAV HOLDING a.s. příplatek mimo základní kapitál společnosti UNISTAV GROUP a.s., IČ 082 80 339, se sídlem Příkop 838/6, Brno ve výši 66.191.174,- Kč.

V hospodářském roce od 1.4.2019 do 31.3.2020 byl výnos z finanční investice UNISTAV PRAGUE, s.r.o. ve výši 1.456.101,68 Kč a UNISTAV CONSTRUCTION a.s. ve výši 2.079.053,76 Kč.

1.6. Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku (v tis. Kč):



	Velikost FI k 1.4.2019	Opravná položka*	Stav po přecenění k 1.4.2019	Přírůstky	Úbytky	Velikost FI k 31.3.2020	Opravná položka*	Stav po přecenění k 31.3.2020
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	516 464	-14 254	502 210		253 169	263 295	-9 593	253 702
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba								
Podíly - podstatný vliv								
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv								
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0	0	0	66 211		66 211		66 211
Zápůjčky a úvěry - ostatní								
Jiný dlouhodobý finanční majetek								
Poskytnuté zálohy na dl. fin. majetek								
<b>CELKEM</b>	<b>516 464</b>	<b>-14 254</b>	<b>502 210</b>	<b>66 211</b>	<b>253 169</b>	<b>329 506</b>	<b>-9 593</b>	<b>319 913</b>

Výnosy z prodeje cenných papírů a podílů 247 647

Náklady vynaložené cenné papíry a podíly 253 169

## 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 nehmotný a hmotný 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 k :	Stav OP k 1.4.2019	Tvorba OP	Rozpuštění OP	Stav OP k 31.3.2020
dlouhodobému finančnímu majetku	14 254	2 323	6 984	9 593
pohledávkám	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>14 254</b>	<b>2 323</b>	<b>6 984</b>	<b>9 593</b>

Údaje jsou uvedeny v tis. Kč



Opravné položky daňové nebyly k datu 31.3.2020 vytvořeny žádné

Opravné položky nedaňové byly k datu 31.3.2020 vytvořeny k FI UNISTAV a.s. ve výši 2.323 tis. Kč.

Opravné položky daňové nebyly k datu 31.3.2020 rozpuštěny žádné

Opravné položky nedaňové byly k datu 31.3.2020 rozpuštěny k FI UNISTAV a.s. ve výši 6.984 tis. Kč.

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

V účetním období od 1.4.2019 do 31.3.2020 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 1.4.2019 do 31.3.2020 nebyl pořízen žádný majetek nad 60 000,- Kč, který by byl odepisován dle § 32a zákona o daních z příjmu.

Společnost k 31.3.2020 neeviduje 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	329 506 tis Kč



### 3. Pohledávky

#### 3.1 Pohledávky z obchodního styku

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

#### 3.2 Pohledávky ostatní dlouhodobé

Pohledávky se splatností delší než jeden rok	175 923 tis. Kč
--	-----------------

### 4. Vlastní kapitál

Vlastní kapitál	500 372 tis Kč
HV za období 1.4.2019 – 31.3.2020	- 903 tis Kč

V hospodářském roce od 1.4.2019 do 31.3.2020 byl jedinému akcionáři vyplacen dobrovolný příspěvek mimo základní kapitál ve výši 1 000 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

#### Pohledávky údaje v tis. Kč

UNISTAV GROUP a.s.	175 923
--------------------	---------

#### Závazky údaje v tis. Kč

UNISTAV GROUP a.s.	14
--------------------	----

## 7. Rezervy

k 31.3.2020



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 1.4.2019 do 31.3.2020 jsou ve výši 10 000,- Kč.

## 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 1.4.2019 do 31.3.2020.

## 11. Ostatní

Dne 11.3.2020 byla WHO vyhlášena globální pandemie COVID-19 a dne 12.3.2020 vyhlásila vláda České republiky nouzový stav k zamezení šíření infekce COVID-19 na území státu. Těmito omezujícími opatřeními nebyla společnost UNISTAV HOLDING a.s. k rozvahovému dni 31.3.2020 ovlivněna.

Vedení společnosti zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají vliv na **předpoklad neomezené doby trvání podniku**. Účetní závěrka ke dni 31.3.2020 byla proto zpracována za použití předpokladu, že společnost bude schopna nadále pokračovat ve své činnosti.

Situace se však neustále vyvíjí a vedení společnosti není v současné době schopné kvantifikovat budoucí dopady a rizika na činnost společnosti.

Jakékoli případné negativní vlivy proto společnost zahrne do účetnictví a účetní závěrky za fiskální rok 2020.



V Brně dne 7. 7. 2020

Zpracovala:  
Ing. Romana Kidoňová

Ing. Tomáš Novotný  
člen představenstva

# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU



otisk podacího razítka

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

Od: 1.4.2019 Do: 31.3.2020

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 838/6**

**Brno**

**602 00**

Označ.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	1.4.2018 - 31.3.2019
<b>A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účty 411, 491)</b>				
A.1.	Počáteční zůstatek účty 411, 491	001	2 000	2 000
A.2.	Zvýšení	002		
A.3.	Snížení	003		
A.4.	Konečný zůstatek	004	2 000	2 000
<b>B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)</b>				
B.1.	Počáteční stav účet 419	005		
B.2.	Zvýšení	006		
B.3.	Snížení	007		
B.4.	Konečný zůstatek	008		
<b>C. Základní kapitál A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252</b>				
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B. A.1. + B.1.	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 C.1. + C.5.	014	2 000	2 000
<b>D. Ážio (účet 412)</b>				
D.1.	Počáteční zůstatek účet 412	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 účet 413	019	156 853	186 854
E.2.	Zvýšení	020		-1
E.3.	Snížení	021	1 000	30 000
E.4.	Konečný zůstatek	022	155 853	156 853
<b>F. Rozdíly z přecenění nezahnuté do výsledku hospodaření (účty 414, 416, 417 a 418)</b>				
F.1.	Počáteční zůstatek účty 414, 416, 417 a 418	023		
F.2.	Zvýšení	024		
F.3.	Snížení	025		
F.4.	Konečný zůstatek	026		



Označ.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	číslo řádku	Skutečnost v účetním období		
			sledovaném	1.4.2018 - 31.3.2019	
<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	343 436	327 800
I.2.	Zvýšení		036		
I.3.	Snížení		037		
I.4.	Konečný zůstatek		038	343 436	327 800
<b>J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)</b>					
J.1.	Počáteční zůstatek	účty 429, 431	039	-14	-15
J.2.	Zvýšení		040		
J.3.	Snížení		041		
J.4.	Konečný zůstatek		042	-14	-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	-903	15 637
L.3.	Snížení		049		
L.4.	Konečný zůstatek		050	-903	15 637
<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	502 275	516 639
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	-903	15 636
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	1 000	30 000
X.4.	Konečný zůstatek	X.1. + X.2. - X.3.	058	500 372	502 275



Sestaveno dne: 7.7.2020	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST	Ing. Tomáš Novotný
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	
Pozn.:	

# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH



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

Od: 1.4.2019 Do: 31.3.2020

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

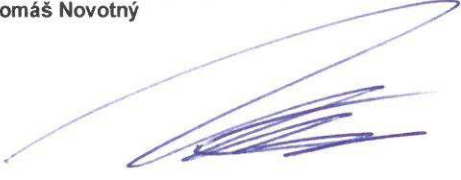
**Příkop 838/6**

**Brno**

**602 00**

Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	1.4.2018 - 31.3.2019
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	001	<b>65</b>	<b>175</b>
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	002	<b>-902</b>	<b>15 637</b>
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	A.1.1.+...+A.1.6. 003	<b>857</b>	<b>-15 746</b>
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004		
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	<b>-4 661</b>	<b>14 254</b>
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006	<b>9 057</b>	<b>0</b>
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)	007	<b>-3 535</b>	<b>-30 000</b>
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-)	008	<b>-4</b>	<b>0</b>
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	009		
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	Z + A.1. 010	<b>-45</b>	<b>-109</b>
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	A.2.1.+...+A.2.4. 011	<b>-175 909</b>	<b>0</b>
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012	<b>-175 923</b>	
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	<b>14</b>	<b>0</b>
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014		
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	015		
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A*+ A.2.)	A*+ A.2. 016	<b>-175 954</b>	<b>-109</b>
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku(-)	017		<b>0</b>
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	<b>4</b>	<b>0</b>
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	019		
A.7.	Přijaté diviendy a podíly na zisku (+)	021	<b>3 535</b>	<b>30 000</b>
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A**+ A.3.+ A.4.+ A.5.+ A.7.)	A**+ A.3.+ A.4.+ A.5.+ A.7. 022	<b>-172 415</b>	<b>29 891</b>

Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	1.4.2018 - 31.3.2019
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-66 211	0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024	244 112	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	177 901	0
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>				
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a ekvivalenty	027		
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	C.2.1.-C.2.6.	-1 000	-30 001
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisioního ážia, ev. rezervních fondů včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	029		
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	030	-1 000	-30 000
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	0	-1
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.	-1 000	-30 001
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***)	A***+ B***+ C***	4 486	-110
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	P+F	4 551	65

Sestaveno dne: <b>7.7.2020</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma <b>AKCIOVÁ SPOLEČNOST</b> účetní jednotky:	<b>Ing. Tomáš Novotný</b>
Předmět podnikání: <b>Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí</b>	
Pozn.:	



## 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>	Akciová společnost
<b>Předmět podnikání:</b>	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Provádění staveb, jejich změn a odstraňování.
<b>Předmět činnosti:</b>	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
<b>Statutární orgán - představenstvo:</b>	
<b>člen představenstva:</b>	Ing. TOMÁŠ NOVOTNÝ, dat. nar. 14. srpna 1984 Příkop 834/8, Zábřovice, 602 00 Brno Den vzniku členství: 16. září 2019
<b>Počet členů:</b>	1
<b>Způsob jednání:</b>	Člen představenstva je oprávněn jednat za společnost samostatně.
<b>Dozorčí rada:</b>	
<b>člen dozorčí rady:</b>	MVDr. DUŠAN NOVOTNÝ, dat. nar. 23. dubna 1958 Příkop 834/8, Zábřovice, 602 00 Brno Den vzniku členství: 20. března 2015
<b>Počet členů:</b>	1
<b>Jediný akcionář:</b>	MVDr. DUŠAN NOVOTNÝ, dat. nar. 23. dubna 1958 Příkop 834/8, Zábřovice, 602 00 Brno
<b>Akcie:</b>	200 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč K platnosti převodu akcie je nutný předchozí souhlas představenstva společnosti.
<b>Základní kapitál:</b>	2 000 000,- Kč Splaceno: 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

Dvěřuji pod pořadovým číslem 601040\_033662 , že tato listina, která vznikla převedením výstupu platných údajů z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Brno 4

dne 28.07.2020 v 08:26

Podpis ..... 

Razítko

Straková Tereza



# ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2019

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. 2019 do 31. 3. 2020 (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:

- ALL SPORTS a.s., se sídlem v Kuřimi, Blanenská 1996/12a, IČO: 267 70 164
- NOVOINVEST a.s., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 634 87 608
- NOVODEVELOP a.s., se sídlem v Brně, Příkop 834/8, IČO: 040 44 711
- ORGAPOL akciová společnost, se sídlem v Podolí 78, IČO: 005 50 485,  
která ovládá:
  - Fascination a.s., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 291 94 776
- BIOVETA Holding, a.s., se sídlem v Ivanovicích na Hané, Komenského 212/12,  
IČO: 255 47 518, která ovládá:
  - Bioveta, a.s., se sídlem v Ivanovicích na Hané, Komenského 212/12,  
IČO: 253 04 046

## 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 v Brně, Příkop 838/6, 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 v Podolí 471, IČO: 269 19 818
- UNISTAV Moravia, s.r.o., v likvidaci, 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, Příkop 838/6, IČO: 277 34 285
- REAL ESTATE BRNO INVEST s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 058 80 661, která ovládá:
  - PANORAMA Řečkovice s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 058 40 104
- Real Estate Invest Development, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 069 80 473
- Real Estate Development, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 069 80 597
- Koblížná 21 s.r.o., se sídlem v Brně, Sukova 49/4, IČO: 276 88 534
- SALM OLOMOUC s.r.o., se sídlem v Olomouci, Horní náměstí 371/1, IČO: 607 77 303
- Formátování plastů s.r.o., se sídlem v Podolí 471, IČO: 016 63 275
- Bytový dům Trávnícká, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 065 31 946
- Rezidence Moravanská, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 071 89 991
- NOVOTAX, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 020 02 833
- Rezidence Bratislavská, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 088 03 234, která ovládá:
  - BT14, a.s., se sídlem v Brně, Cejl 494/25, IČO: 023 74 391



## 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 – 51%
- UNISTAV a.s., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 005 31 766 – 51%, která ovládá:
  - *PANORAMA Karlín, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 277 38 515 - 100%*
  - *Aboard City a.s., v likvidaci, se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 276 49 385 - 100%*
  - *UNIBLOCK SYSTEM, s.r.o., v likvidaci, se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 652 78 518 - 100%*
  - *UNISTAV Bohemia, a.s., v likvidaci, se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 262 70 897 - 100%*

### 1.2.2 Společnosti s ručením omezeným:

- UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 039 14 313 – 51%
- UNISTAV Prague, s.r.o., *v likvidaci*, 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. V rozhodném období to byly společnosti uvedené v čl. 1. odst. 1.2.

## 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 50,227.548,- Kč, mimo jednání ze smluv uvedených níže, nebyla učiněna.

**5. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV SPLŇUJÍCÍCH KRITERIA V ODS. 4 A OSTATNÍCH VÝZNAMNĚJŠÍCH SMLUV UZAVŘENÝCH MEZI OSOBOU OVLÁDNOU A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ NEBO MEZI OSOBAMI OVLÁDANÝMI OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU**

- 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. vyplývající z uzavřené Rámcové smlouvy č. 9900036015000;
- Smlouva o ručení, reg.č. 10000724191 ve znění pozdějších dodatků uzavřená dne 31. 5. 2019 s Komerční bankou a.s. – ručení z titulu plnění smluvních závazků společnosti UNISTAV CONSTRUCTION a.s. vyplývající z uzavřené Rámcové smlouvy č. 9900068299000;
- 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;

**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 společnostmi tvořící koncern, z čehož plynou spíše výhody než rizika či nevýhody.

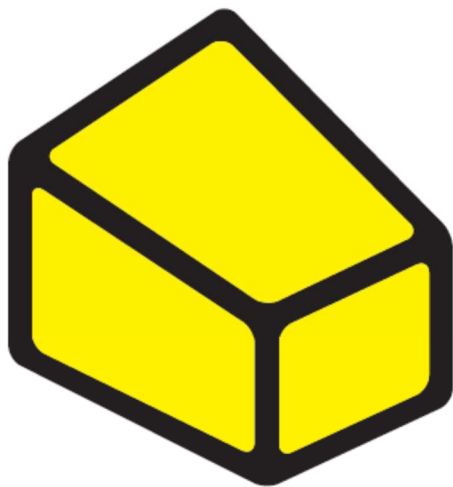
## **8. ZÁVĚR**

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 15. 6. 2020



UNISTAV HOLDING a.s.  
Ing. Tomáš Novotný  
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)