



VÝROČNÍ ZPRÁVA

UNISTAV
CONSTRUCTION a.s.

OBSAH

Úvodní slovo předsedy představenstva.....	2
Základní údaje.....	4
Statutární orgány.....	5
Zpráva vedení a analýza situace.....	6
PŘÍLOHY:	9
– zpráva auditora včetně účetní závěrky	
– zpráva o vztazích	

Úvodní slovo předsedy představenstva

Dovolujeme si Vám předložit výroční zprávu společnosti UNISTAV CONSTRUCTION a.s. a jejím prostřednictvím Vás seznámit s výsledky hospodářského roku 2016.

Za rok 2016 společnost UNISTAV CONSTRUCTION a.s. dosáhla obrát 732 mil. Kč a hospodářský výsledek 6,5 mil. Kč před zdaněním. I přes meziroční pokles obrátu se společnost řadí i nadále mezi významné stavební společnosti na českém trhu. Vliv na dosažené výsledky měla situace na trhu v sektoru stavebnictví, který i přes konjunkturu v jiných odvětvích českého hospodářství stále stagnoval. Pozitivní vývoj jsme mohli zaznamenat pouze v oblasti bytové výstavby. O to více jsme rádi, že jsme v tomto složitém a vysoce konkurenčním prostředí dosáhli kladného hospodářského výsledku.

V tomto hospodářském roce jsme v oblasti naší stavební výroby dokončili zakázky, jako například výstavbu rodinných domů v rámci II. etapy projektu Bydlení VINOŘ v Praze, provedení komunikací a inženýrských sítí II. kvadrantu projektu Pozemky Park Stará Boleslav, výstavbu řadových rodinných domů v rámci projektu Panorama Kociánka II v Brně, rekonstrukce kulturního sálu včetně zázemí v objektu ÚMČ Brno Maloměřice a Obřany, provedení inženýrských sítí, komunikací a sadových úprav projektu Dolní Počernice v Praze a další. V oblasti bytové výstavby naše společnost dokončila realizaci novostavby bytového domu Suchdol v Praze, bytových domů A+B projektu Panorama Kociánka II v Brně. V oblasti školství byla dokončena nástavba a přístavba ZŠ Ostrovačice, zateplení budov B1, B2, B3, B2 SŠ, ZŠ a MŠ pro ZP v Brně. V sektoru zdravotnických staveb jsme dokončili rekonstrukci objektu C3 Masarykova onkologického ústavu v Brně, rekonstrukci sexuologické ambulance ve FN Brno.

Před dokončením byly zakázky - přístavba dvorního traktu laboratoří Městské nemocnice ve Dvoře Králové nad Labem, Univerzita Pardubice - rekonstrukce a odstranění havarijního stavu pavilonu C - vysokoškolské koleje, výstavba bytových domů A1, A2, A3, C1 projektu Panorama Kociánka 1 v Brně, realizace 3 částí z projektu výběru zhotovitele opravy 9 staveb v Terezíně po povodni 2013: část 1 - obnova vodního systému pevnosti Terezín po povodni 2013, část 2 - obnova severní části vnějšího podzemního systému pevnosti Terezín, část 8 - obnova západní části podzemního systému pevnosti Terezín.

U příležitosti konání 15. ročníku soutěže Stavba Jihomoravského kraje 2016 se v kategorii stavby občanské vybavenosti umístila stavba CEITEC – Středoevropský technologický institut na 1. místě. Tuto stavbu realizovala společnost UNISTAV CONSTRUCTION a.s. jako leader sdružení stavebních firem.

Dosažené výsledky společnosti UNISTAV CONSTRUCTION a.s. vychází z každodenní práce našich spolupracovníků a kolegů, rovněž neopomenutelný vliv mají i korektní obchodní vztahy s našimi zákazníky a obchodními partnery, proto jim touto cestou chci za spolupráci v roce 2016 poděkovat.



Ing. Miroslav Friš

předseda představenstva a generální ředitel

Základní údaje

Obchodní jméno:	UNISTAV CONSTRUCTION a.s.
IČO:	039 02 447
Sídlo:	Příkop 838/6, Zábrdovice, 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. 2017

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

Základní kapitál k 31. 03. 2017

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 orgány

PŘEDSTAVENSTVO

Ing. Miroslav Friš
Brno, Rozárka 696/41
pracovní funkce v a.s.

- předseda představenstva

- *generální ředitel*

Ing. Tomáš Kubíček, MBA
Brno, Laštůvkova 718/39
pracovní funkce v a.s.

- místopředseda představenstva

- *finanční ředitel*

Martin Řehůřek, MBA
Jiříkovice, Na Návsi 10
pracovní funkce v a.s.

- člen představenstva

- *zástupce generálního ředitele*

Ondřej Blaho, MBA
Praha, V kapslovně 2770/7
pracovní funkce v a.s.

- člen představenstva

- *obchodní ředitel*

DOZORČÍ RADA

MVDr. Dušan Novotný
Brno, Příkop 834/8

- člen dozorčí rady

Zpráva vedení a analýza situace

Za fiskální rok 2016 společnost UNISTAV CONSTRUCTION a.s. vykázala obrát 732 mil. Kč a i přes pokračující stagnaci oboru stavebnictví (zejména v pozemním stavitelství) si udržela na českém trhu pozici mezi významnými stavebními společnostmi. Společnost UNISTAV CONSTRUCTION a.s. dodržuje své smluvní a ostatní závazky vůči státu, dodavatelům, bankám a zaměstnancům.

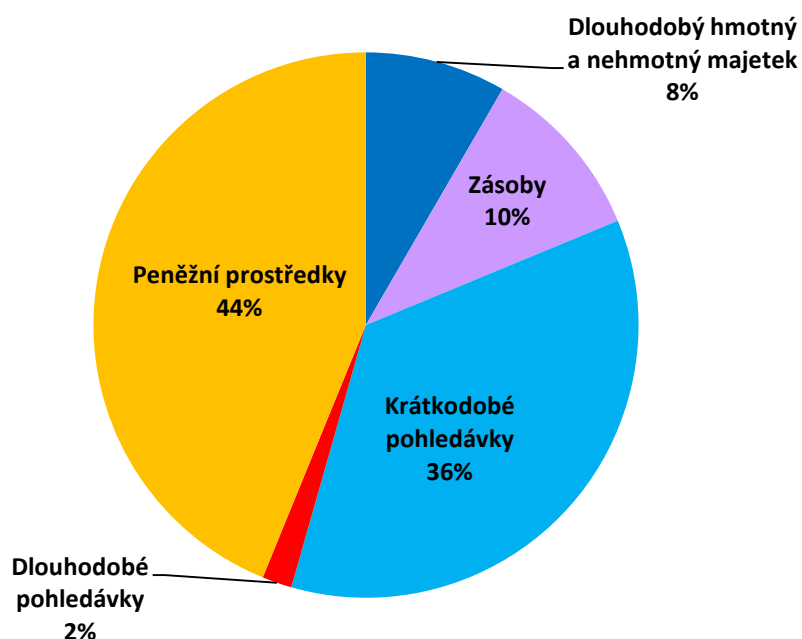
Dlouhodobý hmotný majetek

Hodnota dlouhodobého hmotného majetku akciové společnosti představuje majetek, který využívá k podnikatelské činnosti.

Dlouhodobý finanční majetek

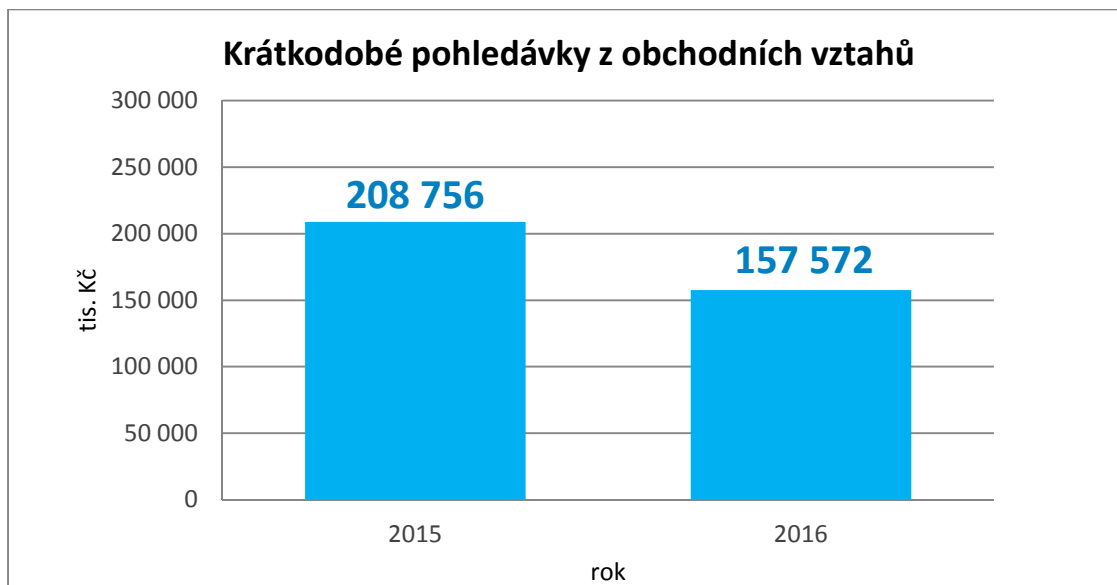
Společnost UNISTAV CONSTRUCTION a.s. neeviduje k 31. 3. 2017 žádný dlouhodobý finanční majetek.

Struktura aktiv



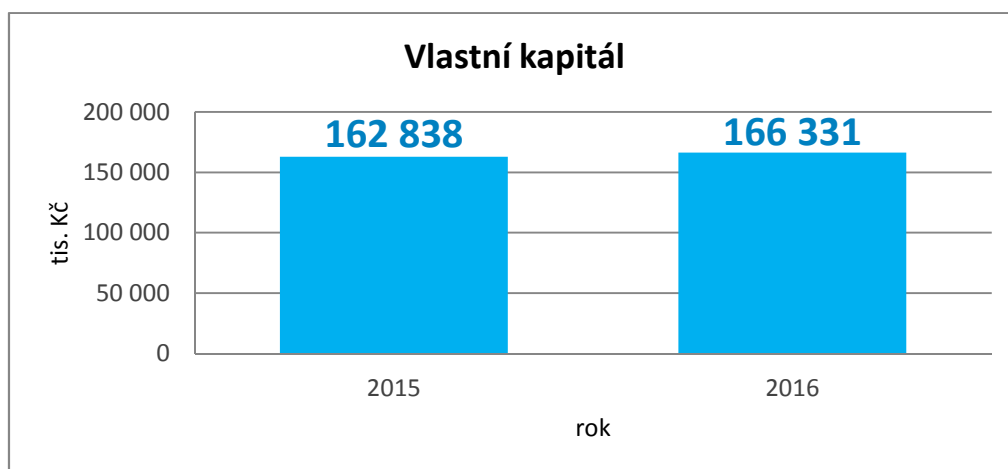
Vývoj krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů

Meziroční snížení objemu pohledávek z obchodních vztahů je ovlivněno meziročním poklesem tržeb.



Vlastní kapitál

Meziročním navyšováním vlastního kapitálu společnost zvyšuje podíl vlastního kapitálu na celkových potřebných zdrojích. Hodnota vlastního kapitálu vzrostla ze 163 mil. Kč v roce 2015 na 166 mil. Kč v roce 2016. Zvýšení vlastního kapitálu přispívá k upevnění finanční stability firmy.



Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

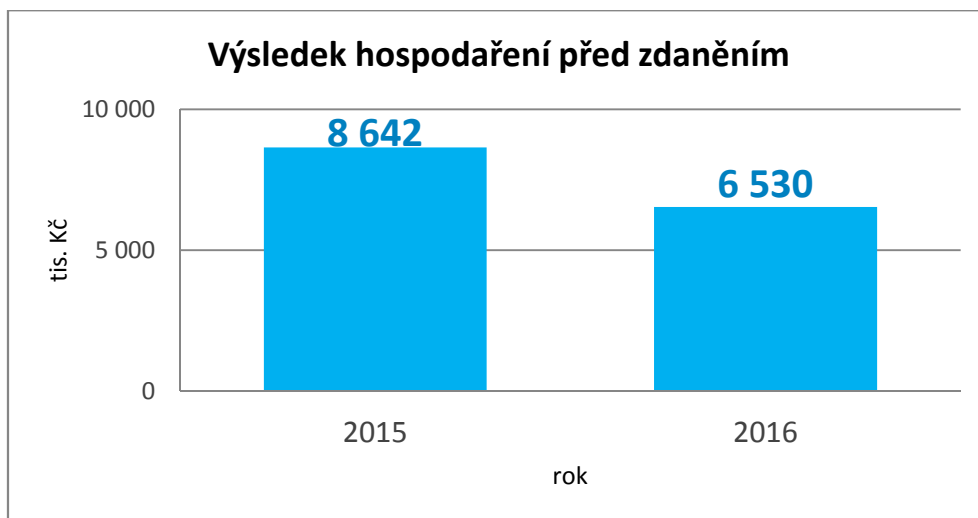
U krátkodobých závazků z obchodních vztahů došlo k mírnému nárůstu. Ve vykázaných krátkodobých závazcích jsou všechny závazky do lhůty splatnosti.

Bankovní úvěry

Společnost k 31. 3. 2017 nečerpá žádné bankovní úvěry.

Hospodářský výsledek

Ze zisku po zdanění ve výši 3 493 tis. Kč nebudou vyplaceny dividendy. Hospodářský výsledek 3 493 tis. Kč bude zaevidován k 1.4.2017 ve vlastním kapitálu na pozici nerozděleného zisku.



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionáři společnosti **UNISTAV CONSTRUCTION a.s.**

IČ **03902447**

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **UNISTAV CONSTRUCTION a.s.**, dále jen „Společnost“, sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.3.2017, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za hospodářský rok končící 31.3.2017, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. Obecní údaje přílohy této účetní závěrky.

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

výrok bez výhrad

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených 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 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 účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

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

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

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

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

Evidenční číslo auditorské společnosti: 025

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

Evidenční číslo statutárního auditora: 0360

Datum zprávy auditora: 21. září 2017

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

Přílohy: Účetní závěrka
Výpis z obchodního rejstříku



ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni **31.03.2017**

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2016	3	0 3 9 0 2 4 4 7

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

UNISTAV CONSTRUCTION a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

Příkop 838/6

60200 Brno, Zábřovice



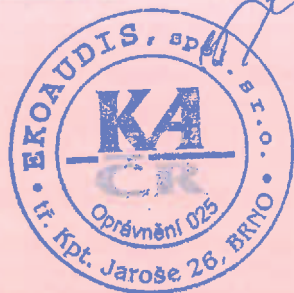
označení a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	542 099	-60 723	481 376	663 382
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003	83 214	-43 082	40 132	43 459
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	6 540	-6 193	347	292
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	6 540	-6 193	347	292
B.I.2.1.	Software	007	6 540	-6 193	347	292
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouh. nehm. majetek a nedokonč.	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	76 674	-36 889	39 785	43 167
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	44 426	-10 609	33 817	34 988
B.II.1.1.	Pozemky	016	9 992		9 992	9 992
B.II.1.2.	Stavby	017	34 434	-10 609	23 825	24 996
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	32 248	-26 280	5 968	8 179
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouh. hm. majetek a nedokončen	024				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027				
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				

označení a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	037	457 780	-17 641	440 139	618 700
C.I.	Zásoby	038	49 932		49 932	7 987
C.I.1.	Materiál	039				4
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	49 566		49 566	7 730
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	366		366	253
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043	366		366	253
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	197 381	-17 641	179 740	354 891
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	8 454		8 454	107 315
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	8 454		8 454	8 353
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052				98 962
C.II.1.5.1	Pohledávky za společníky	053				
C.II.1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4	Jiné pohledávky	056				98 962
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	188 927	-17 641	171 286	247 576
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	175 213	-17 641	157 572	208 756
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				15 000
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	13 714		13 714	23 820
C.II.2.4.1	Pohledávky za společníky	062	2 044		2 044	6 831
C.II.2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	2 214		2 214	11 067
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	8 345		8 345	4 313
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	660		660	575
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	067	451		451	1 034
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
C.IV.	Peněžní prostředky	071	210 467		210 467	255 822
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	623		623	440
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	209 844		209 844	255 382
D.	Časové rozlišení aktiv	074	1 105		1 105	1 223
D.1.	Náklady příštích období	075	1 105		1 105	1 218
D.2.	Komplexní náklady příštích období	076				
D.3.	Příjmy příštích období	077				5

označení a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	078	481 376	663 382
A.	Vlastní kapitál	079	166 331	162 838
A.I.	Základní kapitál	080	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	081	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly	082		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	083		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	084		
A.II.1.	Ážio	085		
A.II.2.	Kapitálové fondy	086		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	088		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obch. korporací	089		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obch. korporací	090		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obch. korporací	091		
A.III.	Fondy ze zisku	092	1 381	1 381
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	093		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	094	1 381	1 381
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	095	159 457	155 886
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	159 457	155 886
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	097		
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	098		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	099	3 493	3 571
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	100		
B. + C.	Cizí zdroje	101	315 031	496 355
B.	Rezervy	102	23 163	35 823
B.1.	Rezervy na důchody a podobné závazky	103		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	104		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105		
B.4.	Ostatní rezervy	106	23 163	35 823
C.	Závazky	107	291 868	460 532
C.I.	Dlouhodobé závazky	108	110 060	149 811
C.I.1.	Vydané dluhopisy	109		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	111		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	112		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	70	932
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	114	109 990	148 879
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	117		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	118		

označení a	P A S I V A	řad. c	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
			5	6
C.I.9.	Závazky - ostatní	119		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	120		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	121		
C.I.9.3.	Jiné závazky	122		
C.II.	Krátkodobé závazky	123	181 808	310 721
C.II.1.	Vydané dluhopisy	124		
C.II.1.1.	Výměnitelné dluhopisy	125		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	126		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	127		117 172
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	63	2 071
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	129 276	117 001
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	132		
C.II.8.	Závazky ostatní	133	52 469	74 477
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	134	18 504	27 127
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	2 373	2 261
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	1 731	1 685
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	658	5 496
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139	23 610	27 500
C.II.8.7.	Jiné závazky	140	5 593	10 408
D.	Časové rozlišení pasiv	141	14	4 189
D.1.	Výdaje příštích období	142	14	3 940
D.2.	Výnosy příštích období	143		249

Sestaveno dne: 04.09.2017		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.	Pozn.:	



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.03.2017

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2016	3	0 3 9 0 2 4 4 7

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

UNISTAV CONSTRUCTION a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

Příkop 838/6

60200 Brno, Zábřovice

označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	692 170	1 179 904
II.	Tržby za prodej zboží	02	8 107	5 853
A.	Výkonová spotřeba	03	651 729	1 081 109
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	6 737	4 566
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	37 570	57 038
A.3.	Služby	06	607 422	1 019 505
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	07	-38 029	13 224
C.	Aktivace	08		
D.	Osobní náklady	09	60 470	66 126
D.1.	Mzdové náklady	10	42 900	47 484
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní	11	17 570	18 642
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	15 843	16 727
D.2.2.	Ostatní náklady	13	1 727	1 915
E.	Úpravy hodnot v provozní činnosti	14	262	7 062
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	3 766	3 720
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého majetku - trvalé	16	3 766	3 720
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého majetku - dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-3 504	3 342
III.	Ostatní provozní výnosy	20	28 600	30 816
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	21	2 957	11 175
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	22	123	428
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	25 520	19 213
F.	Ostatní provozní náklady	24	36 584	26 935
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	71	9 121
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
F.3.	Daně a poplatky	27	1 506	2 143
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	6 939	7 723
F.5.	Jiné provozní náklady	29	28 068	7 948
*	Provozní výsledek hospodaření	30	17 861	22 117

označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31		86 700
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		86 700
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		83 940
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouh. fin. majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého fin. majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým fin. majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	629	1 315
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		858
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	629	457
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	3 132	4 768
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	3 132	4 768
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	2 606	1 955
K.	Ostatní finanční náklady	47	11 434	14 737
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-11 331	-13 475
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	49	6 530	8 642
L.	Daň z příjmů	50	3 037	5 071
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	3 037	5 071
L.2.	Daň z příjmů odložená	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění	53	3 493	3 571
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	3 493	3 571
*	Čistý obrát za účetní období	56	732 112	1 306 543

Sestaveno dne: 04.09.2017		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost	Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.	Pozn.:

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH



k. 31.03.2017

Od: 1.4.2016 Do: 31.3.2017

v tisících Kč

IČ 03902447

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

UNISTAV CONSTRUCTION a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, IČI-E se od bydliště

Příkop 838/6

Brno

602 00

Označ.	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	001	255 822	1 998
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	002	6 530	8 642
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	003	-12 752	59 327
A.1.1.	Odply stálých aktiv (+) a výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umocování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	3 766	3 720
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	-16 164	56 968
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006	-2 886	-4 814
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)	007	0	0
A.1.5.	Vydělované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+) Vydělované výnosové úroky (-)	008	2 502	3 463
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	009	0	0
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	010	-6 252	67 889
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	011	125 729	-192 518
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012	178 773	-377 257
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	-11 099	192 726
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014	-41 945	-7 987
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nepatřícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	015	0	0
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	016	119 477	-124 549
A.3.	Vypáčené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	017	-3 131	-4 768
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	629	1 315
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	019	-7 854	-59
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	021		
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.7.)	022	109 121	-128 061

Označ.	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
Peněžní toky z investiční činnosti				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-510	-140 240
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024	2 957	97 875
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	025		
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+ B.2.+ B.3.) B.1.+ B.2.+ B.3.	026	2 447	-42 365
Peněžní toky z finančních činností				
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	-156 923	266 983
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty C.2.1.-C.2.6.	028	0	157 267
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního příjmu, ev. rezervních fondů včetně akciových záloh na toto zvýšení (+)	029	0	157 267
C.2.2.	Vypacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	030		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	031		
C.2.4.	Úhrada ztráty společnosti (+)	032		
C.2.5.	Přímá platby na vrub fondů (-)	033		
C.2.6.	Vypacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v. o. s. a komplementáři u k. s. (-)	034		
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.) C.1.+ C.2.	035	-156 923	424 260
F.	Čistá změna, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***) A***+ B***+ C***	036	-45 355	253 824
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F) P+F	037	210 467	255 822

Sestaveno dne: 4.9.2017	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
První forma akciová společnost Obecní jednotky:	Ing. Kubiček Tomáš
Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	
Pozn.:	

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU



k 31.03.2017

Od: 1.4.2016 Do: 31.3.2017

v tisících Kč

K 0 3 9 0 2 4 4 7

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

UNISTAV CONSTRUCTION a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, Místo se od bydliště

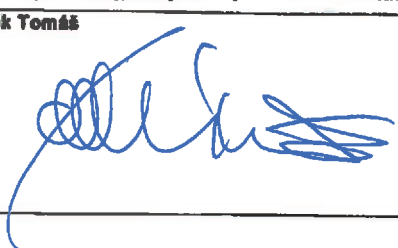
Příkop 838/6

Brno

602 00

Označ.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účty 411, 481)				
A.1.	Počáteční zůstatek účty 411, 481	001	2 000	2 000
A.2.	Zvýšení	002		
A.3.	Snížení	003		
A.4.	Konečný zůstatek	004	2 000	2 000
B. Základní kapitál nezapsaný (účet 410)				
B.1.	Počáteční stav účet 410	005		
B.2.	Zvýšení	006		
B.3.	Snížení	007		
B.4.	Konečný zůstatek	008		
C. Základní kapitál A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252				
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
D. Ážio (účet 412)				
D.1.	Počáteční zůstatek účet 412	015		
D.2.	Zvýšení	016		
D.3.	Snížení	017		
D.4.	Konečný zůstatek	018		
E. Kapitálové fondy (účet 413)				
E.1.	Počáteční zůstatek účet 413	019		
E.2.	Zvýšení	020		
E.3.	Snížení	021		
E.4.	Konečný zůstatek	022		
F. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření (účty 414, 416, 417 a 418)				
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	minulém
G. Rezervní fondy (účet 421, 422)				
G.1.	Počáteční zůstatek	účet 421, 422	027	1 381
G.2.	Zvýšení		028	1 381
G.3.	Snížení		029	
G.4.	Konečný zůstatek		030	1 381
H. Ostatní fondy ze zisku (účet 423, 427)				
H.1.	Počáteční zůstatek	účet 423, 427	031	
H.2.	Zvýšení		032	
H.3.	Snížení		033	
H.4.	Konečný zůstatek		034	
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)				
I.1.	Počáteční zůstatek	účet 428, 431	035	159 457
I.2.	Zvýšení		036	155 886
I.3.	Snížení		037	
I.4.	Konečný zůstatek		038	159 457
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)				
J.1.	Počáteční zůstatek	účet 429, 431	039	
J.2.	Zvýšení		040	
J.3.	Snížení		041	
J.4.	Konečný zůstatek		042	
K. Jiný výsledek minulých období (účet 426)				
K.1.	Počáteční zůstatek	účet 426	043	
K.2.	Zvýšení		044	
K.3.	Snížení		045	
K.4.	Konečný zůstatek		046	
L. Zisk / ztráta za účetní období po zdanění				
L.1.	Počáteční zůstatek		047	
L.2.	Zvýšení		048	3 493
L.3.	Snížení		049	
L.4.	Konečný zůstatek		050	3 493
M. Zálohy na podíl na zisku (účet 432)				
M.1.	Počáteční zůstatek	účet 432	051	
M.2.	Zvýšení		052	
M.3.	Snížení		053	
M.4.	Konečný zůstatek		054	
Vlastní kapitál celkem				
X.1.	Počáteční zůstatek	G.1. + G.2. + D.1. + E.1. + F.1. + G.1. + H.1. + I.1. + J.1. + K.1. + L.1. + M.1.	055	162 838
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	3 493
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. + M.3.	057	
X.4.	Konečný zůstatek	X.1. + X.2. - X.3.	058	166 331

Sestaveno dne: 4.9.2017	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka Ing. Kubiček Tomáš 
První forma akciová společnost	
Účetní jednotky:	
Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedné v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	
Pozn.:	

Příloha k účetní závěrce společnosti UNISTAV CONSTRUCTION a.s. k 31.3.2017



Obsah:

I. Obecné údaje

- 1. Základní údaje o společnosti**
 - 1.1. Obchodní jméno, právní forma, vznik společnosti
 - 1.2. Předmět podnikatelské činnosti
 - 1.3. Organizační struktura společnosti
 - 1.4. Orgány společnosti
- 2. Účast na podnikání a druh a pohyb akcií**
 - 2.1. Podíly ve společnostech
 - 2.2. Počet a hodnota akcií evidovaných k 31.3.2017
- 3. Průměrný počet zaměstnanců a výše osobních nákladů**
- 4. Zvýhodnění s vazbou na ustanovení zákona O daních z příjmů**

II. Účetní metody, obecné účetní zásady a způsob oceňování

- 1. Obecné účetní zásady**
- 2. Oceňování majetku**
 - 2.1. Zásoby
 - 2.2. Dlouhodobý majetek
 - 2.3. Cenné papíry a majetkové účasti
- 3. Vedlejší pořizovací náklady**
- 4. Podstatné změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předch. účetnímu období**
- 5. Opravné položky a rezervy**
- 6. Odpisy majetku**
- 7. Organizační složky**

III. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

- 1. Investiční úvěry**
- 2. Hodnota zastaveného majetku k zajištění provozních a investičních úvěrů a bankovních záruk dle aktuálního stavu k 31.3.2017**
- 3. Hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek**
- 4. Hmotný dlouhodobý majetek pořizovaný formou finančního pronájmu evidovaný na podrozvahových účtech**
- 5. Pohledávky**
- 6. Vlastní kapitál**
 - 6.1. Změny vlastního kapitálu v průběhu účetního období (tis. Kč)
 - 6.2. Hospodářský výsledek
- 7. Závazky**
- 8. Struktura tržeb**
- 9. Události po době účetní závěrky**
- 10. Organizační změny, ostatní**

I. Obecné údaje



1. Základní údaje o společnosti

1.1. Obchodní jméno, právní forma, vznik společnosti

Obchodní jméno :	UNISTAV CONSTRUCTION a.s.
IČO:	03 902 447
Sídlo:	Příkop 838/6, Brno
Právní forma:	akciová společnost
Způsob zřízení:	Notářský zápis NZ 140/2015, N 159/2015 ze dne 12.3.2015
Den zápisu do OR:	18.3.2015 Krajský soud Brno, odd. B, číslo vložky 7272
Základní kapitál:	2 000 000,- Kč

Okamžik sestavení účetní závěrky k 31.3.2017 : 4.9.2017

1.2. Předmět podnikatelské činnosti

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
- projektová činnost ve výstavbě
- 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
- montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení
- výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor



1.3. Organizační struktura společnosti

Je stanovena organizačním řádem a.s. UNISTAV CONSTRUCTION. Poslední aktualizovaný organizační řád byl schválen generálním ředitelem v dubnu 2015 – viz příloha č. 1.

1.4. Orgány společnosti

	Funkce	Jméno	Pracovní funkce v a.s.
Představenstvo	předseda	Ing. Miroslav Friš	generální ředitel
	místopředseda	Ing. Tomáš Kubiček	finanční ředitel
	člen	Ondřej Blaho	obchodní ředitel
	člen	Martin Řehůřek	zástupce generálního ředitele
Dozorčí rada	člen	MVDr. Dušan Novotný	

2. Účast na podnikání a druh a pohyb akcií

2.1 Podíly ve společnostech

Jediným akcionářem je UNISTAV HOLDING a.s., IČ 039 12 094.

Společnost nemá k 31.3.2017 majetkový podíl na základním kapitálu žádné společnosti.

2.2 Počet a hodnota akcií evidovaných k 31.3.2017

200 ks akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč.



3. Průměrný počet zaměstnanců a výše osobních nákladů

	CELKEM	Řídící pracovníci
<u>Zaměstnanci – průměrný počet</u>		
k 31.3.2016	108	4
k 31.3.2017	113	4
<u>Mzdové náklady (tis. Kč)</u>		
k 31.3.2016	47 484	3 605
k 31.3.2017	42 900	3 447
<u>Odměny členům statutárních a dozorčích orgánů (tis. Kč)</u>		
k 31.3.2016	-	-
k 31.3.2017	-	-
<u>Náklady na sociální zabezpečení a zdrav.pojištění (tis. Kč)</u>		
k 31.3.2016	16 727	1 388
k 31.3.2017	15 843	1 318
<u>Sociální náklady (tis. Kč)</u>		
k 31.3.2016	1 916	285
k 31.3.2017	1 727	276
<u>Osobní náklady celkem (tis. Kč)</u>		
k 31.3.2016	66 126	5 278
k 31.3.2017	60 470	5 041

4. Zvýhodnění s vazbou na ustanovení zákona O daních z příjmů

Řídícím a dalším vybraným zaměstnancům společnosti bylo poskytováno osobní motorové vozidlo pro služební a soukromé účely.

II. Účetní metody, obecné účetní zásady a způsob oceňování



1. Obecné účetní zásady

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563./1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění vyhlášky č. 472/2003 Sb. a českými účetními standardy pro podnikatele.

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

2. Oceňování majetku

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

2.1. Zásoby

Nakupované zásoby se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují ceny pořízení včetně nákladů s jejich pořízením souvisejících, např. doprava, clo, pojistné a další slevy nebo příplatky, které si dodavatel účtuje k ceně. Výdeje ze skladu se oceňují váženým aritmetickým průměrem, měsíčně aktualizovaným, z cen v nichž jsou zásoby oceňovány na skladě.

Zásoby nedokončené výroby jsou oceňovány vlastními náklady na podkladě plánovaných kalkulací.

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

Ocenění zásob nedokončené výroby a výrobků neobsahuje zisk.

2.2. Dlouhodobý majetek

Hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady.

Hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek nakoupený je oceněn pořizovací cenou včetně výdajů spojených s jeho pořízením.

2.3. Cenné papíry a majetkové účasti

Nejsou.



3. Vedlejší pořizovací náklady

Do pořizovacích cen nakupovaných zásob se zahrnují druhy vedlejších pořizovacích nákladů následovně:

- do pořizovacích cen nakoupených zásob se zahrnují i vedlejší pořizovací náklady, které jsou při příjmu na sklad známy např. dopravné
- vedlejší pořizovací náklady, které jsou známy až po zařazení nakoupených zásob na sklad, se rozpouští měsíčně podle druhu zásob, na které byly vynaloženy
- do cen stanovených na úrovni plánovaných nebo skutečných nákladů se žádné vedlejší pořizovací náklady nezahrnují.

Kalkulační vzorec pro stanovení vlastních nákladů není používán. Náklady se zjišťují na příslušných hospodářských střediscích ze syntetických a analytických účtů podle účtové osnovy.

4. Podstatné změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období.

Ve výkazech za období k 31.3.2017 jsou promítnuté změny podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví a vyhlášky 500/2002 Sb.

5. Opravné položky a rezervy

Opravné položky k majetku byly vytvořeny na podkladě údajů inventarizace v souladu s ustanovením § 26, odst. 1 a odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

Opravné položky k pohledávkám se tvoří dle zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů.

Stav zákonných opravných položek k pohledávkám je následující:

Údaje jsou uvedeny v Kč

100 % opravná položka – soudní řízení	0
100 % opravná položka – přihlášeno, konkurz	0
CELKEM	0

Stav účetních opravných položek k pohledávkám je následující:

Údaje jsou uvedeny v Kč

100 % k nedobytným pohledávkám	14 430 447
50 % opravná položka k pohledávkám po spl. > 730 dnů	455 938
40 % opravná položka k pohl. po spl. > 365 dnů	2 263 245
20 % opravná položka k pohl. po spl. > 180 až 365 dnů	491 135
CELKEM	17 640 765



Rezervy jsou vytvářeny k pokrytí budoucích závazků nebo výdajů, u nichž je znám účel a je pravděpodobné, že nastanou. V účetním období k 31.3.2017 je stav rezerv ve výši 23 163 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.

7. Organizační složky

Společnost má zřízeny dvě organizační složky. Účetnictví organizační složky v Bratislavě je vedeno externí firmou v Dubnici nad Váhom, účetnictví organizační složky v Rusku je vedeno zaměstnanci organizační složky. Údaje z obrátové předvahy obou organizačních složek byly přepočteny na českou měnu kursem ČNB k 31.3.2017 a takto přepočtené počáteční zůstatky a roční obraty účtů byly zahrnuty na speciálních analytických účtech do účetnictví UNISTAV CONSTRUCTION a.s. k 31.3.2017.

III. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

1. Investiční úvěry

K 31.3.2017 společnost nečerpala žádné investiční úvěry.

2. Hodnota zastaveného majetku k zajištění provozních a investičních úvěrů bankovních záruk dle aktuálního stavu k 31.3.2017



Zástavní věřitel	Kategorie majetku	Hodnota zástavy dle účetnictví
Komerční banka, a.s.	Hmotný dlouhodobý majetek	0
	Peněžní prostředky	57 453
ČSOB, a.s.	Hmotný dlouhodobý majetek	0
	Peněžní prostředky	12 317
UCB Czech Republic and Slovakia, a.s.	Hmotný dlouhodobý majetek	0
	Peněžní prostředky	4 388
Citibank Europe plc, org.složka	Hmotný dlouhodobý majetek	0
	Peněžní prostředky	1 036
Česká spořitelna, a.s.	Hmotný dlouhodobý majetek	0
	Peněžní prostředky	3 799
Oberbank AG	Hmotný dlouhodobý majetek	0
	Peněžní prostředky	2 410
CELKEM	Hmotný dlouhodobý majetek	0
	Peněžní prostředky	81 403

3. Hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek

	Pořizovací cena	Oprávy	Zůstatková cena
Pozemky	9 992	0	9 992
Budovy, stavby, haly	34 434	10 609	23 825
Stroje, přístroje a zařízení	14 136	12 588	1 548
Dopravní prostředky	6 712	2 914	3 798
Inventář	824	824	0
Ostatní zařízení staveniště	9 645	9 026	619
Slovensko	0	0	0
Rusko	931	929	2
Hmotný dlouhodobý majetek celkem	76 674	36 890	39 784
Software	6 540	6 193	347
Nehmotný dlouhodobý majetek	6 540	6 193	347

Nakupovaný majetek v pořizovací ceně do 40 000 Kč byl účtován přímo do spotřeby materiálu a to:

- v pořizovací ceně do 3 000 Kč bez další evidence,
- v pořizovací ceně od 3 001 Kč do 40 000 Kč se zapsáním do operativní evidence drobného hmotného dlouhodobého majetku.



4. Hmotný dlouhodobý majetek pořizovaný formou finančního pronájmu evidovaný na podrozvahových účtech

Součet splátek za celou dobu sjednaného pronájmu	4 009
Uhrazené splátky nájemného k 31.3.2017	3 417
Zbývá k úhradě od 1.4.2017	592

5. Pohledávky

Souhrn výše pohledávek z obchodního styku	183 667
z toho po lhůtě splatnosti starší než 1 rok	21 000

6. Vlastní kapitál

6.1. Změny vlastního kapitálu v průběhu účetního období (tis. Kč)

Skupina	Stav k 31.3.2016	Stav k 31.3.2017	Rozdíl
Základní kapitál	2 000	2 000	0
Kapitálové fondy	0	0	0
Zákonný rezervní fond	0	0	0
Statutární a ostatní fondy	1 381	1 381	0
Nerozdělený zisk minulých let	155 886	159 457	3 571
Hospodářský výsledek	3 571	3 493	-78
Vlastní kapitál celkem	162 838	166 331	3 493

6.2. Hospodářský výsledek

O použití hospodářského výsledku – zisku ve výši 3.493 tis. Kč bude rozhodnuto na valné hromadě společnosti.



7. Závazky

Souhrnná výše závazků z obchodního styku	239 266
Závazky starší 36 měsíců (splatné až na výzvu věřitele)	0

Závazky – sociální zabezpečení 1 192 tis. Kč uhrazeno 12. 4. 2017

Závazky – zdravotní pojištění 511 tis. Kč uhrazeno 12. 4. 2017

Daň ze mzdy byla vykompenzována s ročním zúčtováním

Náklady spojené s auditem za hospodářský rok od 1.4.2016 do 31.3.2017

Povinný audit zpracovaný společností Ekoaudis, spol. s r.o. Brno 265.000,- Kč.

8. Struktura tržeb

602070 tržby z hlavní činnosti organ. složka SR	0
602080 tržby z hlavní činnosti orga. Složka Rusko	386
602100 tržby z hlavní činnosti – nová výstavba	421 111
602110 tržby z hlavní činnosti – rekonstrukce a modernizace	200 021
602120 tržby z hlavní činnosti – opravy a údržba	17
602130 tržby z hlavní činnosti – ostatní práce	2 457
602300 tržby z prodeje služeb – přefakturace	35 321
602390 tržby z prodeje služeb – mezi spřízněnými	10 769
602430 tržby za paušály	0
602440 tržby za reklamu	0
602450 tržby za vodu	0
602500 tržby za nájemné	6 057
604100 tržby za prodej zboží	8 107

9. Události po době účetní závěrky

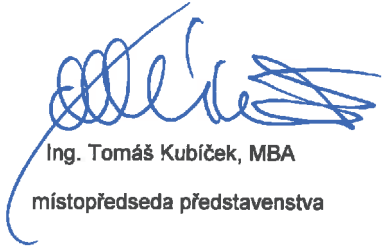
Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné události, které by směřovaly k úpravě účetní závěrky za hospodářský rok od 1.4.2016 do 31.3.2017.



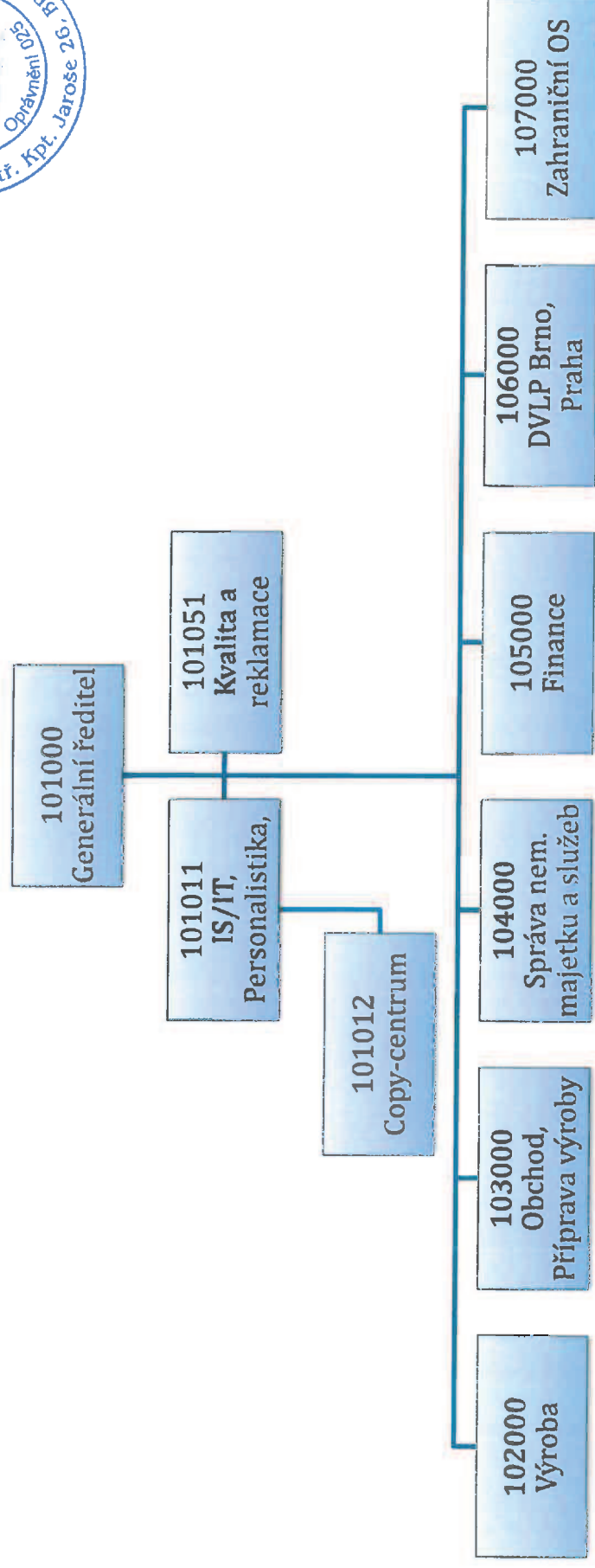
V Brně 4. 9. 2017

Zpracovala:

Ing. Romana Kidoňová



Ing. Tomáš Kubiček, MBA
místopředseda představenstva





Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl B, vložka 7272

Datum vzniku a zápisu: 18. března 2015
Spisová značka: B 7272 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma: UNISTAV CONSTRUCTION a.s.
Sídlo: Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno
Identifikační číslo: 039 02 447
Právní forma: Akciová společnost
Předmět podnikání:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Provádění staveb, jejich změn a odstraňování.

Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence.

Projektová činnost ve výstavbě.

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.

Montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení

Výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení

Předmět činnosti:

pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Statutární orgán - představenstvo:

předseda

představenstva:

Ing. MIROSLAV FRIŠ, dat. nar. 27. září 1954

Rozárka 696/41, Soběšice, 644 00 Brno

Den vzniku funkce: 18. března 2015

Den vzniku členství: 18. března 2015

místopředseda

představenstva:

Ing. TOMÁŠ KUBÍČEK, MBA, dat. nar. 22. července 1971

Laštůvkova 718/39, Bystrc, 635 00 Brno

Den vzniku funkce: 18. března 2015

Den vzniku členství: 18. března 2015

člen představenstva:

MARTIN ŘEHŮŘEK, MBA, dat. nar. 17. dubna 1977

Na Návsí 10, 664 51 Jiřkovice

Den vzniku členství: 18. března 2015

člen představenstva:

ONDŘEJ BLAHO, MBA, dat. nar. 31. října 1983

V kapslovně 2770/7, Žižkov, 130 00 Praha 3

Den vzniku členství: 18. března 2015

Počet členů:

4

Způsob jednání:

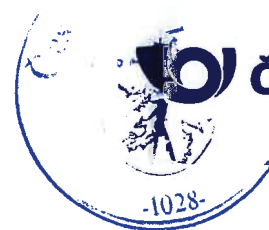
Každý člen představenstva je oprávněn jednat za společnost samostatně.

Dozorčí rada:

člen dozorčí rady:

MVDr. DUŠAN NOVOTNÝ, dat. nar. 23. dubna 1958
 Příkop 834/8, Zábrdovice, 602 00 Brno
 Den vzniku členství: 18. března 2015

Počet členů:	1
Jediný akcionář:	UNISTAV HOLDING a.s., IČ: 039 12 094 Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno
Akcie:	200 ks akcie na jméno v zaknihované 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.



601040 Olomouc

Dylová



ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2016

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

UNISTAV CONSTRUCTION a.s.

**IČO: 282 62 522, zapsané v OR vedeném KS v Brně, pod spisovou značkou B 7272,
se sídlem v Brně, Příkop 838/6, PSČ 602 00 (dále jen „UNISTAV CONSTRUCTION“)**

Představenstvo společnosti UNISTAV CONSTRUCTION, 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 resp. osobami ovládajícími ovládnou osobu (dále též „**Propojené osoby**“) za uplynulé účetní období od 1. 4. 2016 do 31. 3. 2017 (dále jen „**Rozhodné období**“).

1. STRUKTURA VZTAHŮ

1.1 OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU je jediný akcionář **UNISTAV HOLDING a.s.**, se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 039 12 094 (dále jen „**Ovládající osoba**“).

1.2 OSOBY OVLÁDAJÍCÍ RESP. MAJÍCÍ PODSTATNÝ VLIV NA OVLÁDAJÍCÍ OSOBU:

1.2.1 MVDr. Dušan Novotný – velikost podílu – 100 % na Ovládající osobě. Výčet ostatních touto osobou ovládaných osob nebo osob, na které má tato osoba podstatný vliv:

Akciové společnosti:

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

Společnosti s ručením omezeným:

- Prague Institute of Language Studies, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 021 07 104, která ovládá:
 - Bytový dům U Kruhovky, s.r.o., se sídlem Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 038 16 613
- PANORAMA Kociánka, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 042 80 547
- OMNIPLAST s.r.o., se sídlem Podolí 471, IČO: 269 19 818
- UNISTAV Moravia, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 282 91 832
- UNISTAV Invest, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 277 20 497
- UNISTAV Development, s.r.o., se sídlem v Brně 838/6, IČO: 277 34 285
- REAL ESTATE BRNO INVEST s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 058 80 661

1.3 DALŠÍ OSOBY OVLÁDANÉ OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

1.3.1 Akciové společnosti:

- UNISTAV a.s., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO 00531766 (dále jen „UNISTAV“) – 100% která ovládá:
 - PANORAMA Karlín, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 277 38 515 - 100%
 - UNIBLOCK SYSTEM, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 652 78 518 - 100%
 - Aboard City a.s., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 276 49 385 - 100%
 - UNISTAV Bohemia, a.s., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 262 70 897 - 100%
- UNISTAV International, a.s., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 282 62 522 – 100%, a to do 31. října 2016, kdy se 100% akcionářem stala společnost UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond

1.3.2 Společnosti s ručením omezeným:

- UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 039 14 313 – 100%
- UNISTAV Invest, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, Brno, IČO: 277 20 497 - 100%, a to do 30. srpna 2016, kdy se 100% společníkem stal MVDr. Dušan Novotný
- UNISTAV Development, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, Brno, IČO: 277 34 285 - 100%, a to do 30. srpna 2016, kdy se 100% společníkem stal MVDr. Dušan Novotný
- UNISTAV Prague, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, Brno, IČO: 282 92 243 - 100%

2. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY VE VÝŠE UVEDENÉ STRUKTUŘE

Jedná se o společnost, která realizuje převážně stavební činnost.

3. ZPŮSOBY A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

3.1 Rozhodování Ovládaající osoby při výkonu působnosti valné hromady UNISTAV CONSTRUCTION.

3.2 Působení Ovládaající 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 CONSTRUCTION ZJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Takováto jednání týkající se majetku, jehož hodnota přesahuje 1.628.378,- Kč, mimo jednání ze smluv uvedených níže resp. plynoucích z projektu přeměny společnosti UNISTAV (blíže viz. odst. 8 této zprávy), nebyla učiněna.

5. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OSOBOU OVLÁDNOUTOU A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ NEBO MEZI OSOBAMI OVLÁDANÝMI resp. MEZI UNISTAV CONSTRUCTION A OSOBAMI UVEDENÝMI VE STRUKTUŘE VZTAHŮ

- Smlouva o dílo č. smlouvy dvlp: 4100_U.3535_02_2015, č. smlouvy a.s.: 102080_U.3532_301_2015 ze dne 1. 7. 2015 ve znění pozdějších dodatků uzavřené za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV Development, s.r.o. související s realizací developerského projektu „PANORAMA KOCIÁNKY II – ŘADOVÉ RODINNÉ DOMY“ – kompletní dodávka a montáž/provedení „na klíč“ řadového domu č. B17 (RD4).

- Smlouva o dílo č. smlouvy dvlp: 4100_U.3535_03_2015, č. smlouvy a.s.: 102080_U.3532_401_2015 ze dne 1. 7. 2015 ve znění pozdějších dodatků uzavřené za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV Development, s.r.o. související s realizací developerského projektu „PANORAMA KOCIÁNKA II – ŘADOVÉ RODINNÉ DOMY“ – kompletní dodávka a montáž/provedení „na klíč“ řadového domu č. B16 (RD5).
- Smlouva o dílo č. smlouvy dvlp: 4100_U.3535_04_2015, č. smlouvy a.s.: 102080_U.3532_501_2015 ze dne 1. 7. 2015 ve znění pozdějších dodatků uzavřené za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV Development, s.r.o. související s realizací developerského projektu „PANORAMA KOCIÁNKA II – ŘADOVÉ RODINNÉ DOMY“ – kompletní dodávka a montáž/provedení „na klíč“ řadového domu č. B15 (RD6).
- Smlouva o dílo č. smlouvy dvlp: 4100_U.3535_05_2015, č. smlouvy a.s.: 102080_U.3532_601_2015 ze dne 1. 7. 2015 ve znění pozdějších dodatků uzavřené za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV Development, s.r.o. související s realizací developerského projektu „PANORAMA KOCIÁNKA II – ŘADOVÉ RODINNÉ DOMY“ – kompletní dodávka a montáž/provedení základové desky „na klíč“ řadový dům č. B14 (RD7).
- Smlouva o dílo č. smlouvy dvlp: 4100_U.3535_06_2015, č. smlouvy a.s.: 102080_U.3532_801_2015 ze dne 1. 7. 2015 ve znění pozdějších dodatků uzavřené za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV Development, s.r.o. související s realizací developerského projektu „PANORAMA KOCIÁNKA II – ŘADOVÉ RODINNÉ DOMY“ – kompletní dodávka a montáž/provedení „na klíč“ řadového domu č. B12 (RD9).
- Smlouva o dílo č. smlouvy dvlp: 4100_U.3535_07_2015, č. smlouvy a.s.: 102080_U.3532_701_01_2015 ze dne 1. 12. 2015 ve znění pozdějších dodatků uzavřené za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV Development, s.r.o. související s realizací developerského projektu „PANORAMA KOCIÁNKA II – ŘADOVÉ RODINNÉ DOMY“ – kompletní dodávka a montáž/provedení „na klíč“ řadového domu č. B13 (RD8).
- Smlouva o dílo č. smlouvy 4000_U.3559_04_2016 ze dne 15. 3. 2016 ve znění pozdějších dodatků uzavřené za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV Invest, s.r.o. související s realizací developerského projektu „Pozemky Park Stará Boleslav II. kvadrant, komunikace a inženýrské sítě“ – kompletní dodávka a montáž (na klíč) inženýrských sítí a komunikací.
- Smlouva o dílo č. 102080_U.4430_01_2015 ze dne 22. 8. 2015 ve znění pozdějších dodatků uzavřené za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností Bytový dům U Kruhovky, s.r.o. související s realizací developerského projektu „NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU PRAHA, SUCHDOL, SÍDLIŠTNÍ, U KRUHOVKY“.
- Příkazní smlouva o obstarání developerského managementu ze dne 29. 9. 2015, označení smlouvy 106001_Kruhovka_2015 uzavřené za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností Bytový dům U Kruhovky, s.r.o..
- Smlouva o dílo č. 4100_U.4491_01_2015 ze dne 11. 11. 2015 ve znění pozdějších dodatků uzavřené za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV Development, s.r.o. související s realizací developerského projektu „PANORAMA KOCIÁNKA 2 – BYTOVÉ DOMY A+B“.
- Smlouva o dílo č. 4150_U.4486_01_2015 ze dne 1. 11. 2015 ve znění pozdějších dodatků uzavřené za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností PANORAMA Kociánka, s.r.o. související s realizací developerského projektu „PANORAMA KOCIÁNKA 1 – BYTOVÉ DOMY A1, A2, A3, C1“.
- Smlouva o dílo č. 102080_U.4595_01_2016 uzavřené za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV Development, s.r.o. související s realizací projektu „BD PANORAMA KOCIÁNKA 1 – VENKOVNÍ AREÁLOVÉ SÍTĚ A KOMUNIKACE“.
- Smlouva o dílo č. 102080_U.4600_01_2016 uzavřené za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV Development, s.r.o. související s realizací projektu „OBYTNÝ SOUBOR SADOVÁ – PÁTEŘNÍ SÍTĚ + KOMUNIKACE C1, C2“.

- Příkazní smlouva o obstarání developerského managementu ze dne 28. 3. 2016, označení smlouvy 4150_Panorama_Kociánka_2016 uzavřené za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností PANORAMA Kociánka, s.r.o..
- Zprostředkovatelská smlouva ze dne 2. 11. 2015, označení smlouvy 4150_U.4486_02_2015 uzavřené za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností PANORAMA Kociánka, s.r.o..
- Smlouva o úvěru č. 1 ze dne 1. 1. 2015, úvěrující UNISTAV CONSTRUCTION a.s., úvěrováný UNISTAV Development, s.r.o., kdy poskytli peněžní prostředky za obvyklých podmínek. Tento úvěr byl splacen.
- Smlouva o nájmu nemovitostí uzavřená dne 2. 9. 2015 ve znění pozdějších dodatků se společností UNISTAV International, a.s. vztahující se k nájmu obchodního centra ve Valašském Meziříčí, smlouva je uzavřena za obvyklých obchodních a cenových podmínek.
- Smlouva o ručení, reg.č. 10000525871 uzavřená dne 1. 7. 2015 mezi Komerční bankou a.s. a společností UNISTAV HOLDING 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. 10000525859 uzavřená dne 1. 7. 2015 mezi Komerční bankou a.s. a společností UNISTAV 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. 10000525868 uzavřená dne 1. 7. 2015 mezi Komerční bankou a.s. a společností UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.– ručení z titulu plnění smluvních závazků společnosti UNISTAV CONSTRUCTION a.s. vyplývající z uzavřené Rámcové smlouvy č. 9900036015000.
- Dohoda o ručení č. 1686/15/06000 uzavřená ze dne 24. 8. 2015 mezi Československou obchodní bankou, a.s. a společností UNISTAV HOLDING 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.
- Dohoda o ručení č. 1684/15/06000 uzavřená ze dne 24. 8. 2015 mezi Československou obchodní bankou, a.s. a společností UNISTAV 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.
- Dohoda o ručení č. 1685/15/06000 uzavřená ze dne 24. 8. 2015 mezi Československou obchodní bankou, a.s. a společností UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o. – 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 mezi UniCredit Bank Czech and Slovakia, a.s. a společností UNISTAV HOLDING 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 3. 7. 2015 mezi UniCredit Bank Czech and Slovakia, a.s. a společností UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o. – 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 mezi Citibank Europe plc a společností UNISTAV HOLDING a.s. – ručení z titulu plnění smluvních závazků společnosti UNISTAV CONSTRUCTION a.s. vyplývajících ze Smlouvy o úvěrových produktech uzavřené dne 24. 8. 2015.

- Finanční záruka uzavřená dne 24. 8. 2015 mezi Citibank Europe plc a společností UNISTAV a.s. - ručení z titulu plnění smluvních závazků společnosti UNISTAV CONSTRUCTION a.s. vyplývajících ze Smlouvy o úvěrových produktech uzavřené dne 24. 8. 2015.
- Finanční záruka uzavřená dne 24. 8. 2015 mezi Citibank Europe plc a společností UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o. - 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 mezi Oberbank AG a společností UNISTAV HOLDING a.s. - ručení z titulu plnění smluvních závazků společnosti UNISTAV CONSTRUCTION a.s. vyplývajících z Rámcové smlouvy o financování č. 2/13/300
- Smlouva o postoupení pohledávky uzavřená dne 31. 10. 2016 se společností UNISTAV HOLDING a.s.
- Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 23. 3. 2016 se společností UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.
- Dohoda o zániku závazků ze dne 22. 12. 2016 se společností UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o. v souvislosti se Smlouvou o nájmu prostoru sloužícího k podnikání uzavřené dne 23. 3. 2016
- Smlouva o nájmu parkovacích míst ze dne 23. 3. 2016 se společností UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.
- Dohoda o zániku závazků ze dne 22. 12. 2016 se společností UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o. v souvislosti se Smlouvou o nájmu parkovacích míst uzavřené dne 23. 3. 2016.

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 CONSTRUCTION v Rozhodném období žádná újma. Nepřichází tak v úvahu posuzování vyrovnání újmy podle § 71 a § 72 ZOK.

7. ZHODNOCENÍ VÝHOD NEVÝHOD A RIZIK

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

8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Dne 1. 7. 2015 nabyl účinnosti zápis přeměny společnosti UNISTAV, formou rozdělení odštěpením sloučením (dále také jako „Projekt“), kdy vyčleněná část jmění společnosti UNISTAV přešla na nástupnické společnosti, tedy i na společnost UNISTAV CONSTRUCTION. V souladu s přílohou č. 1 Projektu, který je zveřejněn ve sbírce listin obchodního rejstříku, přešly na společnost UNISTAV CONSTRUCTION veškerá práva a povinnosti týkající se provozních aktiv souvisejících s provozováním stavební činnosti. Společnost UNISTAV CONSTRUCTION se tedy stala právním nástupcem společnosti UNISTAV v provozování stavební činnosti. Prokazatelně má k dispozici veškeré zdroje, resp. prostředky, kterými původní společnost UNISTAV zabezpečovala realizaci stavebních zakázek jak z veřejného, tak i soukromého sektoru.

Účelem realizace Projektu bylo:

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

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

- **Diverzifikace rizik v rámci skupiny**

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

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

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

- **Efektivní finanční řízení**

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

- **Efektivní řízení společnosti**

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

9. ZÁVĚR

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

V Brně dne 26. 6. 2017



UNISTAV CONSTRUCTION a.s.
Ing. Miroslav Friš
předseda představenstva



UNISTAV CONSTRUCTION a.s.

Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno

IČO: 039 02 447

tel.: +420 545 171 717 fax: +420 545 171 718

www.unistav.cz