



2022

**VÝROČNÍ ZPRÁVA
UNISTAV CONSTRUCTION A.S.**

OBSAH

Úvodní slovo předsedy představenstva.....	2
Základní údaje.....	4
Statutární orgány.....	5
Finanční řízení – hlavní ekonomické ukazatele.....	6
Certifikace vysoké důvěryhodnosti a solventnosti společnosti.....	9
PŘÍLOHY:	11
– zpráva auditora včetně účetní závěrky	
– zpráva o vztazích	

Úvodní slovo předsedy představenstva

Rok 2022 byl ve znamení turbulentního cenového vývoje stavebních materiálů, vysoké inflace, pokračujícího nedostatku kapacit subdodavatelů, vysokých úrokových sazeb a od poloviny roku stagnace realitního trhu.

Dosažené výsledky firmy za rok 2022 ukazují, že jsme se s těmito problémy vypořádali celkem úspěšně. Samozřejmě většina z nich přetrvává i v roce 2023 a je nutné další vývoj bedlivě sledovat a vyhodnocovat, abychom na ně včas reagovali.

Není to však jen o negativních vlivech, mezi pozitiva můžeme uvést například stále trvající výrazný převis poptávky po nových bytech v regionech, kde působí naše firma, nárůst zájmu o nájemní bydlení, stále vysoký objem finančních úspor v české ekonomice, bezpečnost investice do nemovitostí, pokračující spolufinancování vybraných stavebních projektů z prostředků Evropské unie. Tyto faktory dávají určitý příslib znovu rozhýbání realitního a stavebního trhu.

Naše společnost dosáhla za rok 2022 obrátu 1 571 mil. Kč s hospodářským výsledkem 43,9 mil. Kč před zdaněním a v těchto intencích bychom chtěli zvládnout i rok 2023.

Rád bych touto cestou poděkoval za dosavadní spolupráci našim zákazníkům, dodavatelům, kolegům a spolupracovníkům.



Ing. Tomáš Kubiček, MBA
předseda představenstva a generální ředitel

Některé významné zakázky, které jsme dokončili v hospodářském roce 2022:

bytová výstavba	BELÁRIE PARK MODŘANY <i>(realizace ve sdružení)</i>	PRAHA
	DOLINA - MĚSTO JINAK	PRAHA
	BYTOVÉ DOMY MÝTKA	STARÁ BOLESLAV
	BYTOVÝ DŮM PLZEŇSKÁ	PRAHA
	REKONSTRUKCE OBJEKTU VÍDEŇSKÁ 11	BRNO
	STAVEBNÍ ÚPRAVY BYTOVÉHO DOMU JAKUBSKÉ NÁMĚSTÍ	BRNO
ostatní	MZM, STÁLÁ EXPOZICE - LOUTKÁŘSKÉ UMĚNÍ A TRADIČNÍ KULTURA NA MORAVĚ V ZRCADLE ČASU	BRNO
	REKONSTRUKCE OBJEKTU BÝVALÉ ZÁKLADNÍ ŠKOLY J. A. KOMENSKÉHO	KUTNÁ HORA

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.

Akcionář společnosti k 31. 12. 2022

UNISTAV HOLDING a.s., IČO: 039 12 094

UNISTAV GROUP a.s., IČO: 082 80 339

Počet a hodnota emitovaných akcií k 31. 12. 2022

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

Základní kapitál k 31. 12. 2022

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 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

ke dni 31. 12. 2022

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

Finanční řízení – hlavní ekonomické ukazatele

Za fiskální rok 2022 společnost UNISTAV CONSTRUCTION a.s. dosáhla obrátu cca 1 571 mil. Kč a hospodářského výsledku před zdaněním 43,9 mil. Kč. Společnost dlouhodobě dodržuje své smluvní a ostatní závazky vůči státu, dodavatelům, bankám a zaměstnancům. Finanční situace společnosti je stabilní.

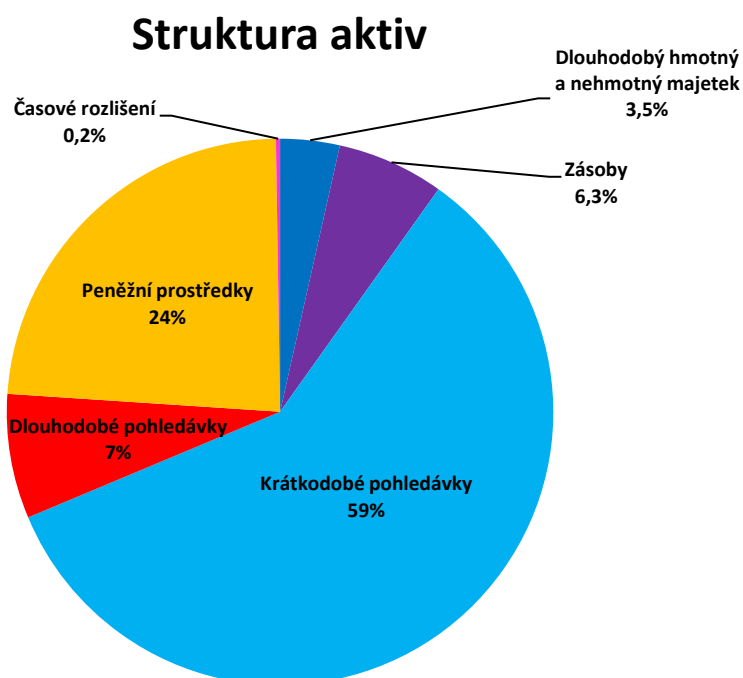
Dlouhodobý hmotný majetek

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

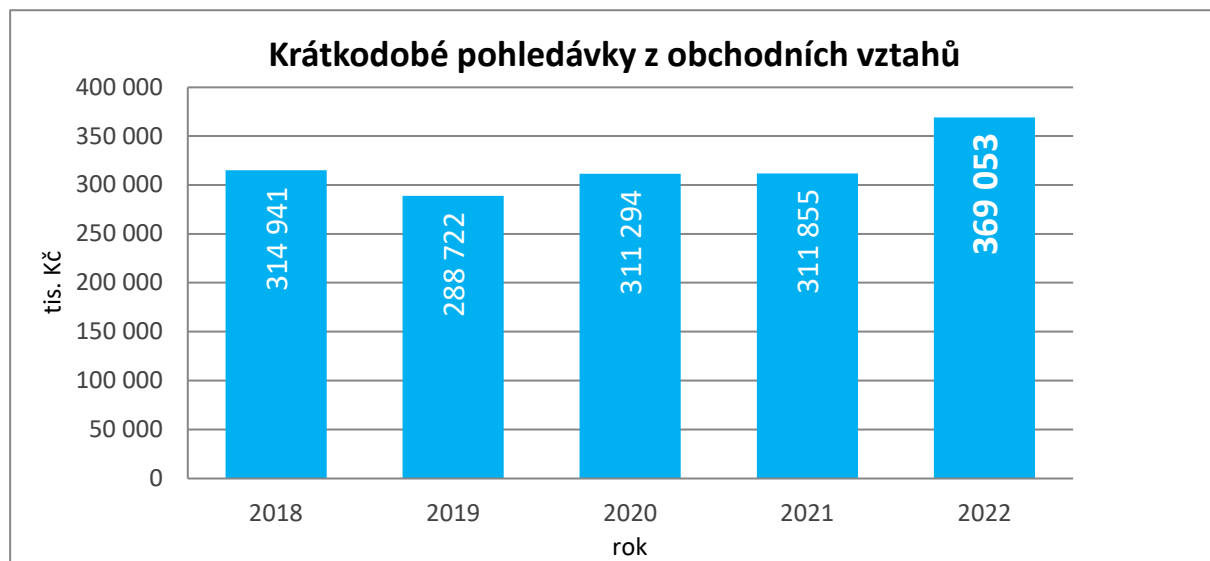
Dlouhodobý finanční majetek

Společnost UNISTAV CONSTRUCTION a.s. neeviduje k 31. 12. 2022 žádný dlouhodobý finanční majetek.

Struktura aktiv

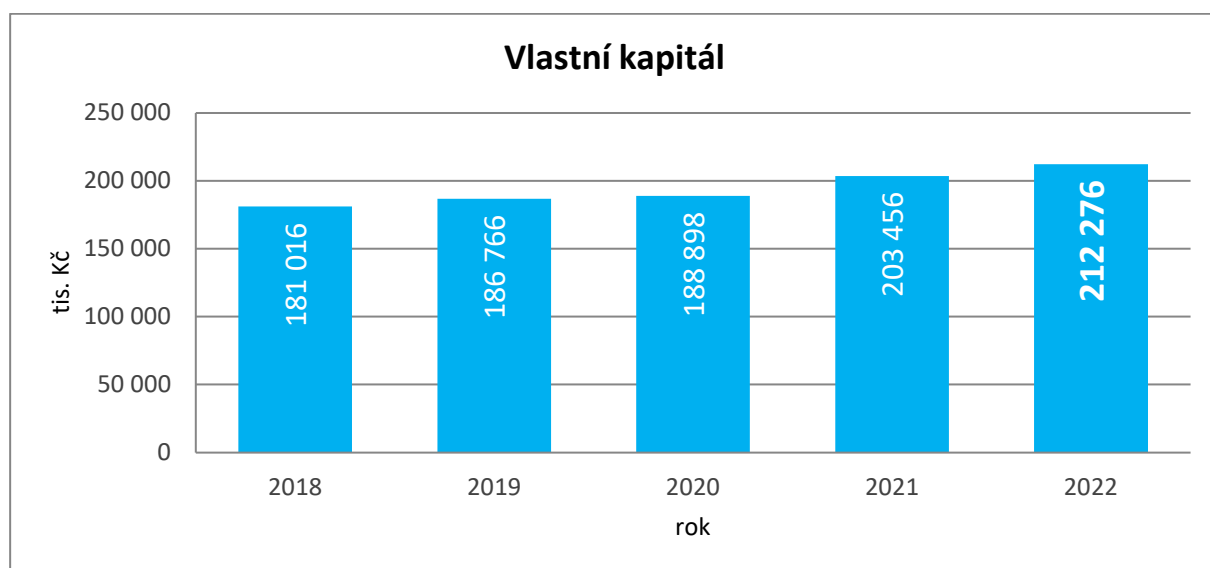


Vývoj krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů



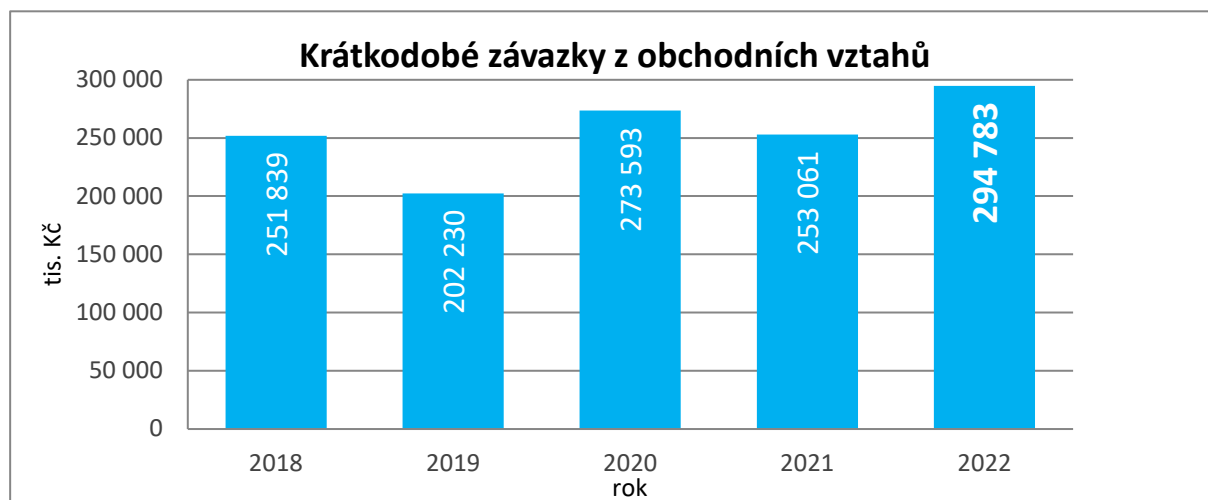
Vlastní kapitál

Hodnota vlastního kapitálu vzrostla ze 203,5 mil. Kč v roce 2021 na 212,3 mil. Kč v roce 2022. Zvýšení vlastního kapitálu přispívá k upevnění finanční stability firmy. Podíl vlastního kapitálu na celkových zdrojích (pasivech) činí 28%.



Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

Ve vykázaných krátkodobých závazcích jsou všechny závazky do lhůty splatnosti.

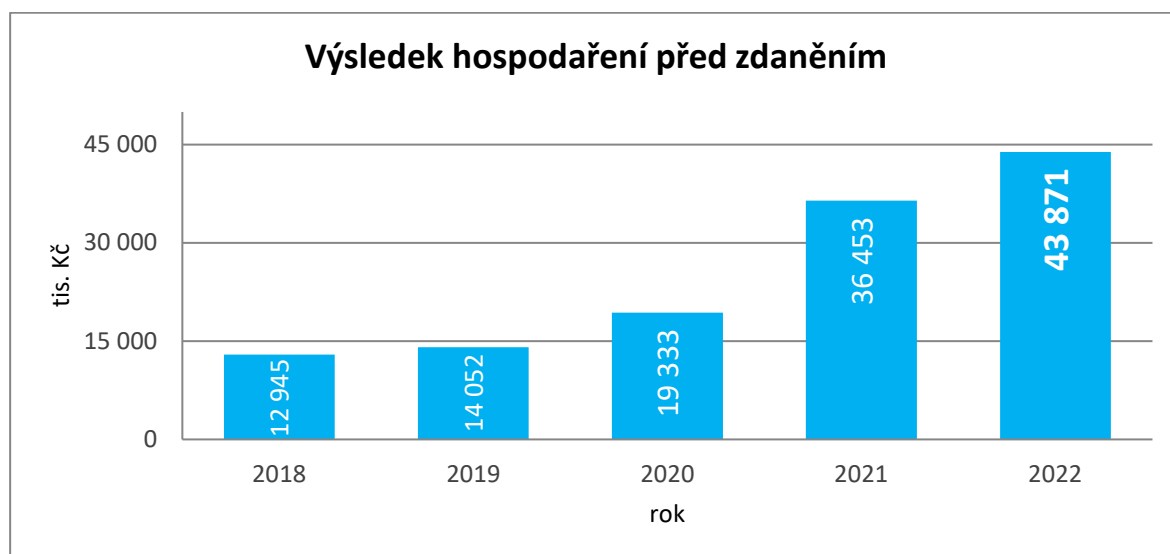


Bankovní úvěry

Společnost k 31. 12. 2022 nečerpá žádné bankovní úvěry.

Hospodářský výsledek

O použití hospodářského výsledku po zdanění ve výši 33 857 tis. Kč bude rozhodnuto na valné hromadě společnosti.





Hodnocení důvěryhodnosti

Dun & Bradstreet má čest potvrdit, že společnost

UNISTAV CONSTRUCTION a.s.

(IČO: 03902447 D-U-N-S® Number: 36-172-3300)

patří do vysoce exkluzivní skupiny společností v České republice,
které splňují nej přísnější kritéria ekonomického hodnocení
podle statistického prediktivního modelu Dun & Bradstreet.

Kredibilita společnosti dosahuje nejvyššího stupně A.

03.02.2022

Neeraj Sahai

President, Dun & Bradstreet International

dun&bradstreet



Dun & Bradstreet má čest potvrdit, že společnost
UNISTAV CONSTRUCTION a.s.

(IČO: 03902447 D-U-N-S® Number: 36-172-3300)

patří do Registru solventních firem.

U těchto firem nebyly v dostupných zdrojích zaznamenány
žádné významnější negativní události typu registrované dluhy,
insolvence či status nespolehlivého plátce DPH.

22.11.2022

Neeraj Sahai

President, Dun & Bradstreet International

dun&bradstreet

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

IČ **03902447**

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **UNISTAV CONSTRUCTION a.s.**, dále také jen „Společnost“, sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za účetní období končící 31.12.2022, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. Obecné údaje přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti **UNISTAV CONSTRUCTION a.s.** k 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za účetní období končící 31.12.2022 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 obdržенých 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 (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: 12. května 2023

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



Přílohy: Účetní závěrka
Výpis z obchodního rejstříku

ROZVAHA

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

UNISTAV CONSTRUCTION a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Příkop 838/6

Brno, Zábřovice

602 00



k 31.12.2022

Od: 1.1.2022 Do: 31.12.2022

v tisících Kč

IČ 03902447

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto 1.4. - 31.12.2021
	AKTIVA CELKEM A.+B.+C.+D.	001	802 714	-44 575	758 139	732 119
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál účty 353	002				
B.	Stálá aktiva B.I.+...+B.III.	003	60 184	-33 511	26 673	26 394
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek B.I.1.+...+B.I.x.	004	6 580	-4 173	2 407	1 867
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	4 173	-4 173	0	
B.I.2.1.	Software účty 013, (-)073, (-)091AÚ	007	4 173	-4 173	0	
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	2 407		2 407	1 867
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	2 407		2 407	1 867
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek B.II.1.+...+B.II.x.	014	53 604	-29 338	24 266	24 527
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	53 604	-29 338	24 266	18 857
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.	Pěstitelské 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				5 670
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				5 670
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek B.III.1.+...+B.III.x.	027				
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba účty 043, 061, (-)096AÚ	028				
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.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.		číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období	
			Brutto	Korekce	Netto	Netto 1.4. - 31.12.2021	
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	742 530	-11 064	731 466	705 725
C.I.	Zásoby	C.I.1+...+C.I.x	038	48 074		48 074	4 786
C.I.1.	Materiál	účty 111, 112, 119, (-)191	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	účty 121, 122, (-)192, (-)193	040	47 727		47 727	4 621
C.I.3.	Výrobky a zboží	C.I.3.1.+C.I.3.2.	041	347		347	165
C.I.3.1.	Výrobky	účty 123, (-)194	042				
C.I.3.2.	Zboží	účty 131, 132, 139, (-)196	043	347		347	165
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	514 715	-11 064	503 651	440 933
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	C.II.1.1.+...+C.II.1.x.	047	55 870		55 870	82 141
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	048	55 870		55 870	82 141
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 351AÚ, (-)391AÚ	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	účty 352AÚ, (-)391AÚ	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	účty 481	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	C.II.1.5.1.+...+C.II.1.5.4.	052				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za 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				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.II.2.1.+...+C.II.2.x.	057	457 053	-11 064	445 989	355 956
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	380 117	-11 064	369 053	311 855
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	76 936		76 936	44 101
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	účty 354AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ	062	31 450		31 450	28 402
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	2 474		2 474	4 919
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	38 982		38 982	10 780
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	účty 388	066				0
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	067	4 030		4 030	
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	C.II.3.1.+...+C.II.3.x.	068	1 792		1 792	2 836
C.II.3.1.	Náklady příštích období	účty 381	069	1 425		1 425	2 836
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	účty 382	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	účty 385	071	367		367	
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	179 741		179 741	260 006
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	účty 211, 213, 261	076	279		279	555
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261	077	179 462		179 462	259 451
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.			číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
				Netto	Netto 1.4. - 31.12.2021
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	758 139	732 119
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	212 276	203 456
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x.	003	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	účty (-)252	005		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	účty (+/-)419	006		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x.	007		
A.II.1.	Ážio	účty 412	008		
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	009		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	010		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-)414	011		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	účty (+/-)418	012		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	účty 417	013		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	účty 416	014		
A.III.	Fondy ze zisku	A.III.1.+...+A.III.x.	015	1 381	1 381
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	účty 421, 422	016		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	účty 423, 427	017	1 381	1 381
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x.	018	175 038	172 296
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	019	175 038	172 296
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	účty 426	020		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI	021	33 857	27 779
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	účty 432	022		
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	545 863	528 663
B.	Rezervy	B.1.+...+B.x.	024	28 754	27 585
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	účty 452	025		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	účty 453	026		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	účty 451	027		
B.4.	Ostatní rezervy	účty 459	028	28 754	27 585
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	029	517 109	501 078
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x.	030	124 505	126 385
C.I.1.	Vydané dluhopisy	C.I.1.1.+C.I.1.2.	031		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	účty 473	032		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	účty 473	033		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	účty 461	034		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	účty 475	035		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 479	036	124 505	126 385
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	účty 478	037		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471	038		

Označ.		číslo řádku	Běžné účetní období		Minulé období	
			Netto		Netto 1.4. - 31.12.2021	
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	účetý 472	039			
C.I.8.	Odloužený daňový závazek	účetý 481	040			
C.I.9.	Závazky - ostatní	C.I.9.1.+...+C.I.9.3.	041			
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	účetý 364, 365, 366, 367, 368	042			
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	účetý 389	043			
C.I.9.3.	Jiné závazky	účetý 372, 373, 377, 379, 474, 479	044			
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	045	346 369	289 101	
C.II.1.	Vydané dluhopisy	C.II.1.1.+C.II.1.2.	046			
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	účetý 241	047			
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	účetý 241	048			
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	účetý 221, 231, 232	049			
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	účetý 324	050	214	95	
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účetý 321, 325	051	294 783	253 061	
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	účetý 322	052			
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účetý 361	053			
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	účetý 362	054			
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	51 372	35 945	
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	účetý 364, 365, 366, 367, 368	056	40 500	16 702	
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	účetý 249	057			
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	účetý 331, 333	058	4 175	4 070	
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účetý 336	059	2 405	2 399	
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky, a dotace	účetý 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	503	5 776	
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účetý 389	061	1 947	4 175	
C.II.8.7.	Jiné závazky	účetý 372, 373, 377, 379	062	1 842	2 823	
C.III.	Časové rozlišení pasiv	C.III.1.+...+C.III.x.	063	46 235	85 592	
C.III.1.	Výdaje příštích období	účetý 383	064	33 584	36 689	
C.III.2.	Výnosy příštích období	účetý 384	065	12 651	48 903	
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.x.	066			
D.1.	Výdaje příštích období	účetý 383	067			
D.2.	Výnosy příštích období	účetý 384	068			

Sestaveno dne: 4.5.2023	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma akciová společnost	Ing. Kubiček Tomáš
Účetní jednotka:	
Předmět podnikání:	
Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY



otisk podacího razítka

k 31.12.2022

Od: 1.1.2022 Do: 31.12.2022

v tisících Kč

IČ 03902447

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

UNISTAV CONSTRUCTION a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Příkop 838/6

Brno, Zábřovice

602 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	1.4. - 31.12.2021
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb účty 601, 602	001	1 544 184	1 035 180
II.	Tržby za prodej zboží účty 604	002	6 043	4 070
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	1 455 405	935 578
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží účty 504	004	5 682	3 813
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	127 753	62 270
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	1 321 970	869 495
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-) účty 581, 582, 583, 584	007	-40 106	-1 471
C.	Aktivace (-) účty 585, 586, 587, 588	008		
D.	Osobní náklady D.1.+...+D.x.	009	87 214	57 053
D.1.	Mzdové náklady účty 521, 522, 523	010	62 833	41 264
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady D.2.1.+D.2.2.	011	24 381	15 789
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526	012	22 042	14 399
D.2.2.	Ostatní náklady účty 527, 528	013	2 339	1 390
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	9 385	3 508
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	5 893	2 486
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	5 893	2 486
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	3 492	1 022
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020	14 528	7 431
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku účty 641	021	987	1 398
III.2.	Tržby z prodaného materiálu účty 642	022	12	13
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	13 529	6 020
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	6 523	10 008
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku účty 541	025	65	599
F.2.	Prodávý materiál účty 542	026		
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	2 531	1 913
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období účty 552, 554, 555	028	2 411	5 449
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	1 516	2 047
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+I.x.+II.+II.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	46 334	42 005

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	1.4. - 31.12.2021
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	IV.1.+...+IV.x.	031	
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 661, 665	032	
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	účty 661, 665	033	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	účty 561	034	
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	6 169
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 662, 665	040	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	účty 662, 665	041	6 169
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	účty 574, 579	042	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	J.1.+...+J.x.	043	34
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	34
VII.	Ostatní finanční výnosy	účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698	046	38
K.	Ostatní finanční náklady	účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	8 636
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	-2 463
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	.	049	43 871
L.	Daň z příjmů	L.1.+...+L.x.	050	10 014
L.1.	Daň z příjmů splatná	účty 591, 593, 595, 599	051	10 014
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	účty 592	052	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** - L.	053	33 857
M.	Převod podílu na výsledek hospodaření společníkům (+/-)	účty 596	054	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** - M.	055	33 857
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	1 570 962

Sestaveno dne: 4.5.2023	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka:
Právní forma: akciová společnost	Ing. Kubiček Tomáš
Účetní jednotky:	
Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	
Pozn.:	

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH



otisk podacího razítka

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

Od: 1.1.2022 Do: 31.12.2022

v tisících Kč

IČ 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, liší-li se od bydliště

Příkop 838/6

Brno, Zábřovice

602 00

Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	1.4. - 31.12.2021
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	001	260 006	238 558
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	002	43 871	36 453
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace A.1.1.+...+A.1.6.	003	3 497	8 120
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	5 893	2 486
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	4 661	7 434
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006	-922	-799
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)	007		
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-)	008	-6 135	-1 001
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	47 368	44 573
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu A.2.1.+...+A.2.4.	011	-86 321	-10 784
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012	-66 188	-33 742
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	23 155	24 255
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014	-43 288	-1 297
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	-38 953	33 789
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	017	-34	-21
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	6 169	1 022
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	019	-15 280	-2 679
A.7.	Přijaté diviendy a podíly na zisku (+)	021		
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	-48 098	32 111

Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOKÁCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	1.4. - 31.12.2021
Peněžní toky z investiční činnosti				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-6 237	-12 599
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024	987	1 398
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	-5 250	-11 201
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	-1 880	13 759
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty C.2.1.-C.2.6.	028	-25 037	-13 221
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního ážia, ev. rezervních fondů včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	029		
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	030		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	031		
C.2.4.	Úhrada ztráty společnický (+)	032		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	033		
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společnický v. o. s. a komplementáři u k. s. (-)	034	-25 037	-13 221
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.) C.1.+ C.2.	035	-26 917	538
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***) A***+ B***+ C***	036	-80 265	21 448
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F) P+F	037	179 741	260 006

Sestaveno dne: 4.5.2023	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma akciová společnost	Ing. Kubiček Tomáš
Účetní jednotky:	
Předmět podnikání:	
Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	
Pozn.:	

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU



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

Od: 1.1.2022 Do: 31.12.2022

v tisících Kč

IČ 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, liší-li se od bydliště

Příkop 838/6

Brno, Zábrdovice

602 00

Označ.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	1.4. - 31.12.2021
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účty 411, 491)				
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. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)				
B.1.	Počáteční stav účet 419	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	1.4. - 31.12.2021
G. Rezervní fondy (účet 421, 422)				
G.1.	Počáteční zůstatek účty 421, 422	027	1 381	1 381
G.2.	Zvýšení	028		
G.3.	Snížení	029		
G.4.	Konečný zůstatek	030	1 381	1 381
H. Ostatní fondy ze zisku (účet 423, 427)				
H.1.	Počáteční zůstatek účty 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 účty 428, 431	035	200 075	185 517
I.2.	Zvýšení	036		
I.3.	Snížení	037	25 037	13 221
I.4.	Konečný zůstatek	038	175 038	172 296
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)				
J.1.	Počáteční zůstatek účty 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	33 857	27 779
L.3.	Snížení	049		
L.4.	Konečný zůstatek	050	33 857	27 779
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 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	203 456	188 898
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	33 857	27 779
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	25 037	13 221
X.4.	Konečný zůstatek X.1. + X.2. - X.3.	058	212 276	203 456

Sestaveno dne: 4.5.2023	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma akciová společnost	Ing. Kubiček Tomáš 
Účetní jednotky:	
Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	
Pozn.:	

Příloha k účetní závěrce společnosti UNISTAV CONSTRUCTION a.s. k 31.12.2022



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 k 31.12.2022
2. **Účast na podnikání a druh a pohyb akcií**
 - 2.1. Podíly ve společnostech
 - 2.2. Počet a hodnota akcií evidovaných k 31.12.2022
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. Doplnující 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 31.12.2022**
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. Časové rozlišení
- 10. Náklady spojené s auditem
- 11. Události po době účetní závěrky



I. Obecné údaje

1. Základní údaje o společnosti

1.1. Obchodní jméno, právní forma, vznik společnosti

Obchodní jméno :	UNISTAV CONSTRUCTION a.s.
IČO:	039 02 447
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 31.12.2022 : 4. 5. 2023

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 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 19.12. 2022 – viz příloha č. 1.



1.4. Orgány společnosti ke dni 31.12.2022

	Funkce	Jméno	Pracovní funkce v a.s.
Představenstvo	předseda	Ing. Tomáš Kubiček, MBA	generální ředitel
	místopředseda	Martin Řehůřek, MBA	zástupce generálního ředitele
	člen	Mgr. Libor Janáček, LL.M.	hlavní právník
	člen	Ing. Michal Pavlišta	ředitel DVLP pro region Čechy
Dozorčí rada	člen	MVDr. Dušan Novotný	

2. Účast na podnikání a druh a pohyb akcií

2.1. Majetkové účasti ve společnostech

Společnost nemá k 31.12.2022 majetkový podíl na základním kapitálu žádné společnosti.

2.2. Počet a hodnota akcií evidovaných k 31.12.2022

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

Akcionáři: UNISTAV HOLDING a.s., IČ 039 12 094, podíl 51%

UNISTAV GROUP a.s., IČ 082 80 339, podíl 49%



3. Průměrný počet zaměstnanců a výše osobních nákladů

	CELKEM	Řídící pracovníci
<u>Zaměstnanci – průměrný počet</u>		
k 31.12.2021	94	4
k 31.12.2022	91	4
<u>Mzdové náklady (tis. Kč)</u>		
k 31.12.2021	41 264	3 635
k 31.12.2022	62 833	5 228
<u>Odměny členům statutárních a dozorčích orgánů (tis. Kč)</u>		
k 31.12.2021	-	-
k 31.12.2022	-	-
<u>Náklady na sociální zabezpečení a zdrav.pojištění (tis. Kč)</u>		
k 31.12.2021	14 399	1 015
k 31.12.2022	22 042	1 921
<u>Sociální náklady (tis. Kč)</u>		
k 31.12.2021	1 390	165
k 31.12.2022	2 339	319
<u>Osobní náklady celkem (tis. Kč)</u>		
k 31.12.2021	57 053	4 815
k 31.12.2022	87 214	7 468

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.

Náklady a výnosy ze společností, kde je UNISTAV CONSTRUCTION a.s. společníkem, jsou zachyceny pouze ve výši podílů ve společnostech, a to i v případě, kdy je UNISTAV CONSTRUCTION a.s. vedoucím účastníkem.

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

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

Ocenění zásob vlastní výroby 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 31.12.2022 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:

nejsou

Stav účetních opravných položek k pohledávkám je následující:

Údaje jsou uvedeny v Kč

100 % k nedobytným pohledávkám	7 516 033
50 % opravná položka k pohledávkám po spl. > 18 měsíců	327 096
40 % opravná položka k pohl. po spl. > 12 měsíců	115 749
20 % opravná položka k pohl. po spl. > 6 měsíců	3 105 145
CELKEM	11 064 023

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

V účetním období k 31.12.2022 je stav rezerv ve výši 28 754 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.

V období od 1.4.2021 do 31.12.2021 byla vytvořena nedaňová rezerva na odpisy ve výši 1.149 tis Kč, která se postupně v průběhu 5ti let rozpustí.

7. Organizační složky

Společnost organizační složky zřízeny nemá.

III. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

1. Investiční a provozní úvěry

K 31.12.2022 společnost nečerpala žádné investiční a provozní úvěry.

2. Hodnota zastaveného majetku k zajištění provozních a investičních úvěrů a bankovních záruk dle aktuálního stavu k 31.12.2022

Zástavní věřitel	Kategorie majetku	Hodnota zástavy dle účetnictví v tis. Kč
Komerční banka, a.s.	Hmotný dlouhodobý majetek	0
	Peněžní prostředky	7 111
Československá obchodní banka, a.s.	Hmotný dlouhodobý majetek	0
	Peněžní prostředky	15 591
Citibank Europe plc, org.složka	Hmotný dlouhodobý majetek	0
	Peněžní prostředky	1 845
Česká spořitelna, a.s.	Hmotný dlouhodobý majetek	0
	Peněžní prostředky	1 268
Oberbank AG	Hmotný dlouhodobý majetek	0
	Peněžní prostředky	1 585
CELKEM	Hmotný dlouhodobý majetek	0
	Peněžní prostředky	27 400



3. Hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek

Pořizovací cena v tis. Kč

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje					
Software	5 041	0	868		4 173
Ostatní ocenitelná práva					
Goodwill					
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek					
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek					
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	1 867	540	0		2 407
Celkem 1.1.2022 – 31.12.2022	6 908	540	868		6 580

Oprávky v tis. Kč

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Vyřazení, prodej	Převody	Konečný zůstatek
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje					
Software	5 041		868		4 173
Ostatní ocenitelná práva					
Goodwill					
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek					
Celkem 1.1.2022 – 31.12.2022	5 041		868		4 173

Dlouhodobý hmotný majetek

Pořizovací cena v tis. Kč

	Počáteční zůstatek 1.1.2022	Přírůstky	Vyřazení, prodej	Převody	Konečný zůstatek 31.12.2022
Pozemky	0	0	0		0
Stavby	0	0	0		0
Stroje a zařízení	11 613	276	4 355		7 534
Dopravní prostředky	23 611	5 043	1 901		26 753

Inventář	710	379	0		1 089
Ostatní zařízení stavenišť	13 474	5 669	915		18 228
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0				0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	5 670	5 698	11 368		0
Poskytnuté zálohy na DLHM	0				0
Celkem 1.1.2022 - 31.12.2022	55 078	17 065	18 539		53 604

Oprávký v tis. Kč	Počáteční zůstatek 1.1.2022	Odpisy	Prodeje, likvidace ZC	Vyřazení	Konečný zůstatek 31.12.2022
Pozemky	0		0	0	0
Stavby	0				0
Stroje a zařízení	10 681	193		4 355	6 519
Dopravní prostředky	9 280	4 892	65	1 836	12 271
Inventář	710	42		0	752
Zařízení stavenišť	9 880	831		915	9 796
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0				0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0				0
Poskytnuté zálohy na DLHM	0				0
Celkem 1.1.2022 - 31.12.2022	30 551	5 958	65	7 106	29 338

Nakupovaný majetek v pořizovací ceně do 80 000 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 80 000 Kč se zapsáním do operativní evidence drobného hmotného dlouhodobého majetku.

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

Účetní jednotka neeviduje majetek pořízený formou finančního pronájmu.

5. Pohledávky

Souhrnná výše pohledávek z obchodního styku	435 987
z toho po lhůtě splatnosti starší než 1 rok	15 899
Pohledávky za společnosti – vratné vklady do sdružení	31 450

Údaje uvedeny v tis. Kč



[Handwritten signature]



6. Vlastní kapitál

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

Skupina	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2022	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	172 296	175 038	2 742*
Hospodářský výsledek	27 779	33 857	6 078
Vlastní kapitál celkem	203 456	212 276	8 820

* Výplata dividend akcionářům v období od 01.01.2022 do 31.12.2022 byla 25 037 tis. Kč.

6.2. Hospodářský výsledek

O použití hospodářského výsledku – zisku ve výši 33 857 tis. Kč bude rozhodnuto na valné hromadě společnosti.

7. Závazky

Souhrná výše závazků z obchodního styku	419 288
Závazky starší 36 měsíců (splatné až na výzvu věřitele)	0
Závazky ke společníkům – vratné vklady do sdružení	40 500

Údaje uvedeny v tis. Kč

Závazky – sociální zabezpečení 1 661 tis. Kč	uhrazeno 12. 1. 2023
Závazky – zdravotní pojištění 744 tis. Kč	uhrazeno 12. 1. 2023
Daň ze mzdy 503 tis. Kč	uhrazeno 12. 1. 2023



8. Struktura tržeb

602100 tržby z hlavní činnosti – nová výstavba	1 167 660
602110 tržby z hlavní činnosti – rekonstrukce a modernizace	321 213
602120 tržby z hlavní činnosti – opravy a údržba	8
602130 tržby z hlavní činnosti – ostatní práce	50
602300 tržby z prodeje služeb – přefakturace	17 484
602390 tržby z prodeje služeb – mezi spřízněnými	15 466
602500 tržby za nájemné	127
604100 tržby za prodej zboží	6 043

Údaje uvedeny v tis. Kč

9. Časové rozlišení

Účetní jednotka vykazuje časové rozlišení v položce C aktiva, v položce C pasiva.

10. Náklady spojené s auditem za hospodářský rok od 1.1.2022 do 31.12.2022

Smlouva na povinný audit zpracovaný společností Ekoaudis, spol. s r.o. Brno byla pro dané období uzavřena na 220.000,- Kč.

11. Události po době účetní závěrky

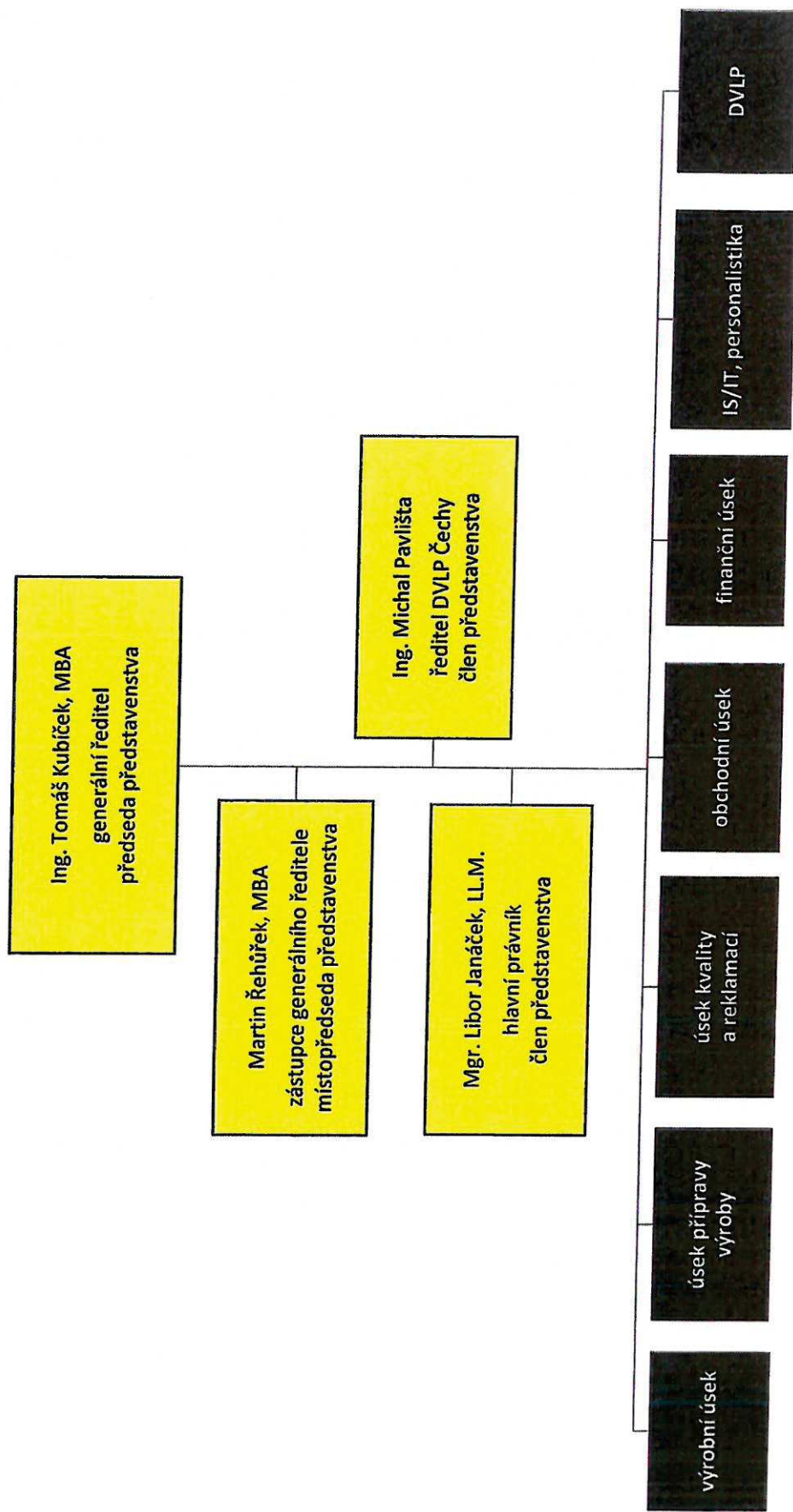
Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné události, které by směřovaly k úpravě účetní závěrky za účetní období od 1.1.2022 do 31.12.2022.


Ing. Tomáš Kubíček, MBA
předseda představenstva

V Brně 4. 5. 2023

Zpracovala:

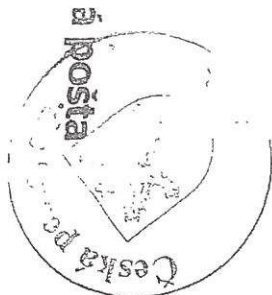
Ing. Romana Kidoňová



Ing. Tomáš Kubiček, MBA, generální ředitel

Schváleno dne 19.12.2022





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 činnosti:

pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

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.

Montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení

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

Silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí.

Statutární orgán - představenstvo:

předseda

představenstva:

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

Laštůvkova 718/39, Bystrc, 635 00 Brno

Den vzniku funkce: 1. června 2018

Den vzniku členství: 18. března 2015

místopředseda

představenstva:

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

Na Návsí 10, 664 51 Jiříkovice

Den vzniku funkce: 1. června 2018

Den vzniku členství: 18. března 2015

člen představenstva:

Mgr. LIBOR JANÁČEK, LL.M., dat. nar. 7. května 1978

Dudíkova 691/15, Řečkovice, 621 00 Brno

Den vzniku členství: 1. června 2018

člen představenstva:

Ing. MICHAL PAVLIŠTA, dat. nar. 20. listopadu 1970

Jasná 693, Příbram II, 261 01 Příbram

Den vzniku členství: 1. června 2018

Počet členů:

4

Způsob jednání:

Každý člen představenstva je oprávněn jednat za společnost samostatně.

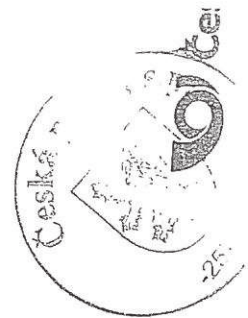
Dozorčí rada:

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
Akcie:	200 ks akcie na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč K platnosti převodu akcie je nutný předchozí souhlas valné hromady.
Základní kapitál:	2 000 000,- Kč Splaceno: 2 000 000,- Kč
Ostatní skutečnosti:	V důsledku rozdělení odštěpením sloučením společnosti UNISTAV a.s., se sídlem Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 005 31 766, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 40, jakožto rozdělované společnosti, přešla na společnost UNISTAV CONSTRUCTION a.s., se sídlem Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 039 02 447, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 7272, společnost UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o., se sídlem Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 039 14 313, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 87342 a společnost UNISTAV HOLDING a.s., se sídlem Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 039 12 094, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 7273, jakožto nástupnické společnosti, část jmění společnosti UNISTAV a.s., specifikovaná v projektu rozdělení formou odštěpení sloučením vypracovaného dne 4.5.2015.



Veřejný rejstřík

Ověřuji pod pořadovým číslem 601040_038794 , že tato listina, která vznikla převodem výstupu platných údajů z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se do slovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Brno 4

dne 02.02.2023 v 13:11

Podpis 

Razítko

Podmeloová Soňa



ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2022

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

UNISTAV CONSTRUCTION a.s.

**IČO: 039 02 447, 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 ovládanou osobu (dále též „**Propojené osoby**“) za uplynulé účetní období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 (dále jen „**Rozhodné období**“).

1. STRUKTURA VZTAHŮ

1.1 OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU je **UNISTAV HOLDING a.s.**, se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 039 12 094 (dále jen „**Ovládající osoba 1**“) s podílem o velikosti 51% a **UNISTAV GROUP a.s.**, se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 082 80 339 (dále jen „**Ovládající osoba 2**“) s podílem o velikosti 49%. Ovládající osoba 1 a Ovládající osoba 2 dále společně jen „**Ovládající osoby**“)

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

1.2.1 MVDr. Dušan Novotný – velikost podílu – 100 % na Ovládající osobě 1. Výčet ostatních touto osobou ovládaných osob nebo osob, na které má tato osoba podstatný vliv:

1.2.1.1 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, která ovládá:
- **NOVODEVELOP a.s.**, se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 040 44 711
- **ORGAPOL akciová společnost**, se sídlem v Brně, Příkop 838/6, 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

1.2.1.2 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 Podolí 471, IČO: 269 19 818
- 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
- Kobližná 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, která ovládá:
 - SALM PALACE s.r.o., se sídlem v Olomouci, Horní náměstí 371/1, IČO: 278 59 061
- 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
- NOVOTAX, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 020 02 833
- Panorama Lštění s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 097 67 924

1.2.2 Ing. Tomáš Kubíček, MBA – velikost podílu – 49,5 % na Ovládající osobě 2. Výčet ostatních touto osobou ovládaných osob nebo osob, na které má tato osoba podstatný vliv:

1.2.2.1 Společnosti s ručením omezeným:

- UNISTAV FACILITY s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 088 35 195
- Rezidence Bratislavská, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 088 03 234
- Bytový dům Trávnícká, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 065 31 946
- Panorama Lštění s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 097 67 924
- Development Investments Beta s.r.o. se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 144 08 295

1.2.3 Martin Řehůřek, MBA – velikost podílu – 49,5 % na Ovládající osobě 2. Výčet ostatních touto osobou ovládaných osob nebo osob, na které má tato osoba podstatný vliv:

1.2.3.1 Společnosti s ručením omezeným:

- UNISTAV FACILITY s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 088 35 195
- Rezidence Bratislavská, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 088 03 234
- Bytový dům Trávnícká, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 065 31 946
- Panorama Lštění s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 097 67 924
- Development Investments Alfa s.r.o. se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 144 08 171



1.3 DALŠÍ OSOBY OVLÁDANÉ OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU 1

1.3.1 Akciové společnosti:

- UNISTAV a.s., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 005 31 766 – 51%

1.3.2 Společnosti s ručením omezeným:

- UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 039 14 313 – 51%

1.4 DALŠÍ OSOBY OVLÁDANÉ OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU 2

1.4.1 Akciové společnosti:

- UNISTAV a.s., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 005 31 766 – 49%

1.4.2 Společnosti s ručením omezeným:

- UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 039 14 313 – 49%

2. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY VE VÝŠE UVEDENÉ STRUKTUŘE

Jedná se o společnost, která realizuje především stavební zakázky v pozici generálního dodavatele.

3. ZPŮSOBY A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

3.1 Rozhodování Ovládajících osob při výkonu působnosti valné hromady UNISTAV CONSTRUCTION.

3.2 Působení MVDr. Dušana Novotného v postavení člena dozorčí rady a působení Ing. Tomáše Kubička, MBA a Martina Řehůřka, MBA v postavení členů představenstva.



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 20,345.556,- Kč, mimo jednání ze smluv uvedených níže, nebyla učiněna.

5. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV SPLŇUJÍCÍCH KRITERIA V ODS. 4 A OSTATNÍCH SMLUV UZAVŘENÝCH MEZI OSOBOU OVLÁDNOU A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ NEBO MEZI OSOBAMI OVLÁDANÝMI resp. MEZI UNISTAV CONSTRUCTION A OSOBAMI UVEDENÝMI VE STRUKTUŘE VZTAHŮ

- Smlouva o dílo DVLP č. 4000_U.4641_11_2021, CONSTR č. 12080_U.4890_01_2021 ze dne 10. 11. 2020 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV Invest, s.r.o. související s realizací developerského projektu „BYTOVÉ DOMY MÝTKA, STARÁ BOLESLAV, 1. ETAPA – OBJEKT SO1“
- Smlouva o dílo DVLP č. 4000_U.4651_01_2020, CONSTR č. 12080_U.4895_01_2020 ze dne 31. 8. 2020 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV Invest, s.r.o. související s realizací developerského projektu „VZOROVÝ RODINNÝ DŮM NA POZEMKU Č. PARC. 112/217 V K.Ú. STARÁ BOLESLAV, VČETNĚ ULIČNÍHO OPLOCENÍ“
- Smlouva o dílo DVLP č. 4000_U.4641_13_2021, CONSTR č. 12080_U.4930_01_2021 ze dne 31. 1. 2021 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV Invest, s.r.o. související s realizací developerského projektu „BYTOVÉ DOMY MÝTKA, STARÁ BOLESLAV, 1. ETAPA – OBJEKT SO2, OBJEKT SO3“
- Smlouva o dílo DVLP č. 4000_U.4641_14_2021, CONSTR č. 12080_U.4965_01_2021 ze dne 15. 9. 2021 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV Invest, s.r.o. související s realizací komunikací a inženýrských sítí ul. Všetatská, Hlavenecká, Táhlá a Josefa Truhláře
- Smlouva o dílo DVLP č. 4850_U.4736_04_2020, CONSTR č. 12080_U.4735_01_2020 ze dne 7. 10. 2020 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností Real Estate Invest Development, s.r.o. související s realizací developerského projektu „BYTOVÝ DŮM PLZEŇSKÁ“
- Smlouva o dílo DVLP č. 4100_U.4661_01_2022, CONSTR č. 12080_U.4995_01_2022 ze dne 20. 7. 2022 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV Development, s.r.o. související s realizací developerského projektu „PANORAMA KOCIÁNKA III. – RODINNÉ DOMY“
- Smlouva o dílo DVLP č. 4000_U.4641_21_2022, CONSTR č. 12080_U.5040_01_2022 ze dne 15. 8. 2022 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV Invest, s.r.o. související s realizací developerského projektu „BYTOVÉ DOMY MÝTKA, STARÁ BOLESLAV, 2. ETAPA – OBJEKT SO4“



- Smlouva o dílo DVLP č. U.4886_4550_08_2021, CONSTR č. 2080_U.4885_03_2021 ze dne 26. 7. 2021 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností Rezidence Bratislavská, s.r.o. související s realizací developerského projektu „BYDLENÍ V CENTRU – PONÁVKA (SO01)“
- Smlouva o dílo DVLP č. U.4886_4550_09_2021, CONSTR č. 2080_U.4887_01_2021 ze dne 26. 7. 2021 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností Rezidence Bratislavská, s.r.o. související s realizací developerského projektu „POLYFUNKČNÍ DŮM SO 02 – PONÁVKA, BRNO“
- Příkazní smlouva o obstarání developerského managementu ze dne 15. 9. 2020, označení smlouvy příkazce U.4886_4550_04_2020, označení smlouvy příkazníka 16002_02_2020 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností Rezidence Bratislavská, s.r.o.
- Příkazní smlouva o obstarání developerského managementu ze dne 15. 9. 2020, označení smlouvy příkazce U.4886_4550_05_2020, označení smlouvy příkazníka 16002_03_2020 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností Rezidence Bratislavská, s.r.o.
- Příkazní smlouva o obstarání developerského managementu ze dne 25. 6. 2018, označení smlouvy příkazníka 16001_Stará_Boleslav_2018, označení smlouvy příkazce 4641_Stará_Boleslav_2018 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV Invest, s.r.o.
- Příkazní smlouva o obstarání developerského managementu ze dne 25. 6. 2021, označení smlouvy příkazníka 16001_Stará_Boleslav_2021, označení smlouvy příkazce 4641_Stará_Boleslav_2021 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV Invest, s.r.o.
- Příkazní smlouva o obstarání developerského managementu ze dne 16. 12. 2021, označení smlouvy příkazníka 16002_Panorama_Kociánka_RD_2021, označení smlouvy příkazce 4661_Panorama_Kociánka_2021 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV Development, s.r.o.
- Zprostředkovatelská smlouva ze dne 28. 12. 2017, označení smlouvy zprostředkovatele: 16002_4665_Kotlářská_02_2017, označení smlouvy zájemce: 4666_Kotlářská_2_2017 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností KOTLÁŘSKÁ REAL ESTATE s.r.o.
- Smlouva o nájmu bytu ze dne 26. 5. 2017 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek s Ing. Tomášem Kubičkem a Mgr. Janou Kubičkovou
- Smlouva o nájmu nebytových prostor a pozemku uzavřená za obvyklých obchodních podmínek se společností PANORAMA Řečkovice s.r.o.
- Smlouva o nájmu jednotky 560/306 ze dne 19.12.2019 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.
- Smlouva o nájmu jednotky 560/506 ze dne 19.12.2019 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.
- Smlouva o nájmu jednotky 666/9 ze dne 1.4.2021 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.



- Příkazní smlouva o obstarání projektové dokumentace a povolení ze dne 1. 7. 2020, označení smlouvy příkazníka 16002_00_2020, označení smlouvy příkazce U.4886_4550_00_2020 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností Rezidence Bratislavská, s.r.o.
- Smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitosti ze dne 22. 12. 2020 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností Panorama Lštění s.r.o.
- Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 30. 12. 2020 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.
- Kupní smlouva o prodeji ojetého motorového vozidla ze dne 16. 5. 2022 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV FACILITY s.r.o.
- Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 23. 3. 2016 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.
- Smlouva o nájmu parkovacích míst ze dne 23. 3. 2016 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.
- Smlouva o nájmu ze dne 1. 10. 2022 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.
- Smlouva o zajištění služeb půjčovny drobné mechanizace ze dne 31. 3. 2021 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV FACILITY s.r.o.
- Smlouva o zajištění obsluhy kotelen ze dne 1. 5. 2021 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV FACILITY s.r.o.
- Smlouva o provádění a zajišťování služeb ze dne 1. 4. 2021 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV FACILITY s.r.o.
- Smlouva o nájmu dopravního prostředku ze dne 31. 3. 2022 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV FACILITY s.r.o.
- Smlouva o nájmu ze dne 1. 10. 2022 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV FACILITY s.r.o.
- Smlouva o ručení, reg.č. 10000724191 ve znění pozdějších dodatků uzavřená dne 31. 5. 2019 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. 9900068299000.
- Smlouva o ručení, reg.č. 10000724192 ve znění pozdějších dodatků uzavřená dne 31. 5. 2019 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. 9900068299000.
- Smlouva o ručení, reg.č. 10000722702 ve znění pozdějších dodatků uzavřená dne 31. 5. 2019 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. 9900068299000.



- 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 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.
- Finanční záruka uzavřená dne 7. 11. 2019 mezi Citibank Europe plc a společností UNISTAV GROUP a.s. - 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.

6. POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK

S ohledem na výše uvedené ovládané osobě újma nevznikla.

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

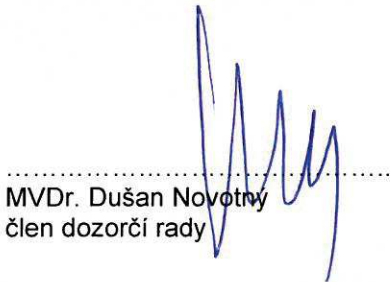
S ohledem na skutečnost, že Ovládající osoby jsou osoby jednající ve shodě, se dle § 83 odst. 3 zákona o obchodních korporacích v takovémto případě nevyžaduje přezkum této zprávy o vztazích kontrolním orgánem.

V Brně dne 26. 1. 2023

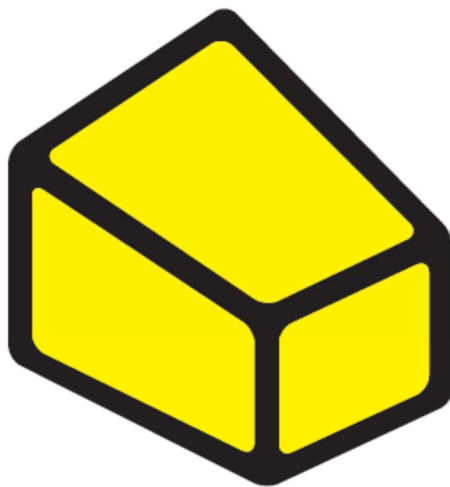


UNISTAV CONSTRUCTION a.s.
Ing. Tomáš Kubíček, MBA
předseda představenstva

Projednáno dozorčí radou dne 9. 2. 2023



MVDr. Dušan Novotný
člen dozorčí rady



UNISTAV

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