

2024

VÝROČNÍ ZPRÁVA



UNISTAV CONSTRUCTION a.s.



UNISTAV

OBSAH

Úvodní slovo předsedy představenstva.....	2
Základní údaje.....	4
Statutární orgány.....	6
Finanční řízení – hlavní ekonomické ukazatele.....	7
Certifikace vysoké důvěryhodnosti a solventnosti společnosti.....	10
Ocenění.....	12
PŘÍLOHY:	14
– zpráva auditora včetně účetní závěrky	
– zpráva o vztazích	

Úvodní slovo předsedy představenstva

V roce 2024 dosáhla naše společnost celkového obratu 1,13 mld. Kč a hospodářského výsledku před zdaněním 38,7 mil. Kč. Meziroční pokles obratu byl ovlivněn pokračující stagnací zakázek rezidenčních developerských projektů v první polovině roku, zásadní vliv měl také dopad nového stavebního zákona a související digitalizace stavebního řízení, kdy docházelo k velkým časovým prodlevám s vydáváním stavebních povolení. I tak se dosažený celkový obrat pohybuje v rozmezí dlouhodobě stanoveného cíle 1 – 1,5 mld. Kč. Pro rok 2025 předpokládáme celkový obrat ve výši 1,4 mld. Kč.

22. ročník soutěže Stavba Jihomoravského kraje 2023, jejíž výsledky byly vyhlášeny v dubnu 2024, byl ve znamení úspěchu v podobě 1. místa v kategorii „bytové stavby“, a to se stavbou REZIDENCE BRATISLAVSKÁ resp. PONÁVKA TOWER.

V následujícím 23. ročníku soutěže Stavba Jihomoravského kraje 2024 se v kategorii „stavby občanské vybavenosti“ umístila na 1. místě stavba DŮM PRO JULII, DĚTSKÝ HOSPIC.

Jako potvrzení naší finanční stability jsme v loňském roce obdrželi od společnosti Dun & Bradstreet rating na úrovni A.

V roce 2025 oslavíme 35. výročí založení společnosti UNISTAV a.s., jejíž nástupnickou společností je UNISTAV CONSTRUCTION a.s. Během této doby jsme postavili stovky nádherných staveb, a to díky našim obchodním partnerům – investorům a dodavatelům, kolegům a spolupracovníkům, kterým bych tímto rád srdečně poděkoval za spolupráci.



Ing. Tomáš Kubiček, MBA
předseda představenstva a generální ředitel

Některé významné zakázky, které jsme dokončili v hospodářském roce 2024:

bytová výstavba	BYTOVÉ DOMY MÝTKA, 2. ETAPA - OBJEKT SO4	STARÁ BOLESLAV
	REZIDENČNÍ SOUBOR HOUSLE - LYSOLAJE	PRAHA
	ROHAN CITY - BYTOVÉ DOMY B5 A B6	PRAHA

ostatní	NOVOSTAVBA DĚTSKÉHO HOSPICE DŮM PRO JULII	BRNO
	PARKOVACÍ OBJEKT PATROVÝCH GARÁŽÍ A DÍLEN (RAZ)	PRAHA
	ROZVOJ AREÁLU ZBRASLAV (RAZ) - VÝSTAVBA PARKOVIŠTĚ A ÚPRAVA VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ	PRAHA
	KOMUNIKACE A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ	STARÁ BOLESLAV
	PŘÍSTAVBA A MODERNIZACE MŠ MICHALOVA	BRNO

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. 2024

UNISTAV HOLDING a.s., IČO: 039 12 094

UNISTAV GROUP a.s., IČO: 082 80 339

Počet a hodnota emitovaných akcií k 31. 12. 2024

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

Základní kapitál k 31. 12. 2024

2,000.000 Kč

Předmět podnikání

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, provozována v oborech:
 - přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti
 - zprostředkování obchodu a služeb
 - velkoobchod a maloobchod
 - ubytovací služby
 - nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
 - pronájem a půjčování věcí movitých
 - poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
 - projektování pozemkových úprav
 - příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kreslířské práce
 - projektování elektrických zařízení

- reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
 - poskytování technických služeb
- projektová činnost ve výstavbě
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
- montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení
- výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení
- realitní zprostředkování

Statutární orgány

ke dni 31. 12. 2024

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 hospodářský rok 2024 společnost UNISTAV CONSTRUCTION a.s. dosáhla celkového obrátu cca 1 127 mil. Kč a hospodářského výsledku před zdaněním 38,7 mil. Kč. Společnost dlouhodobě dodržuje své smluvní a ostatní závazky vůči státu, dodavatelům, bankám a zaměstnancům. Finanční situace společnosti je stabilní.

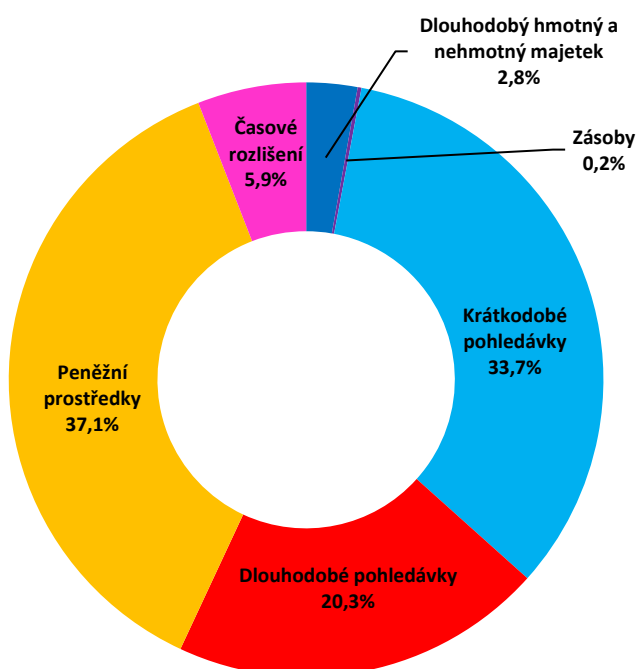
Dlouhodobý hmotný majetek

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

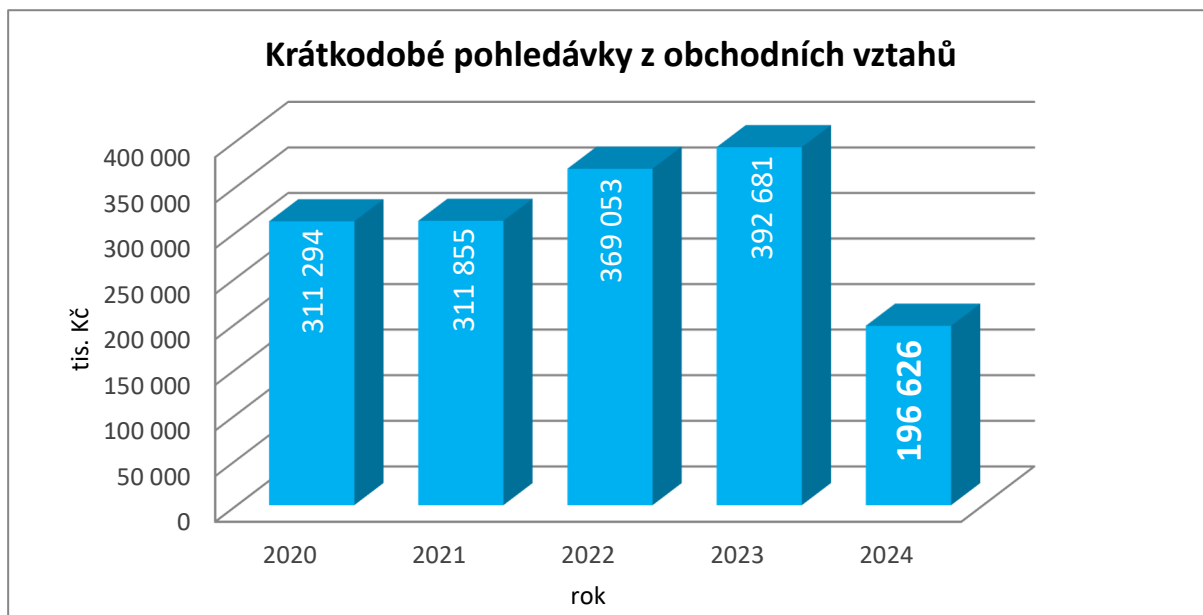
Dlouhodobý finanční majetek

Společnost UNISTAV CONSTRUCTION a.s. neeviduje k 31. 12. 2024 žádný dlouhodobý finanční majetek.

Struktura aktiv

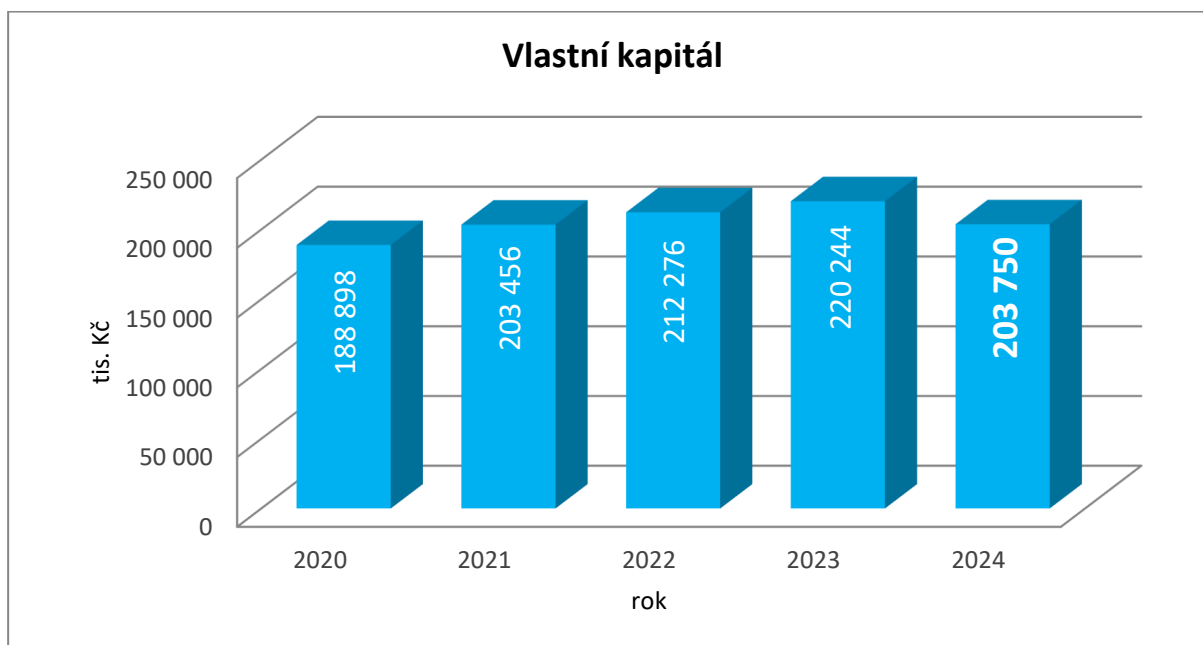


Vývoj krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů



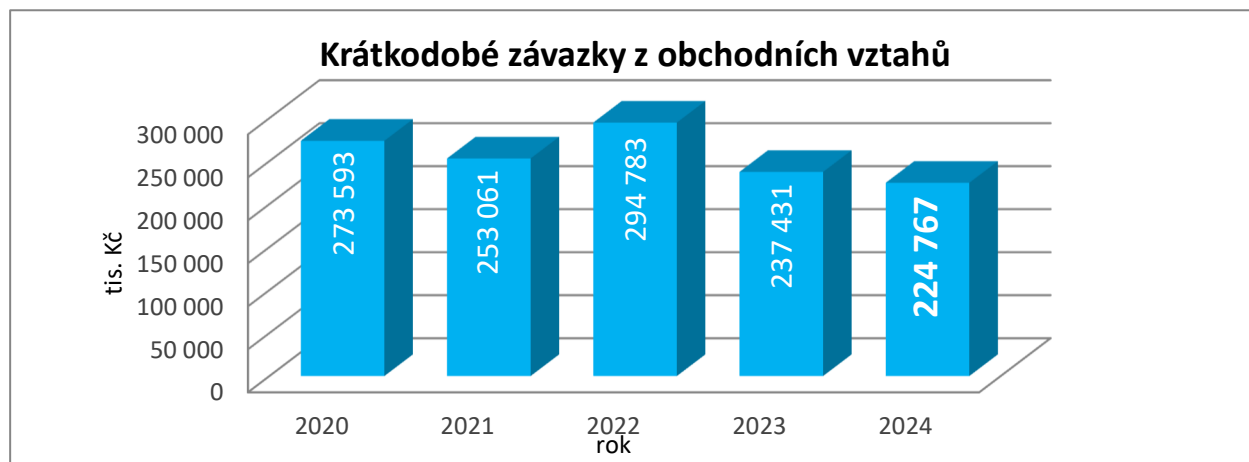
Vlastní kapitál

Podíl vlastního kapitálu na celkových zdrojích (pasivech) činí 32,3%.



Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

Ve vykázaných krátkodobých závazcích jsou všechny závazky do lhůty splatnosti.

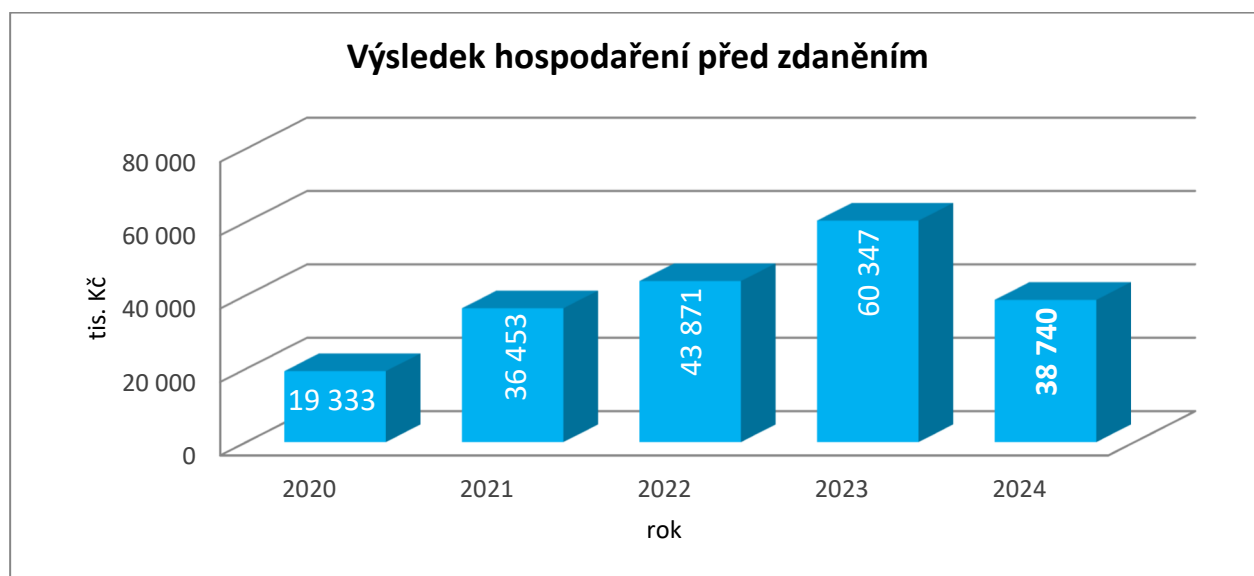


Bankovní úvěry

Společnost k 31. 12. 2024 nečerpá žádné bankovní úvěry.

Hospodářský výsledek

O použití hospodářského výsledku po zdanění ve výši 30 887 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 nejvyšší kritéria ekonomického hodnocení
podle statistického prediktivního modelu Dun & Bradstreet.

Kredibilita společnosti dosahuje nejvyššího stupně A.

08.02.2024

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

20.11.2024

Neeraj Sahai

President, Dun & Bradstreet International

dun&bradstreet



Jihomoravský kraj

Jihomoravský kraj
a Svaz podnikatelů ve stavebnictví
v Jihomoravském kraji

uděluji

na návrh odborné soutěžní poroty

1. místo

v soutěži

Stavba Jihomoravského kraje **2023**

v kategorii

BYTOVÉ STAVBY

stavbě

REZIDENCE BRATISLAVSKÁ

Příhlašovatel: UNISTAV CONSTRUCTION a.s., Brno
Investor: Rezidence Bratislavská s.r.o.
Zhotovitel: UNISTAV CONSTRUCTION a.s., Brno
Projektant: Arch.Design, s.r.o., Brno

Stavba splňuje vyhlášené soutěžní podmínky a důstojně reprezentuje vysokou úroveň
stavebnictví v Jihomoravském kraji

V Brně dne 22. 4. 2024


Ing. Tomáš Nosek
předseda představenstva
SPS v JmK


prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA, dr.h.c.
předseda odborné poroty


Mgr. Jan Grolich
hejtmán
Jihomoravského kraje



jihomoravský kraj

Jihomoravský kraj
a Svaz podnikatelů ve stavebnictví
v Jihomoravském kraji

uděluji

na návrh odborné soutěžní poroty

1. místo

v soutěži

Stavba
Jihomoravského
kraje 2024



v kategorii

STAVBY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

stavbě

**DŮM PRO JULII, DĚTSKÝ HOSPIC,
TRTÍLKOVA 5, BRNO**

Příhlašovatel: UNISTAV CONSTRUCTION a.s., Brno
Investor: Statutární město Brno
Zhotovitel: UNISTAV CONSTRUCTION a.s., Brno
Projektant: ČTYŘSTĚN architekti v.o.s., Brno

Stavba splňuje vyhlášené soutěžní podmínky a důstojně reprezentuje vysokou úroveň
stavebnictví v Jihomoravském kraji

V Brně dne 24. 4. 2025

Ing. Tomáš Nossák
předseda představenstva
SPS v JmK

prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA, dr.h.c.
předseda odborné poroty

Mgr. Jan Golich
hejtman
Jihomoravského kraje

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 také jen „Společnost“, sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za účetní období končící 31.12.2024, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. 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 31.12.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za účetní rok 31.12.2024 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 auditem 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 provádění auditu 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, již 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 (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 mtod, 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

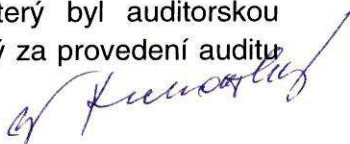
Evidenční číslo auditorské společnosti: 025

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: 23. června 2025

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 31.12.2024

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2024	1 2	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	679 722	-48 001	631 721	801 257
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	60 356	-42 772	17 584	22 011
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	7 457	-4 173	3 284	2 748
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	4 173	-4 173		
B.I.2.1.	Software	007	4 173	-4 173		
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	3 284		3 284	2 748
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	3 284		3 284	2 748
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	52 899	-38 599	14 300	19 263
B.II.1.	Pozemky a stavby	015				
B.II.1.1.	Pozemky	016				
B.II.1.2.	Stavby	017				
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	52 849	-38 599	14 250	19 263
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	50		50	
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	50		50	
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	řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	037	619 366	-5 229	614 137	779 246
C.I.	Zásoby	038	1 336		1 336	5 789
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	980		980	5 050
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	356		356	739
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043	356		356	739
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	383 295	-5 229	378 066	613 231
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	128 420		128 420	136 846
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	128 420		128 420	136 846
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				
C.II.1.5.1	Pohledávky za společnosti	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				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	217 488	-5 229	212 259	466 763
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	201 855	-5 229	196 626	392 681
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	15 633		15 633	74 082
C.II.2.4.1	Pohledávky za společnosti	062	8 741		8 741	41 416
C.II.2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	3 638		3 638	
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	3 254		3 254	32 666
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	066				
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	067				
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	068	37 387		37 387	9 622
C.II.3.1.	Náklady příštích období	069	1 719		1 719	1 472
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	071	35 668		35 668	8 150
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky	075	234 735		234 735	160 226
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	359		359	139
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	234 376		234 376	160 087

označení a	PASIVA b	řad. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	078	631 721	801 257
A.	Vlastní kapitál	079	203 750	220 244
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	169 482	169 482
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	096	169 482	169 482
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	097		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	098	30 887	47 381
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	099		
B. + C.	Cizí zdroje	100	427 971	581 013
B.	Rezervy	101	23 224	30 424
B.1.	Rezervy na důchody a podobné závazky	102		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	103		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	104		
B.4.	Ostatní rezervy	105	23 224	30 424
C.	Závazky	106	404 747	550 589
C.I.	Dlouhodobé závazky	107	110 480	155 233
C.I.1.	Vydané dluhopisy	108		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	109		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	110		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	111		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	112		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	113	110 480	155 233
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	114		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	115		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	116		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	117		
C.I.9.	Závazky - ostatní	118		

označení a		řad. c	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
			5	6
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	119		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	120		
C.I.9.3.	Jiné závazky	121		
C.II.	Krátkodobé závazky	122	243 375	313 749
C.II.1.	Vydané dluhopisy	123		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	124		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	125		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	126		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	127	75	95
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	128	224 767	237 431
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	129		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	130		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	131		
C.II.8.	Závazky ostatní	132	18 533	76 223
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	133	5 001	61 801
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	134		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	135	3 955	4 268
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	136	2 311	2 392
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	137	4 183	4 523
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	138	1 720	1 876
C.II.8.7.	Jiné závazky	139	1 363	1 363
C.III.	Časové rozlišení pasiv	140	50 892	81 607
C.III.1.	Výdaje příštích období	141	19 452	26 373
C.III.2.	Výnosy příštích období	142	31 440	55 234

Sestaveno dne: 10.06.2024		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 31.12.2024

.....(v celých tisících Kč).....

Rok	Měsíc		IČ						
2024	1	2	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	1 104 532	1 633 572
II.	Tržby za prodej zboží	02	4 136	4 172
A.	Výkonová spotřeba	03	979 036	1 449 520
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	3 758	3 789
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	41 851	110 741
A.3.	Služby	06	933 427	1 334 990
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	07	4 071	39 676
C.	Aktivace	08		
D.	Osobní náklady	09	89 830	89 105
D.1.	Mzdové náklady	10	65 034	64 539
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní	11	24 796	24 566
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	22 702	22 483
D.2.2.	Ostatní náklady	13	2 094	2 083
E.	Úpravy hodnot v provozní činnosti	14	-2 009	8 556
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	5 817	6 564
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého majetku - trvalé	16	5 817	6 564
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého majetku - dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-7 826	1 992
III.	Ostatní provozní výnosy	20	10 445	16 339
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	21	585	923
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	22	1	
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	9 859	15 416
F.	Ostatní provozní náklady	24	5 586	5 320
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	64	797
F.2.	Prodáný materiál	26		
F.3.	Daně a poplatky	27	723	1 682
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	-7 790	2 039
F.5.	Jiné provozní náklady	29	12 589	802
*	Provozní výsledek hospodaření	30	42 599	61 906

označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31		
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
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	7 765	8 507
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	7 765	8 507
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	2	232
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	2	232
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	33	117
K.	Ostatní finanční náklady	47	11 655	9 951
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-3 859	-1 559
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	49	38 740	60 347
L.	Daň z příjmů	50	7 853	12 966
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	7 853	12 966
L.2.	Daň z příjmů odložená	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění	53	30 887	47 381
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	30 887	47 381
*	Čistý obrat za účetní období	56	1 108 668	

Sestaveno dne: 10.06.2024		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.:	

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH



k. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 4

Od: 1.1.2024 Do: 31.12.2024

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 PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2023)
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	001	160 226	179 741
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	002	38 740	60 347
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace A.1.1.+...+A.1.6.	003	-17 494	1 480
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umožňování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	5 817	6 564
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	-15 027	3 662
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006	-521	-471
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	-7 763	-8 275
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	21 246	61 827
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu A.2.1.+...+A.2.4.	011	152 170	-68 733
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012	246 630	-111 594
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	-98 913	576
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014	4 453	42 285
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadaajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	015		
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A*+ A.2.) A*+ A.2.	016	173 416	-6 906
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	017	-2	-232
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	7 765	8 507
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulé období (-)	019	-13 667	-10 768
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	167 512	-9 399

Označ.	PREHLED O PĚNĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2023)
Peněžní toky z investiční činnosti				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-1 454	-2 354
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024	585	923
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	-869	-1 431
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	-44 753	30 728
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty C.2.1.-C.2.6.	028	-47 381	-39 413
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 společníky (+)	032		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	033		
C.2.6.	Výplacené 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	-47 381	-39 413
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.) C.1.+ C.2.	035	-92 134	-8 685
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***) A***+ B***+ C***	036	74 509	-19 515
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F) P+F	037	234 735	160 226

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

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU



3 1 . 1 2 . 2 0 2 4

Od: 1.1.2024 Do: 31.12.2024

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, liš-li se od bydliště

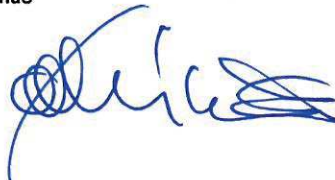
Příkop 838/6

Brno, Zábřovice

602 00

Označ.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU		číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
				sledovaném	(Rok 2023)
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 (Rok 2023)	
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	216 863	175 038
I.2.	Zvýšení		036		
I.3.	Snížení		037	47 381	5 556
I.4.	Konečný zůstatek		038	169 482	169 482
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	30 887	47 381
L.3.	Snížení		049		
L.4.	Konečný zůstatek		050	30 887	47 381
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	220 244	178 419
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	30 887	47 381
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	47 381	5 556
X.4.	Konečný zůstatek	X.1. + X.2. - X.3.	058	203 750	220 244

Sestaveno dne:	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka:
Právní forma akciová společnost účetní jednotky:	Ing. Kubiček Tomáš 
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 31.12.2024



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 31.12.2024
2. Účast na podnikání a druh a pohyb akcií
 - 2.1. Podíly ve společnostech
 - 2.2. Počet a hodnota akcií evidovaných k 31.12.2024
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 31.12.2024
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 31.12.2024 : 10. 6. 2025

1.2. Předmět podnikatelské činnosti

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona – jen vybrané
- 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
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

V roce 2024 byly z obchodního rejstříku vymazány tyto předměty podnikatelské činnosti:

- 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

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 31.12.2024

	Funkce	Jméno	Pracovní funkce v a.s.
Představenstvo	předseda	Ing. Tomáš Kubíček, 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 31.12.2024 majetkový podíl na základním kapitálu žádné společnosti.

2.2. Počet a hodnota akcií evidovaných k 31.12.2024

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 31.12.2023	85	4
k 31.12.2024	84	4
<u>Mzdové náklady (tis. Kč)</u>		
k 31.12.2023	64 539	5 822
k 31.12.2024	65 034	7 505
<u>Odměny členům statutárních a dozorčích orgánů (tis. Kč)</u>		
k 31.12.2023	-	-
k 31.12.2024	-	-
<u>Náklady na sociální zabezpečení a zdrav.pojištění (tis. Kč)</u>		
k 31.12.2023	22 483	1 965
k 31.12.2024	22 702	2 651
<u>Sociální náklady (tis. Kč)</u>		
k 31.12.2023	2 083	302
k 31.12.2024	2 094	305
<u>Osobní náklady celkem (tis. Kč)</u>		
k 31.12.2023	89 105	8 089
k 31.12.2024	89 830	10 461

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 opatnosti 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 nakupovaných 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 nakupovaných 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 31.12.2024 jsou promítnuté změny podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví a vyhlášky 500/2002 Sb., kdy čistý obrat ve VZZ zahrnuje pouze výnosy z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb.

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:

nejdou

Stav účetních opravných položek k pohledávkám je následující:

Údaje jsou uvedeny v Kč

100 % k nedobytným pohledávkám	5 203 909
50 % opravná položka k pohledávkám po spl. > 18 měsíců	18 303
40 % opravná položka k pohl. po spl. > 12 měsíců	0
20 % opravná položka k pohl. po spl. > 6 měsíců	7 000
CELKEM	5 229 212



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

V účetním období k 31.12.2024 je stav rezerv ve výši 23 224 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 31.12.2024 společnost nečerpala žádné investiční a provozní úvěry.

2. Hodnota zastaveného majetku k zajištění provozních a investičních úvěrů a bankovních záruk dle aktuálního stavu k 31.12.2024

Zástavní věřitel	Kategorie majetku	Hodnota zástavy dle účetnictví v tis. Kč
Komerční banka, a.s.	Hmotný dlouhodobý majetek	0
	Peněžní prostředky	174
Československá obchodní banka, a.s.	Hmotný dlouhodobý majetek	0
	Peněžní prostředky	16 171
Citibank Europe plc, org.složka	Hmotný dlouhodobý majetek	0
	Peněžní prostředky	399
Česká spořitelna, a.s.	Hmotný dlouhodobý majetek	0
	Peněžní prostředky	1 503
Oberbank AG	Hmotný dlouhodobý majetek	0
	Peněžní prostředky	853
CELKEM	Hmotný dlouhodobý majetek	0
	Peněžní prostředky	19 100

3. Hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek

Pořizovací cena v tis. Kč

	Počáteční zůstatek 1.1.2024	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek 31.12.2024
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje					
Software	4 173	0	0		4 173
Ostatní ocenitelná práva					
Goodwill					
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek					
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek					
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	2 748	536	0		3 284
Celkem 1.1.2024 – 31.12.2024	6 921	536	0		7 457

Oprávky v tis. Kč

	Počáteční zůstatek 1.1.2024	Odpisy	Vyřazení, prodeje	Převody	Konečný zůstatek 31.12.2024
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje					
Software	4 173		0		4 173
Ostatní ocenitelná práva					
Goodwill					
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek					
Celkem 1.1.2024 – 31.12.2024	4 173		0		4 173

Dlouhodobý hmotný majetek

Pořizovací cena v tis. Kč

	Počáteční zůstatek 1.1.2024	Přírůstky	Vyřazení, prodej	Převody	Konečný zůstatek 31.12.2024
Pozemky	0	0	0		0
Stavby	0	0	0		0
Stroje a zařízení	7 306	0	370		6 936



Dopravní prostředky	27 652	868	1 407		27 143
Inventář	1 089	0	0		1 089
Ostatní zařízení stavenišť	17 825	0	114		17 711
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0				0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	868	868		0
Poskytnuté zálohy na DLHM	0	24 550	24 500		50
Celkem 1.1.2024 - 31.12.2024	53 872	26 286	27 259		52 899

Oprávký v tis. Kč	Počáteční zůstatek 1.1.2024	Odpisy	Prodeje, likvidace ZC	Vyřazení	Konečný zůstatek 31.12.2024
Pozemky	0		0	0	0
Stavby	0				0
Stroje a zařízení	6520	200	64	266	6 390
Dopravní prostředky	16 762	4 462	0	1 384	19 840
Inventář	836	84		0	920
Zařízení stavenišť	10 492	1 072		115	11 449
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0				0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0				0
Poskytnuté zálohy na DLHM	0				0
Celkem 1.1.2024 - 31.12.2024	34 610	5 818	64	1 765	38 599

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 pořizovaný formou finančního pronájmu evidovaný na podrozvahových účtech

Účetní jednotka neeviduje majetek pořízený formou finančního pronájmu.

5. Pohledávky

Souhrná výše pohledávek z obchodního styku	330 267
z toho po lhůtě splatnosti starší než 1 rok	5 240
Pohledávky za společníky – vratné vklady do sdružení	8 741

Údaje uvedeny v tis. Kč



6. Vlastní kapitál

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

Skupina	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2024	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	169 482	169 482	0
Hospodářský výsledek	47 381	30 887	-16 494
Vlastní kapitál celkem	220 244	203 750	-16 494

Výplata dividend akcionářům v období od 01.01.2024 do 31.12.2024 byla realizována ve výši 47 381 tis. Kč.

6.2. Hospodářský výsledek

6.3.

O použití hospodářského výsledku za rok 2024 – zisku ve výši 30 887 tis. Kč bude rozhodnuto na valné hromadě společnosti.

7. Závazky

Souhrnná výše závazků z obchodního styku	335 164
Závazky starší 36 měsíců (splatné až na výzvu věřitele)	0
Závazky ke společníkům – vratné vklady do sdružení	5 001

Údaje uvedeny v tis. Kč

Závazky – sociální zabezpečení 1 597 tis. Kč	uhrazeno 13. 1. 2025
Závazky – zdravotní pojištění 714 tis. Kč	uhrazeno 13. 1. 2025
Daň ze mzdy 513 tis. Kč	uhrazeno 13. 1. 2025

8. Struktura tržeb



602100 tržby z hlavní činnosti – nová výstavba	919 733
602110 tržby z hlavní činnosti – rekonstrukce a modernizace	117 307
602300 tržby z prodeje služeb – přefakturace	28 304
602390 tržby z prodeje služeb – mezi spřízněnými	31 592
602500 tržby za nájemné	193
604100 tržby za prodej zboží	4 136

Údaje uvedeny v tis. Kč

Účetní jednotka v roce 2024 zahrnuje výnosy a náklady spojené s nákupem a prodejem pozemků ve výši 33 mil. Kč do výnosů a nákladů z hlavní činnosti ve smyslu ust. § 7 odst. 2 zákona o účetnictví č. 563/1991Sb. v platném znění. Tato odchylka lépe vyjadřuje charakter transakce ve vazbě na hlavní činnost účetní jednotky a tím i věrné zobrazení v účetní závěrce. Dále bylo účtováno o postoupení zaplacené zálohy v hodnotě 19 mil. Kč na koupi pozemků, v účetnictví zachyceno na rozvahových účtech. Postoupeno v nominální hodnotě.

9. Časové rozlišení

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

V roce 2024 bylo naúčtováno časové rozlišení výnosů ve výši 31 440 tis. Kč, které vzniklo z titulu nepředaných prací od subdodavatelů, které ale byly předmětem fakturace na investory.

10. Náklady spojené s auditem za hospodářský rok od 1.1.2024 do 31.12.2024

Smlouva na povinný audit zpracovaný společností EKO AUDIS, spol. s r.o. Brno byla pro dané období uzavřena s odměnou ve výši 230.000,- Kč.

11. Události po době účetní závěrky

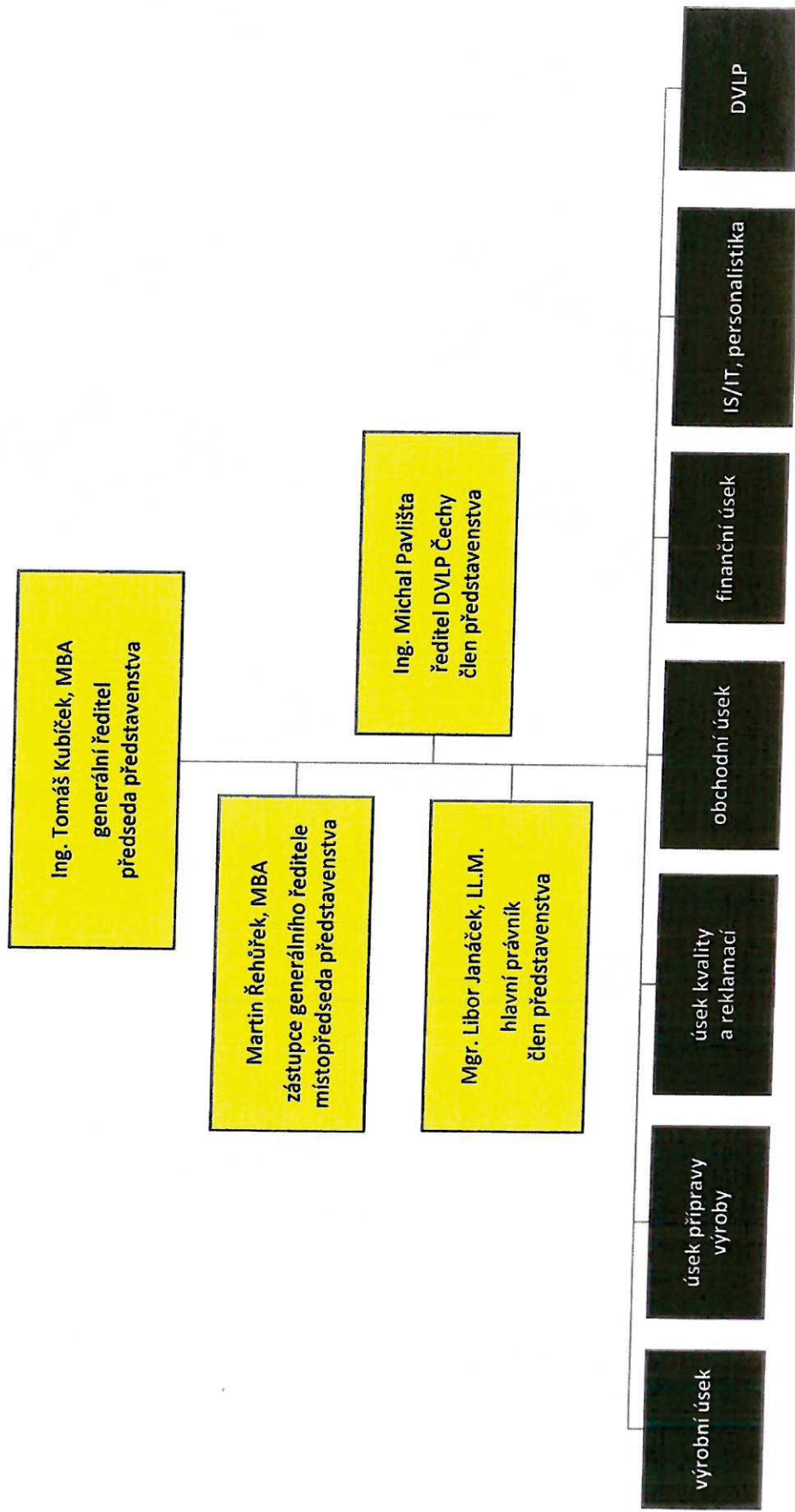
Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné události, které by směřovaly k úpravě účetní závěrky za účetní období od 1.1.2024 do 31.12.2024.


Ing. Tomáš Kubíček, MBA
předseda představenstva

V Brně 10. 6. 2025

Zpracovala:

Bc. Kateřina Mazlová



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, provozovaná v oborech:

- přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti
- zprostředkování obchodu a služeb
- velkoobchod a maloobchod
- ubytovací služby
- nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- pronájem a půjčování věcí movitých
- poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- projektování pozemkových úprav
- příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce
- projektování elektrických zařízení
- reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
- poskytování technických služeb

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

Realitní zprostředkování

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 Návsi 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.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2024

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. 2024 do 31. 12. 2024 (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:
 - **NOVOINVEST Development, s.r.o.**, se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 096 94 153
 - **NOVOINVEST Real Estate, s.r.o.**, se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 096 94 021
- **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., v likvidaci, se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 021 07 104, která ovládá:
 - Bytový dům U Kruhovky, s.r.o., v likvidaci, 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 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
- BD Dolnopolní, s.r.o., se sídlem v Brně, Kolejní 3100/18, IČO: 077 13 584
- UNISTAV Mýtka s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 211 20 064

1.2.2 Ing. Tomáš Kubiček, 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
- Ponávka Tower Beta s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 212 72 051
- JERLÍNKA INVEST s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 217 10 554
- Prague Institute of Language Studies, s.r.o., v likvidaci, se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 021 07 104, která ovládá:
 - Bytový dům U Kruhovky, s.r.o., v likvidaci, se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 038 16 613
- Real Estate Development, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 069 80 597
- Real Estate Invest Development, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 069 80 473
- PANORAMA Kociánka, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 042 80 547
- KOTLÁŘSKÁ REAL ESTATE s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 061 61 766



- 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
- UNISTAV Mýtka s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 211 20 064
- Pitkovický dvůr, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 223 67 071

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
- Ponávka Tower Alfa s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 212 71 968
- JERLÍNKA INVEST s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 217 10 554
- Prague Institute of Language Studies, s.r.o., v likvidaci, se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 021 07 104, která ovládá:
 - Bytový dům U Kruhovky, s.r.o., v likvidaci, se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 038 16 613
- Real Estate Development, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 069 80 597
- Real Estate Invest Development, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 069 80 473
- PANORAMA Kociánka, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 042 80 547
- KOTLÁŘSKÁ REAL ESTATE s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 061 61 766



- 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
- UNISTAV Mýtka s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 211 20 064
- Pitkovický dvůr, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 223 67 071

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 22,024.399,- 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_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. 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. 4000_U.4641_25_2023, CONSTR č. 12080_U.5070_01_2023 ze dne 3. 5. 2023 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 BD SO5 A VENKOVNÍ OBJEKTY SO7, SO8“
- 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.5141_02_2024, CONSTR č. 12080_U.5140_01_2024 ze dne 9. 9. 2024 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV Mýtka s.r.o. související s realizací developerského projektu „BYTOVÝ DŮM JOSEFA TRUHLÁŘE, STARÁ BOLESLAV“
- 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 26. 6. 2023, označení smlouvy příkazníka 16001_Stará_Boleslav_2023, označení smlouvy příkazce 4641_Stará_Boleslav_2023 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.
- Příkazní smlouva o obstarání developerského managementu ze dne 25. 9. 2024, označení smlouvy příkazníka 16001_BD_JT_2024, označení smlouvy příkazce 5141_BD_JT_2024 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV Mýtka s.r.o.
- Zprostředkovatelská smlouva ze dne 30. 9. 2020, označení smlouvy zprostředkovatele: 16002_Ponávka:2020, označení smlouvy zájemce: U.4886_4550_Ponávka_2020 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností Rezidence Bratislavská, s.r.o.
- Smlouva o nájmu bytu ze dne 12. 1. 2024 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 21.12.2021 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV REAL ESTATE, 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.
- 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 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 dopravního prostředku ze dne 31.10.2023 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.
- Kupní smlouva o prodeji ojetého motorového vozidla ze dne 1. 7. 2024 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV FACILITY s.r.o.
- Dohoda o postoupení smlouvy ze dne 3. 9. 2024 uzavřená za obvyklých obchodních podmínek se společností Landia – Zátíši s.r.o. a UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.
- Kupní smlouva ze dne 20. 12. 2023 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.
- Kupní smlouva ze dne 20. 12. 2023 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o.
- Kupní smlouva ze dne 18. 6. 2024 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV REAL ESTATE, 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

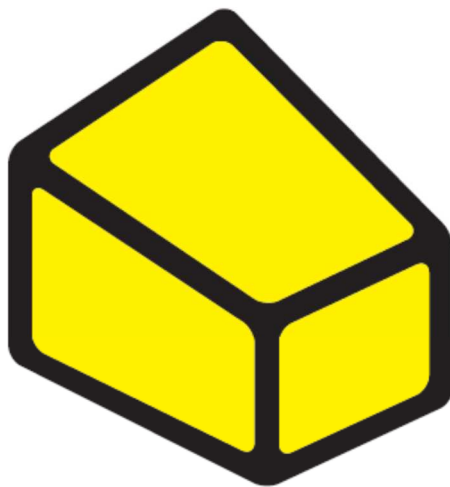
S ohledem na skutečnost, že Ovládající osoby jsou osoby jednající ve shodě, se dle § 83 odst. 3 zákona o obchodních korporacích v takovémto případě nevyžaduje přezkum této zprávy o vztazích kontrolním orgánem.

V Brně dne 7. 2. 2025


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

Projednáno dozorčí radou dne 13. 2. 2025


MVDr. Dušan Novotný
člen dozorčí rady



UNISTAV

UNISTAV CONSTRUCTION a.s.

Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno

IČO: 039 02 447, DIČ: CZ03902447

www.unistav.cz