

UNISTAV CONSTRUCTION A.S.



**VÝROČNÍ
ZPRÁVA**
2025

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

Rok 2025 můžeme pro nás hodnotit jako velmi pozitivní. Byl pro naši společnost rokem růstu obratu, kdy společnost dosáhla celkového obratu 1,41 mld. Kč a hospodářského výsledku před zdaněním 68,9 mil. Kč. Výsledky naší firmy kopírovaly vývoj celého sektoru stavební výroby, který meziročně vzrostl o 9,3%. Díky poklesu úrokových sazeb u hypotečních úvěrů, inflaci na úrovni 2,5 % a růstu HDP o 2,6 % došlo k oživení v segmentu rezidenčních developerských projektů. V našem portfoliu přesto převládaly zakázky pro státní či veřejný sektor. Limitujícím faktorem pro nás zůstává přetrvávající nedostatek pracovních kapacit na trhu. Dosažený celkový obrat je i nadále v rozmezí dlouhodobě stanoveného cíle 1 – 1,5 mld. Kč. Pro rok 2026 předpokládáme celkový obrat ve výši 1,5 mld. Kč.

V roce 2025 naše společnost získala za realizaci stavby Dětský hospic Dům pro Julii v Brně prestižní celorepublikové ocenění STAVBA ROKU 2025. Také stavba Parkovací dům s heliportem v Praze - Zbraslavi obdržela nominaci na toto ocenění.

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

Rád bych poděkoval všem našim zaměstnancům za jejich profesionální přístup, odbornost a pracovní nasazení. Poděkování patří také obchodním partnerům a investorům za jejich důvěru a dlouhodobou spolupráci.



Ing. Tomáš Kubíček, MBA
předseda představenstva a generální ředitel

Některé významné zakázky, které jsme dokončili v kalendářním roce 2025:

bytová výstavba	PANORAMA KOCIÁNKA III - ŘADOVÉ RODINNÉ DOMY	BRNO
-----------------	---	------

ostatní	NOVOSTAVBA DÍLEN INTEGROVANÉ STŘEDNÍ ŠKOLY	HODONÍN
	PROJEKT BUDOVY V ČECHOVĚ ULICI	ŠLAPANICE
	NOVOSTAVBA DOMOVA PRO SENIORY	NOVÝ BYDŽOV
	VYBUDOVÁNÍ ODBORNÝCH UČEBEN - BISKUPSKÉ GYMNÁZIUM	BRNO
	ZŠ ČEBÍN - ZLEPŠENÍ KVALITY A DOSTUPNOSTI VZDĚLÁVÁNÍ	ČEBÍN
	DOMOV SV. VÁCLAVA - REKONSTRUKCE A MODERNIZACE DOMOVA PRO SENIORY	STARÁ BOLESLAV

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.

Akcionáři společnosti k 31. 12. 2025

UNISTAV HOLDING a.s., IČO: 039 12 094

UNISTAV GROUP a.s., IČO: 082 80 339

Počet a hodnota emitovaných akcií k 31. 12. 2025

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

Základní kapitál k 31. 12. 2025

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. 2025

Ing. Tomáš Kubiček, 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 kalendářní rok 2025 společnost UNISTAV CONSTRUCTION a.s. dosáhla celkového obrátu cca 1,41 mld. Kč a hospodářského výsledku před zdaněním 68,9 mil. Kč. Společnost dlouhodobě dodržuje své smluvní a ostatní závazky vůči státu, dodavatelům, bankám a zaměstnancům. Finanční situace společnosti je stabilní.

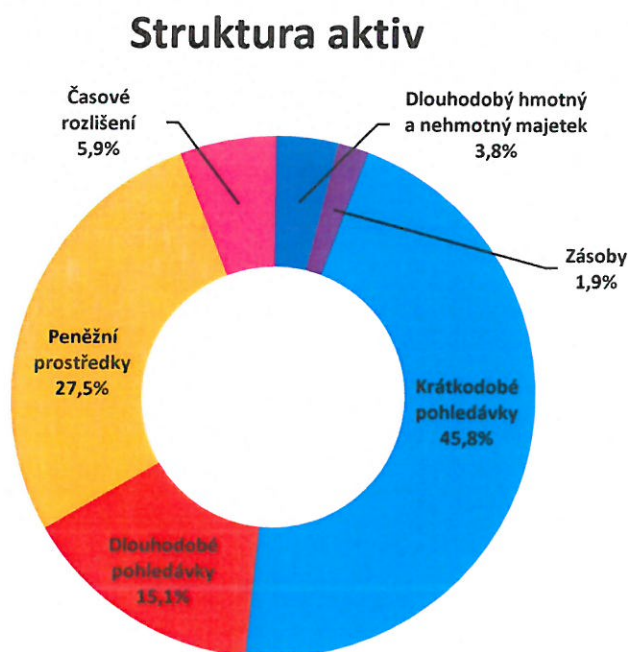
Dlouhodobý hmotný majetek

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. 2025 žádný dlouhodobý finanční majetek.

Struktura aktiv



Vývoj krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů



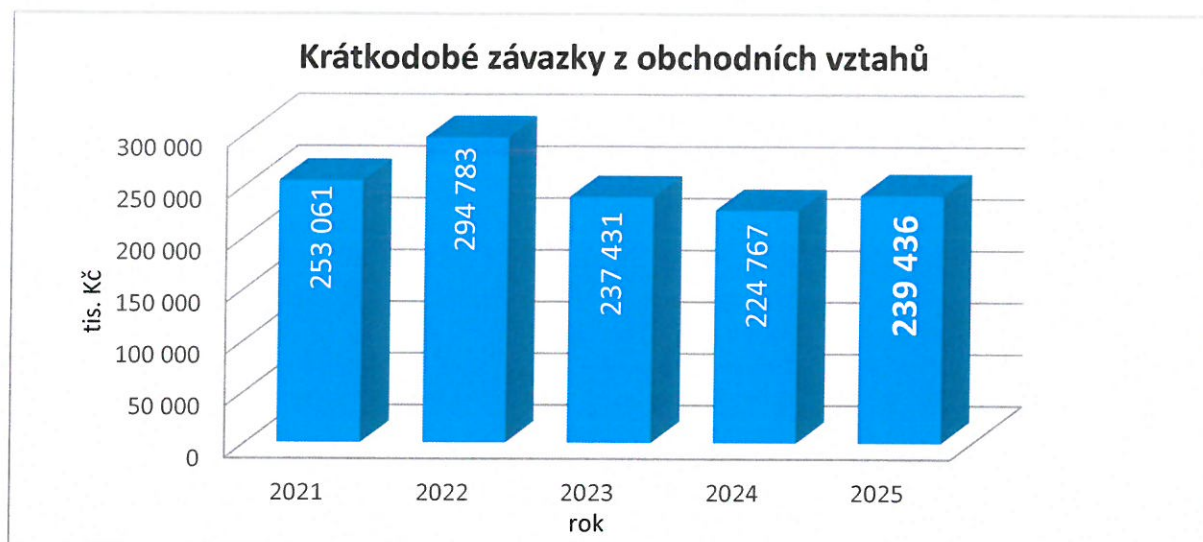
Vlastní kapitál

Podíl vlastního kapitálu na celkových zdrojích (pasivech) činí 34%.



Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

Ve vykázaných krátkodobých závazcích jsou všechny závazky do lhůty splatnosti.

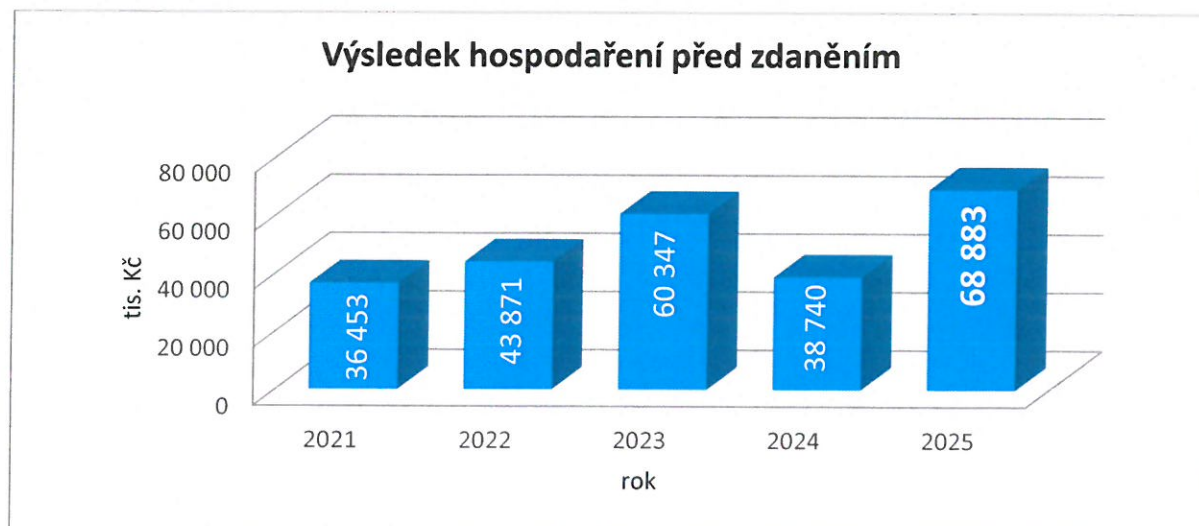


Bankovní úvěry

Společnost k 31. 12. 2025 nečerpá žádné bankovní úvěry.

Hospodářský výsledek

O použití hospodářského výsledku po zdanění ve výši 53 619 tis. Kč bude rozhodnuto na valné hromadě společnosti.





Hodnocení vysoké 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.
Kreditabilita společnosti dosahuje nejvyššího stupně AA.

26.02.2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Neeraj Sahai'.

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.

20.11.2025

Neeraj Sahai

President, Dun & Bradstreet International

dun&bradstreet

TITUL STAVBA ROKU 2025

STAVBA ROKU 2025

Dětský hospic Dům pro Julii, Brno Jihomoravský kraj

Příhlašovatel: UNISTAV CONSTRUCTION a.s.

Investor: Statutární město Brno

Uživatel: Dům pro Julii z.ú.

Autoři: Tomáš Págo, Milan Joja, Karel Kubza / ČTVRSTĚN architekti

Spoluautor: Marek Holán - krajinářská architektura

Projektant: Ing. Roman Koplík ČKAIT-005610

Dodavatel: UNISTAV CONSTRUCTION a.s.

Stavbyvedoucí: Vítězslav Kolečkař ČKAIT1003542 / UNISTAV CONSTRUCTION a.s.

Titul Stavba roku 2025 byl udělen za vznik prvního dětského hospice v Česku – unikátního místa, které spojuje architektonickou citlivost s hlubokým porozuměním pro potřeby nevyléčitelně nemocných dětí a jejich rodin. Dům pro Julii nabízí nejen palativní a odlehčovací péči, ale také prostor pro klid, důsledek a vzájemnou blízkost v nejtěžších životních chvílích.


Ing. arch. Jan Fibiger, CSc.
předseda rady programu
Stavba roku 2025


prof. Ing. arch. Zdeněk Jiran
předseda poroty
Stavba roku 2025



NOMINACE NA TITUL STAVBA ROKU 2025

STAVBA ROKU 2025

V Praze dne 8. září 2025

Parkovací dům s heliportem Hlavní město Praha

Příhlašovatel: UNISTAV CONSTRUCTION a.s.

Investor: Ministerstvo vnitra ČR – Policejní prezidium ČR

Autor: Milan Režná / ARCHTEAM PROJEKTOVÁ KANCELÁŘ s.r.o.

Projektant: ARCHTEAM PROJEKTOVÁ KANCELÁŘ s.r.o.

Dodavatel: UNISTAV CONSTRUCTION a.s.

Starobývedoucí: Ing. Michal Malásek CKAIT 1003531 / UNISTAV CONSTRUCTION a.s.

Nominace na titul Stavba roku 2025 byla udělena architektonicky a stavebně velmi zdařilému a precizně realizovanému parkovacímu domu s heliportem na střechu, který je umístěn v přírodně svazitém složitěm terénu. Porota ocenila pragmatický přístup architektů, použití jednoduchých výrazových prostředků a péči o celou realizaci stavby.


Ing. arch. Jan Fibiger, CSc.
předseda rady programu
Stavba roku 2025


prof. Ing. arch. Zdeněk Jíran
předseda poroty
Stavba roku 2025

Vypisovatele:



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 31.12.2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za účetní období končící 31.12.2025, 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 31.12.2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za účetní rok 31.12.2025 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: Bc. Markéta Malochová

Evidenční číslo statutárního auditora: 2315

Datum zprávy auditora: 7. května 2026

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 31.12.2025
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2025	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	řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	712 211	-45 413	666 798	631 721
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	70 319	-44 961	25 358	17 584
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	7 752	-4 173	3 579	3 284
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	3 579		3 579	3 284
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	3 579		3 579	3 284
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	62 567	-40 788	21 779	14 300
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	62 567	-40 788	21 779	14 250
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
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				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	641 892	- 452	641 440	614 137
C.I.	Zásoby	038	12 659		12 659	1 336
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				980
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	12 659		12 659	356
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043	12 659		12 659	356
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	445 921	- 452	445 469	378 066
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	100 310		100 310	128 420
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	100 310		100 310	128 420
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 společníky	053				
C.II.1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4	Jiné pohledávky	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	306 101	- 452	305 649	212 259
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	285 100	- 452	284 648	196 626
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	21 001		21 001	15 633
C.II.2.4.1	Pohledávky za společníky	062	7 840		7 840	8 741
C.II.2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064				3 638
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	7 653		7 653	3 254
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	5 508		5 508	
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	067				
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	068	39 510		39 510	37 387
C.II.3.1.	Náklady příštích období	069	2 731		2 731	1 719
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	071	36 779		36 779	35 668
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	183 312		183 312	234 735
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	39		39	359
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	183 273		183 273	234 376

označení a	PASIVA b	řad. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	078	666 798	631 721
A.	Vlastní kapitál	079	226 482	203 750
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	53 619	30 887
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	099		
B. + C.	Cizí zdroje	100	440 316	427 971
B.	Rezervy	101	22 103	23 224
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	22 103	23 224
C.	Závazky	106	418 213	404 747
C.I.	Dlouhodobé závazky	107	109 281	110 480
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	109 281	110 480
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	PASIVA b	řad. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 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	263 553	243 375
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	1 248	75
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	128	239 436	224 767
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	22 869	18 533
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	133		5 001
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	134		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	135	4 352	3 955
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	136	2 676	2 311
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	137	8 183	4 183
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	138	6 295	1 720
C.II.8.7.	Jiné závazky	139	1 363	1 363
C.III.	Časové rozlišení pasiv	140	45 379	50 892
C.III.1.	Výdaje příštích období	141	23 514	19 452
C.III.2.	Výnosy příštích období	142	21 865	31 440

Sestaveno dne: 06.05.2026		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 31.12.2025

(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

UNISTAV CONSTRUCTION a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

Příkop 838/6

60200 Brno, Zábřovice



Rok	Měsíc		IČ							
2025	1	2	0	3	9	0	2	4	4	7

označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	1 387 742	1 104 532
II.	Tržby za prodej zboží	02	3 870	4 136
A.	Výkonová spotřeba	03	1 228 172	979 036
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	3 504	3 758
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	44 798	41 851
A.3.	Služby	06	1 179 870	933 427
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	07	980	4 071
C.	Aktivace	08		
D.	Osobní náklady	09	94 081	89 830
D.1.	Mzdové náklady	10	67 724	65 034
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní	11	26 357	24 796
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	23 902	22 702
D.2.2.	Ostatní náklady	13	2 455	2 094
E.	Úpravy hodnot v provozní činnosti	14	1 288	-2 009
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	6 065	5 817
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého majetku - trvalé	16	6 065	5 817
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého majetku - dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-4 777	-7 826
III.	Ostatní provozní výnosy	20	12 658	10 445
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	21	1 755	585
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	22	561	1
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	10 342	9 859
F.	Ostatní provozní náklady	24	8 792	5 586
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	425	64
F.2.	Prodáný materiál	26		
F.3.	Daně a poplatky	27	904	723
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	406	-7 790
F.5.	Jiné provozní náklady	29	7 057	12 589
*	Provozní výsledek hospodaření	30	70 957	42 599

označení a	TEXT	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	8 528	7 765
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	8 528	7 765
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43		2
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		2
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	335	33
K.	Ostatní finanční náklady	47	10 937	11 655
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-2 074	-3 859
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	49	68 883	38 740
L.	Daň z příjmů	50	15 264	7 853
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	15 264	7 853
L.2.	Daň z příjmů odložená	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění	53	53 619	30 887
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	53 619	30 887
*	Čistý obrát za účetní období	56	1 391 612	1 108 668

Sestaveno dne: 06.05.2026		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 5

Od: 1.1.2025 Do: 31.12.2025

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

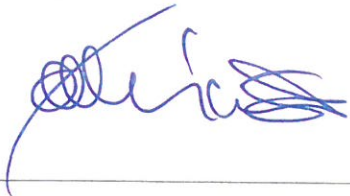
Brno, Zábřovice

602 00

otisk podacího razítka

Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2024)
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	001	+234 735	+160 226
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	002	+68 883	+38 740
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace A.1.1.+...+A.1.6.	003	-9 691	-17 494
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	+6 065	+5 817
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	-5 898	-15 027
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006	-1 330	-521
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	-8 528	-7 763
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	+59 192	+21 246
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu A.2.1.+...+A.2.4.	011	-67 777	+152 170
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012	-66 264	+246 630
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	+9 810	-98 913
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014	-11 323	+4 453
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	-8 585	+173 416
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	017		-2
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	+8 528	+7 765
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	019	-6 772	-13 667
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	021		
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.7.) A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.7.	022	-6 829	+167 512

Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2024)
Peněžní toky z investiční činnosti				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-14 264	-1 454
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024	+1 755	+585
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	-12 509	-869
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	-1 199	-44 753
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty C.2.1.-C.2.6.	028	-30 886	-47 381
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.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v. o. s. a komplementáři u k. s. (-)	034	-30 886	-47 381
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.) C.1.+ C.2.	035	-32 085	-92 134
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A****+ B****+ C****) A****+ B****+ C****	036	-51 423	+74 509
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F) P+F	037	+183 312	+234 735

Sestaveno dne:	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem 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



k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 5

Od: 1.1.2025 Do: 31.12.2025

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	(Rok 2024)
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 2024)
G. Rezervní fondy (účet 421, 422)				
G.1.	Počáteční zůstatek	027		+1 381
G.2.	Zvýšení	028		
G.3.	Snížení	029		
G.4.	Konečný zůstatek	030		+1 381
H. Ostatní fondy ze zisku (účet 423, 427)				
H.1.	Počáteční zůstatek	031	+1 381	
H.2.	Zvýšení	032		
H.3.	Snížení	033		
H.4.	Konečný zůstatek	034	+1 381	
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)				
I.1.	Počáteční zůstatek	035	+200 369	+216 863
I.2.	Zvýšení	036		
I.3.	Snížení	037	+30 887	+47 381
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	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	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	+53 619	+30 887
L.3.	Snížení	049		
L.4.	Konečný zůstatek	050	+53 619	+30 887
M. Zálohy na podíl na zisku (účet 432)				
M.1.	Počáteční zůstatek	051		
M.2.	Zvýšení	052		
M.3.	Snížení	053		
M.4.	Konečný zůstatek	054		
Vlastní kapitál celkem				
X.1.	Počáteční zůstatek	055	+203 750	+220 244
X.2.	Zvýšení	056	+53 619	+30 887
X.3.	Snížení	057	+30 887	+47 381
X.4.	Konečný zůstatek	058	+226 482	+203 750

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 31.12.2025



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 31.12.2025
2. **Účast na podnikání a druh a pohyb akcií**
 - 2.1. Podíly ve společnostech
 - 2.2. Počet a hodnota akcií evidovaných k 31.12.2025
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 31.12.2025**
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 31.12.2025 : 6. 5. 2026

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
- realitní zprostředkování



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 31.12.2025

	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 31.12.2025 majetkový podíl na základním kapitálu žádné společnosti.

2.2. Počet a hodnota akcií evidovaných k 31.12.2025

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 31.12.2024	84	4
k 31.12.2025	86	4
<u>Mzdové náklady (tis. Kč)</u>		
k 31.12.2024	65 034	7 505
k 31.12.2025	67 724	7 508
<u>Odměny členům statutárních a dozorcích orgánů (tis. Kč)</u>		
k 31.12.2023	-	-
k 31.12.2024	-	-
<u>Náklady na sociální zabezpečení a zdrav.pojištění (tis. Kč)</u>		
k 31.12.2024	22 702	2 651
k 31.12.2025	23 902	2 746
<u>Sociální náklady (tis. Kč)</u>		
k 31.12.2024	2 094	305
k 31.12.2025	2 455	0
<u>Osobní náklady celkem (tis. Kč)</u>		
k 31.12.2024	89 830	10 461
k 31.12.2025	94 081	10 258

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

Řídicím 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 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.

Nejsou.

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	326 979
50 % opravná položka k pohledávkám po spl. > 18 měsíců	124 298
40 % opravná položka k pohl. po spl. > 12 měsíců	1 200
20 % opravná položka k pohl. po spl. > 6 měsíců	0
CELKEM	452 477

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

V účetním období k 31.12.2025 je stav rezerv ve výši 22 103 tis. Kč. K 31.12.2024 byla hodnota rezerv 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. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

1. Investiční a provozní úvěry

K 31.12.2025 společnost nečerpala žádné investiční a provozní úvěry.

2. Hodnota zastaveného majetku k zajištění provozních a investičních úvěrů a bankovních záruk dle aktuálního stavu k 31.12.2025

Zástavní věřitel	Kategorie majetku	Hodnota zástavy dle účetnictví v tis. Kč
Komerční banka, a.s.	Hmotný dlouhodobý majetek	0
	Peněžní prostředky	13
Československá obchodní banka, a.s.	Hmotný dlouhodobý majetek	0
	Peněžní prostředky	9 071
Citibank Europe plc, org.složka	Hmotný dlouhodobý majetek	0
	Peněžní prostředky	294
Česká spořitelna, a.s.	Hmotný dlouhodobý majetek	0
	Peněžní prostředky	453
Oberbank AG	Hmotný dlouhodobý majetek	0
	Peněžní prostředky	2 457
CELKEM	Hmotný dlouhodobý majetek	0
	Peněžní prostředky	12 288



3. Hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek

Pořizovací cena v tis. Kč

	Počáteční zůstatek 1.1.2025	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek 31.12.2025
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	3 284	295	0		3 579
Celkem 1.1.2025 – 31.12.2025	7 457	295	0		7 752

Oprávký v tis. Kč

	Počáteční zůstatek 1.1.2025	Odpisy	Vyřazení, prodeje	Převody	Konečný zůstatek 31.12.2025
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje					
Software	4 173		0		4 173
Ostatní ocenitelná práva					
Goodwill					
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek					
Celkem 1.1.2025 – 31.12.2025	4 173		0		4 173

Dlouhodobý hmotný majetek

Pořizovací cena v tis. Kč

	Počáteční zůstatek 1.1.2025	Přírůstky	Vyřazení, prodej	Převody	Konečný zůstatek 31.12.2025
Pozemky	0	0	0		0
Stavby	0	0	0		0
Stroje a zařízení	6 936	0	605		6 331
Dopravní prostředky	27 113	11 216	3 469		34 860
Inventář	1 089	0	0		1 089



Ostatní zařízení stavenišť	17 711	2 804	228		20 287
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0				0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	14 020	14 020		0
Poskytnuté zálohy na DLHM	50	2 368	2 418		0
Celkem 1.1.2025 - 31.12.2025	52 899	30 408	20 740		62 567

Oprávky v tis. Kč	Počáteční zůstatek 1.1.2025	Odpisy	Prodeje, likvidace ZC	Vyřazení	Konečný zůstatek 31.12.2025
Pozemky	0		0	0	0
Stavby	0				0
Stroje a zařízení	6 390	189	7	604	5 982
Dopravní prostředky	19 840	4 566	418	3 469	21 355
Inventář	920	84		0	1004
Zařízení stavenišť	11 449	1 226		228	12 447
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0				0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0				0
Poskytnuté zálohy na DLHM	0				0
Celkem 1.1.2025 - 31.12.2025	38 599	6 065	425	4 301	40 788

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. Hodnota majetku v operativní evidenci k 31.12.2025 je 9.999 tis. Kč.

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

Účetní jednotka neeviduje majetek pořízený formou finančního pronájmu.

5. Pohledávky

Souhrnná výše pohledávek z obchodního styku	385 392
z toho po lhůtě splatnosti starší než 1 rok	579
Pohledávky za společníky – vratné vklady do sdružení	7 840

Údaje uvedeny v tis. Kč



6. Vlastní kapitál

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

Skupina	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2025	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	30 887	53 619	22 732
Vlastní kapitál celkem	203 750	226 482	22 732

Výplata dividend akcionářům v období od 01.01.2025 do 31.12.2025 byla realizována ve výši 30 887 tis. Kč.

6.2. Hospodářský výsledek

O použití hospodářského výsledku za rok 2025 – zisku ve výši 53 619 tis. Kč bude rozhodnuto na valné hromadě společnosti.

7. Závazky

Souhrná výše závazků z obchodního styku	348 633
Závazky starší 36 měsíců (splatné až na výzvu věřitele)	0
Závazky ke společníkům – vratné vklady do sdružení	0

Údaje uvedeny v tis. Kč

Závazky – sociální zabezpečení 1 864 tis. Kč	uhrazeno 12. 1. 2026
Závazky – zdravotní pojištění 812 tis. Kč	uhrazeno 12. 1. 2026
Daň ze mzdy 629 tis. Kč	uhrazeno 12. 1. 2026



8. Struktura tržeb

602100 tržby z hlavní činnosti – nová výstavba	1 072 470
602110 tržby z hlavní činnosti – rekonstrukce a modernizace	284 938
602300 tržby z prodeje služeb – přefakturace	13 005
602390 tržby z prodeje služeb – mezi spřízněnými	9 725
602500 tržby za nájemné	64
604100 tržby za prodej zboží	3 870

Údaje uvedeny v tis. Kč

9. Časové rozlišení

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

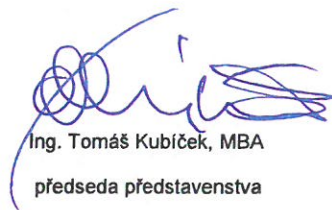
V roce 2025 bylo naúčtováno časové rozlišení výnosů ve výši 21 865 tis. Kč, které vzniklo z titulu nepředaných prací od subdodavatelů, které ale byly předmětem fakturace na investory. V roce 2024 činilo toto časové rozlišení výnosů 31 440 tis. Kč.

10. Náklady spojené s auditem v kalendářní roce od 1.1.2025 do 31.12.2025

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

11. Události po době účetní závěrky

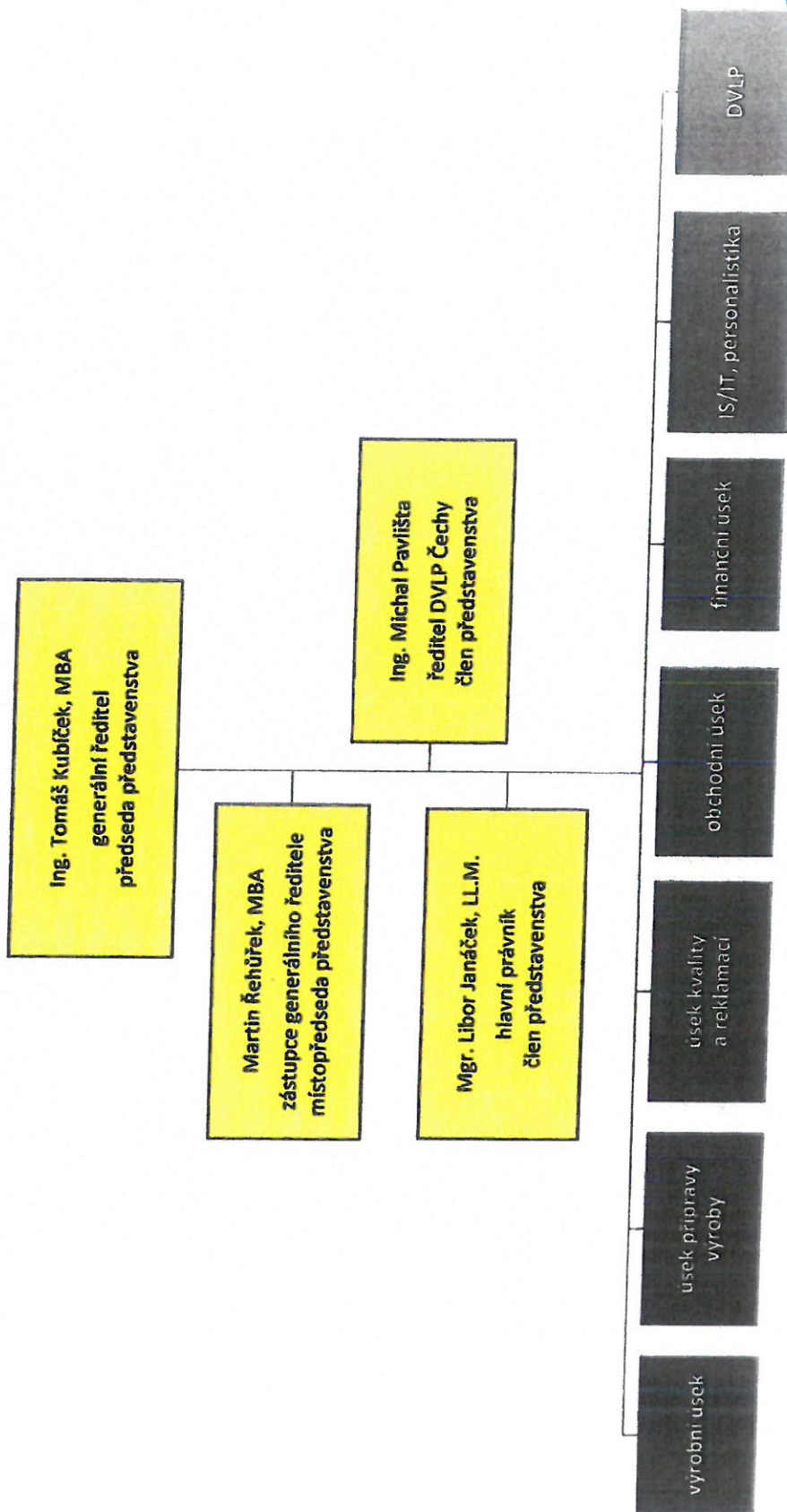
Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné události, které by směřovaly k úpravě účetní závěrky za účetní období od 1.1.2025 do 31.12.2025.


Ing. Tomáš Kubíček, MBA
předseda představenstva

V Brně 6. 5. 2026

Zpracovala:

Ing. Kateřina Mazlová



Schváleno dne 19.12.2022

Ing. Tomáš Kubiček, MBA, generální ředitel

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 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.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2025

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. 2025 do 31. 12. 2025 (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:

- 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 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., v likvidaci, 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
- 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., v likvidaci, 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, která ovládá:
 - REZIDENCE JERLÍNKA s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 277 22 571
- 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., v likvidaci, 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, která ovládá:
 - REZIDENCE JERLÍNKA s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 277 22 571
- 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 20,374.915,- 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. 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_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.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“
- Smlouva o dílo DVLP č. 4525_U.5121_01_2025, CONSTR č. 2080_U.5120_01_2025 ze dne 29. 1. 2025 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností REZIDENCE JERLÍNKA s.r.o. související s realizací developerského projektu „Rezidence Pod Lesem, Brno – Žebětín“
- Smlouva o dílo DVLP č. 19008_03_2025, CONSTR č. 12080_U.5155_01_2025 ze dne 18. 2. 2025 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o. související s realizací developerského projektu „Viladomy G5 a G6, Lysolaje, Praha“
- Smlouva o dílo DVLP č. 19007_01_2025, CONSTR č. 12080_U.5200_01_2025 ze dne 15. 10. 2025 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o. související s realizací developerského projektu „Viladům G4, Lysolaje, Praha“
- 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 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.
- Příkazní smlouva o obstarání developerského managementu ze dne 29. 4. 2025, označení smlouvy příkazníka 16002_JERLÍNKA_2025, označení smlouvy příkazce 4525_JERLÍNKA_2025 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností REZIDENCE JERLÍNKA s.r.o.
- Příkazní smlouva o obstarání developerského managementu ze dne 31. 3. 2025, označení smlouvy příkazníka 16001_LYSOLAJE:G_G6_2025, označení smlouvy příkazce 19008_19009_LYSOLAJE_G5_G6_2025 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV REAL ESTATE, 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 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 ze dne 1. 10. 2022 uzavřená za obvyklých obchodních a cenových podmínek se společností UNISTAV FACILITY s.r.o.
- Dohoda o postoupení smlouvy ze dne 12. 12. 2023 uzavřená za obvyklých obchodních podmínek se společností Landia – Zátíši s.r.o. a UNISTAV REAL ESTATE, 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.
- Kupní smlouva o prodeji ojetého motorového vozidla ze dne 31.3.2025 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. vyplývajících 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. vyplývajících 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. vyplývajících 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.

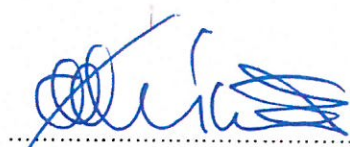
7. ZHODNOCENÍ VÝHOD NEVÝHOD A RIZIK

Holdingovým upořádáním došlo k diverzifikaci rizik mezi společnostmi tvořící koncern, z čehož plynou spíše výhody než rizika či nevýhody.

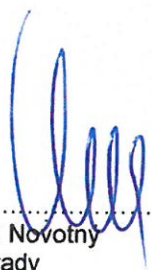
8. ZÁVĚR

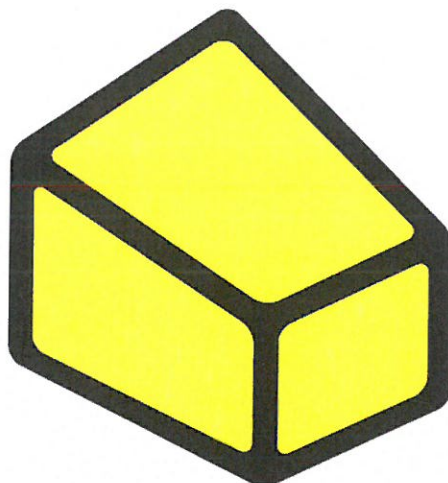
S ohledem na skutečnost, že Ovládající osoby jsou osoby jednající ve shodě, se dle § 83 odst. 3 zákona o obchodních korporacích v takovémto případě nevyžaduje přezkum této zprávy o vztazích kontrolním orgánem.

V Brně dne 16. 2. 2026


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

Projednáno dozorčí radou dne 20. 2. 2026


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