



VÝROČNÍ ZPRÁVA

UNISTAV a.s.

OBSAH

Úvodní slovo předsedy představenstva.....	2
Základní údaje.....	3
Statutární orgány.....	4
Zpráva vedení a analýza situace.....	5
PŘÍLOHY:.....	8
– zpráva auditora včetně účetní závěrky	
– zpráva o vztazích	

Úvodní slovo předsedy představenstva

Jako každým rokem si dovoluujeme předložit výroční zprávu společnosti UNISTAV a.s. a jejím prostřednictvím Vás seznámit s výsledky hospodaření v roce 2016.

Společnost UNISTAV a.s. poskytuje služby související se správou nemovitého majetku a to zejména v lokalitě Brno a Praha. Společnost spravuje cca 700 jednotek jak bytového, tak nebytového charakteru. V roce 2016 prováděla výkon správy nemovitého majetku pro 12 společenství vlastníků jednotek.

V tomto roce docházelo k naplňování strategie rozvoje činnosti ve správě nemovitého majetku. Pořídili jsme nový informační systém, abychom mohli v budoucnu zefektivňovat poskytování našich služeb a dále rozvíjet naši činnost o další objekty správy. U některých objektů jsme nerentabilní správu ukončili. V následujícím fiskálním roce očekáváme správu pěti bytových domů v Brně na Kociánce, bytového domu v Praze na Suchdole.

Dosažený hospodářský výsledek je bohužel ovlivněn odpisem pohledávek a tvorbou opravných položek k pohledávkám, které na společnost přešly v rámci Projektu rozdělení formou odštěpení sloučením v roce 2015. Ve střednědobém horizontu lze očekávat akvizice dalších nemovitostí ve vlastnictví majetkově spřízněných osob, kde by naše společnost prováděla činnost správy. Věřím tedy, že se nám brzy podaří dosáhnout ziskového hospodaření společnosti.



Ing. Miroslav Friš

předseda představenstva

Základní údaje

Obchodní jméno: UNISTAV a.s.
IČO: 005 31 766
Sídlo: Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno
Právní forma: akciová společnost
Den zápisu do obchodního rejstříku: 6. 6. 1990 u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 40

Společnost má majoritní nebo významný majetkový podíl na základním jmění společností:

- UNIBLOCK SYSTEM, s.r.o.
- Aboard City, a.s.
- PANORAMA Karlín, s.r.o.
- UNISTAV Bohemia, a.s.

Počet a hodnota emitovaných akcií k 31. 03. 2017

335 akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 140.000 Kč
4 400 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1.000 Kč převoditelné se souhlasem představenstva

Základní kapitál k 31. 03. 2017

51,300.000 Kč

Předmět podnikání

- projektová činnost ve výstavbě
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- silniční motorová doprava – nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny
- opravy silničních vozidel
- vedení účetnictví
- měření emisí
- hostinská činnost
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgány

PŘEDSTAVENSTVO

Ing. Miroslav Friš
Brno, Rozárka 696/41

- předseda představenstva

Ing. Tomáš Kubíček, MBA
Brno, Laštůvkova 718/39

- místopředseda představenstva

Martin Řehůřek, MBA
Jiříkovice, Na Návsí 10

- člen představenstva

Ondřej Blaho, MBA
Praha, V kapslovně 2770/7

- člen představenstva

DOZORČÍ RADA

MVDr. Dušan Novotný
Brno, Příkop 834/8

- člen dozorčí rady

PROKURA

Ing. Jaroslav Klabeneš
Brno, Nedbalova 478/13

Zpráva vedení a analýza situace

Za fiskální rok 2016 vykázala společnost UNISTAV a.s. obrát 13 mil. Kč. UNISTAV a.s. je společností, která dodržuje své smluvní a ostatní závazky vůči státu a dodavatelům. Dosažený hospodářský výsledek ve výši – 4,8 mil. Kč je způsoben především odpisem pohledávek a tvorbou opravných položek k pohledávkám, které na společnost přešly v rámci Projektu rozdělení formou odštěpení sloučením v roce 2015.

Dlouhodobý hmotný majetek

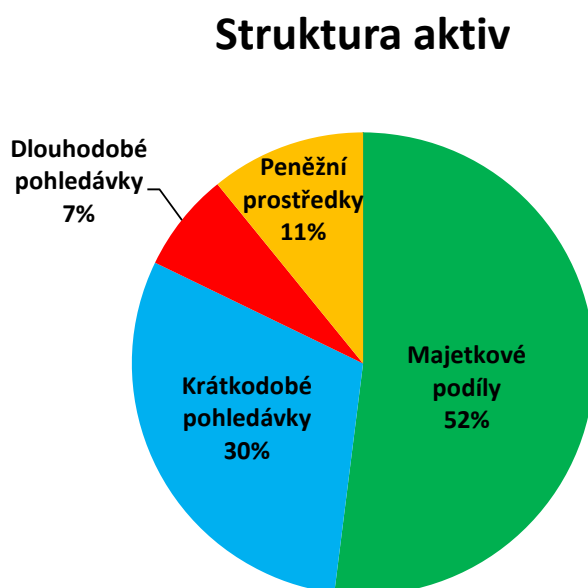
Společnost UNISTAV a.s. nemá k 31. 3. 2017 žádný dlouhodobý hmotný majetek.

Dlouhodobý finanční majetek

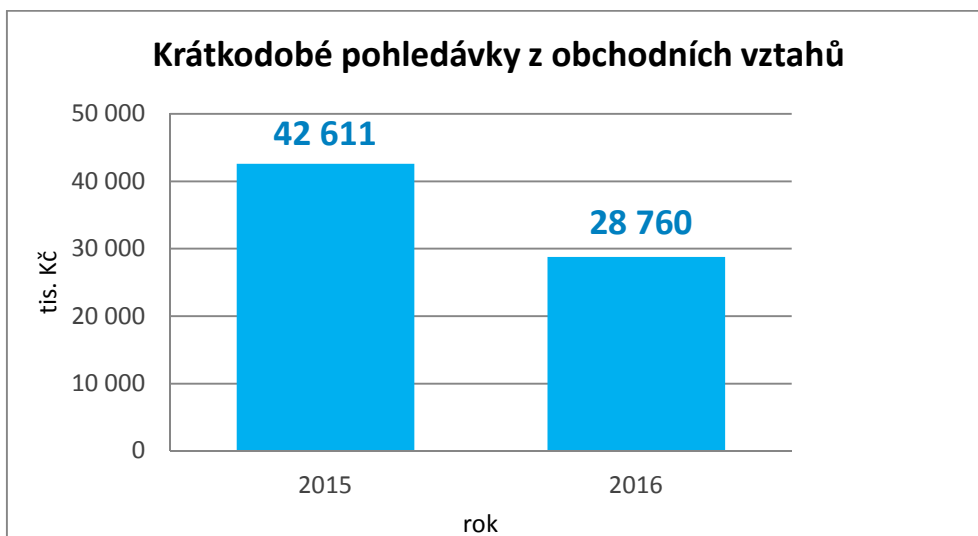
Dlouhodobý finanční majetek společnosti představuje vklady do základního kapitálu dceřiných společností:

- UNIBLOCK SYSTEM, s.r.o.
- Aboard City, a.s.
- PANORAMA Karlín, s.r.o.
- UNISTAV Bohemia, a.s.

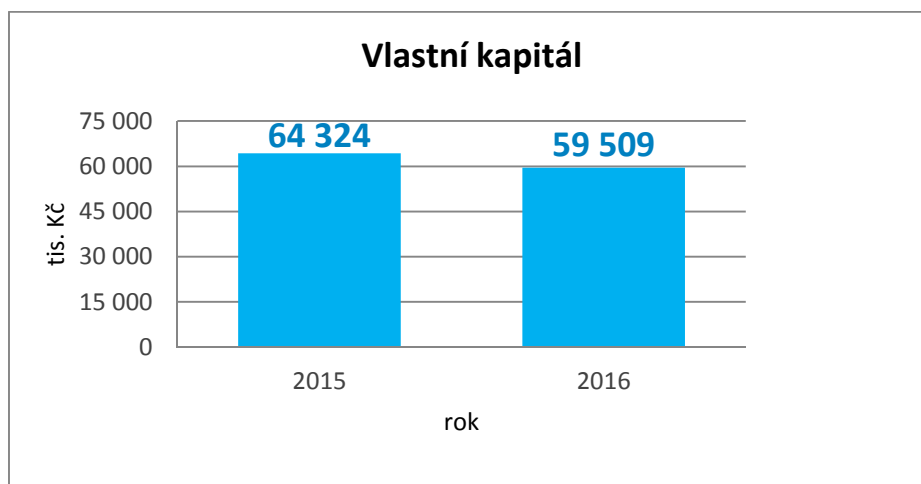
Struktura aktiv



Vývoj krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů



Vlastní kapitál

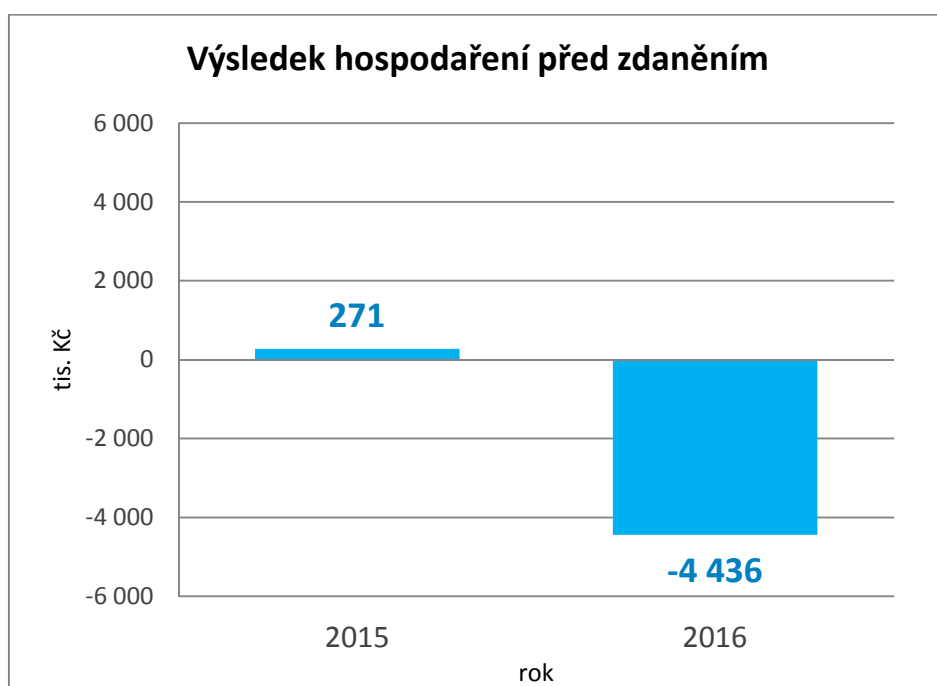


Bankovní úvěry

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

Hospodářský výsledek

Společnost UNISTAV a.s. ke dni 31. 3. 2017 nevytvořila zisk. Hospodářský výsledek po zdanění mínus 4 815 tis. Kč bude zaevidován k 1. 4. 2017 ve vlastním kapitálu na pozici neuhrazené ztráty minulých let.



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionáři společnosti **UNISTAV a.s.**

IČ **00531766**

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

Výrok auditora

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

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

výrok bez výhrad

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.

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

Naši 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: 16. srpna 2017

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



Přílohy: Účetní závěrka
Výpis z obchodního rejstříku



ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni 31.03.2017

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2016	3	00531766

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

UNISTAV a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

Příkop 838/6

60200 Brno-střed, ...



označení a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	152 958	-41 418	111 540	127 785
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003	57 975		57 975	57 974
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004				
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006				
B.I.2.1.	Software	007				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouh. nehm. majetek a nedokonč	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014				
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				
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouh. hm. majetek a nedokončen	024				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	57 975		57 975	57 974
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	57 975		57 975	57 974
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				

označení a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	037	94 962	-41 418	53 544	69 775
C.I.	Zásoby	038	300	- 300		
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	300	- 300		
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043	300	- 300		
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	82 559	-41 118	41 441	52 073
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	7 767		7 767	3 408
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	6 817		6 817	3 408
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	950		950	
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	74 792	-41 118	33 674	48 665
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	69 878	-41 118	28 760	42 611
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				940
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	4 914		4 914	5 114
C.II.2.4.1	Pohledávky za společníky	062				430
C.II.2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	1 914		1 914	2 246
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	3 000		3 000	2 438
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	066				
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	067				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
C.IV.	Peněžní prostředky	071	12 103		12 103	17 702
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	20		20	5 448
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	12 083		12 083	12 254
D.	Časové rozlišení aktiv	074	21		21	36
D.1.	Náklady příštích období	075	21		21	36
D.2.	Komplexní náklady příštích období	076				
D.3.	Příjmy příštích období	077				

označení a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	078	111 540	127 785
A.	Vlastní kapitál	079	59 509	64 324
A.I.	Základní kapitál	080	51 300	51 300
A.I.1.	Základní kapitál	081	51 300	51 300
A.I.2.	Vlastní podíly	082		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	083		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	084	-61 582	-61 582
A.II.1.	Ážio	085		
A.II.2.	Kapitálové fondy	086	-61 582	-61 582
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	088	-61 582	-61 582
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	10 604	10 604
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	093	10 604	10 604
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	094		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	095	64 002	65 404
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	65 404	65 404
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	097	-1 402	
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	098		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	099	-4 815	-1 402
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	100		
B. + C.	Cizí zdroje	101	52 031	62 168
B.	Rezervy	102	18 501	18 950
B.1.	Rezervy na důchody a podobné závazky	103		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	104		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105		
B.4.	Ostatní rezervy	106	18 501	18 950
C.	Závazky	107	33 530	43 218
C.I.	Dlouhodobé závazky	108	17 926	20 052
C.I.1.	Vydané dluhopisy	109		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	111		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	112		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	114	17 926	20 052
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	117		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	118		

označení a	PASIVA b	řad. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.I.9.	Závazky - ostatní	119		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	120		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	121		
C.I.9.3.	Jiné závazky	122		
C.II.	Krátkodobé závazky	123	15 604	23 166
C.II.1.	Vydané dluhopisy	124		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	125		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	126		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	127		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	7 655	11 221
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	7 109	5 450
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	132		
C.II.8.	Závazky ostatní	133	840	6 495
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	134		1 290
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	136		
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137		
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	138		138
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139		144
C.II.8.7.	Jiné závazky	140	840	4 923
D.	Časové rozlišení pasiv	141		1 293
D.1.	Výdaje příštích období	142		1 293
D.2.	Výnosy příštích období	143		

Sestaveno dne: 30.06.2017

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky
nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou



Právní forma účetní jednotky
Akciová společnost

Předmět podnikání
projektová činnost ve
výstavbě

Pozn.:



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.03.2017

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2016	3	00531766

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

UNISTAV a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

Příkop 838/6

60200 Brno-střed, ...

označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	7 575	9 590
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	12 212	11 165
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	88	963
A.3.	Služby	06	12 124	10 202
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	07		
C.	Aktivace	08		
D.	Osobní náklady	09		
D.1.	Mzdové náklady	10		
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní	11		
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		
D.2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní činnosti	14	1 072	7 511
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15		108
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého majetku - trvalé	16		108
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého majetku - dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	1 072	7 403
III.	Ostatní provozní výnosy	20	5 472	14 213
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	21		9 700
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	5 472	4 513
F.	Ostatní provozní náklady	24	4 160	4 688
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		5 317
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
F.3.	Daně a poplatky	27	326	543
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady přístích období	28	- 444	- 4 528
F.5.	Jiné provozní náklady	29	4 278	3 356
*	Provozní výsledek hospodaření	30	- 4 397	439

označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31		55
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		55
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		164
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	2	77
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		75
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	2	2
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43		
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	3	
K.	Ostatní finanční náklady	47	44	136
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-39	- 168
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	49	-4 436	271
L.	Daň z příjmů	50	379	1 673
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	379	1 673
L.2.	Daň z příjmů odložená	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění	53	-4 815	-1 402
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-4 815	-1 402
*	Čistý obrát za účetní období	56	13 052	23 935

Sestaveno dne: 30.06.2017		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost	Předmět podnikání: projektová činnost ve výstavbě	Pozn.:	

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

Obsah:

I. Obecné údaje

1. **Základní údaje o společnosti**
 - 1.1. Obchodní jméno, právní forma, vznik společnosti
 - 1.2. Předmět podnikatelské činnosti
 - 1.3. Orgány společnosti
2. **Účast na podnikání a druh a pohyb akcií**
 - 2.1. Podíly ve společnostech
 - 2.2. Počet a hodnota akcií evidovaných k 31.3.2017
3. **Průměrný počet zaměstnanců a výše osobních nákladů**



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**

III. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

1. **Investiční úvěry**
2. **Hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek**
3. **Pohledávky**
4. **Vlastní kapitál**
 - 4.1. Změny vlastního kapitálu v průběhu účetního období (tis. Kč)
 - 4.2. Hospodářský výsledek
5. **Závazky**
6. **Struktura tržeb**
7. **Události po době účetní závěrky**

I. Obecné údaje



1. Základní údaje o společnosti

1.1. Obchodní jméno, právní forma, vznik společnosti

Obchodní jméno :	UNISTAV a.s.
IČO:	00 531 766
Sídlo:	Příkop 838/6, Brno
Právní forma:	akciová společnost
Způsob zřízení:	zakladatelskou smlouvou o jednorázovém založení ze dne 10.5.1990
Den zápisu do OR:	6.6.1990 Krajský soud Brno, odd. B, číslo vložky 40

Okamžik sestavení účetní závěrky k 31.3.2017 : 30.6.2017

1.2. Předmět podnikatelské činnosti

- projektová činnost ve výstavbě
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- silniční motorová doprava – nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny
- opravy silničních vozidel
- vedení účetnictví
- měření emisí
- hostinská činnost
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona



1.3. Orgány společnosti

	Funkce	Jméno
Představenstvo	předseda	Ing. Miroslav Friš
	místopředseda	Ing. Tomáš Kubíček
	člen	Ondřej Blaho
	člen	Martin Řehůřek
Dozorčí rada	člen	MVDr. Dušan Novotný
Prokura		Ing. Jaroslav Klabeneš

2. Účast na podnikání a druh a pohyb akcií

2.1 Podíly ve společnostech

Společnost má k 31.3.2017 majoritní majetkový podíl na základním kapitálu níže uvedených společností. Údaje o vlastním kapitálu a hospodářském výsledku jsou uvedeny ke dni 31.12. 2016:

	% účasti	Vlastní kapitál	HV
UNIBLOCK SYSTEM, s.r.o.	100	-7	-2
UNISTAV Bohemia, a.s.	100	2 628	-12
PANORAMA Karlín, s.r.o.	100	55 962	66
Aboard City a.s.	100	-1 433	-5

2.2 Počet a hodnota akcií evidovaných k 31.3.2017

335 akcií na jméno o jmenovité hodnotě 140.000 Kč.

4 400 akcií na jméno o jmenovité hodnotě 1.000 Kč.

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

3. Společnost nemá žádné zaměstnance



II. Účetní metody, obecné účetní zásady a způsob oceňování

1. Obecné účetní zásady

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

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

2. Oceňování majetku

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

2.1. Zásoby

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

Zásoby nedokončené výroby jsou oceňovány ve výši skutečných nákladů a na podkladě plánovaných kalkulací.

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

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

Cenné papíry a majetkové účasti jsou oceněny ve smyslu § 25 odst. 3 zákona o účetnictví.



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 proti předcházejícímu účetnímu období.

Ve výkazech za období k 31.3.2017 nedošlo k žádným změnám ve způsobu oceňování, postupech odpisování a postupech účtování proti předcházejícímu účetnímu období.

5. Opravné položky a rezervy

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

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

Stav zákonných opravných položek k pohledávkám je následující:

Údaje jsou uvedeny v Kč

100 % opravná položka – soudní řízení	46 154
100 % opravná položka – přihlášeno, konkurz	8 245 301
CELKEM	8 291 455

Stav účetních opravných položek k pohledávkám je následující:

Údaje jsou uvedeny v Kč

100 % k nedobytným pohledávkám	53 094
78 % opravná položka k pohledávkám Hobbymarkety	9 979 320
65 % opravná položka k pohledávkám	20 671 828
60 % opravná položka k pohl. po spl. > 12 měsíců až 36 měsíců	2 114 123
40 % opravná položka k pohl. po spl. > 6 měsíců až 12 měsíců	8 519
CELKEM	32 826 884



Rezervy jsou vytvářeny k pokrytí budoucích závazků nebo výdajů, u nichž je znám účel a je pravděpodobné, že nastanou. V účetním období k 31.3.2017 je stav rezerv ve výši 18 501 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.

III. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

1. Investiční úvěry

K 31.3.2017 společnost nečerpala žádné investiční úvěry.

2. Hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek

Není v evidenci k 31.3.2017

3. Pohledávky

Souhmá výše pohledávek z obchodního styku	77 645
z toho po lhůtě splatnosti starší než 1 rok	56 477
Pohledávky – ovládající a řídící osoba – půjčka Aboard City a.s.	950



4. Vlastní kapitál

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

Skupina	Stav k 31.3.2016	Stav k 31.3.2017	Rozdíl
Základní kapitál	51 300	51 300	0
Kapitálové fondy	-61 582	-61 582	0
Zákonný rezervní fond	10 604	10 604	0
Statutární a ostatní fondy	0	0	0
VH minulých let	65 404	64 002	-1 402
Hospodářský výsledek	- 1 402	- 4 815	-3 413
Vlastní kapitál celkem	64 324	59 509	-4 815

4.2. Hospodářský výsledek

Hospodářský výsledek za FR 2016 – ztráta ve výši 4 815 tis. Kč. O jejím uhrazení bude rozhodnuto na Valné hromadě společnosti.

5. Závazky

Souhrnná výše závazků z obchodního styku	25 035
Závazky starší 36 měsíců splatné až na výzvu věřitele	194

Náklady spojené s auditem za hospodářský rok od 1.4.2016 do 31.3.2017

Povinný audit zpracovaný společností Ekoaudis, spol. s r.o. Brno 80 000,- Kč.

6. Struktura tržeb

602100 tržby z hlavní činnosti – nová výstavba	0
602120 tržby z hlavní činnosti – opravy a údržba	148
602300 tržby z prodeje služeb - přefakturace	1 654
602 390 tržby z prodeje služeb mezi spřízněnými	18
602420 tržby za činnost správy	5 684
602500 tržby za nájemné	72
604100 tržby za prodej zboží	0



7. Události po době účetní závěrky

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

V Brně 30. 6. 2017

Zpracovala:

Ing. Romana Kidoňová


Ing. Tomáš Kubíček, MBA
místopředseda představenstva



Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl B, vložka 40

Datum vzniku a zápisu: 6. června 1990
Spisová značka: B 40 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma: UNISTAV a.s.
Sídlo: Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno
Identifikační číslo: 005 31 766
Právní forma: Akciová společnost
Předmět podnikání:

projektová činnost ve výstavbě

měření emisí

vedení účetnictví

hostinská činnost

silniční motorová doprava - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně, - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny

opravy silničních vozidel

provádění staveb, jejich změn a odstraňování

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

Statutární orgán - představenstvo:

předseda

představenstva:

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

Rozárka 696/41, Soběšice, 644 00 Brno

Den vzniku funkce: 27. srpna 2010

Den vzniku členství: 27. srpna 2010

místopředseda

představenstva:

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

Laštůvkova 718/39, Bystrc, 635 00 Brno

Den vzniku funkce: 27. srpna 2010

Den vzniku členství: 27. srpna 2010

člen představenstva:

MARTIN ŘEHŮŘEK, dat. nar. 17. dubna 1977

Na Návsí 10, 664 51 Jiříkovice

Den vzniku členství: 27. srpna 2010

člen představenstva:

ONDŘEJ BLAHO, dat. nar. 31. října 1983

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

Den vzniku členství: 30. září 2014

Počet členů:

4

Způsob jednání:

Jménem společnosti jedná za společnost předseda představenstva nebo kterýkoli člen představenstva. Podepisování za společnost se děje tak, že k vytištěné, otištěné nebo napsané firmě připojí svůj podpis předseda představenstva nebo kterýkoliv člen představenstva, každý samostatně.

Prokura:

Ing. JAROSLAV KLABENEŠ, dat. nar. 8. prosince 1942

Nedbalova 478/13, Kohoutovice, 623 00 Brno

Každý prokurista je oprávněn podepisovat samostatně.

Dozorčí rada:**člen dozorčí rady:**

MVDr. DUŠAN NOVOTNÝ, dat. nar. 23. dubna 1958
Příkop 834/8, Zábrdovice, 602 00 Brno
Den vzniku členství: 19. června 2014

Počet členů: 1

Jediný akcionář:

UNISTAV HOLDING a.s., IČ: 039 12 094
Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno

Akcie:

335 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 140 000,- Kč
4 400 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč
převoditelné se souhlasem představenstva.

Základní kapitál:

51 300 000,- Kč
Splaceno: 51 300 000,- Kč

Ostatní skutečnosti:

Způsob zřízení: Zakladatelskou smlouvou o jednorázovém založení
akciové společnosti uzavřenou dne 10.5.1990.

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst.
5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

V důsledku rozdělení odštěpením sloučením společnosti UNISTAV a.s., se
sídlem Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 005 31 766, zapsané v
obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 40,
jakožto rozdělované společnosti, přešla na společnost UNISTAV
CONSTRUCTION a.s., se sídlem Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO:
039 02 447, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně,
spisová značka B 7272, společnost UNISTAV REAL ESTATE, s.r.o., se sídlem
Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 039 14 313, zapsanou v obchodním
rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 87342 a
společnost UNISTAV HOLDING a.s., se sídlem Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00
Brno, IČO: 039 12 094, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským
soudem v Brně, spisová značka B 7273, jakožto nástupnické společnosti, část
jmění společnosti UNISTAV a.s., specifikovaná v projektu rozdělení formou
odštěpení sloučením vypracovaného dne 4.5.2015.



Veřejný rejstřík

Ověřuji pod pořadovým číslem **601040_026407**, že tato listina, která vznikla převedením výstupu platných údajů z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

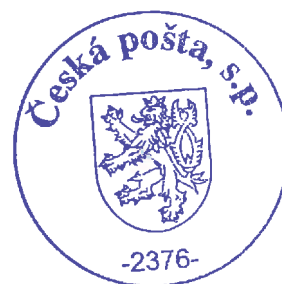
Brno 4

dne 15.08.2017 v 12:05

Podpis

Jedlička Martin

Razítko:



ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ROK 2016

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

UNISTAV a.s.

IČO: 005 31 766, zapsané v OR vedeném KS v Brně, pod spisovou značkou B 40,
se sídlem v Brně, Příkop 838/6, PSČ 602 00 (dále jen „UNISTAV“)

Představenstvo společnosti UNISTAV, jako společnosti ovládané, vypracovalo podle § 82 zákona o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“) následující zprávu o vztazích mezi společností a ovládající osobou a mezi společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou resp. osobami ovládajícími ovládnou osobu (dále též „**Propojené osoby**“) za uplynulé účetní období od 1. 4. 2016 do 31. 3. 2017 (dále jen „**Rozhodné období**“).

1. STRUKTURA VZTAHŮ

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

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

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

Akciové společnosti:

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

Společnosti s ručením omezeným:

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

1.3 DALŠÍ OSOBY OVLÁDANÉ OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

1.3.1 Akciové společnosti:

- UNISTAV CONSTRUCTION a.s., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 039 02 447 – 100%,
- UNISTAV International, a.s., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 282 62 522 – 100%,
a to do 31. října 2016, kdy se 100% akcionářem stala společnost UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond

1.3.2 Společnosti s ručením omezeným:

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

1.4 OSOBY OVLÁDANÉ SPOLEČNOSTÍ UNISTAV

1.4.1 Společnosti s ručením omezeným:

- PANORAMA Karlín, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 277 38 515 – 100%
- UNIBLOCK SYSTEM, s.r.o., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 652 78 518 – 100%

1.4.2 Akciové společnosti:

- Aboard City a.s., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 276 49 385 – 100%
- UNISTAV Bohemia, a.s., se sídlem v Brně, Příkop 838/6, IČO: 262 70 897 – 100%

2. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY VE VÝŠE UVEDENÉ STRUKTUŘE

Jedná se o společnost, která po přeměně realizuje správu nemovitého majetku.

3. ZPŮSOBY A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

3.1 Rozhodování Ovládající osoby při výkonu působnosti valné hromady UNISTAV.

3.2 Působení MVDr. Dušana Novotného v postavení člena dozorčí rady.

4. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V POSLEDNÍM ÚČETNÍM OBDOBÍ, KTERÁ BYLA UČINĚNA NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉ JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10% VLASTNÍHO KAPITÁLU UNISTAV I ZJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Takováto jednání týkající se majetku, jehož hodnota přesahuje 643.242,- Kč, mimo jednání ze smluv uvedených níže resp. plynoucí z projektu přeměny společnosti UNISTAV (bližší viz. odst. 8 této zprávy), nebyla učiněna.

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

- Smlouva o ručení, reg.č. 10000525859 uzavřená dne 1. 7. 2015 s Komerční bankou a.s. – ručení z titulu plnění smluvních závazků společnosti UNISTAV CONSTRUCTION a.s. vyplývajících z uzavřené Rámcové smlouvy č. 9900036015000
- Dohoda o ručení č. 1684/15/06000 uzavřená ze dne 24. 8. 2015 s Československou obchodní bankou, a.s. – ručení z titulu plnění smluvních závazků společnosti UNISTAV CONSTRUCTION a.s. vyplývajících ze Smlouvy o úvěru č. 0254/07/06000, ze Smlouvy o závazkovém limitu č. 0255/07/06000, z Rámcové smlouvy o devizových obchodech č. 0324/14/06000 a ze Smlouvy o pravidlech poskytování úvěrů, akreditivů, bankovních záruk a příslibů č. 2633/11/06000
- Finanční záruka uzavřená dne 24. 8. 2015 se Citibank Europe plc - ručení z titulu plnění smluvních závazků společnosti UNISTAV CONSTRUCTION a.s. vyplývajících ze Smlouvy o úvěrových produktech uzavřené dne 24. 8. 2015
- Smlouva o zápůjčce uzavřená dne 29. 12. 2016 se společností Aboard City a.s.

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

S ohledem na fakt, že přeměna společnosti UNISTAV byla provedena v zájmu řídicí osoby, se kterou tvoří UNISTAV koncern, kdy došlo k přesunu vyčlenění části jmění pouze v rámci koncernu, tedy v rámci koncernu k žádné újmě nedošlo, nepoužijí se ustanovení § 71 ZOK.

7. ZHODNOCENÍ VÝHOD NEVÝHOD A RIZIK

Holdingovým upořádáním došlo k diverzifikaci rizik mezi společností tvořící koncern a z toho plynou spíše výhody než rizika či nevýhody (blíže také v odst. 8).

8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

V důsledku rozhodnutí ovládajících osob Ovládající osoby za účelem diverzifikace rizik, dne 1. 7. 2015 nabyl účinnosti zápis přeměny společnosti UNISTAV, formou odštěpením sloučením (dále jen „Projekt“), kdy vyčleněná část jmění rozdělované společnosti UNISTAV, přešla na společnost UNISTAV CONSTRUCTION (realizuje stavební činnost), společnost UNISTAV REAL ESTATE (vlastní nemovitý majetek) a společnost UNISTAV HOLDING (finanční investice – obchodní podíly ve společnostech), jakožto nástupnické společnosti.

Účelem realizace Projektu bylo:

- **Oddělení neprovozních aktiv společnosti UNISTAV do nové společnosti**
Odštěpená neprovozní aktiva, tj. zejména nemovitosti, ze společnosti UNISTAV a.s. budou chráněna před riziky vyplývajících z podnikatelské činnosti společnosti.
- **Diverzifikace rizik v rámci skupiny**
V důsledku realizace všech kroků Projektu bude vytvořena jednoduchá „plochá“ struktura skupiny společnosti UNISTAV. Díky tomu dojde k minimalizaci možnosti přenosu rizik z obchodních činností mezi jednotlivými společnostmi skupiny.
- **Oddělení developerské činnosti společnosti UNISTAV od výrobní činnosti**
V návaznosti na odštěpení provozních aktiv dojde k ochraně aktiv týkajících se výrobní činnosti společnosti UNISTAV a.s. před případnými obchodními problémy, které by mohly vzniknout v souvislosti s developerskou činností společnosti UNISTAV a.s.
- **Efektivní finanční řízení**
Zjednodušení struktury skupiny UNISTAV umožní významné zefektivnění toků uvnitř skupiny, umožňující efektivní nakládání s výnosy v rámci skupiny bez negativních daňových dopadů.
- **Efektivní řízení společnosti**

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

9. ZÁVĚR

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

V Brně dne 26. 6. 2017



UNISTAV a.s.
Ing. Tomáš Kubíček, MBA
místopředseda představenstva



UNISTAV a.s.

Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno

IČO: 005 31 766

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

www.unistavas.cz