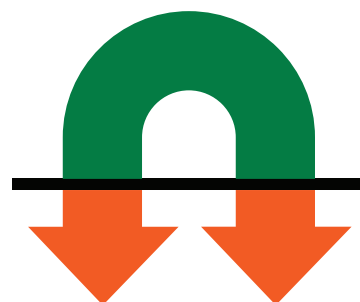


**ZAKLÁDÁNÍ<sup>®</sup>  
STAVEB**



**VÝROČNÍ ZPRÁVA**  
za rok 2021



únor 2022

**Obchodní firma:** Zakládání staveb, a.s.  
**Sídlo:** Dobronická 1371, 148 26 Praha 4  
**Identifikační číslo:** 49241567

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9224.

## Výroční zpráva obchodní společnosti za rok 2021

### Obsah výroční zprávy:

- a) Organizační změny a jiné změny
- b) Tržby a investice v letech 2019–2021
- c) Informace o podnikání společnosti v roce 2021, dopad pandemie Covid-19
- d) Informace o politice technického rozvoje za poslední 3 účetní období
- e) Údaje o výsledku hospodaření, majetku, finanční situaci a zaměstnancích společnosti
- f) Výhled hospodaření na následující tříleté období

### Doplňující informace

3. Účetní závěrka k 31. 12. 2021
4. Zpráva auditora o ověření účetní závěrky za rok 2021
5. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2021

V Praze, dne 24.02.2022  
Za představenstvo Zakládání staveb, a.s.:

.....  
**Ing. Milan Král**  
předseda představenstva

.....  
**Ing. Jiří Mühl**  
místopředseda představenstva

## Profil a vedení společnosti

**Obchodní jméno: Zakládání staveb, a. s.**

**Sídlo: Dobronická 1371, Praha 4, PSČ 148 26, IČO 49241567**

Společnost je vedena u Městského obchodního soudu v Praze oddíl B, vložka 2139 a byla založena dne 29.9.1993 podle § 172 obchodního zákoníku jako akciová společnost.

**Hlavním předmětem činnosti** je speciální zakládání staveb.

Společnost vlastní oprávnění k provádění řady činností, jako jsou ve smyslu článku 4 stanov přípravné práce pro stavby, zemní práce a terénní práce, výkopové práce, průzkumné vrtné práce sloužící k získání doplňujících údajů pro dokumentaci staveb, odvodňování stavenišť, demoliční práce, inženýrská činnost v investiční výstavbě, technická pomoc, inženýrská a investorská činnost, výroba strojů a zařízení pro určitá hospodářská odvětví, stavebních a důlních strojů, výroba kovových konstrukcí, kotlů, těles a kontejnerů, výroba prefabrikátů pro stavby, nakládání s odpady (vyjma nebezpečných), skladování a zpracování nekovového odpadu a šrotu, velkoobchod betonářskou ocelí a polotovary z ní, specializovaný maloobchod betonářskou ocelí a polotovary z ní, pronájem a půjčování věcí movitých, stavebních strojů, strojů a zařízení pro stavebnictví, realitní činnost, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, zámečnictví, opravy pracovních strojů, projektová činnost ve výstavbě, provádění staveb, jejich změn a odstraňování, výkon zeměměřičských činností, podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady, atd.

### Statutární orgán

#### **Představenstvo:**

Král Milan ing., předseda,

Mühl Jiří ing., místopředseda,

Holík Ladislav ing., člen,

Skalický Aleš ing., člen,

Peč David ing., člen

Počet členů představenstva a dozorčí rady ani jejich personální obsazení se proti minulému účetnímu období nezměnily.

#### **Dozorčí rada:**

Rataj Zdeněk ing., předseda

Peč František ing., člen

Společnost měla k 31. 12. 2021 následující organizační strukturu:

Dozorčí rada, představenstvo společnosti, úseky obchodní, výrobní, technický a úsek ekonomicko-finanční, jednotlivé provozní divize.

**Osoba podílející se více jak 20% na základním kapitálu:**

Trilet Ground Services, a.s., U Rakovky 849, Praha 4

**Organizační složky v zahraničí:**

Organizační složka na Slovensku je registrovaná u Okresního soudu v Bratislavě, vložka 1425/B. Obchodní jméno organizační složky: Zakládání staveb a. s., organizační složka Bratislava, se sídlem: Košická 52, 821 08 Bratislava, IČO: 36 688 487. Hlavní předmět činnosti organizační složky je v podstatě totožný s činností zřizovatele.

Organizační složka v Polsku, Zakladani Staveb S.A. Oddzial w Polsce se sídlem ul. Lakova 3/5, 90-562 Lodž je registrovaná pod KRS číslem 0000380564 u Obchodního rejstříku Varšavského obvodního soudu, XII Obchodní oddělení Polského národního soudu.

Organizační složka v Chorvatsku se sídlem Puževa 13, Zagreb je registrovaná v soudním rejstříku Obchodního soudu v Zagrebu pod matričním číslem 080759011. Hlavním předmětem činnosti organizačních složek v Polsku a v Chorvatsku je stejná činnost jako u zřizovatele.

Organizační složka v Německu pod názvem Zakládání staveb, a.s. Zweigniederlassung Deutschland se sídlem Fürholzener Str. 12-14, 85386 Eching, Landkreis Freising; registrováno u Handelsregister B des Amtsgerichts München pod číslem HRB 220821 v roce 2021 nevykonávala aktivní činnost a zůstává jako rezerva pro eventuální dlouhodobou zakázku.

Organizační složka v Bosně a Hercegovině pod názvem „ZAKLADANI STAVEB“ akcionarsko društvo Prag, Poslovna jedinice Bijeljina se sídlem ul. Nikole Tesle br. 10 Bijeljina, pod číslem MBS: 59-02-0002-16, MB: 11147895, JIB: 4404076340003 byla neaktivní a v roce 2021 byla zlikvidována.

V roce 2018 byla založena organizační složka ve Švédsku pod názvem“ ZS Sweden filial“ se sídlem Starrbäcksgatan 1, 172 74 Sundbyberg, pod jejím org. numer 516411-4364 a VAT SE516411436401. Hlavním předmětem činnosti této organizační složky je stejná činnost jako u zřizovatele, v roce 2021 nerealizovala žádné zakázky.

**Rozhodující vliv společnosti v jiných obchodních společnostech:**

Společnost nemá rozhodující vliv v jiných obchodních společnostech

## Zpráva představenstva společnosti o podnikatelské činnosti a stavu jejího majetku

### a) Organizační změny a jiné změny

V roce 2021 neproběhly žádné organizační ani jiné změny.

### b) Tržby a investice v letech 2019 –2021

Účetní období - rok Údaje v mil. Kč	2019	2020	2021
Tržby celkem	1 325,2	1 265,4	1 367,9
- z toho stavební výroba	1 258,6	1 137,2	1 303,9

### c) Informace o podnikání společnosti v roce 2021, dopad pandemie Covid-19

V období roku 2021 došlo k téměř 15 % meziročnímu růstu objemu zakázek realizovaných naší společností. K oživení trhu došlo i navzdory nadále probíhající pandemii onemocnění COVID 19. V uvedeném období vzrostl objem realizovaných akcí nejen v Čechách, ale zejména na Slovensku, Polsku a Německu. Podle interního přehledu provedla společnost v České republice cca 75 % objemu stavebních prací a zbytek byl pokryt činností zahraničních složek. Výhled na rok 2022 naznačuje pokračování tohoto trendu, tj. předpokládáme 3-5 % růst objemu stavebních prací oproti úrovni roku 2021. Hlavní objem výroby bude na trhu České republiky a částečně na Slovensku a v SRN. V Polsku a Chorvatsku oživení výroby v roce 2022 nepředpokládáme.

V České republice v roce 2021 naše společnost prováděla řadu staveb – pokračovaly dlouhodobé akce, mimo jiné dopravní stavby např. dálniční stavba D3 České Budějovice, tunel Pohůrka (velký objem prací speciálního zakládání cca 500 mil. Kč), Plzeň Koterov (550 mil). Pokračovaly také práce na technologicky náročných stavbách v centru Prahy jako je např. Hotel Ritz-Carlton u Staroměstského náměstí. Dále stavby bytových a administrativních objektů, mezi největší patří Praha BD Sokolovská, Brno hotel Clarion, AB Penam Brno Cejl, a řada menších objektů. Společnost řešila i řadu zajímavých projektů „na vodě“ jako byla například rekonstrukce železničního mostu a tunelu Děčín, rekonstrukce železničního mostu Pardubice – Stéblová a byla zahájena stavba nové lávky přes Vltavu v Praze Holešovicích, dále pak PPO Karlín kanalizace 2000 mm a 3200 mm a PPO Troja. Byly zahájeny stavby VD Hostivař – rekonstrukce a VD Vlčkovice – těsnicí clona. Společnost rozvíjela svou činnost i v zahraničí. Organizační složky pružně reagovaly na vývoj v konkrétní lokalitě a na potřeby místního trhu stavebních prací. V roce 2021 se zvýšil objem prací na Slovensku a v Německu.

**Slovenská organizační složka** pokračovala v realizaci zakládacích prací na řadě dopravních staveb jako byly akce dálnice R2 Kriváň – Mýtná, práce na Tunelu Čebrať, obchvat Bratislavy D4R7,

rekonstrukce ŽST Žilina, D1 Ivachnová - Hubová, dokončovací práce na estakádě přes Nosickou vodní nádrž, plynovod EUROSTREAM a další. Dále byly realizovány občanské stavby např. Rezidence Bottova Bratislava a k nejzajímavějším patří účast na rekonstrukci PK Gabčíkovo. V **Polsku** probíhaly práce na výstavbě tunelu Wegierska Górka. V **Německu** pokračovaly práce na D4 Horner Geest Hamburg, na stavbě Kiel a tunelu Baukau. **Chorvatská organizační složka** v současnosti nerealizuje žádné zakázky.

Podnikání v roce 2021 nadále ovlivňovala pandemie onemocnění covid-19 a s ní související vládní opatření. Stavebnictví patří nicméně mezi obory, které byly zasaženy nepřímo, a kde bylo spíše potřeba dohnat skluz na zakázkách z roku 2020. Vládní opatření a omezení pohybu přes hranice přinesla zejména složitější organizaci práce, větší nemocnost pracovníků a navýšení osobních nákladů.

#### **d) Informace o politice technického rozvoje za poslední 3 účetní období (tj. 2019, 2020, 2021)**

Akciová společnost Zakládání staveb má zaveden integrovaný systém řízení a je certifikována dle ČSN EN ISO 9001:2016, ČSN EN ISO 14001:2016, ČSN ISO 45001:2018 a ČSN EN ISO 50001:2019. Řídicí systémy jsou průběžně dále rozvíjeny. V listopadu 2021 proběhl dohledový audit QMS, EMS a BOZP. V rámci auditu byla konstatována plná shoda všech systémů s požadavky příslušných norem a nebyla identifikována žádná systémová neshoda ani nedostatek.

Průběžně jsou udržovány výrobní certifikáty společnosti pro silikátové směsi s přísadami a bez přísad a certifikáty na trvalé a dočasné horninové kotvy pro 1–12 pramenců v úpravě dle požadavků ČSN EN 1537. Společnost Zakládání staveb má certifikovány též horninové lanové kotvy na Slovensku a to kotvy 1–12 pramenců v provedení dočasné, s prodlouženou životností a trvalé.

Ve sledovaném období bylo v technické oblasti pokračováno ve sledování možností rozšíření sortimentu prací speciálního zakládání s vyšší technickou hodnotou a s minimalizací dopadů na životní prostředí.

Pro výrobu armokošů pilot je ve významné míře využívána automatická výrobní linka v areálu Libuš.

V rámci obnovy strojního parku byl tento rozšířen o maloprofilovou vrtnou soupravu KLEMM 806 3D, použitelnou zejména pro realizaci zemních kotev a mikropilot.

Pokračuje implementace nově vydané normy ČSN EN ISO 22477-5 Geotechnický průzkum a zkoušení – Zkoušení geotechnických konstrukcí – Část 5: Zkoušení injektovaných kotev, týkající se především postupu při napínání kotev.

Společnost ve sledovaném období pracovala na mnoha rozsáhlých stavbách v náročných podmínkách, kde bylo nutno uplatnit unikátní technické a technologické vybavení, a to nejen strojní, ale i personální.

Úspěšně pokračují práce na velkých dopravních stavbách, zejména na výstavbě dálnice D3 v úsecích Usilné – Hodějovice a Hodějovice–Třebonín, a Železniční uzel Plzeň – 5. stavba v úseku Lobzy – Koterov. Nově byly zahájeny práce na úseku I/42 Brno – VMO Žabovřeská

I – etapa II a OTÚ Děčín – Prostřední Žleb – rekonstrukce železničního mostu a tunelu. Dokončeny byly práce na významných projektech MO Plzeň v úseku Křimická–Karlovarská, PPO na stokové síti v oblasti Karlína nebo VD Hněvkovice – zabezpečení VD před účinky velkých vod“.

**Organizační složka Slovensko** pokračuje v provádění prací speciálního zakládání na výstavbě R2 Kriváň – Lovinobaňa.

Vzhledem k poptávce na trhu nejen v ČR, ale i na evropském trhu, neočekáváme v příštích obdobích principiálně převratný vývoj technologií speciálního zakládání. Společnost se nadále soustředí na zkvalitnění technologií tradičních s cílem zvyšování výkonů na stavbách a snižování zátěže životního prostředí. Zvláštní pozornost bude věnována kvalitě provedení a minimalizaci ruční práce.

Trvalým úkolem v technické oblasti je zkvalitňování monitoringu našich prací a vyhodnocování vývoje nových stavebních hmot a jejich následné využití pro technologie speciálního zakládání. Jedná se například o zkoušení nových typů injekčních a sanačních hmot, uplatnění nových aditiv vhodných do betonových a injekčních směsí využitelných pro ukládání, resp. aplikaci technologiemi speciálního zakládání (podzemní stěny, piloty, injektáž, trysková injektáž, atd.)

## e) Údaje o výsledku hospodaření, majetku, finanční situaci a zaměstnancích společnosti

Výsledkem hospodaření v období byl zisk 7,7 mil. Kč, při tržbách 1 367,9 mil. Kč, provozním hospodářským výsledkem 27,6 mil. Kč a finančním výsledkem hospodaření ve výši – 17,7 mil. Kč. Celková aktiva se zvýšila na 1 171,9 mil. Kč a vlastní kapitál se zvýšil na 986,7 mil. Kč. Peněžní prostředky se snížily na 205,8 mil. Kč.

Vývoj vlastního kapitálu a podíl výsledku hospodaření po zdanění na 1 akcii je uveden v dalším přehledu.

Období	k 31.12.2019	k 31.12.2020	k 31.12.2021
vlastní kapitál (v mil. Kč)	964	981,8	986,7
výsledek hospodaření (Kč)/1 akcii	-328	116	42

Platební schopnost hodnocená na základě ukazatelů běžné likvidity, ve srovnání s minulým obdobím (v závorce) se snížila na 8,3 (9,2). Pohotová likvidita se snížila na 5,6 (6,0) a celková likvidita se snížila na 7,1 (7,7). Finanční nezávislost v uvedeném období se snížila na 84,2 % (84,9 %). Produktivita práce z tržeb se zvýšila na 4,2 mil. Kč na jednoho zaměstnance (3,6). Proti skutečnosti minulého období se snížila výnosnost celkových aktiv na 0,8 % z 1,3 %. Doba obratu krátkodobých pohledávek se prodloužila na 138 dnů (ze 124 dnů), doba obratu

u závazků se naopak zkrátila a to z 35 dnů na 34 dnů. Obrat celkových aktiv dosáhl 1,2 roku a proti minulému roku se prodloužil.

#### Počet zaměstnanců se vyvíjel následovně:

Období	k 31.12.2019	k 31.12.2020	k 31.12.2021
průměrný počet zaměstnanců	333	334	328
- z toho v organizačních složkách	67	67	66

Soudní, správní nebo rozhodčí řízení zahájená během posledních třech účetních období neměla vliv na finanční situaci společnosti. K 31. 12. 2021 nebyly vedeny proti společnosti žádné významnější soudní spory, obdobně ani společnost nevedla žádný významný soudní spor.

#### f) Výhled hospodaření na následující tříleté období:

Na základě podaných nabídek a uzavřených kontraktů koncem roku 2021 a počátkem roku 2022 je uvažováno s následujícím výhledem:

v mil. Kč / rok	2022	2023	2024
Tržby	1370	1380	1390
VH za účetní období po zdanění	15	16	17

V dalším období, mimo současného zaměření rozvoje podnikání, zvýší společnost snahu ještě více uplatnit technologie speciálního zakládání v zemích EÚ, zejména v Německu a na Slovensku, výhledově i v jiných zemích EU. Vyšší pozornost bude věnována na získávání akcí v oblasti obnovitelných zdrojů energie. V roce 2022 předpokládáme mírně zvýšit tržby ze zahraničí. Samozřejmě bude nadále pečlivě sledován vývoj na stavebním trhu v ČR a realizován úkol posilovat postavení společnosti na českém trhu prací speciálního zakládání. Nadále zůstává prioritou pro společnost zvyšování úrovně technologického a ekologického řešení staveb i rozvíjení spolupráce s významnými tuzemskými i zahraničními firmami.



## g) Doplňující informace

Společnost v roce 2021 nevynaložila žádné výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje a při výkonu své činnosti dodržovala všechny předpisy spojené s ochranou životního prostředí a postupovala v souladu s ustanoveními Zákoníku práce.

Účetní jednotka nepořizovala žádné vlastní akcie a zatímní listy a nepořizovala žádné akcie ovládací osoby. Od rozvahového dne do data sestavení výroční zprávy nenastaly skutečnosti, které by významněji ovlivnily majetkovou a finanční situaci společnosti.

## Účetní závěrka v plném rozsahu k 31.12.2021

(údaje jsou vyčísleny v celých tisících Kč)

sestavená v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškou 200/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů a s Českými účetními standardy pro podnikatele

**Obchodní firma:** Zakládání staveb, a.s.  
**Sídlo:** Dobronická 1371, 148 26 Praha 4  
**Identifikační číslo:** 49241567

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9224

**Právní forma účetní jednotky:** Akciová společnost  
**Předmět podnikání nebo jiné činnosti:** speciální zakládání staveb

Běžným účetním obdobím se rozumí účetní období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021  
Minulým účetním obdobím se rozumí účetní období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

Obsah účetní závěrky:	počet stran
Rozvaha	5
Výkaz zisku a ztráty	3
Příloha	9
Cash Flow	3
Výkaz o změnách vlastního kapitálu	3

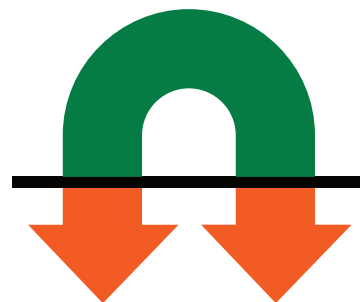
Okamžik sestavení: 24. února 2022

Podpisový záznam statutárního orgánu právnické osoby, která je účetní jednotkou:

.....  
Ing. Milan Král  
předseda představenstva

.....  
Ing. Jiří Můhl  
místopředseda představenstva

**ZAKLÁDÁNÍ<sup>®</sup>  
STAVEB**



**ROZVAHA**  
**v plném rozsahu**  
za rok 2021

Minimální závazný výčet informací uvedený  
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.ve znění p.p.

**ROZVAHA**  
v plném rozsahu  
ke dni : 31.12.2021  
( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Zakládání staveb, a.s.**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Dobronická 1371  
148 26 P r a h a 4

IČ	
2021-12	49241567

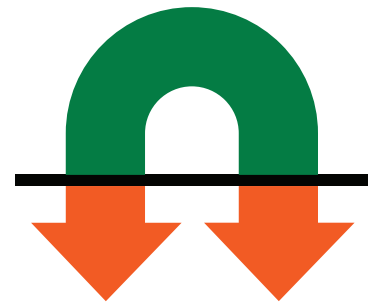
Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min.úč.obd.
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM</b> (ř.02+03+37+78)=ř.82	<b>001</b>	<b>1 308 386</b>	<b>136 510</b>	<b>1 171 876</b>	<b>1 156 668</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva ( ř.04+14+27)	003	196 635	93 905	102 730	94 920
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek(ř.05+06+09+10+11)	004	4 786	4 732	54	176
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva (ř.07+08)	006	4 786	4 732	54	176
	B.I.2.1. Software	007	4 386	4 332	54	176
	B.I.2.2. Ostatní ocenitelná práva	008	400	400		
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmot. maj. (ř.12+13)	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 ( ř.15+18+19+20+24)	014	168 514	89 173	79 341	81 239
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	015	116 534	50 989	65 545	67 881
	B.II.1.1. Pozemky	016	24 168		24 168	24 168
	B.II.1.2. Stavby	017	92 366	50 989	41 377	43 713
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	50 750	38 184	12 566	12 999
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř.21 až 23)	020				
	B.II.4.1. Pěstiteleské 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 dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hm. Majetek (ř.25+26)	024	1 230		1 230	359
	B.II.5.1.Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
	B.II.5.2.Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	1 230		1 230	359
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.28 až 34)	027	23 335		23 335	13 505
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	10 550		10 550	
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř.35+36)	034	12 785		12 785	13 505
	B.III.7.1. Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	12 785		12 785	13 505
	B.III.7.2. Poskytnuté zálohy na dlouh.fin. majetek	036				

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min.úč.obd.
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75)	037	1 111 751	42 605	1 069 146	1 061 748
C.I.	Zásoby (ř.39+40+41+44+45)	038	183 381	1 968	181 413	196 982
C.I.1.	Materiál	039	159 613	1 968	157 645	167 147
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	23 768		23 768	29 835
C.I.3.	Výrobky a zboží (ř.42+43)	041				
	C.I.3.1. Výrobky	042				
	C.I.3.2. Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky (ř.47+57+68)	046	722 588	40 637	681 951	585 440
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	164 356		164 356	176 802
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	149 226		149 226	162 513
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	15 130		15 130	14 289
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní (ř.53 až 56)	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 (ř.58 až 61)	057	558 232	40 637	517 595	408 638
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	518 478	39 447	479 031	372 380
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní (ř.62 až 67)	061	39 754	1 190	38 564	36 258
	C.II.2.4.1. Pohledávky za společníky	062				
	C.II.2.4.2. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
	C.II.2.4.3. Stát daňové pohledávky	064	24 712		24 712	20 820
	C.II.2.4.4. Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	2 243		2 243	4 162
	C.II.2.4.5. Dohadné účty aktivní	066	6 699		6 699	2 994
	C.II.2.4.6. Jiné pohledávky	067	6 100	1 190	4 910	8 282
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv (ř.69 až 71)	068				
C.II.3.1.	Náklady příštích období	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (ř.73+74)	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	205 782		205 782	279 326
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	527		527	498
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	205 255		205 255	278 828
D.	Časové rozlišení aktiv (ř.79 až 81)	078				
D.1.	Náklady příštích období	079				
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081				

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	<b>PASIVA CELKEM</b> (ř.83+104+147)=ř.001	<b>082</b>	<b>1 171 876</b>	<b>1 156 668</b>
A.	Vlastní kapitál (ř.84+88+96+99+102+103)	083	986 718	981 848
A. I.	Základní kapitál (ř.85 až 87)	084	182 737	182 737
A. I. 1.	Základní kapitál	085	182 737	182 737
A. I. 2.	Vlastní podíly (-)	086		
A. I. 3.	Změny základního kapitálu	087		
A. II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.89+90)	088	173 828	173 405
A. II. 1.	Ážio	089		
A. II. 2.	Kapitálové fondy (ř.91 až 95)	090	173 828	173 405
A. II. 2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	173 405	173 405
A. II. 2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	423	
A. II. 2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093		
A. II. 2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
A. II. 2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A. III.	Fondy ze zisku (ř.97+98)	096	36 846	36 737
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy	097	36 547	36 547
A. III. 2.	Statutární a ostatní fondy	098	299	190
A. IV.	Výsledek hospodaření min. let (+/-) (ř.100 až 101)	099	585 577	567 722
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	585 577	567 722
A. IV. 2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného úč.období (+/-) (ř.01-84-88-96-99-103-105-110-147)=ř.55 VZZ	102	7 730	21 247
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B + C	Cizí zdroje (ř.105+110)	104	156 885	153 565
B.	Rezervy (ř.106 až 109)	105	28 830	38 530
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
B. 2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
B. 3.	Rezervy podle zvláštních předpisů	108		
B. 4.	Ostatní rezervy	109	28 830	38 530
C	Závazky (ř.111+126+144)	110	128 055	115 035
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř.112+115 až 122)	111		
C. I. 1.	Vydané dluhopisy (ř.113+114)	112		
C. I. 1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
C. I. 1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
C. I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	115		
C. I. 3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116		
C. I. 4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
C. I. 5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
C. I. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119		
C. I. 7.	Závazky - podstatný vliv	120		

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
C.I.8.	Odložený daňový závazek	121		
C.I.9.	Závazky - ostatní (ř.123až 125)	122		
	C.I.9.1. Závazky ke společníkům	123		
	C.I.9.2. Dohadné účty pasivní	124		
	C.I.9.3. Jiné závazky	125		
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.127+130 až 136)	126	128 055	115 035
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř.128+129)	127		
	C.II.1.1. Vyměnitelné dluhopisy	128		
	C.II.1.2. Ostatní dluhopisy	129		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	130		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	602	30
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	104 565	93 216
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	135		
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.137 až 143)	136	22 888	21 789
	C.II.8.1. Závazky ke společníkům	137		
	C.II.8.2. Krátkodobé finanční výpomoci	138		
	C.II.8.3. Závazky k zaměstnancům	139	14 929	12 746
	C.II.8.4. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	6 282	6 116
	C.II.8.5. Stát - daňové závazky a dotace	141	1 468	1 903
	C.II.8.6. Dohadné účty pasivní	142	52	808
	C.II.8.7. Jiné závazky	143	157	216
C.III.	Časové rozlišení pasiv (ř.145+146)	144		
C.III.1.	Výdaje příštích období	145		
C.III.2.	Výnosy příštích období	146		
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.148+149)	147	28 273	21 255
D.1.	Výdaje příštích období	148	28 273	21 255
D.2.	Výnosy příštích období	149		

**ZAKLÁDÁNÍ<sup>®</sup>  
STAVEB**



**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**v plném rozsahu**  
za rok 2021

Minimální závazný výčet informací  
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.  
ve znění p.p.

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu  
ke dni : 31.12.2021  
( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Zakládání staveb, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Dobronická 1371  
148 26 P r a h a 4

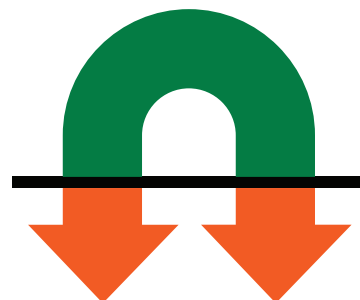
IČ	
2021-12	49241567

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I .	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	1 367 937	1 206 397
II .	Tržby za prodej zboží	002		
A .	Výkonová spotřeba (ř.04 až 06)	003	1 092 848	960 093
A . 1 .	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A . 2 .	Spotřeba materiálu a energie	005	721 829	604 200
A . 3 .	Služby	006	371 019	355 893
B .	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007	6 068	11 537
C .	Aktivace (-)	008	-3 966	-5 716
D .	Osobní náklady ( ř.10+11)	009	241 622	232 216
D . 1 .	Mzdové náklady	010	178 345	170 628
D . 2 .	Náklady na soc. zabezpečení, zdrav. poj. a ost. náklady (ř.12+13)	011	63 277	61 588
D . 2 . 1 .	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	56 911	55 818
D . 2 . 2 .	Ostatní náklady	013	6 366	5 770
E .	Úpravy hodnot v provozní činnosti (ř.15+18+19)	014	-23 814	-15 183
E . 1 .	Úpravy hodnot dlouhod. nehmot. a hmot. majetku (ř.16+17)	015	7 935	7 520
E . 1 . 1 .	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmot. a hmot. majetku - trvalé	016	7 935	7 520
E . 1 . 2 .	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmot. a hmot. majetku - dočasné	017		
E . 2 .	Úpravy hodnot zásob	018	-654	162
E . 3 .	Úpravy hodnot pohledávek	019	-31 095	-22 865
III .	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	39 660	12 848
III . 1 .	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	294	94
III . 2 .	Tržby z prodaného materiálu	022	3 465	3 061
III . 3 .	Jiné provozní výnosy	023	35 901	9 693
F .	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	67 200	26 137
F . 1 .	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	512	38
F . 2 .	Prodaný materiál	026	2 470	1 808
F . 3 .	Daně a poplatky	027	3 637	3 207
F . 4 .	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	-9 700	4 000
F . 5 .	Jiné provozní náklady	029	70 281	17 084
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (ř.01+02-03-(+/-07)-08-09-14+20-24)</b>	030	<b>27 639</b>	<b>10 161</b>



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř.32+33)	031	0	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	033		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř.36+37)	035	1 442	1 512
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037	1 442	1 512
H.	Náklady související s ostatními dlouhodobým finančním majetkem	038		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40+41)	039	1 769	1 556
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná a ovládající osoba	040		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	1 769	1 556
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	11	0
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	11	
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	5 905	22 983
K.	Ostatní finanční náklady	047	26 813	20 923
*	<b>Finanční výsledek hospodaření (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)</b>	048	<b>-17 708</b>	<b>5 128</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)</b>	049	<b>9 931</b>	<b>15 289</b>
L.	Daň z příjmů (ř.51+52)	050	2 201	-5 958
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	3 042	4 601
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052	-841	-10 559
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.30+48-50)</b>	053	<b>7 730</b>	<b>21 247</b>
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	054		
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)</b>	055	<b>7 730</b>	<b>21 247</b>
*	<b>Čistý obrat za účetní období (I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.)</b>	056	<b>1 416 713</b>	<b>1 245 296</b>

**ZAKLÁDÁNÍ<sup>®</sup>  
STAVEB**



**Příloha tvořící  
součást účetní závěrky  
k 31.12.2021**

# 1. Základní údaje

## 1.1 Obecné údaje

Název účetní jednotky:	<b>Zakládání staveb, a.s.</b>
Právní forma:	akciová společnost
Sídlo:	Praha 4, Dobronická 1371, PSČ 148 00
IČ:	49241567
Předmět podnikání v celém rozsahu zapsaném v OR:	<ul style="list-style-type: none"><li>- projektová činnost ve výstavbě</li><li>- podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady</li><li>- provádění staveb, jejich změn a odstraňování</li><li>- výroba kovových prefabrikátů pro stavby</li><li>- nakládání s odpady, skladování a zpracování nekovového šrotu</li><li>- inženýrská činnost v investiční výstavbě</li><li>- velkoobchod betonářskou ocelí a výrobky z ní</li><li>- pronájem a půjčování věcí movitých–stavebních strojů a zařízení</li><li>- realitní činnost, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor</li><li>- přípravné práce pro stavby, zemní práce a terénní úpravy</li><li>- zámečnictví</li><li>- opravy pracovních strojů</li><li>- instalace a opravy elektrických strojů a přístrojů</li><li>- instalace a opravy elektronických zařízení</li><li>- výkon zeměměřičských činností</li><li>- činnost účetních poradců, vedení účetnictví a daňové evidence</li><li>- poskytování služeb v oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdraví</li></ul>
Datum vzniku obchodní společnosti:	29. září 1993
Spisová značka:	Městský soud v Praze, oddíl. B, číslo vložky 2139
Osoby podílející se na základním kapitálu:	<b>Trilet Ground Services, a.s.</b> – 100% podíl na základním kapitálu

Organizační struktura: akciová společnost je vnitřně organizačně členěna na úsek obchodně-výrobní, úsek technický, úsek ekonomicko-finanční a výrobní divize, z toho čtyři jsou registrovány jako zahraniční organizační složky.

V roce 2021 nedošlo ke změnám v organizační struktuře

Statutární orgán společnosti: **Ing. Milan Král** - předseda představenstva  
**Ing. Jiří Mühl** - místopředseda představenstva  
**Ing. Aleš Skalický** - člen představenstva  
**Ing. Ladislav Holík** - člen představenstva  
**Ing. David Peč** - člen představenstva

Dozorčí rada: **Ing. Zdeněk Rataj** - předseda dozorčí rady  
**Ing. František Peč** - místopředseda dozorčí rady

V roce 2021 nebyly do obchodního rejstříku zapsány žádné změny.

#### **Informace o účetní závěrce:**

Účetní období: kalendářní rok 2021

Rozvahový den: 31.12.2021

Mínulým účetním obdobím je kalendářní rok 2020.

Součástí účetní závěrky: Rozvaha, Výkaz zisku a ztráty, Příloha, Cash-flow a Přehled o změnách vlastního kapitálu.

Povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky: ano

Účetní jednotka z titulu zařazení do konsolidačního celku TERRAFIN GROUP uplatňuje dle §62 odst. 3 vyhlášky č. 500/2002 Sb. výjimku z povinnosti sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

Konsolidující účetní jednotka: **TERRAFIN GROUP a.s.**, U Rakovky 849, Praha 4, IČ 27134571

Konsolidující účetní jednotka sestavující konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny:

Metrostav, a.s., Koželužská 2450/4, Praha 8 - Libeň, IČ 00014915.

## 1.2 Podíly na základním kapitálu v jiných společnostech:

Společnost nemá žádné podíly na základním kapitálu v jiných společnostech.

Společnost je součástí holdingu TERRAFIN GROUP, a.s., schéma holdingu – viz příloha

## 1.3 Průměrný počet zaměstnanců během účetního období, z toho řídicích pracovníků s uvedením výše osobních nákladů, které byly vynaloženy na zaměstnance a z toho na řídicí pracovníky:

	rok 2021		rok 2020	
	průměrný počet	osobní náklady v tis. Kč	průměrný počet	osobní náklady v tis. Kč
celkem	328	241 622	334	232 216
- z toho řídicí pracovníci	5	12 932	5	12 503
Odměny statutární orgán + dozorčí rada	7	840	7	840

1.4 Akcionářům, členům řídicích, statutárních a dozorčích orgánů, s výjimkou bezplatného poskytnutí osobních automobilů členům managementu ke služebnímu i osobnímu použití, nebyla poskytnuta žádná další plnění. Bezplatně poskytnuté osobní automobily byly zohledněny v daňovém základu daně z příjmů ze závislé činnosti.

## 2. Informace o použitých účetních metodách, o obecných účetních zásadách a způsobech oceňování

Účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, s vyhláškou č. 500/2002 Sb. a českými účetními standardy.

### 2.1 Způsob ocenění:

- a) nakupované zásoby byly oceňovány pořizovacími cenami, tj. včetně vedlejších nákladů pořízení
- b) vyskladňované zásoby byly oceňovány dle váženého aritmetického průměru
- c) nedokončená výroba byla oceňována vlastními náklady

**d)** cenné papíry a majetkové účasti byly při pořízení oceňovány pořizovací cenou, k okamžiku sestavení účetní závěrky bylo provedeno přecenění na reálnou hodnotu

**2.2** Oproti předcházejícímu účetnímu období nedošlo k žádným změnám v postupech účtování a oceňování.

**2.3** V účetním období vytvořila účetní jednotka opravné položky podle zákona o rezervách k pohledávkám za dlužníky v insolvenčním řízení ve výši 100 %, účetní opravné položky k pohledávkám po lhůtě splatnosti nad 180 dní ve výši 50 % a účetní opravné položky k pohledávkám po lhůtě splatnosti nad 365 dní ve výši 100 %. V zájmu dodržení principu věrného obrazu účetnictví byly v některých odůvodněných případech vytvořeny opravné položky vyšší, případně nižší než by vyplývalo z časového rozdělení pohledávek po lhůtě splatnosti. Opravné položky k zásobám jsou vytvářeny ve výši 100% u položek bez pohybu více než dva roky v případě materiálu a čtyři roky u náhradních dílů.

**2.4** V aktivech je veden dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně nad 20 tis. Kč a dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně nad 60 tis. Kč. Při stanovení účetních odpisů byla použita metoda rovnoměrných odpisů. Doba použitelnosti dlouhodobého majetku pro účel účetních odpisů byla zpravidla odvozena od doby odpisování podle daňových odpisových skupin. Účetní jednotka stanovila zahájení účetního odpisování v měsíci uvedení majetku do používání a ukončení v měsíci vyřazení majetku. Pro daňové účely jsou u majetku uplatněny zrychlené odpisy.

**2.5** Pro přepočítání údajů v cizí měně byl používán denní kurz ČNB platný pro den uskutečnění účetního případu.

**2.6** V účetním období vytvářela účetní jednotka rezervy na dokončení projektů. Tyto rezervy byly vytvářeny na předpokládané vícenáklady spojené s reklamacemi a záručními opravami u neukončených zakázek. Při tvorbě rezerv je zohledňováno očekávané plnění ze smluvních i mimosmluvních závazků.

### 3. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

3.1 Účetní jednotka vypočetla odloženou daň rozvahovou metodou. Odložená daňová pohledávka k 31.12.2021 činí 15 130 tis. Kč a byla vyčíslena z rozdílů mezi účetními a daňovými zůstatkovými hodnotami dlouhodobého majetku, z vytvořených rezerv a z neuplatněné daňové ztráty minulých let.

#### 3.2 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

a) rozpis dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku (v tis. Kč):

	rok 2021		rok 2020	
	pořizovací cena	zůstatková cena	pořizovací cena	zůstatková cena
Pozemky	24 168	24 168	24 168	24 168
Budovy	92 366	41 377	92 366	43 713
Dopravní prostředky	36 604	10 418	36 286	10 327
Strojní zařízení	6 788	773	6 898	1 037
Inventář	773	0	831	0
Jiný dl. hmot. maj.*)	6 585	1 375	6 894	1 634
Jiný dl. nehmot.maj.	0	0	745	0
Software	4 386	54	4 042	177
Nedokončený DM	1 230	1 230	359	359
CELKEM	173 300	79 395	172 590	81 415

\*) jiný dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 40 tis. Kč evidovaný v rámci drobného hmotného majetku

b) finanční pronájem hmotného dlouhodobého majetku:  
v roce 2021 neměla účetní jednotka žádný majetek pronajatý formou finančního pronájmu

c) přírůstky a úbytky dlouhodobého majetku v pořizovacích cenách v tis. Kč:

	rok 2021	rok 2020
přírůstky	5 574	973
úbytky	5 735	5 525

- d) účetní jednotka nemá žádný jiný drobný hmotný majetek než majetek uvedený v bodu a), který by byl vedený v operativní evidenci a neuvedený v účetnictví
- e) účetní jednotka nemá žádný majetek zatížený zástavním právem, nebo věcným břemenem
- f) účetní jednotka nemá žádný majetek, jehož ocenění by bylo výrazně vyšší než ocenění v účetnictví

### 3.3 Dlouhodobý finanční majetek k **31.12.2021**

Akcie a podíly ve společnostech: 10 550 tis. Kč (nejsou určeny k obchodování)

Jiný dlouhodobý finanční majetek – dluhopisy držené do splatnosti: 12 785 tis. Kč

### 3.4 Pohledávky z obchodního styku (v tis. Kč):

	rok 2021	rok 2020
<b>Celkem btto</b>	<b>667 704</b>	<b>605 435</b>
- z toho nad 180 dnů (do 365 dnů) po lhůtě splatnosti	808	1 442
nad 365 dnů po lhůtě splatnosti	39 042	70 829
<b>za podniky ve skupině celkem</b>	<b>49 375</b>	<b>41 337</b>
- z toho nad 180 dnů (do 365 dnů) po lhůtě splatnosti	0	0
- z toho nad 365 dnů po lhůtě splatnosti	0	6
<b>dlouhodobé se splatností delší než 5 let</b>	<b>43 646</b>	<b>52 036</b>
- z toho za podniky ve skupině	504	2 021
<b>opravné položky k pohledávkám z obch. styku</b>	<b>39 447</b>	<b>70 542</b>
- z toho ve skupině	0	0
- z toho daňové	10 772	32 736

### 3.5 Vlastní kapitál:

- a) základní kapitál společnosti je tvořen 182 737 ks kmenovými akciemi zaknihovanými na jméno, každá ve jmenovité hodnotě 1.000, - Kč, celý vklad je plně splacen, akcie nejsou veřejně obchodovatelné.



- b) Pohyby vlastního kapitálu v účetním období: viz. Přehled o změnách vlastního kapitálu.
- c) Rozdělení výsledku hospodaření minulého období: celkový zisk za rok 2020 ve výši 21 247 tis. Kč byl použit v částce 300 tis. Kč na příděl do sociálního fondu a v částce 3 093 tis. Kč na výplatu tantiém, zbývající částka ve výši 17 855 tis. Kč byla použita na doplnění nerozděleného zisku minulých let.
- d) Předpokládá se, že výsledek hospodaření roku 2021 – zisk – bude převeden do výsledků minulých let a obdobně jako v roce 2021 budou provedeny výplaty tantiém a dotace do sociálního fondu

### 3.6 Dluhy z obchodního styku (v tis. Kč):

	rok 2021	rok 2020
celkem	104 565	93 216
z toho		
nad 180 dnů (do 365 dnů) po lhůtě splatnosti	40	140
nad 365 dnů po lhůtě splatnosti	2 387	9 783
vůči podnikům ve skupině celkem	22 504	29 309
- z toho nad 180 dnů (do 365 dnů) po lhůtě splatnosti	0	0
- z toho nad 365 dnů po lhůtě splatnosti	0	2 247
dlouhodobé se splatností 1 - 5 let	0	0
- z toho ve skupině	0	0
dlouhodobé se splatností delší než 5 let	0	0
- z toho ve skupině	0	0
dluhy kryté podle zástavního práva	0	0

Účetní jednotka nemá žádné dluhy nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze s výjimkou bankovních záruk jí poskytnutých.

### 3.7 Dluhy vůči ovládajícím osobám

Kromě běžných závazků z obchodního styku nemá společnost k 31.12.2021 žádné dluhy k ovládajícím osobám.

### 3.8 Bankovní garance

Z úvěrové linky ve výši 120 000 tis. Kč od UniCredit Bank Czech Republic účetní jednotka k 31. 2. 2021 čerpala celkem 27.979 tis. Kč na přísliby a bankovní záruky nahrazující zádržné. Z úvěrové linky od ČSOB ve výši 250 000 tis. Kč čerpala účetní jednotka k 31.12.2021 celkem 74 349 tis. Kč rovněž na záruky nahrazující zádržné. Od KB získala účetní jednotka záruky nahrazující zádržné v celkové částce 7 610 tis. Kč.

**3.9** Účetní jednotka má vytvořeny rezervy na vícepráce na dokončení projektů v celkové výši 28 830 tis. Kč.

**3.10** Výnosy z běžné činnosti rozvržené podle hlavních činností podniku (v tis. Kč):

Rok 2021	Tuzemsko	Zahraničí	CELKEM
Tržby - stavební činnost	966 792	337 115	1 303 907
- z toho ve skupině	16 835	0	16 835
Tržby - jiné služby	63 929	101	64 030
- z toho dopr., stroj.dílky	46 270	0	46 270
Tržby za zboží	0	0	0

Rok 2020	Tuzemsko	Zahraničí	CELKEM
Tržby - stavební činnost	875 764	261 463	1 137 227
- z toho ve skupině	105 514	0	105 514
Tržby - jiné služby	68 828	342	69 170
- z toho dopr., stroj.dílky	48 624	0	48 624
Tržby za zboží	0	0	0

**3.11** Účetní jednotka neuskutečnila výdaje na výzkum a vývoj.

**3.12** Účetní jednotka v roce 2021 nečerpala žádné dotace.

**3.13** V účetní jednotce nedošlo k žádné významné události mezi rozvahovým dnem účetní závěrky a datem, ke kterému je účetní závěrka schválena k předání mimo účetní jednotku.

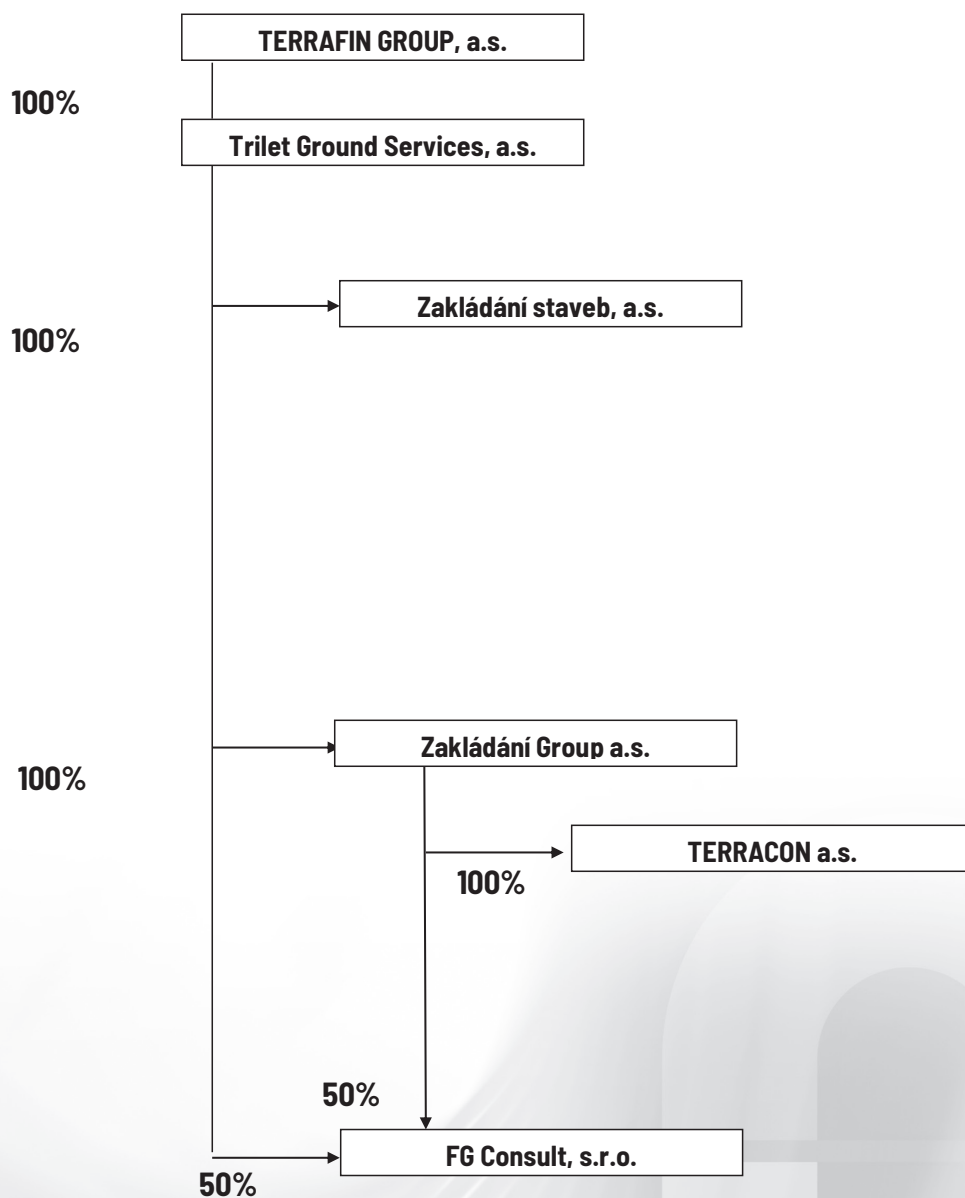
**3.14** Celkové náklady na odměny auditorské společnosti za rok 2021 činily 899.3 tis. Kč, z toho 479,3 tis. Kč za ověření účetní závěrky a 420 tis. Kč za účetní a daňové poradenství.

**3.15** Dopad pandemie COVID-19 na výsledky a očekávání v roce 2022

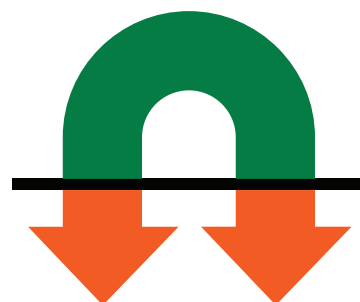
Vedení účetní jednotky zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2021 zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

## Příloha k Příloze tvořící součást účetní závěrky společnosti Zakládání staveb, a.s. k 31.12.2021

Schéma skupiny TERRAFIN GROUP, a.s. k 31.12.2021



**ZAKLÁDÁNÍ<sup>®</sup>  
STAVEB**



**CASH FLOW**  
za rok 2021



**CASH FLOW**

(základní)

Sestavený k: 31.12.2021

( v celých tisících Kč )

**2021 - 12 | IČO: 49241567**

Název: Zakládání staveb, a.s.

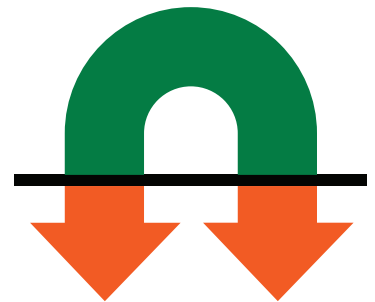
Sestaveno dne: 26.02.2022

Sídlo: Dobronická 1371 148 26 P r a h a 4

Číslo řádku	Označení	Text	Stav v období	
			Běžné	Minulé
001	P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	279 326	196 586
002				
003	<b>A.</b>	<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)</b>		
004				
005	Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	9 931	15 289
006				
007	A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	-35 053	-14 307
008	A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv (+), s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	7 935	7 520
009	A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-41 449	-18 703
010	A. 1. 3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-) (vyúčtování do výnosů -, do nákladů +)	218	-56
011	A. 1. 4.	Výnosy z podílů na zisku (-)		-1 512
012	A. 1. 5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou kapitalizovaných úroků, a vyúčtované výnosové úroky (-)	-1 758	-1 556
013	A. 1. 6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
014				
015	A. *	Cistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	-25 122	982
016				
017	A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-28 178	96 009
018	A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-61 361	144 077
019	A. 2. 2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	16 958	-65 894
020	A. 2. 3.	Změna stavu zásob (+/-)	16 225	17 826
021	A. 2. 4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů		
022				
023	A. **	Cistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	-53 300	96 991

024				
025	A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-11	
026	A. 4.	Přijaté úroky (+)	1 769	1 556
027	A. 5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období (-)		-4 525
028	A. 6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimořádný výsledek hospodaření včetně splatné daně z příjmů z mimořádné činnosti		
029	A. 7.	Přijaté podíly na zisku (+)		
030				
031	A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-51 531	94 022
032				
033	<b>B.</b>	<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
034	B. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-19 325	-1 060
035	B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	294	94
036	B. 3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		
037				
038	B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-19 031	-966
039				
040	<b>C.</b>	<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>		
041	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		
042				
043	C. 2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-2 982	-3 330
044	C. 2. 1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, event. fondů ze zisku včetně složených záloh na toto zvýšení (+)		
045	C. 2. 2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)		
046	C. 2. 3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)		
047	C. 2. 4.	Úhrady ztráty společníky (+)		
048	C. 2. 5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	110	-238
049	C. 2. 6.	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v. o. s. a komplementáři u komanditních společností (-)	-3 092	-3 092
050				
051	C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-2 982	-3 330
052				
053	<b>F.</b>	<b>Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků</b>	-73 544	82 740
054				
055	<b>R.</b>	<b>Stav peněžních prostředků na konci účetního období</b>	205 782	279 326

**ZAKLÁDÁNÍ<sup>®</sup>  
STAVEB**



**VÝKAZ O ZMĚNÁCH  
VLASTNÍHO KAPITÁLU**  
za rok 2021



### VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni 31. 12. 2021

Od: 01.01.2021  
Do: 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

Zakládání staveb, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní  
jednotky a místo podnikání liší-li  
se od bydliště

Dobronická 1371

148 26 Praha 4

Sestaveno dne:

24.2.2022

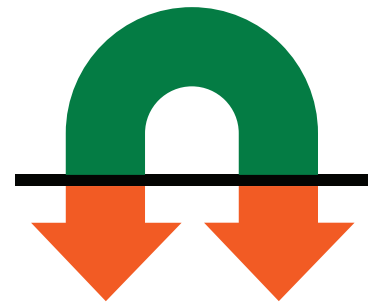
Rok Měsíc IČ

2021 12 49241567

Označení a	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
<b>A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)</b>				
1.	Počáteční zůstatek	001	182 737	182 737
2.	Zvýšení	002	0	0
3.	Snížení	003	0	0
4.	Konečný zůstatek	004	182 737	182 737
<b>B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)</b>				
1.	Počáteční zůstatek	005	0	0
2.	Zvýšení	006	0	0
3.	Snížení	007	0	0
4.	Konečný zůstatek	008	0	0
<b>C. Základní kapitál A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252</b>				
1.	Počáteční zůstatek A. +/- B. A.1. + B.1.	009	182 737	182 737
2.	Počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů (-252)	010	0	0
3.	Zvýšení stavu účtu (-252)	011	0	0
4.	Snížení stavu účtu (-252)	012	0	0
5.	Konečný zůstatek účtu (-252)	013	0	0
6.	Konečný zůstatek A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252 C.1. + C.5	014	182 737	182 737
<b>D. Ážio (účet 412)</b>				
1.	Počáteční zůstatek	015	0	0
2.	Zvýšení	016	0	0
3.	Snížení	017	0	0
4.	Konečný zůstatek	018	0	0
<b>E. Rezervní fondy (účet 421)</b>				
1.	Počáteční zůstatek	019	36 547	36 547
2.	Zvýšení	020		
3.	Snížení	021	0	0
4.	Konečný zůstatek	022	36 547	36 547
<b>F. Ostatní fondy ze zisku (účet 423)</b>				
1.	Počáteční zůstatek	023	190	128
2.	Zvýšení	024	303	300
3.	Snížení	025	194	238
4.	Konečný zůstatek	026	299	190
<b>G. Kapitálové fondy (účet 413)</b>				
1.	Počáteční zůstatek	027	173 405	173 405
2.	Zvýšení	028	0	0
3.	Snížení	029	0	0
4.	Konečný zůstatek	030	173 405	173 405

Označení a	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
<b>H. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření (účty 414 + 418)</b>				
1.	Počáteční zůstatek	031	0	0
2.	Zvýšení	032	423	0
3.	Snížení	033	0	0
5.	Konečný zůstatek	034	<b>423</b>	<b>0</b>
<b>I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)</b>				
1.	Počáteční zůstatek	035	567 722	630 980
2.	Zvýšení	036	47 537	54 040
3.	Snížení	037	29 682	117 298
4.	Zaokrouhlení	038	0	0
5.	Konečný zůstatek	039	<b>585 577</b>	<b>567 722</b>
<b>J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)</b>				
1.	Počáteční zůstatek	040	0	0
2.	Zvýšení	041	0	0
3.	Snížení	042	0	0
4.	Konečný zůstatek	043	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>JI. Jiný výsledek minulých období (účet 426)</b>				
1.	Počáteční zůstatek	044	0	0
2.	Zvýšení	045	0	0
3.	Snížení	046	0	0
4.	Konečný zůstatek	047	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>K. Zisk / ztráta za účetní období po zdanění</b>				
1.	Počáteční zůstatek	048		
2.	Zvýšení	049	7 730	21 247
3.	Snížení	050		
4.	Konečný zůstatek	051	<b>7 730</b>	<b>21 247</b>
<b>KI. Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku - (účet 432)</b>				
1.	Počáteční zůstatek	052	0	0
2.	Zvýšení	053		
3.	Snížení	054	0	0
4.	Konečný zůstatek	055	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b>				
1.	Počáteční zůstatek	056	960 601	1 023 797
2.	Zvýšení	057	55 993	75 587
3.	Snížení	058	29 876	117 536
4.	Zaokrouhlení	059	0	0
5.	Konečný zůstatek	060	<b>986 718</b>	<b>981 848</b>

**ZAKLÁDÁNÍ<sup>®</sup>  
STAVEB**



## **Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami**



únor 2022

**Obchodní firma:** Zakládání staveb, a.s.  
**Sídlo:** Dobronická 1371, 148 26 Praha 4  
**Identifikační číslo:** 49241567

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9224.

## **Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami dle ustanovení § 82 zákona č.90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), za období od 1.1.2021 do 31.12.2021**

Členové představenstva ovládané osoby zpracovali v souladu s ust. § 82 zákona č.90/2012 Sb., o obchodních korporacích tuto zprávu. Zpráva obsahuje informace o vztazích mezi ovládanou a ovládající osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou a je zpracována z pohledu ovládané osoby.

### **I. Struktura vztahů mezi osobami**

#### **1) Ovládaná osoba**

**Obchodní společnost Zakládání staveb, a.s.**, se sídlem Praha 4, Dobronická 1371, IČO 49241567, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2139

#### **2) Ovládající osoby**

Ovládaná společnost je osobou přímo ovládanou obchodní společností **Trilet Ground Services, a.s.** se sídlem U Rakovky 849, Kunratice, 148 00 Praha 4, IČO 25056514, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4060. Přímo ovládající osoba je 100 % vlastníkem ovládané osoby.

Dále je ovládaná osoba nepřímo ovládána od 3.12.2005 společnostmi **TERRAFIN GROUP, a.s.**, se sídlem Praha 4, U Rakovky 849, IČO 27134571, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9224 a **TERRAFIN, a.s.**, se sídlem Praha 4, U Rakovky 849, IČO 27192075, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9638 a společností **Subterra a.s.**, se sídlem Koželužská 2246/5, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO 45309612, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1383 (dále nepřímo ovládající osoby).

### **3) Další ovládané osoby**

Přímo ovládající osoba ovládá podle dostupných údajů přímo i nepřímo další osoby (dále osoby ovládané stejnou ovládající osobou) a je většinovým vlastníkem těchto osob:

**FG Consult, s.r.o.** se sídlem Praha 4, K jezu 1937/1, IČO 62913760, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 35312.

**TERRACON a.s.**, se sídlem Praha 4, U Rakovky 849, IČO 63078848, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3113.

**Zakládání Group a.s.**, se sídlem Thámova 181/20, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 61858013, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2664.

## **II. Úloha ovládané osoby**

Ovládaná osoba v rámci skupiny firem poskytuje služby, zejména servis a opravy strojů, služby strojních dílen a pronájem nemovitostí a dále provádí stavební práce.

## **III. Způsob a prostředky ovládní**

Ovládající osoba nakládá s podílem na hlasovacích právech ve výši 100 % hlasů.

## **IV. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období**

V roce 2021 nebyla na popud nebo v zájmu ovládající osoby učiněna žádná jednání týkající se majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle účetní závěrky k 31.12.2021.

## **V. Přehled vzájemných smluv**

Osoba ovládaná má s ovládající osobou Trilet Ground Services, a.s. uzavřenou rámcovou nájemní smlouvu pro stavební stroje. S ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou má uzavřeny smlouvy o dílo na provedení stavebních prací, smlouvy o pronájmu nebytových prostor, smlouvy o pronájmu osobních a užitkových vozidel, smlouvu o vedení účetnictví, smlouvu o přefakturaci nákladů na stavební zakázku, kupní smlouvy na ojetá vozidla a použité movité věci a smlouvy na projekční práce.

## VI. Posouzení případného vzniku újmy a zhodnocení vztahů

Smlouva mezi osobou ovládající a osobou ovládanou byla uzavřena za podmínek obvyklých v obchodním styku a plnění i protiplnění odpovídají podmínkám obvyklého obchodního styku, včetně obvyklých cen, takže splněním této smlouvy nevznikla, případně nemůže ovládané osobě vzniknout žádná újma. Mezi ovládanou osobou a ovládající osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou nebyly uskutečněny jiné právní úkony, tj. nevznikla ovládané osobě újma. V zájmu osob ovládaných stejnou ovládající osobou a osobou ovládající nebyla přímo, či na jejich popud přijata, uskutečněna žádná opatření v zájmu ovládající osoby. Ovládané osobě tedy nevznikla žádná újma a pro ovládanou osobu neplynou ze vzájemných vztahů žádná rizika. Ze vzájemných vztahů mezi osobami uvedenými v této zprávě převažovaly v roce 2021 výhody spočívající v efektivnějším využití výrobních kapacit jednotlivých firem při zhotovování stavebních zakázek.

V Praze dne 24. 2. 2022

### Podpisy statutárních orgánů:

.....  
Ing. Milan Král  
předseda představenstva

.....  
Ing. Jiří Můhl  
místopředseda představenstva