



Zakládání Group a.s.

IČ: 61858013

Sídlo: Praha 8, Thámova 181/20, PSČ 186 00

Společnost zapsána dne 5.8.1994 v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze,
oddíl B, vložka 2664

Výroční zpráva akciové společnosti Zakládání Group za rok 2022





Zakládání Group a.s.

IČ: 61858013

Sídlo: Praha 8, Thámová 181/20, PSČ 186 00

Společnost zapsána dne 5.8.1994 v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze,
oddíl B, vložka 2664

Obsah výroční zprávy

1. Zpráva akcionářům o hospodaření obchodní společnosti v roce 2022
 2. Předpokládaný vývoj účetní jednotky v roce 2023
 3. Doplnující informace (výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje, aktivity v oblasti ochrany životního prostředí, pracovně-právní vztahy)
 4. Účetní závěrka v plném rozsahu ke dni 31. prosince 2022
 5. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2022
 6. Zpráva auditora o ověření účetní závěrky za rok 2022
-

V Praze dne 17. února 2023

Za představenstvo Zakládání Group a.s.:

Ing. Zdeněk Rataj
předseda představenstva

Ing. Zdeněk Studený
člen představenstva



Zakládání Group a.s.

IČ: 61858013

Sídlo: Praha 8, Thámová 181/20, PSČ 186 00

Společnost zapsána dne 5.8.1994 v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze,
oddíl B, vložka 2664

1.

Zpráva akcionářům o hospodaření obchodní společnosti v roce 2022

1. Činnost obchodní společnosti v roce 2022

Akciová společnost se v roce 2022 zabývala prováděním generálních dodávek staveb a zakládání staveb formou inženýringu.

Dokončoval se projekt Nová Waltrovka, stavba BD Malkovského, Hotel Clarion v Brně a AB Roztyly Plaza. Pokračovala stavba hotelu U Sixtů.

Zahájena byla stavba BD Milosrdných na Praze 1, stavba Na Poříčí 25,27, stavba objektu D4 na brněnské Zbrojovce, sanace opěrné stěny v Chomutově, Rezidence Varšavská a Rezidence Jateční v Holešovicích.

Společně s firmou ABP byla dokončena generální dodávka stavby PD Košíře.

Pokračovaly přípravy na velkých projektech, které by měly být realizovány v roce 2023, jako je Bay 55 Smíchov, brněnská Vlněna IV. etapa nebo Landmark Brno.

Celkem bylo v roce 2022 prostavěno 322 912 tis. Kč.



Zakládání Group a.s.

IČ: 61858013

Sídlo: Praha 8, Thámova 181/20, PSČ 186 00

Společnost zapsána dne 5.8.1994 v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 2664

Zpráva akcionářům o hospodaření obchodní společnosti v roce 2022 stránka 2 ze 4

2. Přehled realizovaných staveb

Název akce	Místo stavby	Použité technologie
Na Příkopě 25,27	Praha 1, Nové Město	Podchycení sousedních objektů pomocí tryskové injektáže a mikrozápor
Hotel U Sixtů	Praha 1, Nové Město	Podchycení okolních objektů tryskovou injektáží, mikropiloty
BD Malkovského	Praha 9, Letňany	Piloty, zápory, kotvy, stříkaný beton
Zbrojovka Brno	Brno	Zápory, kotvy, piloty, stříkaný beton
PD Košíře	Praha 5, Košíře	Administrativní budova – Dodávka na klíč (ve společnosti s ABP HOLDING a.s.)
Kaufland Chomutov	Chomutov	Sanace opěrné zdi, trysková injektáž, kotvy
BD Milosrdných	Praha 1, Nové Město	Podzemní stěny, zemní práce, rozpěry
Hotel Clarion	Brno	Podzemní stěny kotvené, zemní práce
AB Roztyly, Plaza	Praha 4, Chodov	Kotvená pilotová stěna, pilotové založení, stříkaný beton
Rezidence Varšavská	Praha 2, Vinohrady	Záporové pažení, stříkaný beton
Nová WALTROVKA	Praha 5, Jinonice	Kompletní zajištění stavební jámy vč. založení a zemních prací
Bytový komplex Jateční	Praha 7, Holešovice	Pažení, kotvy, stříkaný beton, železobetonové konstrukce



Zakládání Group a.s.

IČ: 61858013

Sídlo: Praha 8, Thámová 181/20, PSČ 186 00

Společnost zapsána dne 5.8.1994 v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze,
oddíl B, vložka 2664

Zpráva akcionářům o hospodaření obchodní společnosti v roce 2022 stránka 3 ze 4

3. Meziroční srovnání vybraných ukazatelů

Ukazatel	rok 2022	rok 2021	nárůst / (-) pokles
Celková výše stavebních výkonů	322 912 tis. Kč	394 031 tis. Kč	- 71 119 tis. Kč
- z toho na území České republiky	322 912 tis. Kč	394 031 tis. Kč	- 71 119 tis. Kč
- z toho v zahraničí	0 tis. Kč	0 tis. Kč	0 tis. Kč
Provozní výsledek hospodaření	9 556 tis. Kč	4 854 tis. Kč	4 702 tis. Kč
Výsledek hospodaření před zdaněním	29 575 tis. Kč	35 214 tis. Kč	- 5 639 tis. Kč
Průměrný počet zaměstnanců	12	10	2 tis. Kč

4. Vlastní kapitál obchodní společnosti

Vlastní kapitál společnosti	rok 2022	rok 2021	nárůst / (-) pokles
Základní kapitál	31 100 tis. Kč	31 100 tis. Kč	0 tis. Kč
Ostatní kapitálové fondy	143 tis. Kč	143 tis. Kč	0 tis. Kč
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku	136 797 tis. Kč	137 628 tis. Kč	831 tis. Kč
Zákonný rezervní fond	6 277 tis. Kč	6 277 tis. Kč	0 tis. Kč
Nerozdělený zisk minulých období	97 442 tis. Kč	88 343 tis. Kč	- 9 099 tis. Kč
Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	25 063 tis. Kč	34 099 tis. Kč	9 036 tis. Kč
Zálohy na výplatu podílu na zisku	0 tis. Kč	0 tis. Kč	0 tis. Kč
CELKEM	296 822 tis. Kč	297 590 tis. Kč	768 tis. Kč

Meziroční změna výše vlastního kapitálu	0,26%
---	-------

5. Finanční situace obchodní společnosti

Finanční situace obchodní společnosti byla v roce 2022 dobrá. Obchodní společnost v řádných termínech hradila své závazky vůči státu, institucím sociálního zabezpečení, obchodním partnerům i zaměstnancům.

Obchodní společnost nečerpá bankovní úvěry. Pro případ vyrovnání přechodných krátkodobých nesouladů v peněžním toku má možnost využívat peněžní prostředky ze skupinového cashpoolingu, do kterého je zapojena.



Zakládání Group a.s.

IČ: 61858013

Sídlo: Praha 8, Thámová 181/20, PSČ 186 00

Společnost zapsána dne 5.8.1994 v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze,
oddíl B, vložka 2664

6. Návrh na schválení výsledku hospodaření a rozdělení zisku za rok 2022

Představenstvo společnosti doporučuje valné hromadě akcionářů schválit účetní závěrku za rok 2022 a výsledek hospodaření – zisk ve výši 25.063 tis. Kč.

Částku 25.063 tis. Kč navrhujeme převést na účet nerozděleného zisku minulých let.

7. Události po datu účetní závěrky

Mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by jakkoli negativně ovlivnily majetek nebo finanční situaci akciové společnosti.



Zakládání Group a.s.

IČ: 61858013

Sídlo: Praha 8, Thámová 181/20, PSČ 186 00

Společnost zapsána dne 5.8.1994 v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze,
oddíl B, vložka 2664

2.

Předpokládaný vývoj účetní jednotky v roce 2023

V roce 2023 bude akciová společnost Zakládání Group a.s. nadále provádět dodávky týkající se zakládání staveb formou inženýringu, případně generální dodávky staveb.

Prováděné stavby a stavby ve výhledu:

- Bytový komplex Jateční/Komunardů
- Kaufland Chomutov
- Na Příkopě 23, 25, 27
- Vlněna Brno IV. etapa
- Bay 55 Smíchov
- Ponávka Brno
- AB Nádražní Smíchov
- Zbrojovka Brno obj. D2,3

Předpokládaný obrát v roce 2023 je 295 mil. Kč a zisk před zdaněním 22 mil. Kč



Zakládání Group a.s.

IČ: 61858013

Sídlo: Praha 8, Thámova 181/20, PSČ 186 00

Společnost zapsána dne 5.8.1994 v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze,
oddíl B, vložka 2664

3.

Doplňující informace

Účetní jednotka nevynaložila v roce 2022 žádné výdaje na výzkum a vývoj. Účetní jednotka nemá organizační složku v zahraničí. Účetní jednotka při výkonu své činnosti dodržovala všechny předpisy spojené s ochranou životního prostředí. Účetní jednotka postupuje v souladu s ustanoveními Zákoníku práce.

Účetní jednotka nepořizovala žádné vlastní akcie a zatímní listy a nepořizovala žádné akcie a zatímní listy ovládající osoby.

Od rozvahového dne do data sestavení výroční zpráva nenastaly skutečnosti, které by významně ovlivnily majetkovou a finanční situaci společnosti.



Zakládání Group a.s.

IČ: 61858013

Sídlo: Praha 8, Thámová 181/20, PSČ 186 00

Společnost zapsána dne 5.8.1994 v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze,
oddíl B, vložka 2664

4.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA V PLNÉM ROZSAHU ke dni 31. prosince 2022

(údaje jsou vyčísleny v celých tisících Kč)

sestavená v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů,
s vyhláškou č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů
a s Českými účetními standardy pro podnikatele

Název subjektu:

Zakládání Group a.s.

Sídlo:

Thámová 181 / 20

IČ:

61858013

186 00 PRAHA 8 - Karlín

DIČ:

CZ61858013

Právní forma:

Akciová společnost

Předmět podnikání:

projektová činnost ve výstavbě
podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady
provádění staveb, jejich změn a odstraňování
výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3
živnostenského zákona

Běžným účetním obdobím se rozumí účetní období od

01.01.2022

do 31.12.2022

Mínulým účetním obdobím se rozumí účetní období od

01.01.2021

do 31.12.2021

Obsah účetní závěrky :

počet stran

Rozvaha

4

Výkaz zisku a ztráty

2

Příloha

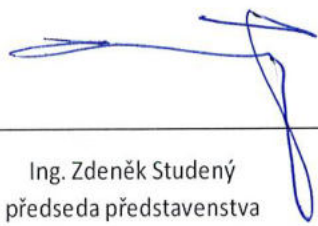
7

Výkaz Cash flow

1

Výkaz o změnách vlastního kapitálu

2

Okamžik sestavení	Podpisový záznam statutárního orgánu	
15.02.2023		
	Ing. Zdeněk Rataj předseda představenstva	Ing. Zdeněk Studený předseda představenstva

HAYEK, spol. s r.o., holding
Jindřichská 5/901
110 00 Praha 1
DIČ: CZ43875092



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

ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni : 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Zakládání Group a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání liší-li se od bydliště

Thámová 181 / 20

186 00 PRAHA 8

IČ	
2022-12	61858013

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min.úč.obd. Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (ř.02+03+37+78)=ř.82	001	417 465	14 628	402 837	432 611
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva (ř.04+14+27)	003	178 591	3 749	174 842	176 489
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek(ř.05+06+09+10+11)	004	95	95		
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva (ř.07+08)	006	95	95		
	B.I.2.1. Software	007	95	95		
	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 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	5 649	3 654	1 995	2 811
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	015				
	B.II.1.1. Pozemky	016				
	B.II.1.2. Stavby	017				
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	5 649	3 654	1 995	2 811
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. 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 dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hm. Majetek (ř.25+26)	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 (ř.28 až 34)	027	172 847		172 847	173 678
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	171 867		171 867	172 381
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030	980		980	1 297
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 (ř.35+36)	034				
	B.III.7.1. Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
	B.III.7.2. Poskytnuté zálohy na dlouh.fin. majetek	036				

HAYEK, spol. s r.o., holding
Jindřišská 5/901
110 00 Praha 1
DIČ: CZ43875092

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	237 913	10 879	227 034	254 045
C.I.	Zásoby (ř.39+40+41+44+45)	038	11 534		11 534	
C.I.1.	Materiál	039	1 814		1 814	
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	9 720		9 720	
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	117 579	10 879	106 700	170 108
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	33 333		33 333	26 728
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	33 333		33 333	26 728
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní (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	84 246	10 879	73 367	143 380
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	54 240	10 879	43 361	120 308
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	30 006		30 006	23 072
	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				7 999
	C.II.2.4.4. Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	85		85	10 662
	C.II.2.4.5. Dohadné účty aktivní	066	8 000		8 000	57
	C.II.2.4.6. Jiné pohledávky	067	21 921		21 921	4 354
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	108 800		108 800	83 937
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	29		29	39
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	108 771		108 771	83 898
D.	Časové rozlišení aktiv (ř.79 až 81)	078	961		961	2 077
D.1.	Náklady příštích období	079	670		670	1 877
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081	291		291	200

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM (ř.83+104+147)=ř.001	082	402 837	432 611
A.	Vlastní kapitál (ř.84+88+96+99+102+103)	083	296 822	297 590
A.I.	Základní kapitál (ř.85 až 87)	084	31 100	31 100
A.I.1.	Základní kapitál	085	31 100	31 100
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	086		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.89+90)	088	136 940	137 771
A.II.1.	Ážio	089		
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř.91 až 95)	090	136 940	137 771
	A. II.2.1. Ostatní kapitálové fondy	091	143	143
	A. II.2.2. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	136 797	137 628
	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	6 277	6 277
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	097	6 277	6 277
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098		
A.IV.	Výsledek hospodaření min. let (+/-) (ř.100 až 101)	099	97 442	88 343
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	97 442	88 343
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	25 063	34 099
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B + C	Cizí zdroje (ř.105+110)	104	105 884	133 897
B.	Rezervy (ř.106 až 109)	105	35 000	25 000
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	35 000	25 000
C	Závazky (ř.111+126+144)	110	70 884	108 897
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.112+115 až 122)	111	29 842	28 615
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	29 842	28 615
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 a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 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	41 042	80 282
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	3 000	
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	29 719	74 606
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	8 323	5 676
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	3 696	3 207
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	1 946	1 569
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	2 675	882
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142		
C.II.8.7.	Jiné závazky	143	6	18
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	131	1 124
D.1.	Výdaje příštích období	148	131	1 124
D.2.	Výnosy příštích období	149		

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu
ke dni : 31.12.2022
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Zakládání Group a.s.

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

Thámová 181 / 20
186 00 PRAHA 8

IČ	
2022-12	61858013

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	328 730	397 061
II.	Tržby za prodej zboží	002		
A.	Výkonová spotřeba (ř.04 až 06)	003	315 785	370 508
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	005	297 440	348 665
A. 3.	Služby	006	18 345	21 843
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007	-9 720	
C.	Aktivace (-)	008		
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	19 719	17 738
D. 1.	Mzdové náklady	010	14 490	13 069
D. 2.	Náklady na soc. zabezpečení, zdrav. poj. a ost. náklady (ř.12+13)	011	5 229	4 669
D. 2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	4 817	4 291
D. 2. 2.	Ostatní náklady	013	412	378
E.	Úpravy hodnot v provozní činnosti (ř.15+18+19)	014	-221	-1 063
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhod. nehmot. a hmot. majetku (ř.16+17)	015	816	667
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmot. a hmot. majetku - trvalé	016	816	667
E. 1. 2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmot. a hmot. majetku - dočasné	017		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	-1 037	-1 730
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	20 540	505
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021		17
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	022		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	023	20 540	488
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	14 150	5 529
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025		
F. 2.	Prodaný materiál	026		
F. 3.	Daně a poplatky	027	1 305	1 927
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	10 000	
F. 5.	Jiné provozní náklady	029	2 845	3 602
*	Provozní výsledek hospodaření (ř.01+02-03-(-/-07)-08-09-14+20-24)	030	9 557	4 854

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř.32+33)	031	15 000	30 000
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	15 000	30 000
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	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037		
H.	Náklady související s ostatními dlouhodobým finančním majetkem	038		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40+41)	039	5 426	871
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná a ovládající osoba	040		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	5 426	871
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	0	0
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045		
VII.	Ostatní finanční výnosy	046		0
K.	Ostatní finanční náklady	047	407	511
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	20 019	30 360
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	29 576	35 214
L.	Daň z příjmů (ř.51+52)	050	4 513	1 115
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	4 513	1 115
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052	0	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.30+48-50)	053	25 063	34 099
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	25 063	34 099
*	Čistý obrát za účetní období (I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.)	056	369 696	428 437



Zakládání Group a.s.

IČ: 61858013

Sídlo: Praha 8, Thámová 181/20, PSČ 186 00

Společnost zapsána dne 5.8.1994 v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze,
oddíl B, vložka 2664

Příloha tvořící součást účetní závěrky **k 31.12.2022**

1.1 Obecné údaje

Název účetní jednotky:	Zakládání Group a.s.
Právní forma:	akciová společnost
Sídlo:	Praha 8 – Karlín, Thámová 181/20, PSČ 186 00
IČ:	61858013
Předmět podnikání v celém rozsahu zapsaném v OR:	- projektová činnost ve výstavbě - podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady - provádění staveb, jejich změn a odstraňování - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Datum vzniku společnosti:	5. srpna 1994
Spisová značka:	Městský soud v Praze, oddíl. B, číslo vložky 2664
Podíl na základním kapitálu:	Trilet Ground Services, a.s. - 100% podíl na základním kapitálu
Organizační struktura:	společnost je řízena předsedou představenstva, kterému jsou podřízeny úseky výrobní a obchodní
Statutární orgán společnosti:	Ing. Zdeněk Rataj – předseda představenstva Ing. Aleš Skalický – člen představenstva Ing. Zdeněk Studený – člen představenstva
Dozorčí rada:	Ing. František Peč – předseda dozorčí rady Ing. Milan Král – člen dozorčí rady

V roce 2022 nebyly v obchodním rejstříku provedeny žádné změny.

Informace o účetní závěrce:

Účetní období:	kalendářní rok 2022
Rozvahový den:	31.12.2022
Sestavena dne:	15.02.2022

Povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky: ano

Účetní jednotka je součástí skupiny TERRAFIN GROUP a.s., která spadá do konsolidačního celku obchodní společnosti Metrostav, a. s. Z tohoto titulu uplatňuje dle §62 odst. 3 vyhlášky č. 500/2002 Sb. výjimku z povinnosti sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

Konsolidující účetní jednotka: Metrostav, a.s., Koželužská 2450/4, Praha 8, IČ: 00014915

1.2 Podíly na základním kapitálu v jiných společnostech:

FG Consult, s.r.o. (IČ: 62913760) Sídlo: Praha 4, K Jezu 1937/1, PSČ 143 01	50%
TERRACON a.s. (IČ: 63078848) Sídlo: Praha 4, U Rakovky 849, PSČ 148 00	100%

S žádnou z výše uvedených společností nebyla uzavřena smluvní dohoda o jiném stanovení rozhodovacích práv, než jak vyplývá z výše podílů na základním kapitálu těchto společností. Rovněž nebyly uzavřeny ovládací smlouvy ani smlouvy o převodech zisku.

Vlastní kapitál a účetní výsledek hospodaření dceřiných společností:

Společnost	rok 2021		rok 2022	
	vlastní kapitál	výsledek hospodaření po zdanění	vlastní kapitál	výsledek hospodaření po zdanění
FG Consult, s.r.o.	2 940 tis. Kč	345 tis. Kč	1 960 tis. Kč	- 979 tis. Kč
TERRACON a.s.	172 381 tis. Kč	17 061 tis. Kč	171 867 tis. Kč	14 486 tis. Kč

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

	rok 2021		rok 2022	
	průměrný počet	osobní náklady	průměrný počet	osobní náklady
Zaměstnanci	12	17 738 tis. Kč	13	19 719 tis. Kč
- z toho řídící pracovníci	2	5 090 tis. Kč	2	5 806 tis. Kč
Odměny statutární orgán + dozorčí rada	5	132 tis. Kč	5	132 tis. Kč

1.4 Akcionářům, členům řídicích, statutárních a dozorčích orgánů s výjimkou bezplatného poskytnutí osobních automobilů členům managementu ke služebnímu i osobnímu použití a zajištění zdravotní péče nebyla poskytnuta žádná další plnění. Bezplatně poskytnuté osobní automobily a zdravotní péče 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, vyhláškou 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 hodnotu odpovídající míře účasti účetní jednotky na vlastním kapitálu dceřiné společnosti metodou ekvivalence

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, které jsou přihlášeny do insolvenčního řízení, a zrušila účetní opravné položky, které byly vytvořeny k těmto pohledávkám v minulých účetních obdobích. V účetním období zrušila účetní jednotka opravné položky podle zákona o rezervách k pohledávkám za dlužníkem v insolvenčním řízení na základě usnesení o zrušení konkursu prohlášeného na majetek dlužníka z důvodu, že pro uspokojení věřitelů je majetek dlužníka zcela nepostačující. K 31.12.2022 eviduje účetní jednotka opravné položky podle zákona o rezervách k pohledávkám za dlužníkem v insolvenčním řízení, které stále probíhá, a účetní opravné položky k pohledávkám z obchodních vztahů po lhůtě splatnosti, tyto opravné položky byly vytvořeny ve výši 100 % hodnoty pohledávek v minulých účetních obdobích.

2.4 Při stanovení účetních odpisů byla použita metoda rovnoměrných odpisů. Doba použitelnosti dlouhodobého majetku pro účel účetních odpisů byla 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.

2.5 Pro přepočet 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 reklamací a záruční opravou u stavebních zakázek. Část rezerv byla rozpuštěna, neboť pominula rizika, na které byly vytvářeny.

3. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

3.1 Odložená daň: propočtem odložené daně z vytvořených rezerv a z rozdílů mezi účetními a daňovými zůstatkovými hodnotami dlouhodobého majetku vychází odložená daňová pohledávka, společnost o ní neúčtovala z důvodu opatrnosti.

3.2 Daň z příjmů právnických osob splatná za rok 2022

daňová povinnost	4 513 tis. Kč
na zálohách zapláceno	2 890 tis. Kč
nedoplatek	1 623 tis. Kč

3.3 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

a) rozpis dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku:

	rok 2021		rok 2022	
	pořizovací cena	zůstatková cena	pořizovací cena	zůstatková cena
software	95 tis. Kč	0 tis. Kč	95 tis. Kč	0 tis. Kč
dopravní prostředky	5 148 tis. Kč	2 759 tis. Kč	5 148 tis. Kč	1 962 tis. Kč
strojní zařízení	49 tis. Kč	0 tis. Kč	49 tis. Kč	0 tis. Kč
inventář	452 tis. Kč	52 tis. Kč	452 tis. Kč	33 tis. Kč
CELKEM	5 744 tis. Kč	2 811 tis. Kč	5 744 tis. Kč	1 995 tis. Kč

b) finanční pronájem:

v roce 2022 neměla účetní jednotka žádný majetek pronajatý formou finančního pronájmu

c) operativní leasing:

účetní jednotka má uzavřenou rámcovou smlouvu o poskytování služeb operativního leasingu osobních automobilů, k níž se vztahují doplňkové smlouvy na čtyři automobily, délka leasingu u jednotlivých automobilů činí 36 měsíců.

1. přírůstky a úbytky dlouhodobého majetku v pořizovacích cenách:

	2021	2022
přírůstky	662 tis. Kč	0 tis. Kč
úbytky	553 tis. Kč	0 tis. Kč

2. účetní jednotka má drobný hmotný majetek v celkové částce 1 242 tis. Kč vedený v operativní evidenci a neuvedený v účetnictví, jedná se o drobné nářadí a drobný inventář

3. účetní jednotka nemá žádný dlouhodobý hmotný majetek zatížený zástavním právem, nebo věcným břemenem

4. účetní jednotka nemá žádný majetek, jehož ocenění by bylo výrazně vyšší než ocenění v účetnictví

3.4 Dlouhodobý finanční majetek – akcie a podíly ve společnostech:

Název společnosti	Podíl ve společnosti	Pořizovací cena	Hodnota po přecenění
FG Consult s.r.o.	50%	50 tis. Kč	980 tis. Kč
TERRACON a.s.	100%	36 000 tis. Kč	171 867 tis. Kč

V rozhodnutí o rozdělení zisku společnosti TERRACON za rok 2021 bylo rozhodnuto o vyplacení dividendy jedinému akcionáři ve výši 15 000 tis. Kč.

V účetním období roku 2022 nevznikly žádné přímé ani nepřímé náklady související s držbou podílů v dceřiných společnostech.

3.5 Pohledávky z obchodních vztahů:

	rok 2021	2022
dlouhodobé pohledávky (brutto)	26 728 tis. Kč	33 333 tis. Kč
- z toho za podniky ve skupině	1 961 tis. Kč	460 tis. Kč
krátkodobé pohledávky (brutto)	130 697 tis. Kč	54 240 tis. Kč
- z toho za podniky ve skupině	985 tis. Kč	3 062 tis. Kč
pohledávky z obchodních vztahů celkem	157 425 tis. Kč	87 573 tis. Kč
dlouhodobé se splatností delší než 5 let	0 tis. Kč	8 468 tis. Kč
- z toho za podniky ve skupině	0 tis. Kč	0 tis. Kč
opravné položky k pohledávkám z obchodních vztahů	10 389 tis. Kč	10 879 tis. Kč
- z toho ve skupině	0 tis. Kč	0 tis. Kč
- z toho daňové	6 940 tis. Kč	7 429 tis. Kč

3.6 Vlastní kapitál:

- základní kapitál společnosti je tvořen 1 100 kmenovými akciemi na jméno ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč, 30 kmenovými akciemi na jméno ve jmenovité hodnotě 1 000 000 Kč; celý vklad je plně splacen, akcie nejsou veřejně obchodovatelné
- ze zisku společnosti za rok 2021 ve výši 34 099 tis. Kč byla vyplacena dividendy jedinému akcionáři ve výši 25 000 tis. Kč a zbývající část 9 099 tis. byla přidělena do nerozděleného zisku minulých let

3.7 Závazky z obchodních vztahů:

	rok 2021	rok 2022
dlouhodobé závazky	28 615 tis. Kč	29 842 tis. Kč
krátkodobé závazky	74 606 tis. Kč	29 719 tis. Kč
závazky z obchodních vztahů celkem	103 221 tis. Kč	59 561 tis. Kč
vůči podnikům ve skupině	44 148 tis. Kč	35 873 tis. Kč
dlouhodobé se splatností delší než 5 let	0 tis. Kč	8 835 tis. Kč
- z toho vůči podnikům ve skupině	0 tis. Kč	44 tis. Kč
závazky kryté podle zástavního práva	0 tis. Kč	0 tis. Kč

Závazky nevykazované v rozvaze:

Společnost má na základě Smlouvy o závazkovém limitu sjednán rámec na bankovní neplatební záruky a přísliby záruk v úhrnné výši 50 000 tis. Kč, k 31.12.2022 poskytnuty záruky v celkové výši 32 279 tis. Kč.

platnost do konce r. 2023	6 554
platnost do konce r. 2024	2 074
platnost do konce r. 2025	1 121
platnost do konce r. 2026	20 577
platnost do konce r. 2031	1 952

Záruky jsou poskytnuty ČSOB a jsou zajištěné vlastní blankosměnkou a prohlášením ručitele společnosti Trilet Ground Services a.s.

3.8 Účetní jednotka má vytvořeny rezervy na předpokládané vícepráce na ukončených zakázkách v celkové výši 35 000 tis. Kč.

3.9 Transakce s obchodními společnostmi ve skupině:

	2021	2022
nákupy ve skupině (včetně přefakturací)	172 006 tis. Kč	88 255 tis. Kč
prodeje ve skupině (včetně přefakturací)	5 696 tis. Kč	12 237 tis. Kč

3.10 Výnosy z běžné činnosti rozvržené podle hlavních činností podniku:

Rok 2021	Tuzemsko	Zahraničí	CELKEM
tržby stavební činnost	397 061 tis. Kč	0 tis. Kč	397 061 tis. Kč
- z toho ve skupině	5 676 tis. Kč	0 tis. Kč	5 676 tis. Kč

Rok 2022	Tuzemsko	Zahraničí	CELKEM
tržby stavební činnost	328 730 tis. Kč	0 tis. Kč	328 730 tis. Kč
- z toho ve skupině	12 237 tis. Kč	0 tis. Kč	12 237 tis. Kč

- 3.11** Účetní jednotka je žalovanou stranou v soudním sporu o náhradu škody na zdraví ve výši 700 tis. Kč. Z dosavadního vývoje soudního řízení neplynou pro účetní jednotku žádná rizika.
- 3.12** Účetní jednotka neuskutečnila výdaje na výzkum a vývoj.
- 3.13** Účetní jednotka nečerpala v účetním období roku 2022 žádné dotace.
- 3.14** V účetní jednotce nedošlo k žádné významné události mezi datem účetní závěrky a datem, ke kterému je účetní závěrka schválena k předání mimo účetní jednotku.

CASH FLOW

(základní)

Sestavený k: 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

2022 - 12 | IČO: 61858013

Název: Zakládání Group a.s.

Sestaveno dne: 15.02.2023

Sídlo: Thámová 181 / 20 186 00 PRAHA 8

Číslo řádku	Označení	Text	Stav v období	
			Běžné	Minulé
001	P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	83937	97903
002				
003	A.	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)		
004				
005	Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	29576	35214
006				
007	A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	-9714	-30243
008	A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv (+), s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	816	667
009	A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	8963	-1730
010	A. 1. 3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-) (vyúčtování do výnosů -, do nákladů +)		-17
011	A. 1. 4.	Výnosy z podílů na zisku (-)	-15000	-30000
012	A. 1. 5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou kapitalizovaných úroků, a vyúčtované výnosové úroky (-)	-5426	-871
013	A. 1. 6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	933	1708
014				
015	A. *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	19862	4970
016				
017	A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	12465	-97735
018	A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	60723	-15374
019	A. 2. 2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-36723	37639
020	A. 2. 3.	Změna stavu zásob (+/-)	-11535	
021	A. 2. 4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů		
022				
023	A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	32327	-92765

024				
025	A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)		
026	A. 4.	Přijaté úroky (+)	5426	871
027	A. 5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období (-)	-2890	-5893
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 (+)	15000	30000
030				
031	A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	49863	-67787
032				
033	B.	Peněžní toky z investiční činnosti		
034	B. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv		-662
035	B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		17
036	B. 3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		
037				
038	B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti		-646
039				
040	C.	Peněžní toky z finanční činnosti		
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	0	0
042				
043	C. 2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-25000	-60000
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 podílu 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 (-)		
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 (-)	-25000	-60000
050				
051	C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-25000	54466
052				
053	F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	24863	-13967
054				
055	R.	Stav peněžních prostředků na konci účetního období	108800	83937

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni

31. 12. 2022

Od: 01.01.2022

Do: 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2022	12	61858013

Označení a	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)				
1.	Počáteční zůstatek	001	31 100	31 100
2.	Zvýšení	002	0	0
3.	Snížení	003	0	0
4.	Konečný zůstatek	004	31 100	31 100
B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)				
1.	Počáteční zůstatek	005	0	0
2.	Zvýšení	006	0	0
3.	Snížení	007	0	0
4.	Konečný zůstatek	008	0	0
C. Základní kapitál A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252				
1.	Počáteční zůstatek A. +/- B. A.1. + B.1.	009	31 100	31 100
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	31 100	31 100
D. Ážio (účet 412)				
1.	Počáteční zůstatek	015	0	0
2.	Zvýšení	016	0	0
3.	Snížení	017	0	0
4.	Konečný zůstatek	018	0	0
E. Kapitálové fondy (účet 413)				
1.	Počáteční zůstatek	019	143	143
2.	Zvýšení	020	0	0
3.	Snížení	021	0	0
4.	Konečný zůstatek	022	143	143
F. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření (účty 414, 416, 417 a 418)				
1.	Počáteční zůstatek	023	137 628	150 567
2.	Zvýšení	024	0	0
3.	Snížení	025	831	12 939
4.	Konečný zůstatek	026	136 797	137 628
G. Rezervní fondy (účet 421, 422)				
1.	Počáteční zůstatek	027	6 277	6 277
2.	Zvýšení	028	0	0
3.	Snížení	029	0	0
4.	Konečný zůstatek	030	6 277	6 277

Označení a	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
H. Ostatní fondy ze zisku (účet 423, 427)				
1.	Počáteční zůstatek	031	0	0
2.	Zvýšení	032	0	0
3.	Snížení	033	0	0
5.	Konečný zůstatek	034	0	0
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)				
1.	Počáteční zůstatek	035	88 343	141 117
2.	Zvýšení	036	34 099	7 225
3.	Snížení	037	25 000	60 000
4.	Zaokrouhlení	038	0	1
5.	Konečný zůstatek	039	97 442	88 343
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)				
1.	Počáteční zůstatek	040	0	0
2.	Zvýšení	041	0	0
3.	Snížení	042	0	0
4.	Konečný zůstatek	043	0	0
K. Jiný výsledek minulých období (účet 426)				
1.	Počáteční zůstatek	044	0	0
2.	Zvýšení	045	0	0
3.	Snížení	046	0	0
4.	Konečný zůstatek	047	0	0
L. Zisk / ztráta za účetní období po zdanění				
1.	HV předchozího období	048	34 099	7 225
2.	Převod HV	049	34 099	7 225
3.	HV za období	050	25 063	34 099
M. Zálohy na podíl na zisku (účet 432)				
1.	Počáteční zůstatek	051	0	0
2.	Zvýšení	052	0	0
3.	Snížení	053	0	0
4.	Konečný zůstatek	054	0	0
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM				
1.	Počáteční zůstatek	055	297 590	336 429
2.	Zvýšení	056	25 063	34 099
3.	Snížení	057	25 831	72 939
4.	Zaokrouhlení	058	0	1
5.	Konečný zůstatek	059	296 822	297 590

HAYEK, spol. s r.o., holding
Jindřichská 5/901
110 00 Praha 1
DIČ: CZ43875092



Zakládání Group a.s.

IČ: 61858013

Sídlo: Praha 8, Thámová 181/20, PSČ 186 00

Společnost zapsána dne 5.8.1994 v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze,
oddíl B, vložka 2664

Zpráva akcionářům o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2022 stránka 1 z 5

5.

Zpráva o vztazích
mezi propojenými osobami
za rok 2022

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



Zakládání Group a.s.

IČ: 61858013

Sídlo: Praha 8, Thámova 181/20, PSČ 186 00

Společnost zapsána dne 5.8.1994 v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 2664

Zpráva akcionářům o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2022 stránka 2 z 5

I. Struktura vztahů mezi osobami

1. Osoba ovládaná:

Zakládání Group a.s.

IČ: 61858013

Sídlo: Praha 8, Thámova 181/20, PSČ 186 00

Společnost zapsána dne 5.8.1994 v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 2664

2. Osoba přímo ovládající:

Trilet Ground Services, a.s.

IČ: 25056514

Sídlo: Praha 4, U Rakovky 849, PSČ 148 00

Společnost zapsána dne 7.6.1996 v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B., vložka 4060

3. Osoba nepřímo ovládající:

TERRAFIN GROUP, a.s.

IČ: 27134571

Sídlo: Praha 4, U Rakovky 849, PSČ 148 00

Zapsána dne 24.3.2004 v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B., vložka 9224

4. Osoby přímo i nepřímo ovládané stejnou ovládající osobou:

FG Consult, s.r.o.

IČ: 62913760

Sídlo: Praha 4, K Jezu 1937/1, PSČ 143 01

Zapsána dne 22.2.1995 v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 35312

Zakládání staveb, a.s.

IČ: 49241567

Sídlo: Praha 4, Dobronická 1371, PSČ 148 26

Zapsána dne 29.9.1993 v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 2139

TERRACON a.s.

IČ: 63078848

Sídlo: Praha 4, U Rakovky 849, PSČ 148 00

Zapsána dne 10.4.1995 v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B., vložka 3113.



Zakládání Group a.s.

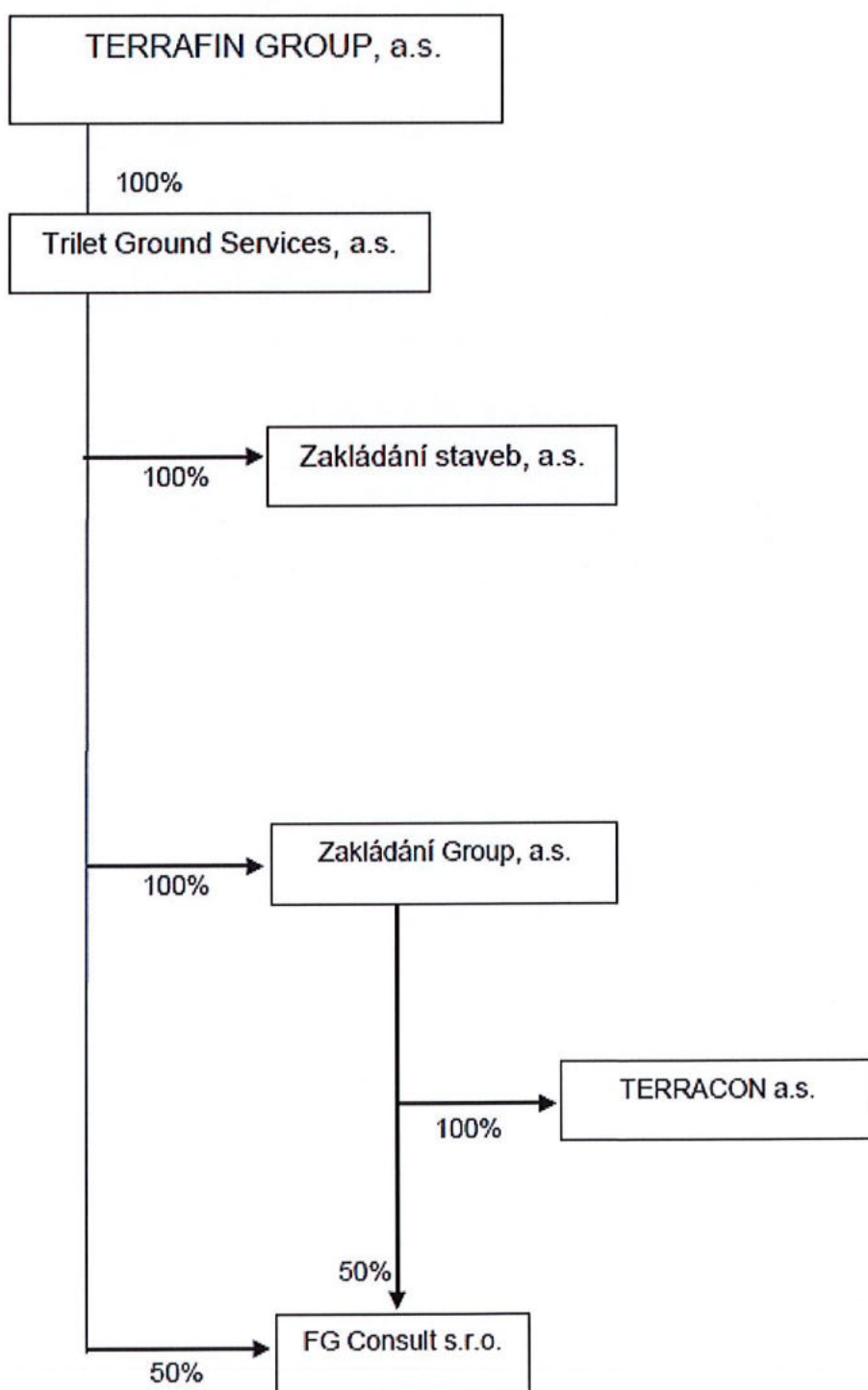
IČ: 61858013

Sídlo: Praha 8, Thámova 181/20, PSČ 186 00

Společnost zapsána dne 5.8.1994 v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze,
oddíl B, vložka 2664

Zpráva akcionářům o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2022 stránka 3 z 5

II. Schéma skupiny TERRAFIN GROUP, a.s. k 31. 12. 2022





Zakládání Group a.s.

IČ: 61858013

Sídlo: Praha 8, Thámová 181/20, PSČ 186 00

Společnost zapsána dne 5.8.1994 v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 2664

III. Úloha ovládané osoby

V rámci skupiny propojených osob provádí ovládaná osoba stavební práce (zakládání staveb) a podílí se tak na realizaci stavebních zakázek.

IV. Způsob a prostředky ovládání

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

V. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

V roce 2022 nebylo učiněno žádné takovéto jednání.

VI. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a mezi propojenými osobami

Trilet Ground Services, a.s. (IČ: 25056514)

- Rámcová nájemní smlouva pro stavební stroje

Zakládání staveb, a.s. (IČ: 49241567)

- Smlouvy o dílo – stavební práce
- Smlouva o nájmu nebytových prostor
- Smlouva o vedení účetnictví

TERRACON a.s. (IČ: 63078848)

- Smlouvy o dílo – stavební práce

Plnění, respektive protiplnění z výše uvedených smluv se poskytuje za ceny a za podmínek obvyklých v obchodním styku.

Mezi propojenými osobami byly dále uskutečňovány standardní dodávky služeb a materiálu na základě příslušných objednávek za ceny a za podmínek obvyklých v obchodním styku.



Zakládání Group a.s.

IČ: 61858013

Sídlo: Praha 8, Thámová 181/20, PSČ 186 00

Společnost zapsána dne 5.8.1994 v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze,
oddíl B, vložka 2664

Zpráva akcionářům o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2022 stránka 5 z 5

VII. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání

S ohledem na výše popsané právní vztahy mezi Zakládání Group a.s. a propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních úkonů či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých zpracovatelem v roce 2022 v zájmu nebo na popud jednotlivých propojených osob nevznikla Zakládání Group a.s. žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

VIII. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

V roce 2022 plynuly ze vzájemných vztahů mezi propojenými osobami výhody z efektivnějšího využití výrobních kapacit jednotlivých obchodních společností při zhotovování stavebních zakázek.

V Praze dne 15. února 2023

Za představenstvo Zakládání Group a.s.:

Ing. Zdeněk Rataj
předseda představenstva

Ing. Zdeněk Studený
člen představenstva



Zakládání Group a.s.

IČ: 61858013

Sídlo: Praha 8, Thámová 181/20, PSČ 186 00

Společnost zapsána dne 5.8.1994 v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze,
oddíl B, vložka 2664

6.

**Zpráva auditora
o ověření účetní závěrky
za rok 2022
k 31. 12. 2022**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**o ověření účetní závěrky obchodní společnosti
Zakládání Group a.s.
k 31. 12. 2022**

Ověření přiložené účetní závěrky k 31.12.2022 obchodní společnosti Zakládání Group a.s., Thámová 181/20, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 618 58 013, provedla obchodní společnost HAYEK, spol. s r.o., holding, Jindřišská 5/901, Praha 1, evidenční číslo 029.

Auditorem odpovědným za provedení auditu je Ing. Kateřina Huňáčková, evidenční číslo 2097.

Zpráva nezávislého auditora je určena pro akcionáře obchodní společnosti Zakládání Group a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky obchodní společnosti Zakládání Group a.s. (dále také „Společnost“), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2022, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v čl. I. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv obchodní společnosti Zakládání Group a.s. k 31. prosinci 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

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 s 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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 17.2.2023

HAYEK, spol. s r.o., holding
Jindřišská 5/901
110 00 Praha 1
DIČ: CZ43875092

HAYEK, spol. s r. o., holding
evidenční č. 029



Ing. Kateřina Huňáčková
evidenční č. 2097