



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

Výroční zpráva akciové společnosti Zakládání Group za rok 2018

Obsah výroční zprávy

1. Zpráva akcionářům o hospodaření obchodní společnosti v roce 2018
 2. Předpokládaný vývoj účetní jednotky v roce 2019
 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 2018
 5. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2018
 6. Zpráva auditora o ověření účetní závěrky za rok 2018
-

V Praze dne 7. února 2019

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 2018**

1. Činnost obchodní společnosti v roce 2018

Akciová společnost se v roce 2018 zabývala prováděním generálních dodávek staveb a zakládání staveb formou inženýringu.



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 2018 stránka 2 ze 4

2. Přehled realizovaných staveb

Název akce	Místo stavby	Použité technologie
Hotel Yasmin	Praha 1, Nové Město	monolitické konstrukce
Retenční nádrž	Jirny	pilotová stěna, železobetonové konstrukce
Bytový dům Nová Roudná	Plzeň	záporové pažení, pilotové založení
Dostavba proluky v Ostrovní ulici	Praha 1, Nové Město	mikrozáporové pažení, stříkané betony
Hotel Evropa	Praha 1, Nové Město	demolice, podchycení sousedních objektů pomocí kotvené tryskové injektáže, mikrozáporové pažení
Bytový dům Primátorská	Praha 8, Libeň	monolitické konstrukce
Projekt SMÍCHOFF	Praha 5, Smíchov	mikrozáporové a záporové pažení, železobetonové opěrné stěny, trysková injektáž, železobetonové piloty
Přestavba ÚČOV na Císařském ostrově – nátoky – III. etapa	Praha, Troja	štetové stěny, záporové pažení, trysková injektáž, pramencové kotvy
Dům U Lužického semináře	Praha 1, Malá Strana	podzemní stěny, trysková injektáž, tahové mikropiloty, ocelové rozpěry
Václavské náměstí 47	Praha 1, Nové Město	kotvená pilotová stěna, podchycení okolních objektů tryskovou injektáží, pilotové založení, podkladní betony
CTP Brno Vlněna – Etapa 2	Brno	kotvené štetovnicové stěny, pilotové založení
CTP Brno Vlněna – Etapa 3	Brno	kotvené štetovnicové stěny, pilotové založení, mikrozáporové pažení
Státní opera	Praha 1, Vinohrady	kotvená mikrozáporová stěna, stříkané betony
Aréna Hostivař	Praha 15, Hostivař	pilotové založení



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 2018 stránka 3 ze 4

3. Meziroční srovnání vybraných ukazatelů

Ukazatel	rok 2018	rok 2017	nárůst / (-) pokles
Celková výše stavebních výkonů	275 045 tis. Kč	201 359 tis. Kč	73 686 tis. Kč
- z toho na území České republiky	275 045 tis. Kč	201 359 tis. Kč	73 686 tis. Kč
- z toho v zahraničí	0 tis. Kč	0 tis. Kč	0 tis. Kč
Provozní výsledek hospodaření	18 207 tis. Kč	2 138 tis. Kč	16 069 tis. Kč
Výsledek hospodaření před zdaněním	23 763 tis. Kč	6 429 tis. Kč	17 334 tis. Kč
Průměrný počet zaměstnanců	11	10	1

4. Vlastní kapitál obchodní společnosti

Vlastní kapitál společnosti	2 018 tis. Kč	rok 2017	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	84 753 tis. Kč	82 918 tis. Kč	1 835 tis. Kč
Zákonný rezervní fond	6 277 tis. Kč	6 277 tis. Kč	0 tis. Kč
Nerozdělený zisk minulých období	142 185 tis. Kč	136 209 tis. Kč	5 976 tis. Kč
Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	19 161 tis. Kč	5 976 tis. Kč	13 185 tis. Kč
Zálohy na výplatu podílu na zisku	0 tis. Kč	0 tis. Kč	0 tis. Kč
CELKEM	283 619 tis. Kč	262 623 tis. Kč	20 996 tis. Kč

Meziroční změna výše vlastního kapitálu	7,99%
---	-------

5. Finanční situace obchodní společnosti

Finanční situace obchodní společnosti byla v roce 2018 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, Thámova 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 2018

Představenstvo společnosti doporučuje valné hromadě akcionářů schválit účetní závěrku za rok 2018 a výsledek hospodaření – zisk ve výši 19 161 417,22 Kč.

Částku 19 161 417,22 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, Thámova 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 2019

V roce 2019 bude akciová společnost Zakládání Group nadále provádět generální dodávky staveb a zakládání staveb formou inženýringu.

Prováděné stavby a stavby ve výhledu:

- CTP Brno Vlněna – III. etapa
- Václavské náměstí 25 – Hotel Evropa
- Přestavba ÚČOV na Císařském ostrově – nátoky – III. etapa
- OS Hrdlořezy
- MB Úžice, hala
- Element Office Park, Olomouc
- CTPark Chrášťany
- Polyfunkční dům Litoměřická
- Korunní 46
- Plzeňská 86
- BD Pechlatova
- River City beta, gama
- Nuselský pivovar

Předpokládaný obrat v roce 2019 je 250 mil. Kč a zisk před zdaněním 18 mil. Kč.



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

3.

Doplňující informace

Účetní jednotka nevynaložila v roce 2018 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 zprávy nenastaly skutečnosti, které by významně ovlivnily majetkovou a finanční situaci společnosti.



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

4.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA V PLNÉM ROZSAHU

ke dni 31. prosince 2018

(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

**Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky**

Zakládání Group a.s.

IČO : 61858013

DIČ : CZ61858013

**Sídlo, bydliště nebo místo podnikání
účetní jednotky**

Thámova 181 / 20

186 00 PRAHA 8 - Karlín

Právní forma účetní jednotky :

Akciová společnost

Předmět podnikání nebo jiné činnosti :

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

1.1.2018

do 31.12.2018

Minulým účetním obdobím se rozumí účetní období od

1.1.2017

do 31.12.2017

Obsah účetní závěrky :

počet stran

Rozvaha

4

Výkaz zisku a ztráty

2

Příloha

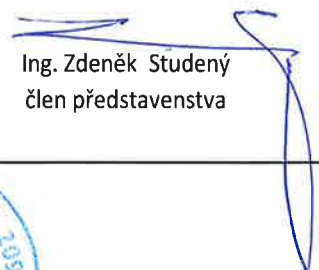
7

Výkaz Cash flow

1

Výkaz o změnách vlastního kapitálu

2

Okamžik sestavení	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
7. únor 2018	 Ing. Zdeněk Rataj předseda představenstva  Ing. Zdeněk Studený člen představenstva

Sestavila Iva Heilková

HAYEK, spol. s r.o., holding
Jindřišská 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 : prosinec 2018

(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 - Karlín

IČ

2018 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+74)=ř.78	001	375 560	14 800	360 760	327 996
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř.04+14+27)	003	159 292	3 552	155 740	153 674
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek(ř.05+06+09+10+11)	004	95	95		
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a 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	3 802	3 457	345	113
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	3 802	3 457	345	113
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	155 395		155 395	153 561
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	154 210		154 210	152 561
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030	1 185		1 185	1 000
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				

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+68+71)	037	216 059	11 248	204 811	173 674
C.I.	Zásoby (ř.39+40+41+44+45)	038	293		293	1 111
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	293		293	1 111
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)	046	101 813	11 248	90 565	84 276
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	18 978		18 978	7 595
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	18 978		18 978	7 595
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	82 835	11 248	71 587	76 681
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	74 603	11 208	63 395	72 716
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	8 232	40	8 192	3 965
	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	715		715	193
	C.II.2.4.4. Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	118		118	85
	C.II.2.4.5. Dohadné účty aktivní	066				30
	C.II.2.4.6. Jiné pohledávky	067	7 399	40	7 359	3 657
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (ř.69+70)	068				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.72+73)	071	113 953		113 953	88 287
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	44		44	32
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	113 909		113 909	88 255
D.	Časové rozlišení aktiv (ř.75 až 77)	074	209		209	648
D.1.	Náklady příštích období	075	209		209	648
D.2.	Komplexní náklady příštích období	076				
D.3.	Příjmy příštích období	077				

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM (ř.79+101+141)=ř.001	078	360 760	327 996
A.	Vlastní kapitál (ř.80+84+92+95+99+100)	079	283 619	262 623
A.I.	Základní kapitál (ř.81 až 83)	080	31 100	31 100
A.I.1.	Základní kapitál	081	31 100	31 100
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	082		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	083		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.85+86)	084	84 896	83 061
A.II.1.	Ážio	085		
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř.87 až 91)	086	84 896	83 061
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	143	143
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088	84 753	82 918
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	089		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091		
A.III.	Fondy ze zisku (ř.93+94)	092	6 277	6 277
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	093	6 277	6 277
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	094		
A.IV.	Výsledek hospodaření min. let (+/-) (ř.96 až 98)	095	142 185	136 209
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	142 185	136 209
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097		
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	098		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-) (ř.01-80-84-92-95-100-102-107-141) = ř.55 VZZ	099	19 161	5 976
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100		
B + C	Cizí zdroje (ř.102+107)	101	77 094	64 137
B.	Rezervy (ř.103 až 106)	102	18 000	12 900
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	104		
B.3.	Rezervy podle zvláštních předpisů	105		
B.4.	Ostatní rezervy	106	18 000	12 900
C	Závazky (ř.108+123)	107	59 094	51 237
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.109+112 až 119)	108	13 227	13 842
C.I.1.	Vydané dluhopisy (ř.110+111)	109		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	111		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	112		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	114	13 218	13 836
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	117		

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	118	9	6
C.I.9.	Závazky - ostatní (ř.120 až 122)	119		
	C.I.9.1. Závazky ke společníkům	120		
	C.I.9.2. Dohadné účty pasivní	121		
	C.I.9.3. Jiné závazky	122		
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.124+127 až 133)	123	45 867	37 395
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř.125+126)	124		
	C.II.1.1. Vyměnitelné dluhopisy	125		
	C.II.1.2. Ostatní dluhopisy	126		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	127		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	38 478	34 242
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	132		
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.134 až 140)	133	7 389	3 153
	C.II.8.1. Závazky ke společníkům	134		
	C.II.8.2. Krátkodobé finanční výpomoci	135		
	C.II.8.3. Závazky k zaměstnancům	136	2 055	1 860
	C.II.8.4. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	894	719
	C.II.8.5. Stát - daňové závazky a dotace	138	4 431	559
	C.II.8.6. Dohadné účty pasivní	139	5	11
	C.II.8.7. Jiné závazky	140	4	4
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.142+143)	141	47	1 236
D.1.	Výdaje příštích období	142	47	1 236
D.2.	Výnosy příštích období	143		

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni : prosinec 2018

(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 bydlištěThámová 181 / 20
186 00 PRAHA 8 - Karlín

IČ		
2018	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	275 045	201 359
II.	Tržby za prodej zboží	002		
A.	Výkonová spotřeba (ř.04 až 06)	003	234 910	173 000
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	198 029	153 855
A.3.	Služby	006	36 881	19 145
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007	818	6 824
C.	Aktivace (-)	008		
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	15 208	11 967
D.1.	Mzdové náklady	010	11 380	9 043
D.2.	Náklady na soc. zabezpečení, zdrav. poj. a ost. náklady (ř.12+13)	011	3 828	2 924
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	3 570	2 776
D.2.2.	Ostatní náklady	013	258	148
E.	Úpravy hodnot v provozní činnosti (ř.15+18+19)	014	113	10 571
E.1.	Úpravy hodnot dlouhod. nehmot. a hmot. majetku (ř.16+17)	015	72	182
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmot. a hmot. majetku - trvalé	016	72	182
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmot. a hmot. majetku - dočasné	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	41	10 389
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	326	611
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021		172
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	326	439
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	6 115	-2 530
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025		
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	026		
F.3.	Daně a poplatky	027	54	57
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	5 100	-3 600
F.5.	Jiné provozní náklady	029	961	1 013
*	Provozní výsledek hospodaření (ř.01+02-03-(+/-07)-08-09-14+20-24)	030	18 207	2 138

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	5 000	4 000
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	033	5 000	4 000
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	892	858
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná a ovládající osoba	040		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	892	858
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	80	16
K.	Ostatní finanční náklady	047	416	583
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31 34+35-38+39-42-43+46-47)	048	5 556	4 291
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	23 763	6 429
L.	Daň z příjmů (ř.51+52)	050	4 602	453
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	4 599	474
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052	3	-21
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.30+48-50)	053	19 161	5 976
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	19 161	5 976
*	Čistý obrát za účetní období (I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.)	056	281 343	206 844



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 31.12.2018**

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 2018 nebyly v obchodním rejstříku provedeny žádné změny.	
Informace o účetní závěrce:	
Účetní období:	kalendářní rok 2018
Rozvahový den:	31.12.2018
Sestavena dne:	07.02.2019

Povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky: ano

Účetní jednotka je součástí skupiny TERRAFIN GROUP, 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%
ZAKLADANIE STAVIEB, s.r.o. (IČ: 35858346) Sídlo: Bratislava, Košická 56, PSČ 821 08	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 2018		rok 2017	
	vlastní kapitál	výsledek hospodaření po zdanění	vlastní kapitál	výsledek hospodaření po zdanění
FG Consult, s.r.o.	2 371 tis. Kč	371 tis. Kč	2 000 tis. Kč	210 tis. Kč
TERRACON a.s.	141 676 tis. Kč	6 171 tis. Kč	140 505 tis. Kč	8 980 tis. Kč
ZAKLADANIE STAVIEB, s.r.o. *	487 tis. EUR	15 tis. EUR	472 tis. EUR	74 tis. EUR
- přepočteno kurzem ČNB k 31.12.2018 a 31.12.2017	12 534 tis. Kč	390 tis. Kč	12 056 tis. Kč	1 877 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 2018		rok 2017	
	průměrný počet	osobní náklady	průměrný počet	osobní náklady
Zaměstnanci	11	15 076 tis. Kč	10	11 835 tis. Kč
- z toho řídící pracovníci	2	4 646 tis. Kč	2	4 160 tis. Kč
Odměny statutární orgán + dozorčí rada	5	132 tis. Kč	5	132 tis. Kč
OSOBNÍ NÁKLADY CELKEM		15 208 tis. Kč		11 967 tis. Kč

1.4 Akcionářům, členům řídících, 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.

1.5 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 účetní opravné položky k pohledávkám z obchodních vztahů po lhůtě splatnosti a k ostatním pohledávkám, u nichž je riziko, že nebudou uhrazeny, ve výši 100 % hodnoty pohledávek. K 31.12.2018 eviduje účetní jednotka opravné položky podle zákona o rezervách k pohledávkám za dlužníky v insolvenčním řízení, 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. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

3.1 Účetní jednotka vypočetla odloženou daň rozvahovou metodou. Odložený daňový závazek k 31.12.2018 činí 9 tis. Kč, vychází z rozdílů mezi účetními a daňovými zůstatkovými hodnotami dlouhodobého majetku. O odložené daňové pohledávce z vytvořených rezerv společnost neúčtovala z důvodu opatrnosti.

3.2 Daň z příjmů právnických osob

daňová povinnost za rok 2018	4 619 tis. Kč
na zálohách zapláceno	568 tis. Kč
nedoplatek	4 051 tis. Kč

3.3 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

a) rozpis dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku:

	rok 2018		rok 2017	
	pořizovací cena	zůstatková cena	pořizovací cena	zůstatková cena
software	95 tis. Kč	0 tis. Kč	95 tis. Kč	0 tis. Kč
dopravní prostředky	3 362 tis. Kč	313 tis. Kč	3 058 tis. Kč	72 tis. Kč
strojní zařízení	49 tis. Kč	0 tis. Kč	49 tis. Kč	0 tis. Kč
inventář	391 tis. Kč	32 tis. Kč	506 tis. Kč	41 tis. Kč
CELKEM	3 897 tis. Kč	345 tis. Kč	3 708 tis. Kč	113 tis. Kč

b) finanční pronájem:

v roce 2018 neměla účetní jednotka žádný majetek pronajatý formou finančního pronájmu

c) operativní leasing:

v roce 2015 uzavřela účetní jednotka rámcovou smlouvu o poskytování služeb operativního leasingu osobních automobilů, k níž se vztahují doplňkové smlouvy na čtyři automobily, délka leasingu u jednotlivých automobilů činí 24 měsíců, v roce 2018 byly uzavřeny doplňkové smlouvy na dva automobily

1. přírůstky a úbytky dlouhodobého majetku v pořizovacích cenách:

	2018	rok 2017
přírůstky	304 tis. Kč	43 tis. Kč
úbytky	0 tis. Kč	1 188 tis. Kč

- účetní jednotka má drobný hmotný majetek v celkové částce 1 213 tis. Kč vedený v operativní evidenci a neuvedený v účetnictví, jedná se o drobné nářadí a drobný inventář
- účetní jednotka nemá žádný dlouhodobý hmotný majetek zatížený zástavním právem, nebo věcným břemenem
- 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	1 185 tis. Kč
TERRACON a.s.	100%	36 000 tis. Kč	141 676 tis. Kč
ZAKLADANIE STAVIEB, s.r.o.	100%	34 477 tis. Kč	12 534 tis. Kč

V rozhodnutí o rozdělení zisku společnosti TERRACON za rok 2017 bylo rozhodnuto o vyplacení dividendy jedinému akcionáři ve výši 5 000 tis. Kč.

V účetním období roku 2018 nevznikly žádné přímé ani nepřímé náklady související s držbou podílů v dceřiných společnostech.

3.5 Pohledávky z obchodních vztahů:

	rok 2018	rok 2017
dlouhodobé pohledávky (brutto)	18 978 tis. Kč	7 595 tis. Kč
- z toho za podniky ve skupině	68 tis. Kč	0 tis. Kč
krátkodobé pohledávky (brutto)	74 603 tis. Kč	83 923 tis. Kč
- z toho za podniky ve skupině	16 700 tis. Kč	17 442 tis. Kč
pohledávky z obchodních vztahů celkem	93 581 tis. Kč	91 518 tis. Kč
z toho:		
nad 180 dnů (do 365 dnů) po lhůtě splatnosti	326 tis. Kč	2 388 tis. Kč
nad 365 dnů po lhůtě splatnosti	11 064 tis. Kč	1 641 tis. Kč
za podniky ve skupině	16 768 tis. Kč	17 442 tis. Kč
- z toho nad 180 dnů (do 365 dnů) po lhůtě splatnosti	0 tis. Kč	0 tis. Kč
- z toho nad 365 dnů po lhůtě splatnosti	0 tis. Kč	0 tis. Kč
dlouhodobé se splatností delší než 5 let	4 258 tis. Kč	3 065 tis. Kč
- z toho za podniky ve skupině	0 tis. Kč	0 tis. Kč
opravné položky k pohledávkám	11 248 tis. Kč	11 207 tis. Kč
- z toho ve skupině	0 tis. Kč	0 tis. Kč
- z toho daňové	7 614 tis. Kč	7 757 tis. Kč

3.6 Vlastní kapitál:

- a) 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
- b) vlastní kapitál byl zvýšen vytvořením oceňovacího rozdílu k podílu ve společnosti ZAKLADANIE STAVIEB, s.r.o. ve výši 478 tis. Kč
- c) vlastní kapitál byl zvýšen vytvořením oceňovacího rozdílu k podílu ve společnosti TERRACON a.s. ve výši 1 171 tis. Kč
- d) vlastní kapitál byl zvýšen vytvořením oceňovacího rozdílu k podílu ve společnosti FG Consult, s.r.o. ve výši 186 tis. Kč
- e) vlastní kapitál byl zvýšen ziskem společnosti Zakládání Group a.s. za rok 2018 ve výši 19 161 tis. Kč
- f) zisk za rok 2017 byl v plné výši převeden na účet nerozděleného zisku minulých období

3.7 Závazky z obchodních vztahů:

	rok 2018	rok 2017
dlouhodobé závazky	13 218 tis. Kč	13 836 tis. Kč
- z toho vůči podnikům ve skupině	10 585 tis. Kč	11 853 tis. Kč
krátkodobé závazky	38 478 tis. Kč	34 242 tis. Kč
- z toho vůči podnikům ve skupině	25 536 tis. Kč	19 492 tis. Kč
závazky z obchodních vztahů celkem	51 696 tis. Kč	48 078 tis. Kč
z toho:		
nad 180 dnů (do 365 dnů) po lhůtě splatnosti	0 tis. Kč	566 tis. Kč
nad 365 dnů po lhůtě splatnosti	0 tis. Kč	0 tis. Kč
vůči podnikům ve skupině	36 121 tis. Kč	31 345 tis. Kč
- z toho nad 180 dnů (do 365 dnů) po lhůtě splatnosti	0 tis. Kč	0 tis. Kč
- z toho nad 365 dnů po lhůtě splatnosti	0 tis. Kč	0 tis. Kč
dlouhodobé se splatností delší než 5 let	1 500 tis. Kč	3 975 tis. Kč
- z toho vůči podnikům ve skupině	1 267 tis. Kč	3 645 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 31.12.2018 poskytnuty záruky v celkové výši 19 432 tis. Kč:

platnost do konce r. 2019	2 998 tis. Kč
platnost do konce r. 2020	12 476 tis. Kč
platnost do konce r. 2021	593 tis. Kč
platnost do konce r. 2022	1 947 tis. Kč
platnost do konce r. 2023	598 tis. Kč
platnost do konce r. 2024	820 tis. Kč

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 18 000 tis. Kč.

3.9 Transakce s obchodními společnostmi ve skupině:

	2018	rok 2017
nákupy ve skupině (včetně přefakturací)	113 796 tis. Kč	101 972 tis. Kč
prodeje ve skupině (včetně přefakturací)	10 992 tis. Kč	4 967 tis. Kč

3.10 Výnosy z běžné činnosti rozvržené podle hlavních činností podniku:

Rok 2018	Tuzemsko	Zahraničí	CELKEM
stavební činnost	275 045 tis. Kč	0 tis. Kč	275 045 tis. Kč
- z toho ve skupině	10 991 tis. Kč	0 tis. Kč	10 991 tis. Kč
ostatní provozní výnosy	326 tis. Kč	0 tis. Kč	326 tis. Kč

Rok 2017	Tuzemsko	Zahraničí	CELKEM
stavební činnost	201 359 tis. Kč	0 tis. Kč	201 359 tis. Kč
- z toho ve skupině	4 887 tis. Kč	0 tis. Kč	4 887 tis. Kč
ostatní provozní výnosy	611 tis. Kč	0 tis. Kč	611 tis. Kč

3.11 Účetní jednotka je jedním z účastníků žalované strany v soudním sporu o náhradu škody vedeného společností Commercial Trade Holding, s.r.o., IČ 25660977. 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 2018 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.

3.15 Náklady na odměnu auditorské společnosti za povinný audit účetní závěrky činily 198 tis. Kč.

CASH FLOW				Název a sídlo účetní jednotky:	
k: 31.12.2018				Zakládání Group a.s.	
(v celých tisících Kč)				Thámová 181 / 20	
Sestaveno dne	Rok	Měsíc	IČO	186 00 PRAHA 8 - Karlín	
7.2.2019	2018	12	61858013		
Řádek	Označ.	TEXT		Běžné období	Minulé období
	P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období		88 287	57 228
002					
003		Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
004					
005	Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním		23 763	6 429
006					
007	A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace		-679	1 941
008	A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv (+), s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)		72	182
009	A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek, rezerv		5 141	6 789
010	A. 1. 3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-) (vyúčtování do výnosů - do nákladů +)			-172
011	A. 1. 4.	Výnosy z podílů na zisku (-)		-5 000	-4 000
012	A. 1. 5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou kapitalizovaných úroků, a vyúčtované výnosové úroky (-)		-892	-858
013	A. 1. 6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace			
014					
015	A. *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami		23 084	8 370
016					
017	A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu		-2 375	18 980
018	A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních		-6 056	12 104
019	A. 2. 2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních		2 863	-11
020	A. 2. 3.	Změna stavu zásob (+/-)		818	6 887
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		20 709	27 350
024					
025	A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)			
026	A. 4.	Přijaté úroky (+)		892	858
027	A. 5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období (-)		-675	-1 278
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 (+)		5 000	4 000
030					
031	A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti		25 926	30 930
032					
033		Peněžní toky z investiční činnosti			
034	B. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv		-304	-43
035	B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv			172
036	B. 3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám			
037					
038	B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti		-304	129
039					
040		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			
042					
043	C. 2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty			
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 (-)			
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 (-)			
050					
051	C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti			
052					
053	F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků		25 622	31 059
054					
055	R.	Stav peněžních prostředků na konci účetního období		113 909	88 287

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

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

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni 31. 12. 2018

Od: 01.01.2018

Do: 31.12.2018

(v celých tisících Kč)

Sestaveno dne:

7.2.2018

Rok	Měsíc	IČ
2018	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. Rezervní fondy (účet 421)				
1.	Počáteční zůstatek	019	6 277	6 277
2.	Zvýšení	020	0	0
3.	Snížení	021	0	0
4.	Konečný zůstatek	022	6 277	6 277
F. Ostatní fondy ze zisku (účet 427)				
1.	Počáteční zůstatek	023	0	0
2.	Zvýšení	024	0	0
3.	Snížení	025	0	0
4.	Konečný zůstatek	026	0	0
G. Kapitálové fondy (účet 413)				
1.	Počáteční zůstatek	027	143	143
2.	Zvýšení	028	0	0
3.	Snížení	029	0	0
4.	Konečný zůstatek	030	143	143

Označení a	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
H. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření (účty 414 + 418)				
1.	Počáteční zůstatek	031	82 918	76 547
2.	Zvýšení	032	1 835	6 371
3.	Snížení	033	0	0
5.	Konečný zůstatek	034	84 753	82 918
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)				
1.	Počáteční zůstatek	035	136 209	131 360
2.	Zvýšení	036	5 976	4 848
3.	Snížení	037	0	0
4.	Zaokrouhlení	038	0	1
5.	Konečný zůstatek	039	142 185	136 209
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
Jl. 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
K. Zisk / ztráta za účetní období po zdanění				
1.	Počáteční zůstatek	048	5 976	4 848
2.	Zvýšení	049	13 185	1 128
3.	Snížení	050	0	0
4.	Konečný zůstatek	051	19 161	5 976
KI. Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku - (účet 432)				
1.	Počáteční zůstatek	052	0	0
2.	Zvýšení	053		
3.	Snížení	054	0	0
4.	Konečný zůstatek	055	0	0
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM				
1.	Počáteční zůstatek	056	262 623	250 275
2.	Zvýšení	057	20 996	12 347
3.	Snížení	058	0	0
4.	Zaokrouhlení	059	0	1
5.	Konečný zůstatek	060	283 619	262 623



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 2018 stránka 1 z 5

5.

Zpráva o vztazích
mezi propojenými osobami
za rok 2018

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

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

Zakládání staveb, d.o.o. v likvidaci

Sídlo: Zagreb (Chorvatsko), II. Cvjetno naselje 19, PSČ 100 20

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.

Zakladanie Stavieb, s.r.o.

IČ: 35858346

Sídlo: Bratislava, Košická 56, PSČ 821 08

Zapsána dne 27.05.2003 u Okresného soudu Bratislava I, oddiel Sro, vložka 28870/B.



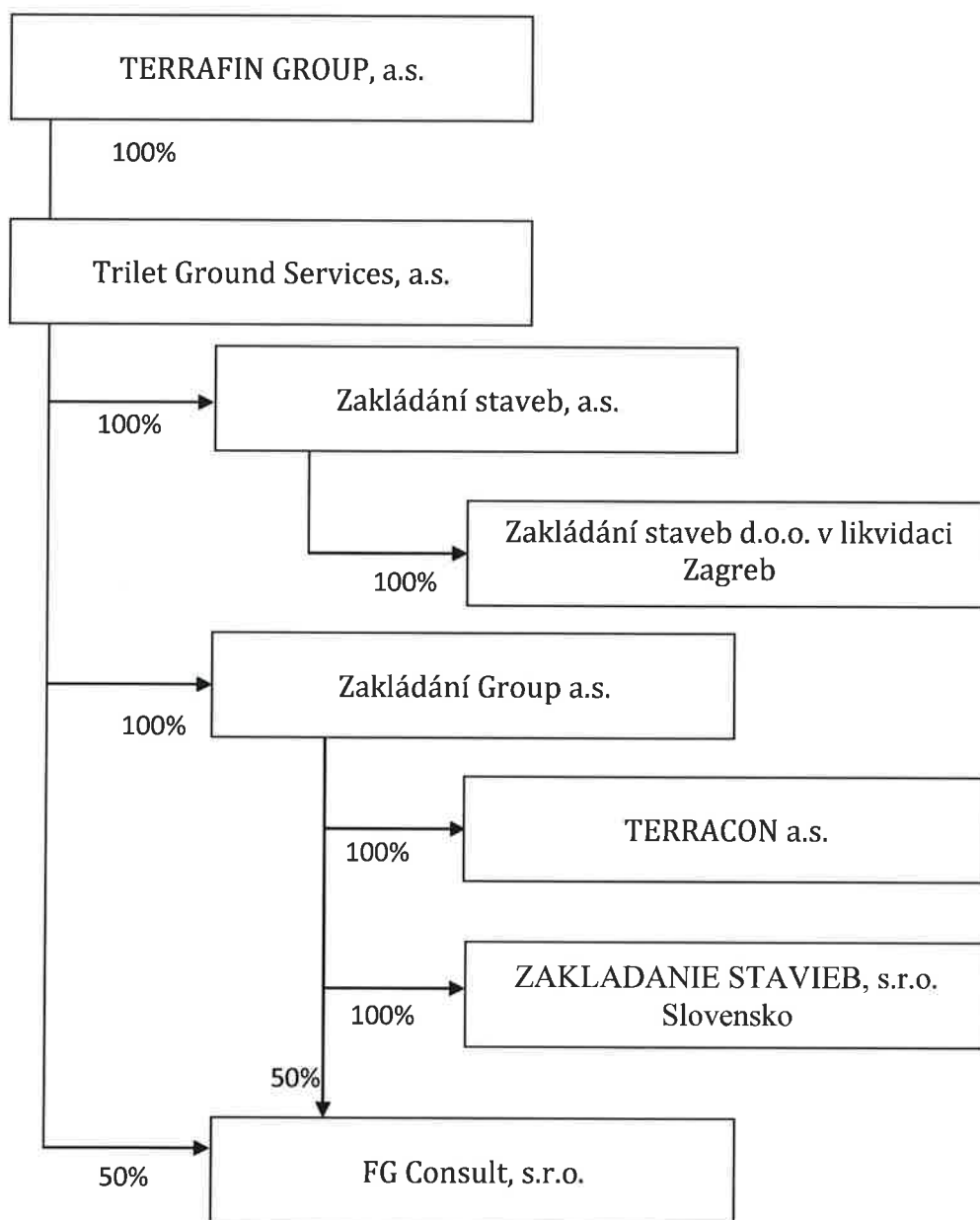
Zakládání Group a.s.

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

II. Schéma skupiny propojených osob k 31.12.2018





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

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 2018 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 2018 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 2018 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 2018 plynuly ze vzájemných vztahů mezi propojenými osobami výhody z efektivnějšího využití výrobních kapacit jednotlivých obchodních společností při zhotovování stavebních zakázek.

V Praze dne 7. února 2019

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, Thámova 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 2018**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky obchodní společnosti Zakládání Group, a.s. k 31. 12. 2018

Ověření přiložené účetní závěrky k 31.12.2018 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 31.12.2018, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2018, 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 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2018 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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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 7.2.2019

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