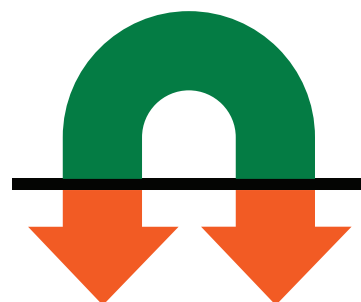


**ZAKLÁDÁNÍ[®]
STAVEB**



VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2020



únor 2021

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

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

Výroční zpráva obchodní společnosti za rok 2020

Obsah výroční zprávy:

1. Profil a vedení společnosti
2. Zpráva představenstva společnosti o podnikatelské činnosti a stavu jejího majetku
 - a) Organizační změny a jiné změny
 - b) Tržby a investice v letech 2018-2020
 - c) Informace o podnikání společnosti v roce 2020, dopad pandemie Covid-19
 - d) Informace o politice technického rozvoje za poslední 3 účetní období
 - e) Údaje o výsledku hospodaření, majetku, finanční situaci a zaměstnancích společnosti
 - f) Výhled hospodaření na následující tříleté období
 - g) Doplňující informace
3. Účetní závěrka k 31.12.2020
4. Zpráva auditora o ověření účetní závěrky za rok 2020
5. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2020

V Praze, dne 26. 02. 2021

Za představenstvo Zakládání staveb, a. s.:

.....
Ing. Milan Král
předseda představenstva

.....
Ing. Aleš Skalický
člen představenstva

Profil a vedení společnosti

Obchodní jméno: Zakládání staveb,a.s.

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

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

Hlavním předmětem činnosti je speciální zakládání staveb.

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

Statutární orgán

Představenstvo:

Král Milan ing., předseda,

Mühl Jiří ing., místopředseda,

Holík Ladislav ing., člen,

Skalický Aleš ing., člen,

Peč David ing., člen

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

Dozorčí rada:

Rataj Zdeněk ing., předseda

Peč František ing., člen

Společnost měla k 31.12.2020 následující organizační strukturu:

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

Osoba podílející se více jak 20% na základním kapitálu:

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

Organizační složky v zahraničí:

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

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

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

Organizační složka v Německu pod názvem Zakládání staveb, a.s. Zweigniederlassung Deutschland se sídlem Fürholzener Str. 12-14, 85386 Eching, Landkreis Freising; registrováno u Handelsregister B des Amtsgerichts München pod číslem HRB 220821 v roce 2020 nevykonávala aktivní činnost a zůstává jako rezerva pro eventuální dlouhodobou zakázku.

V roce 2016 byla založena organizační složka v Bosně a Hercegovině pod názvem „ZAKLADANI STAVEB“ akcionarsko društvo Prag, Poslovna jedinice Bijeljina se sídlem ul. Nikole Tesle br. 10 Bijeljina, pod číslem MBS: 59-02-0002-16, MB: 11147895, JIB: 4404076340003. V roce 2020 nevykonávala aktivní činnost a bylo pokračováno v krocích na její zrušení.

V roce 2018 byla založena organizační složka ve Švédsku pod názvem „ZS Sweden filial“ se sídlem Starrbäcksgatan 1, 172 74 Sundbyberg, pod jejím org. numer 516411-4364 a VAT SE516411436401. Hlavním předmětem činnosti této organizační složky je stejná činnost jako u zřizovatele a v roce 2020 úspěšně pokračovala ve své činnosti v náročných severských podmínkách.

Rozhodující vliv společnosti v jiných obchodních společnostech:
Společnost nemá rozhodující vliv v jiných obchodních společnostech.

Zpráva představenstva společnosti o podnikatelské činnosti a stavu jejího majetku

a) Organizační změny a jiné změny

V roce 2020 neproběhly žádné organizační ani jiné změny.

b) Tržby a investice v letech 2018–2020

Účetní období - rok Údaje v mil. Kč	2018	2019	2020
Tržby celkem	1 345,8	1 325,2	1 206,4
- z toho stavební výroba	1 279,3	1 258,6	1 137,2

c) Informace o podnikání společnosti v roce 2020

V období roku 2020 došlo k cca 10 % meziročnímu poklesu objemu zakázek realizovaných naší společností. Pokles byl způsoben zejména pandemií COVID 19 a to hlavně ve II. a IV. čtvrtletí tohoto roku. V uvedeném období poklesl objem realizovaných akcí nejen v Čechách, ale zejména na Slovensku, Polsku a Chorvatsku. Ve zbývajících čtvrtletích byl vývoj trhu standartní. Podle interního přehledu provedla společnost v České republice cca 75 % objemu stavebních prací a zbytek byl pokryt činností zahraničních složek. Výhled na rok 2021 naznačuje pokračování tohoto trendu, tj. předpokládáme stagnaci objemu stavebních prací na úrovni roku 2020. Hlavní objem výroby bude na trhu České republiky a částečně na Slovensku a v SRN. V Polsku a Chorvatsku oživení výroby v roce 2021 nepředpokládáme.

V České republice v roce 2020 společnost Zakládání staveb, a. s., prováděla řadu staveb – pokračovaly dlouhodobé akce, mimo jiné dopravní stavby, např. výstavba dálnice D3 v okolí Českých Budějovic (velký objem prací speciálního zakládání cca 800 mil. Kč), dálnice D6 v okolí Krušovic a Řevničova, zajištění Zvěrotického tunelu na železničním koridoru u Tábora, a stavby jako západní okruh Plzně Křimická–Karlovarská. Příznivé je, že byly zahájeny další dopravní stavby jako např. tramvajová trať ke kampusu Masarykovy university v Brně-Bohunicích nebo železniční uzel Plzeň-Koterov (velký objem prací speciálního zakládání cca 540 mil. Kč). Pokračovaly také práce na technologicky náročných stavbách v centru Prahy jako je rekonstrukce hotelu Ritz-Carlton u Staroměstského náměstí a hotelu Evropa na Václavském náměstí. Spektrum zakázek doplňují stavby bytových a administrativních objektů jako jsou BD Dělnická 63 v Praze-Holešovicích, AB Florenc Gate, generální dodávka BD v Praze-Košířích a řada menších objektů. Společnost se podílela i na několika zajímavých projektech „na vodě“ jako je například rekonstrukce silničního mostu přes VD Nové Mlýny na silnici I. tř u Pasohlávek, rekonstrukce železničního mostu přes Labe v Čelákovcích, ochranné stání v Měřejovicích na Labi, dále pak novostavba lávky přes Vltavu v Praze-Troji či retenční nádrž PPO v Praze-Karlíně.

Společnost rozvíjela svou činnost i v zahraničí. Organizační složky pružně reagovaly na vývoj v konkrétní lokalitě a na potřeby místního trhu stavebních prací.

V roce 2020 se snížil počet zakázek na Slovensku a v Německu, z důvodu cenového vývoje došlo k omezení naší činnosti v Polsku a Chorvatsku. Pozitivní bylo dokončení velké zakázky ve Švédsku. Slovenská organizační složka pokračovala v realizaci zakládacích prací na řadě dopravních staveb jako byly akce dálnice R2 Kriváň – Lovinobaňa, Levice rekonstrukce mostu, obchvat Bratislavy D4R7, D1 Prešov Z – Prešov J, estakáda přes Nosickou vodní nádrž a další např. injekční práce na PK Gabčíkovo, PPO Čičov a plynovod EUROSTREAM. Dále byly realizovány občanské stavby např. Lake Side Park Bratislava a další. V Polsku pokračovaly pouze obchodní aktivity. V Německu probíhaly práce na obchvatu Berlína KU Damm NORD a byly realizovány akce Berlín TUMI, AK Herne a další menší. Chorvatská organizační složka dokončila pouze několik menších zakázek.

Podnikání v roce 2020 ovlivnila významně probíhající pandemie onemocnění covid-19 a s ní související vládní opatření. Stavebnictví patří nicméně mezi obory, které byly zasaženy spíše nepřímo, i tak společnost zaznamenala meziroční pokles objemu zakázek. Vládní opatření a omezení pohybu přes hranice přinesla zejména složitější organizaci práce, větší nemocnost pracovníků a navýšení osobních nákladů

d) Informace o politice technického rozvoje za poslední 3 účetní období (tj. 2018, 2019, 2020)

Akciová společnost Zakládání staveb má zaveden integrovaný systém řízení a je certifikována dle ČSN EN ISO 9001:2016, ČSN EN ISO 14001:2016, ČSN ISO 45001:2018 a ČSN EN ISO 50001:2019. Řídicí systémy jsou průběžně dále rozvíjeny. V říjnu 2020 proběhl recertifikační audit QMS, EMS a BOZP. Při těchto auditech byla konstatována plná shoda všech systémů s požadavky příslušných norem a nebyla identifikována žádná systémová neshoda ani nedostatek.

Průběžně jsou udržovány výrobní certifikáty společnosti pro silikátové směsi s přísadami a bez přísad a certifikáty na trvalé a dočasné horninové kotvy pro 1-12 pramenců v úpravě dle požadavků ČSN EN 1537. Společnost Zakládání staveb má certifikovány též horninové lanové kotvy na Slovensku a to kotvy 1-12 pramenců v provedení dočasné, s prodlouženou životností a trvalé. Ve sledovaném období bylo v technické oblasti pokračováno ve sledování možností rozšíření sortimentu prací speciálního zakládání s vyšší technickou hodnotou a s minimalizací dopadů na životní prostředí.

Mechanizace pro velkoprofilové vrtání byla rozšířena o vrtnou soupravu BG33H, s cílem zvýšení výkonu i v obtížnějších geotechnických podmínkách. Pro výrobu armokošů pilot je úspěšně využívána automatická výrobní linka v areálu Libuš. Dále byl dokončen nový ocelový most pro zatěžovací zkoušky pilot se zatížením do 12 000kN.

Vzhledem k rostoucí nutnosti realizovat práce speciálního zakládání ve stísněných podmínkách, byl strojní park pro maloprofilové vrtání rozšířen o malou vrtnou soupravu Massenza MM3, použitelnou pro realizaci injekčních vrtů, zemních kotev a mikropilot, včetně tryskové injektáže.

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

Společnost ve sledovaném období pracovala na mnoha rozsáhlých stavbách v náročných podmínkách, kde bylo nutno uplatnit unikátní technické a technologické vybavení, a to nejen strojní, ale i personální. V oblasti injektáží byla dokončena náročná akce „Rekonstrukce domu U Sixtů na Hotel Ritz-Carlton“ v historickém centru Prahy.

Úspěšně pokračují práce na dopravních stavbách, zejména na výstavbě dálnice D3 Usilné – Hodějovice a Hodějovice – Třebonín, MO Plzeň v úseku Křimická – Karlovarská a Železniční uzel Plzeň – 5. stavba v úseku Lobzy – Koterov. Organizační složka Slovensko úspěšně zvládla náročnou renovaci podzákladí PPLK VD Gabčíkovo a práce speciálního zakládání na výstavbě R2 Kriváň – Lovinobaňa.

Vzhledem k poptávce na trhu nejen v ČR, ale i na evropském trhu, neočekáváme v příštích obdobích principiálně převratný vývoj technologií speciálního zakládání. Společnost se nadále soustředí na zkvalitnění technologií tradičních s cílem zvyšování výkonů na stavbách a snižování zátěže životního prostředí. Zvláštní pozornost bude věnována kvalitě provedení a minimalizaci ruční práce. Trvalým úkolem v technické oblasti je zkvalitňování monitoringu našich prací a vyhodnocování vývoje nových stavebních hmot a jejich následné využití pro technologie speciálního zakládání. Jedná se například o zkoušení nových typů injekčních a sanačních hmot, uplatnění nových aditiv vhodných do betonových a injekčních směsí využitelných pro ukládání, resp. aplikaci technologiemi speciálního zakládání (podzemní stěny, piloty, injektáž, trysková injektáž, atd.) Nadále též probíhá optimalizace procesů technologie tryskové injektáže a bude pokračovat ve spolupráci na aplikovaném výzkumu s předními teoretickými pracovišti, zejména s Kloknerovým ústavem ČVUT v Praze.

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

Výsledkem hospodaření v období byl zisk 21,2 mil. Kč, při tržbách 1 206,4 mil. Kč, provozním hospodářském výsledku 10,2 mil. Kč a finančním výsledku hospodaření ve výši 5,1 mil. Kč. Celková aktiva se snížila na 1 156,7 mil. Kč a vlastní kapitál se zvýšil na 981,8 mil. Kč. Peněžní prostředky se zvýšily na 279,3 mil. Kč.

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

Období	k 31. 12. 2018	k 31. 12. 2019	k 31. 12. 2020
vlastní kapitál (v mil. Kč)	963	964	981,8
výsledek hospodaření (Kč)/1	32	-328	116

Platební schopnost hodnocená na základě ukazatelů běžné likvidity, ve srovnání s minulým obdobím se zvýšila na 9,2 (6,1). Pohotová likvidita se zvýšila na 6,0 (4,0) a celková likvidita se zvýšila na 7,7 (5,1). Finanční nezávislost v uvedeném období se zvýšila na 84,9 % (79,6 %).

Produktivita práce z tržeb se snížila na 3,6 mil. Kč na jednoho zaměstnance (4,0). Proti skutečnosti minulého období se zvýšila výnosnost celkových aktiv z - 4,4 % na 1,3 %. Doba obratu krátkodobých pohledávek se zkrátila na 124 dnů (ze 145 dnů), doba obratu u závazků se také zkrátila a to z 50 dnů na 35 dnů. Obrat celkových aktiv dosáhl 1,0 roku a proti minulému roku se mírně zkrátil.

Počet zaměstnanců se vyvíjel následovně:

Období	k 31. 12. 2018	k 31. 12. 2019	k 31. 12. 2020
průměrný počet zaměstnanců	326	333	334
- z toho v organizačních složkách	66	67	67

Soudní, správní nebo rozhodčí řízení zahájená během posledních třech účetních období neměla vliv na finanční situaci společnosti. K 31.12.2020 nebyly vedeny proti společnosti žádné významnější soudní spory, obdobně ani společnost nevedla žádný významný soudní spor.

f) Výhled hospodaření na následující tříleté období:

Na základě podaných nabídek a uzavřených kontraktů koncem roku 2020 a počátkem roku 2021 je uvažováno s následujícím výhledem:

v mil. Kč / rok	2021	2022	2023
Tržby	1350	1360	1370
VH za účetní období po zdanění	14	16	17

V dalším období, mimo současného zaměření rozvoje podnikání, zvýší společnost snahu ještě více uplatnit technologie speciálního zakládání v zemích EÚ, zejména v Německu a na Slovensku, výhledově i v jiných zemích EU. Vyšší pozornost bude věnována na získávání akcí v oblasti obnovitelných zdrojů energie. V roce 2021 předpokládáme mírně zvýšit tržby ze zahraničí. Samozřejmě bude nadále pečlivě sledován vývoj na stavebním trhu v ČR a realizován úkol posilovat postavení společnosti na českém trhu prací speciálního zakládání. Nadále zůstává prioritou pro společnost zvyšování úrovně technologického a ekologického řešení staveb i rozvíjení spolupráce s významnými tuzemskými i zahraničními firmami.

g) Doplnující informace

Společnost v roce 2020 nevynaložila žádné výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje a při výkonu své činnosti dodržovala všechny předpisy spojené s ochranou životního prostředí a postupovala v souladu s ustanoveními Zákoníku práce.

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

Účetní závěrka v plném rozsahu k 31. 12. 2020

(údaje jsou vyčísleny v celých tisících Kč)

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

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

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

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

Běžným účetním obdobím se rozumí účetní období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020
Minulým účetním obdobím se rozumí účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

Obsah účetní závěrky:	počet stran
Rozvaha	5
Výkaz zisku a ztráty	3
Příloha	11
Cash Flow	3
Výkaz o změnách vlastního kapitálu	3

Okamžik sestavení: 26. února 2021

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

.....
Ing. Milan Král
předseda představenstva

.....
Ing. Aleš Skalický
člen představenstva

**ZAKLÁDÁNÍ[®]
STAVEB**



ROZVAHA
v plném rozsahu
za rok 2020



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

ROZVAHA
v plném rozsahu
ke dni : 31.12.2020
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
Zakládání staveb, a.s.

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

Dobronická 1371
148 26 Praha 4

IČ	
2020-12	49241567

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	1 322 198	165 530	1 156 668	1 210 730
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva (ř.04+14+27)	003	186 095	91 175	94 920	100 996
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek(ř.05+06+09+10+11)	004	4 786	4 610	176	299
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva (ř.07+08)	006	4 786	4 610	176	299
	B.I.2.1. Software	007	4 386	4 210	176	299
	B.I.2.2. Ostatní ocenitelná práva	008	400	400		
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmot. maj. (ř.12+13)	011				
	B.I.5.1. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
	B.I.5.2. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.15+18+19+20+24)	014	167 804	86 565	81 239	87 613
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	015	116 534	48 653	67 881	70 217
	B.II.1.1. Pozemky	016	24 168		24 168	24 168
	B.II.1.2. Stavby	017	92 366	48 653	43 713	46 049
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	50 911	37 912	12 999	17 125
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	359		359	271
	B.II.5.1.Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
	B.II.5.2.Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	359		359	271
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.28 až 34)	027	13 505		13 505	13 084
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř.35+36)	034	13 505		13 505	13 084
	B.III.7.1. Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	13 505		13 505	13 084
	B.III.7.2. Poskytnuté zálohy na dlouh.fin. majetek	036				

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min.úč.obd. Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75)	037	1 136 103	74 355	1 061 748	1 106 420
C.I.	Zásoby (ř.39+40+41+44+45)	038	199 604	2 622	196 982	214 970
C.I.1.	Materiál	039	169 769	2 622	167 147	173 598
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	29 835		29 835	41 372
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	657 173	71 733	585 440	694 864
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	176 802		176 802	169 728
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	162 513		162 513	165 998
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	14 289		14 289	3 730
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	480 371	71 733	408 638	525 136
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	442 922	70 542	372 380	485 858
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	37 449	1 191	36 258	39 278
	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	20 820		20 820	27 701
	C.II.2.4.4. Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	4 162		4 162	4 495
	C.II.2.4.5. Dohadné účty aktivní	066	2 994		2 994	
	C.II.2.4.6. Jiné pohledávky	067	9 473	1 191	8 282	7 082
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	279 326		279 326	196 586
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	498		498	676
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	278 828		278 828	195 910
D.	Časové rozlišení aktiv (ř.79 až 81)	078				3 314
D.1.	Náklady příštích období	079				
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081				3 314

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	1 156 668	1 210 730
A.	Vlastní kapitál (ř.84+88+96+99+102+103)	083	981 848	963 931
A.I.	Základní kapitál (ř.85 až 87)	084	182 737	182 737
A.I.1.	Základní kapitál	085	182 737	182 737
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	086		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.89+90)	088	173 405	173 405
A.II.1.	Ážio	089		
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř.91 až 95)	090	173 405	173 405
	A. II.2.1. Ostatní kapitálové fondy	091	173 405	173 405
	A. II.2.2. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092		
	A. II.2.3. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093		
	A. II.2.4. Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
	A. II.2.5. Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A.III.	Fondy ze zisku (ř.97+98)	096	36 737	36 675
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	097	36 547	36 547
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098	190	128
A.IV.	Výsledek hospodaření min. let (+/-) (ř.100 až 101)	099	567 722	630 980
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	567 722	630 980
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	21 247	-59 866
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B + C	Cizí zdroje (ř.105+110)	104	153 565	216 482
B.	Rezervy (ř.106 až 109)	105	38 530	34 530
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
B.3.	Rezervy podle zvláštních předpisů	108		
B.4.	Ostatní rezervy	109	38 530	34 530
C	Závazky (ř.111+126+144)	110	115 035	181 952
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.112+115 až 122)	111		
C.I.1.	Vydané dluhopisy (ř.113+114)	112		
	C.I.1.1. Vyměnitelné dluhopisy	113		
	C.I.1.2. Ostatní dluhopisy	114		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	115		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	120		

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
C.I.8.	Odložený daňový závazek	121		
C.I.9.	Závazky - ostatní (ř.123až 125)	122		
	C.I.9.1. Závazky ke společníkům	123		
	C.I.9.2. Dohadné účty pasivní	124		
	C.I.9.3. Jiné závazky	125		
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.127+130 až 136)	126	115 035	181 952
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	30	-760
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	93 216	160 781
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	21 789	21 931
	C.II.8.1. Závazky ke společníkům	137		
	C.II.8.2. Krátkodobé finanční výpomoci	138		
	C.II.8.3. Závazky k zaměstnancům	139	12 746	12 880
	C.II.8.4. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	6 116	6 332
	C.II.8.5. Stát - daňové závazky a dotace	141	1 903	2 024
	C.II.8.6. Dohadné účty pasivní	142	808	563
	C.II.8.7. Jiné závazky	143	216	132
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	21 255	30 317
D.1.	Výdaje příštích období	148	21 255	30 317
D.2.	Výnosy příštích období	149		

**ZAKLÁDÁNÍ[®]
STAVEB**



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu
za rok 2020



Minimální závazný výčet informací

podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

ve znění p.p.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni : 31.12.2020
(v celých isících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Zakládání staveb, a.s.

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

Dobronická 1371

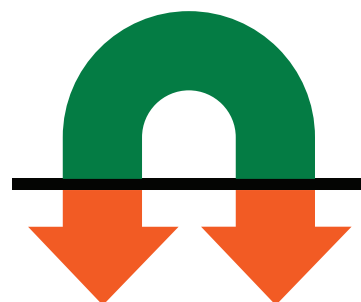
148 26 P r a h a 4

IČ	
2020-12	49241567

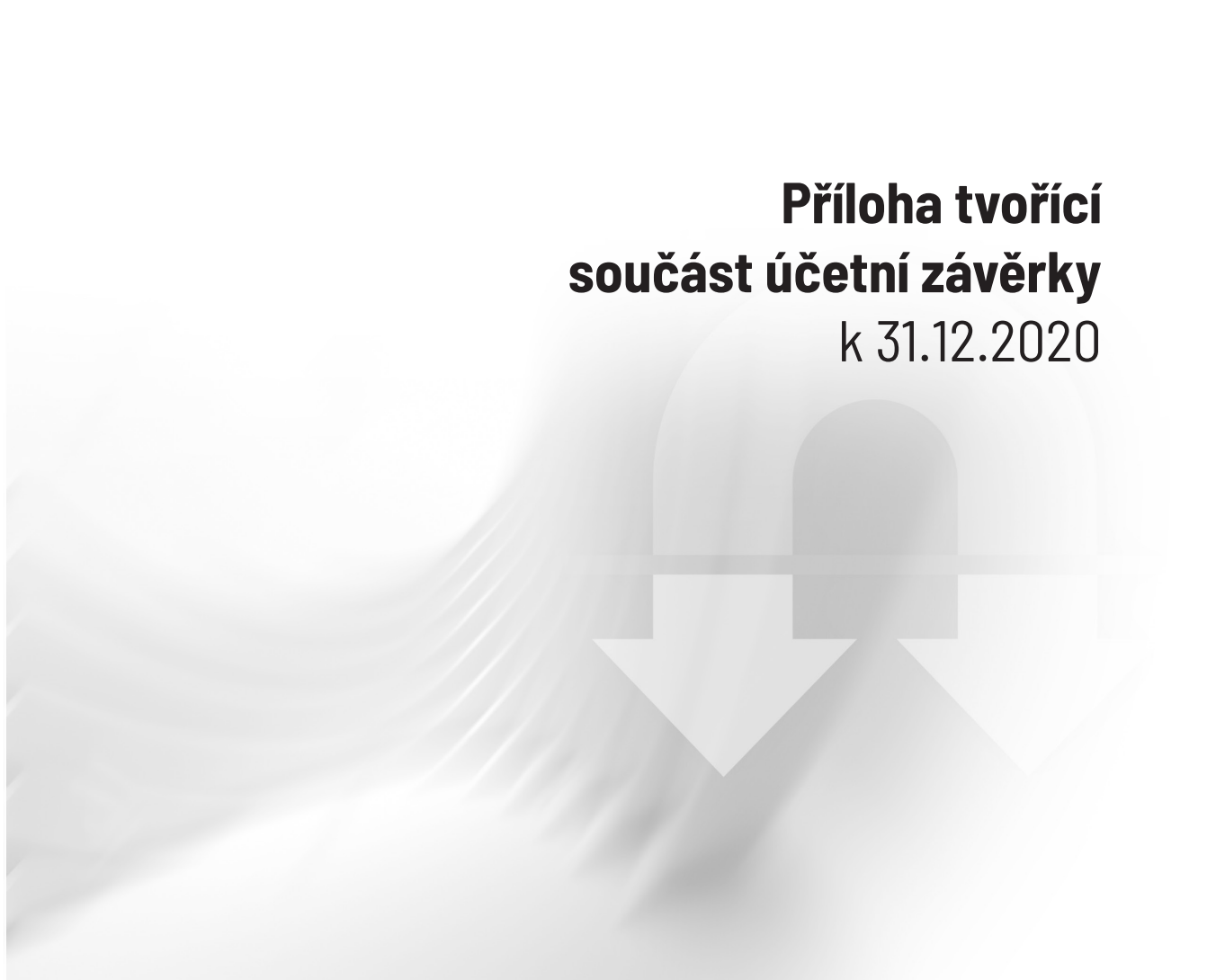
Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I .	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	1 206 397	1 325 163
II .	Tržby za prodej zboží	002		
A .	Výkonová spotřeba (ř.04 až 06)	003	960 093	1 103 082
A . 1 .	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A . 2 .	Spotřeba materiálu a energie	005	604 200	721 971
A . 3 .	Služby	006	355 893	381 111
B .	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007	11 537	10 720
C .	Aktivace (-)	008	-5 716	-5 675
D .	Osobní náklady (ř.10+11)	009	232 216	227 184
D . 1 .	Mzdové náklady	010	170 628	168 407
D . 2 .	Náklady na soc. zabezpečení, zdrav. poj. a ost. náklady (ř.12+13)	011	61 588	58 777
D . 2 . 1 .	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	55 818	55 495
D . 2 . 2 .	Ostatní náklady	013	5 770	3 282
E .	Úpravy hodnot v provozní činnosti (ř.15+18+19)	014	-15 183	-10 720
E . 1 .	Úpravy hodnot dlouhod. nehmot. a hmot. majetku (ř.16+17)	015	7 520	7 105
E . 1 . 1 .	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmot. a hmot. maje ku - trvalé	016	7 520	7 105
E . 1 . 2 .	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmot. a hmot. maje ku - dočasné	017		
E . 2 .	Úpravy hodnot zásob	018	162	
E . 3 .	Úpravy hodnot pohledávek	019	-22 865	-17 825
III .	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	12 848	8 411
III . 1 .	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	94	1 929
III . 2 .	Tržby z prodaného materiálu	022	3 061	1 765
III . 3 .	Jiné provozní výnosy	023	9 693	4 717
F .	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	26 137	-12 617
F . 1 .	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	38	1 237
F . 2 .	Prodaný materiál	026	1 808	2 888
F . 3 .	Daně a poplatky	027	3 207	3 247
F . 4 .	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	4 000	-36 900
F . 5 .	Jiné provozní náklady	029	17 084	16 911
*	Provozní výsledek hospodaření (ř.01+02-03-(-+/-07)-08-09-14+20-24)	030	10 161	21 600

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	0	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	033		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř.36+37)	035	1 512	1 128
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037	1 512	1 128
H.	Náklady související s ostatními dlouhodobým finančním majetkem	038		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40+41)	039	1 556	741
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná a ovládající osoba	040		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	1 556	741
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	22 983	11 985
K.	Ostatní finanční náklady	047	20 923	88 636
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	5 128	-74 782
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	15 289	-53 182
L.	Daň z příjmů (ř.51+52)	050	-5 958	6 684
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	4 601	-574
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052	-10 559	7 258
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.30+48-50)	053	21 247	-59 866
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	21 247	-59 866
*	Čistý obrat za účetní období (I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.)	056	1 245 296	1 347 428

**ZAKLÁDÁNÍ[®]
STAVEB**



**Příloha tvořící
součást účetní závěrky
k 31.12.2020**



1. Základní údaje

1.1 Obecné údaje

Název účetní jednotky:	Zakládání staveb, a.s.
Právní forma:	akciová společnost
Sídlo:	Praha 4, Dobronická 1371, PSČ 148 00
IČ:	49241567
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 kovových prefabrikátů pro stavby - nakládání s odpady, skladování a zpracování nekovového šrotu - inženýrská činnost v investiční výstavbě - velkoobchod betonářskou ocelí a výrobky z ní - pronájem a půjčování věcí movitých-stavebních strojů a zařízení - realitní činnost, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor - přípravné práce pro stavby, zemní práce a terénní úpravy - zámečnictví - opravy pracovních strojů - instalace a opravy elektrických strojů a přístrojů - instalace a opravy elektronických zařízení - výkon zeměměřičských činností - činnost účetních poradců, vedení účetnictví a daňové evidence - poskytování služeb v oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdraví
Datum vzniku obchodní společnosti:	29. září 1993
Spisová značka:	Městský soud v Praze, oddíl. B, číslo vložky 2139
Osoby podílející se na základním kapitálu:	Trilet Ground Services, a.s. – 100% podíl na základním kapitálu

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

V roce 2020 nedošlo ke změnám v organizační struktuře

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

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

V roce 2020 v obchodním rejstříku zapsána přeměna akcií z listinné podoby na akcie zaknihované.

Informace o účetní závěrce:

Účetní období: kalendářní rok 2020

Rozvahový den: 31.12.2020

Minulým účetním obdobím je kalendářní rok 2019.

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

Povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky: ano

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

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

Konsolidující účetní jednotka sestavující konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny: Metrostav, a.s., Koželužská 2450/4, Praha 8 – Libeň, IČ 00014915.

1.2 Podíly na základním kapitálu v jiných společnostech:

Společnost nemá žádné podíly na základním kapitálu v jiných společnostech.

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

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

	rok 2020		rok 2019	
	průměrný počet	osobní náklady v tis. Kč	průměrný počet	osobní náklady v tis. Kč
celkem	334	232 216	333	227 184
- z toho řídicí pracovníci	5	8 292	7	13 787
Odměny statutární orgán + dozorčí rada	7	840	7	840

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

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

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

2.1 Způsob ocenění:

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

- d)** cenné papíry a majetkové účasti byly při pořízení oceňovány pořizovací cenou, k okamžiku sestavení účetní závěrky bylo provedeno přecenění na 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 za dlužníky v insolvenčním řízení ve výši 100 %, účetní opravné položky k pohledávkám po lhůtě splatnosti nad 180 dní ve výši 50 % a účetní opravné položky k pohledávkám po lhůtě splatnosti nad 365 dní ve výši 100 %. V zájmu dodržení principu věrného obrazu účetnictví byly v některých odůvodněných případech vytvořeny opravné položky vyšší, případně nižší než by vyplývalo z časového rozdělení pohledávek po lhůtě splatnosti. Opravné položky k zásobám jsou vytvářeny ve výši 100% u položek bez pohybu více než dva roky v případě materiálu a čtyři roky u náhradních dílů.

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

2.5 Pro 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 reklamacemi a záručními opravami u neukončených zakázek. Při tvorbě rezerv je zohledňováno očekávané plnění ze smluvních i mimosmluvních závazků.

3. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

3.1 Účetní jednotka vypočetla odloženou daň rozvahovou metodou. Odložená daňová pohledávka k 31.12.2020 činí 14 289 tis. Kč a byla vyčíslena z rozdílů mezi účetními a daňovými zůstatkovými hodnotami dlouhodobého majetku, z vytvořených rezerv a z neuplatněné daňové ztráty minulých let.

3.2 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

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

	rok 2020		rok 2019	
	pořizovací cena	zůstatková cena	pořizovací cena	zůstatková cena
Pozemky	24 168	24 168	24 168	24 168
Budovy	92 366	43 713	94 875	46 049
Dopravní prostředky	36 286	10 327	37 332	14 476
Strojní zařízení	6 898	1 037	7 981	1 313
Inventář	831	0	831	0
Jiný dl. hmot. maj. *)	6 894	1 634	6 785	1 211
Jiný dl. nehmot. maj.	745	0	745	0
Software	4 042	177	4 042	299
Nedokončený DM	359	359	271	271
CELKEM	172 590	81 415	177 056	87 912

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

b) finanční pronájem hmotného dlouhodobého majetku:
v roce 2020 neměla účetní jednotka žádný majetek pronajatý formou finančního pronájmu

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

	rok 2020	rok 2019
přírůstky	973	13 862
úbytky	5 525	7 505

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

3.3 Dlouhodobý finanční majetek k 31. 12. 2020

Akcie a podíly ve společnostech: 0

Jiný dlouhodobý finanční majetek – dluhopisy držené do splatnosti 13 505 tis. Kč

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

	rok 2020	rok 2019
Celkem btto	605 435	742 532
- z toho nad 180 dnů (do 365 dnů) po lhůtě splatnosti	1 442	15 216
nad 365 dnů po lhůtě splatnosti	70 829	83 133
za podniky ve skupině celkem	41 337	67 168
- z toho nad 180 dnů (do 365 dnů) po lhůtě splatnosti	0	1 387
- z toho nad 365 dnů po lhůtě splatnosti	6	1 952
dlouhodobé se splatností delší než 5 let	52 036	48 679
- z toho za podniky ve skupině	2 021	689
opravné položky k pohledávkám z obch. styku	70 542	94 597
- z toho ve skupině	0	0
- z toho daňové	32 736	37 105

3.5 Vlastní kapitál:

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

- b) Pohyby vlastního kapitálu v účetním období: viz. Přehled o změnách vlastního kapitálu.
- c) Rozdělení výsledku hospodaření minulého období: celková ztráta za rok 2019 ve výši 59 866 tis. Kč byla uhrazena z nerozděleného zisku minulých let, částky 300 tis. Kč na příděl do sociálního fondu a 3 093 tis. Kč na výplatu tantiém byly taktéž čerpány z nerozděleného zisku minulých let.
- d) Předpokládá se, že výsledek hospodaření roku 2020 – zisk – bude převeden do výsledků minulých let a obdobně jako v roce 2020 budou provedeny výplaty tantiém a dotace do sociálního fondu.

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

	rok 2020	rok 2019
celkem	93 216	160 781
z toho		
nad 180 dnů (do 365 dnů) po lhůtě splatnosti	140	2 748
nad 365 dnů po lhůtě splatnosti	9 783	12 024
vůči podnikům ve skupině celkem	29 309	31 896
- z toho nad 180 dnů (do 365 dnů) po lhůtě splatnosti	0	0
- z toho nad 365 dnů po lhůtě splatnosti	2 247	4 862
dlouhodobé se splatností 1 - 5 let	0	0
- z toho ve skupině	0	0
dlouhodobé se splatností delší než 5 let	0	0
- z toho ve skupině	0	0
dluhy kryté podle zástavního práva	0	0

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

3.7 Dluhy vůči ovládajícím osobám

Kromě běžných závazků z obchodního styku nemá společnost k 31. 12. 2020 žádné dluhy k ovládajícím osobám.

3.8 Bankovní garance

Z úvěrové linky ve výši 120 000 tis. Kč od UniCredit Bank Czech Republic účetní jednotka k 31. 12. 2020 čerpala celkem 28.353 tis. Kč na přísliby a bankovní záruky nahrazující zádržné. Z úvěrové linky od ČSOB ve výši 400 000 tis. Kč (od 1. 1. 21 změna výše úvěr. linky 250 000 tis. Kč) čerpala účetní jednotka k 31. 12. 2020 celkem 73 340 tis. Kč rovněž na záruky nahrazující zádržné. Od KB získala účetní jednotka záruky nahrazující zádržné v celkové částce 26 087 tis. Kč.

3.9 Účetní jednotka má vytvořeny rezervy na vícepráce na dokončení projektů v celkové výši 38 530 tis. Kč.

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

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

Rok 2019	Tuzemsko	Zahraničí	CELKEM
Tržby - stavební činnost	859 356	399 195	1 258 551
- z toho ve skupině	79 269	0	79 269
Tržby - jiné služby	66 532	80	66 612
- z toho dopr., stroj.dílny	49 959	0	49 959
Tržby za zboží	0	0	0

3.11 Účetní jednotka neuskutečnila výdaje na výzkum a vývoj.

3.12 Účetní jednotka v roce 2020 nečerpala žádné dotace.

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

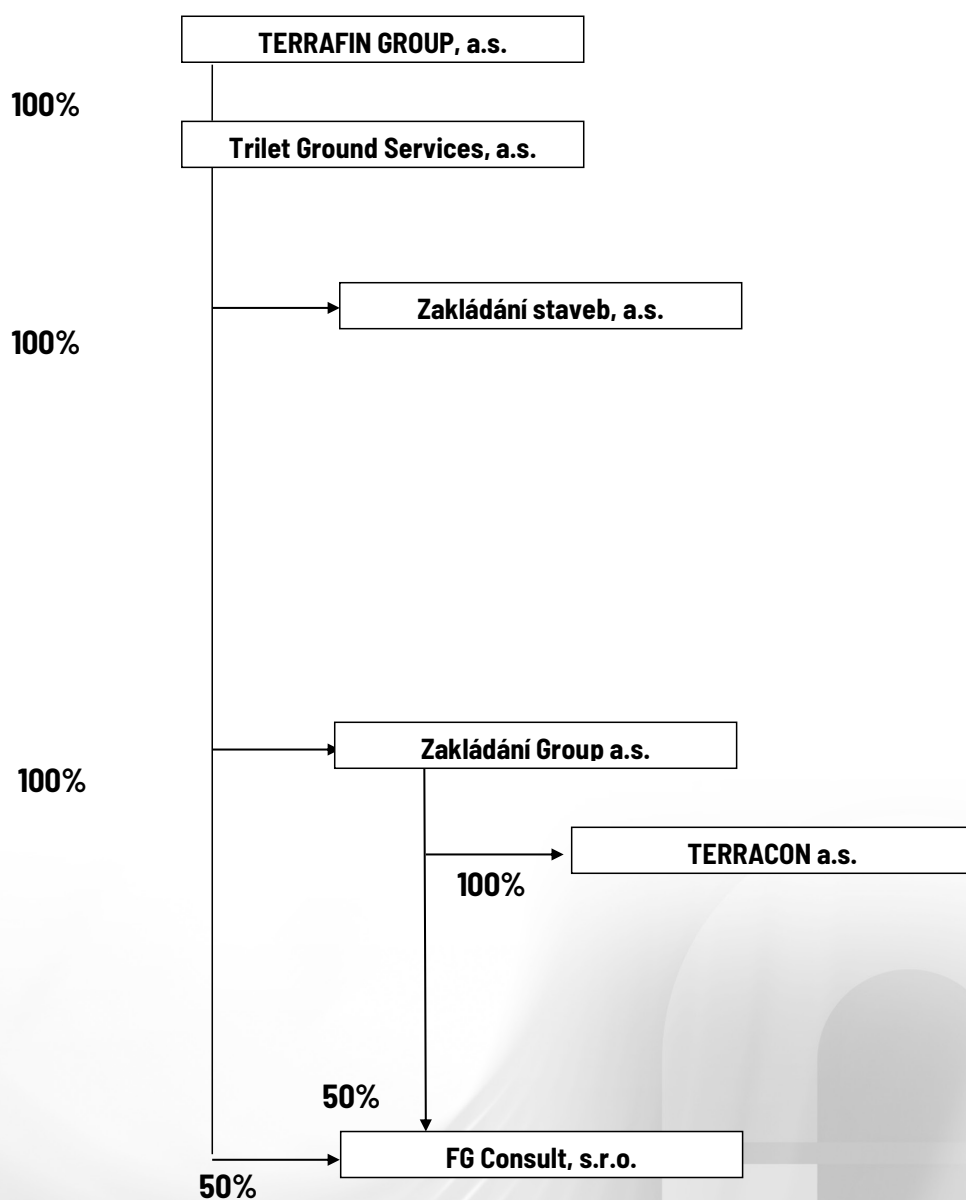
3.14 Celkové náklady na odměny auditorské společnosti za rok 2020 činily 837 tis. Kč, z toho 417 tis. Kč za ověření účetní závěrky a 420 tis. Kč za účetní a daňové poradenství.

3.15 Dopad pandemie COVID-19 na výsledky a očekávání v roce 2021

Vedení účetní jednotky zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

**Příloha k Příloze tvořící součást účetní závěrky společnosti
Zakládání staveb, a.s. k 31. 12. 2020**

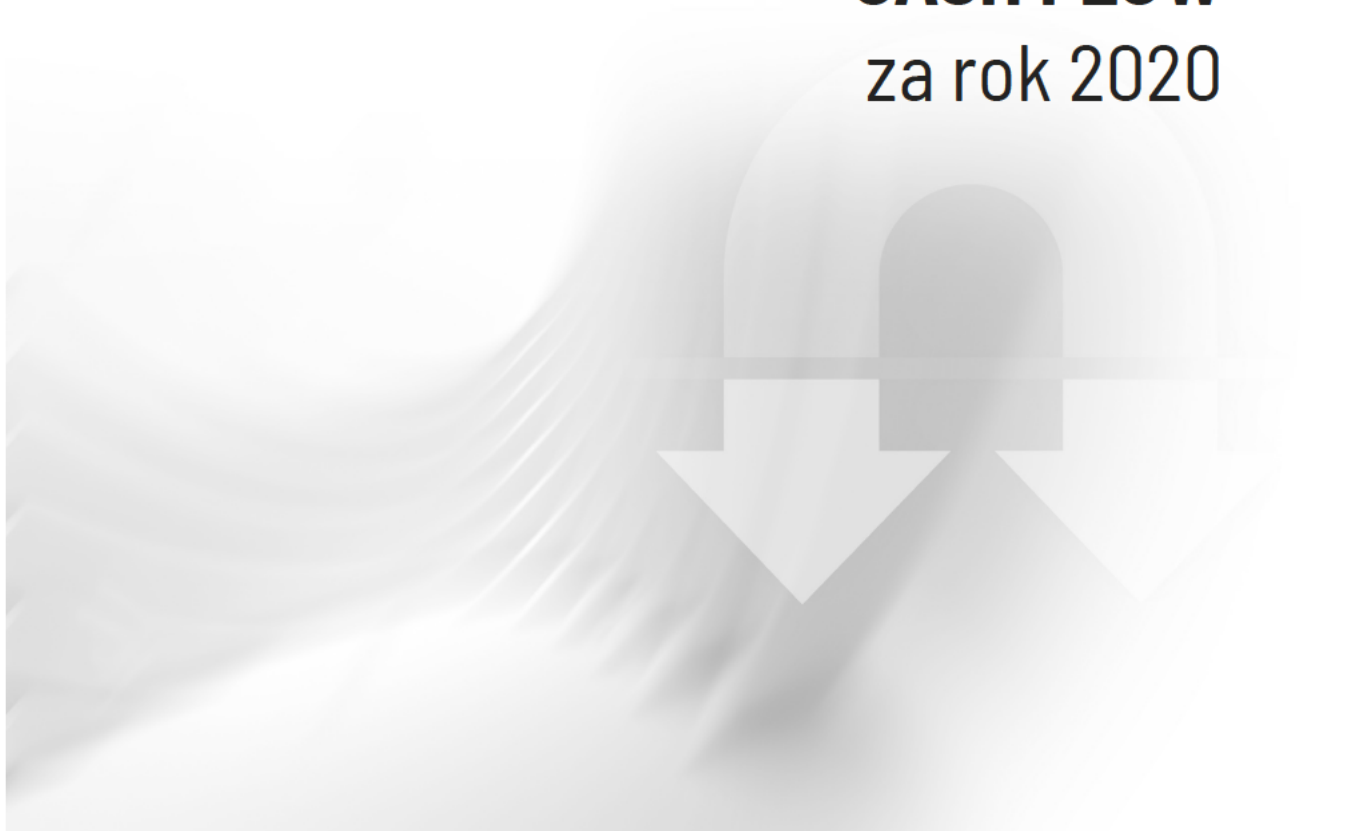
Schéma skupiny TERRAFIN GROUP, a.s. k 31. 12. 2020



**ZAKLÁDÁNÍ[®]
STAVEB**



CASH FLOW
za rok 2020



CASH FLOW

(základní)

Sestavený k: 31.12.2020

(v celých tisících Kč)

2020 - 12 | IČO: 49241567

Název: Zakládání staveb, a.s.

Sestaveno dne: 26.02.2021

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

Číslo řádku	Označení	Text	Stav v období	
			Běžné	Minulé
001	P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	196 586	264 167
002				
003	A.	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)		
004				
005	Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	15 289	-53 181
006				
007	A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	-14 307	18 618
008	A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv (+), s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	7 520	74 776
009	A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-18 703	-54 725
010	A. 1. 3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-) (vyúčtování do výnosů -, do nákladů +)	-56	-692
011	A. 1. 4.	Výnosy z podílů na zisku (-)	-1 512	
012	A. 1. 5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou kapitalizovaných úroků, a vyúčtované výnosové úroky (-)	-1 556	-741
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	982	-34 563
016				
017	A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	87 511	-14 916
018	A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	143 236	-8 944
019	A. 2. 2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-73 551	-13 947
020	A. 2. 3.	Změna stavu zásob (+/-)	17 826	7 975
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	88 493	-49 479

024				
025	A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)		
026	A. 4.	Přijaté úroky (+)	1 556	741
027	A. 5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období (-)	-4 525	-5 050
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 (+)	1 512	1 128
030				
031	A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	87 036	-52 660
032				
033	B.	Peněžní toky z investiční činnosti		
034	B. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-1 060	-13 661
035	B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	94	1 929
036	B. 3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		
037				
038	B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-966	-11 732
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		
042				
043	C. 2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-3 330	-3 190
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 (-)	-238	-97
049	C. 2. 6.	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v. o. s. a komplementáři u komanditních společností (-)	-3 092	-3 093
050				
051	C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-3 330	-3 190
052				
053	F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	82 740	-67 581
054				
055	R.	Stav peněžních prostředků na konci účetního období	279 326	196 586

**ZAKLÁDÁNÍ[®]
STAVEB**



**VÝKAZ O ZMĚNÁCH
VLASTNÍHO KAPITÁLU**
za rok 2020



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

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni

31. 12. 2020

Od: 01.01.2020

Do: 31.12.2020

(v celých tisících Kč)

Sestaveno dne:

26.2.2021

Rok

Měsíc

IČ

2020

12

49241567

Obchodní firma nebo jiný název

Zakládání staveb, a.s.

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

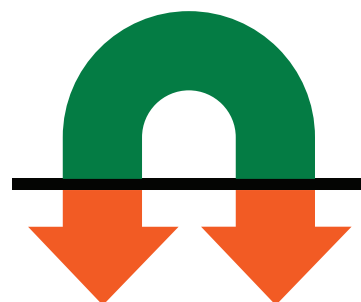
Dobronická 1371

148 26 Praha 4

Označení a	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)				
1.	Počáteční zůstatek	001	182 737	182 737
2.	Zvýšení	002	0	0
3.	Snížení	003	0	0
4.	Konečný zůstatek	004	182 737	182 737
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
A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252				
1.	Počáteční zůstatek A. +/- B. A.1. + B.1.	009	182 737	182 737
2.	Počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů (-252)	010	0	0
3.	Zvýšení stavu účtu (-252)	011	0	0
4.	Snížení stavu účtu (-252)	012	0	0
5.	Konečný zůstatek účtu (-252)	013	0	0
6.	Konečný zůstatek A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252 C.1. + C.5	014	182 737	182 737
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
Rezervní fondy (účet 421)				
1.	Počáteční zůstatek	019	36 547	36 547
2.	Zvýšení	020		
3.	Snížení	021	0	0
4.	Konečný zůstatek	022	36 547	36 547
Ostatní fondy ze zisku (účet 427)				
1.	Počáteční zůstatek	023	128	224
2.	Zvýšení	024	300	205
3.	Snížení	025	238	301
4.	Konečný zůstatek	026	190	128
G. Kapitálové fondy (účet 413)				
1.	Počáteční zůstatek	027	173 405	173 405
2.	Zvýšení	028	0	0
3.	Snížení	029	0	0
4.	Konečný zůstatek	030	173 405	173 405

Označení a	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
H. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření (účty 414 + 418)				
1.	Počáteční zůstatek	031	0	-64 425
2.	Zvýšení	032	0	64 425
3.	Snížení	033	0	0
5.	Konečný zůstatek	034	0	0
I. (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)				
1.	Počáteční zůstatek	035	630 980	628 384
2.	Zvýšení	036	54 040	5 889
3.	Snížení	037	117 298	3 293
4.	Zaokrouhlení	038	0	0
5.	Konečný zůstatek	039	567 722	630 980
J. (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		
2.	Zvýšení	049	21 247	-59 866
3.	Snížení	050		
4.	Konečný zůstatek	051	21 247	-59 866
Kl. 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	1 023 797	956 872
2.	Zvýšení	057	75 587	10 653
3.	Snížení	058	117 536	3 594
4.	Zaokrouhlení	059	0	0
5.	Konečný zůstatek	060	981 848	963 931

**ZAKLÁDÁNÍ[®]
STAVEB**



Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami



únor 2021

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

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

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami dle ustanovení § 82 zákona č.90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), za období od 1.1.2020 do 31.12.2020

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

I. Struktura vztahů mezi osobami

1) Ovládaná osoba

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

2) Ovládající osoby

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

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

3) Další ovládané osoby

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

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

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

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

II. Úloha ovládané osoby

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

III. Způsob a prostředky ovládní

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

IV. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období

V roce 2020 nebyla na popud nebo v zájmu ovládající osoby učiněna žádná jednání týkající se majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle účetní závěrky k 31.12.2020.

V. Přehled vzájemných smluv

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

VI. Posouzení případného vzniku újmy a zhodnocení vztahů

Smlouva mezi osobou ovládající a osobou ovládanou byla uzavřena za podmínek obvyklých v obchodním styku a plnění i protiplnění odpovídají podmínkám obvyklého obchodního styku, včetně obvyklých cen, takže splněním této smlouvy nevznikla, případně nemůže ovládané osobě vzniknout žádná újma. Mezi ovládanou osobou a ovládající osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou nebyly uskutečněny jiné právní úkony, tj. nevznikla ovládané osobě újma. V zájmu osob ovládaných stejnou ovládající osobou a osobou ovládající nebyla přímo, či na jejich popud přijata, uskutečněna žádná opatření v zájmu ovládající osoby. Ovládané osobě tedy nevznikla žádná újma a pro ovládanou osobu neplynou ze vzájemných vztahů žádná rizika. Ze vzájemných vztahů mezi osobami uvedenými v této zprávě převažovaly v roce 2020 výhody spočívající v efektivnějším využití výrobních kapacit jednotlivých firem při zhotovování stavebních zakázek.

V Praze dne 26. 2. 2021

Podpisy statutárních orgánů:

.....