

EKOSPOL[®]

již **30** let pro vás stavíme
nové byty



Výroční zpráva

2022

Plánovaný projekt Ekobyty Nad Lesy



Obsah

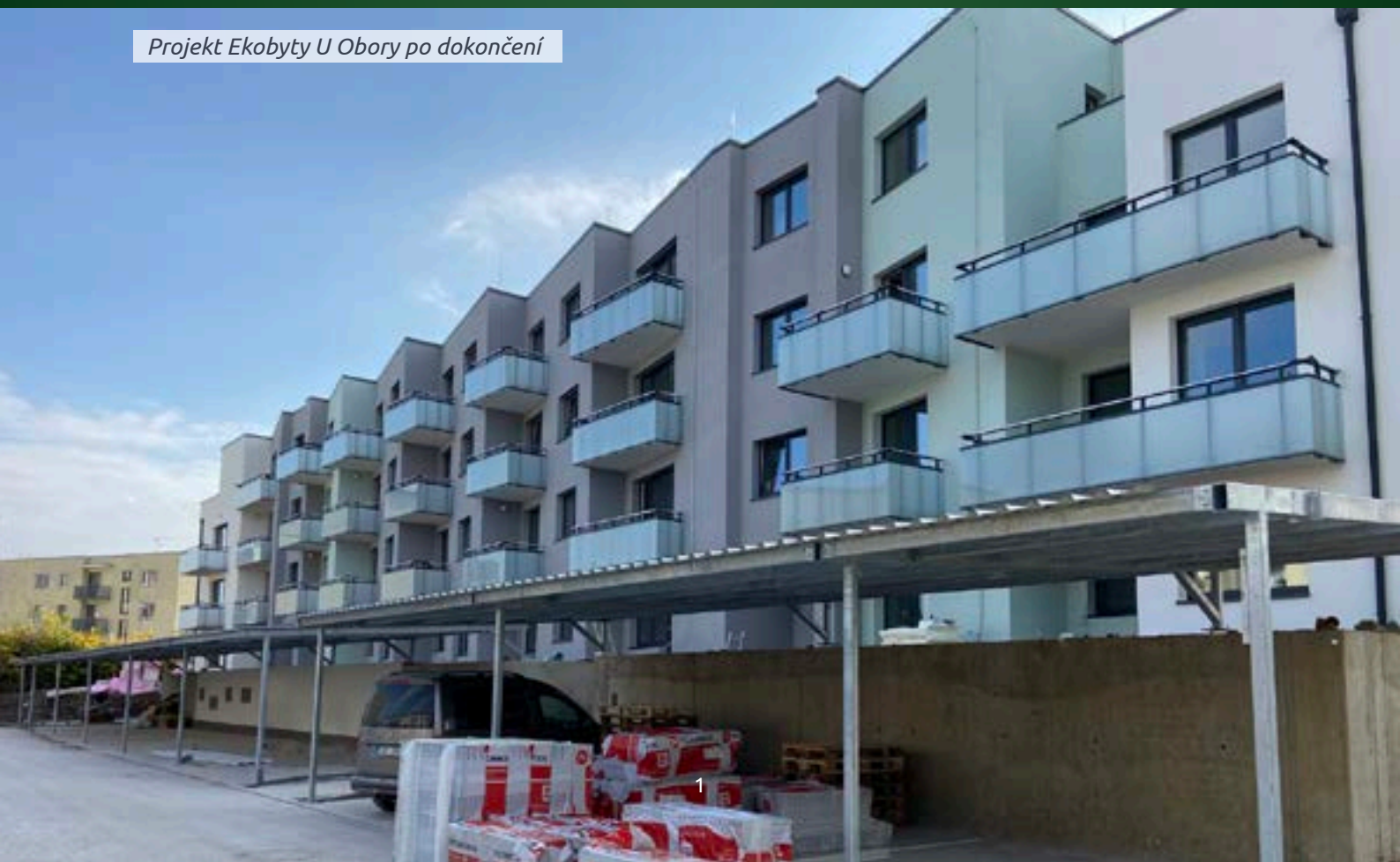
Úvodní slovo předsedy představenstva	2
O společnosti EKOSPOL	3
Orgány a vedení společnosti.....	4
EKOSPOL v roce 2022.....	5
Sponzorská činnost	7
Projekty společnosti EKOSPOL	9
30 let EKOSPOLU.....	11
Knihy společnosti EKOSPOL	14
Závěr.....	15

Přílohy

Příloha č. 1: Zpráva nezávislého auditora	16
Příloha č. 2: Rozvaha ke dni 31.12.2022.....	21
Příloha č. 3: Výkaz zisku a ztráty za období 1. 1. 2022 - 31. 12. 2022.....	23
Příloha č. 4: Výkaz Cash Flow za období 1. 1. 2022 - 31. 12. 2022.....	24
Příloha č. 5: Přehled o změnách vlastního kapitálu	25
Příloha č. 6: Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2022.....	26
Příloha č. 7: Zpráva představenstva o vztazích mezi propojenými osobami	36

Foto na obálce: Projekt Ekobyty Nad Lesy

Projekt Ekobyty U Obory po dokončení



Úvodní slovo předsedy představenstva



Vážení klienti a obchodní partneři,

v letošní výroční zprávě se kromě úspěchů EKOSPOLU, které tu vždy shrnuji, dozvíte také něco málo o historii celé společnosti. Uplynulý rok 2022 byl totiž ve znamení významného jubilea. Naše společnost oslavila třicet let úspěšného působení na trhu. Na začátku devadesátých let minulého století, kdy se otevřela možnost soukromě podnikat, vznikaly tisíce malých firem. Většina velmi brzy skončila, jen ti nejvytrvalejší překonali první roky. EKOSPOL patří k těm úspěšnějším. Z původně malé firmy zaměřující se na zasíťování pozemků se rozrostla až k pozici lídra trhu bytové výstavby. Jen krátce pár čísel.

Za třicet let na trhu jsme dokončili 58 velkých bytových projektů pro více než deset tisíc spokojených klientů. Proměnili jsme mnohé dříve zanedbané městské části a vybudovali zcela nové rezidenční čtvrti. Vyzdvihl bych například náš velký projekt Panorama Kyje, kde jsme

v docházkové vzdálenosti od metra doslova na zelené louce během deseti let vytvořili malé městečko s tisícovkou bytů. Podobně velký byl i rezidenční projekt ve velmi žádané lokalitě v Horních Měcholupech. Mimo hranice hlavního města jsme se pustili v Roztokách u Prahy, kde na 40 hektarech připravujeme rozlohou největší rezidenční projekt v ČR. Zatím jsme dokončili na 300 bytů a 200 parcel, což představuje zhruba třetinu plánované výstavby. Tím ani zdaleka nekončíme. Ekospol je jedním z největších vlastníků stavebních pozemků v Praze. Vlastníme celkem půl milionu metrů čtverečních stavebních pozemků. Na nich připravujeme výstavbu 7000 bytů v hodnotě 40 miliard korun.

Pojďme se z krátkého historického exkurzu vrátit zpět do roku 2022, do kterého jsme vstoupili dokončením hrubé stavby úspěšného projektu Ekobyty u Obory, o který byl na trhu velký zájem. Svědčí o tom mimo jiné to, že v době dokončení hrubé stavby zbýval v nabídce poslední jeden byt. I tento projekt tak dokládá dlouholetou tradici, že EKOSPOL vyprodává své projekty dlouho před dokončením. Hlavní devizou bytů od EKOSPOLU je nejlepší poměr kvality a ceny, což oceňují právě naši klienti. Mnozí se k nám opakovaně vrací, spousta nás doporučuje svým příbuzným a známým. I to je známkou kvality a vysoké úrovně, kterou odvádíme.

Majitelé se do svých nových domovů v projektu Ekobyty u Obory nastěhovali na konci roku 2022. Už několik měsíců si tak užívají moderní byty v atraktivním okolí s výbornou dostupností a plnou občanskou vybaveností.

Nejen v tomto projektu jsme se řídili cílem EKOSPOLU, kterým je stavět bydlení dostupné pro co nejširší okruh zájemců. U nás vždy naleznou byty za příznivé ceny, které jsou hluboko pod celopražským průměrem a níže než u srovnatelných bytů.

Aktuálně připravujeme mnoho dalších rezidenčních projektů, které promění tvář Prahy a nabídnou dostupné a kvalitní bydlení. První projekty chceme zařadit do nabídky už v nejbližších týdnech a měsících. Budu velmi rád, když u toho budeme společně.

Přeji vám příjemné čtení!

RNDr. Evžen Korec, CSoc.

generální ředitel a předseda představenstva EKOSPOL a.s.

O společnosti EKOSPOL

Společnost EKOSPOL se za 30 let své existence vypracovala do pozice lídra českého developerského trhu a dokončila 58 velkých developerských projektů, v nichž našlo bydlení přes 10 000 spokojených zákazníků.

EKOSPOL díky svým dlouholetým zkušenostem nabízí klientům optimální poměr mezi cenou a kvalitou. Projekty společnosti EKOSPOL proto bývají vyprodány ještě před dokončením.

Nejvýznamnější ocenění

- Cena ředitele Státního fondu rozvoje bydlení v soutěži „**Stavba roku 2009**“ za projekt Nové Měcholupy
- Prestižní cena „**Czech Superbrands 2015**“ a zařazení mezi **nejobdivovanější společnosti v České republice dle žebříčku CZECH TOP 100**
- Zvláštní uznání za efektivní a kvalitní využití cihlového systému POROTHERM ve výstavbě obytných souborů v rámci soutěže „**POROTHERM DŮM BRICK AWARD 2011–2012**“ za projekt Viladomy Uhřetěves
- Zvláštní cena generálního ředitele společnosti Wienerberger cihlářský průmysl v soutěži „**POROTHERM DŮM 2010**“ za bytový areál Rezidence Dalejské výhledy
- Jediný český rezidenční developer s prestižním oceněním **ČEKIA Stability Award** v letech 2009–2012 s **nejvyšším možným ratingem AAA**, jež uděluje Česká kapitálová informační agentura (ČEKIA) ve spolupráci se sdružením CZECH TOP 100
- Generální ředitel a předseda představenstva společnosti EKOSPOL **RNDr. Evžen Korec, CSc.** byl v prestižní soutěži **Manažer roku 2012** oceněn cenou pro Manažera odvětví v segmentu výstavby nemovitostí, pronájmu a developmentu
- **Nejcitovanější developer** podle analýz Newton Media v letech 2011 - 2016, 2018, 2020 a 2022



Stavba roku

V roce 2009 získal EKOSPOL ocenění **Stavba roku** za bytový areál Nové Měcholupy



EKOSPOL získal prestižní cenu Czech Superbrands 2015 a byl zařazen mezi **nejobdivovanější společnosti v České republice** dle žebříčku CZECH TOP 100

Orgány a vedení společnosti

Statutární orgán – představenstvo

Předseda představenstva	RNDr. Evžen Korec, CSc.
Členové představenstva	Jana Korcová Ing. Ondřej Chalupa

Dozorčí rada

Člen dozorčí rady	Ing. Evžen Korec
--------------------------	------------------

Vedení společnosti

Generální ředitel	RNDr. Evžen Korec, CSc.
Zástupce generálního ředitele	
Ředitel sektorů: výstavby, projekce, výběrových řízení, správy a údržby nemovitostí a autodopravy	Ing. Ondřej Chalupa
Ředitel sektoru prodeje nemovitostí	Ing. Zdeněk Buček
Ředitel právního sektoru	Bc. Pavel Štefek
Finanční ředitel	Ing. Milan Masák
Tiskový mluvčí a vedoucí oddělení PR	Bc. Filip Sušanka
Vedoucí manažer projektu	Ing. Bohumil Linhart
Vedoucí oddělení klientských změn	Ing. Lukáš Gregor
Vedoucí oddělení reklamací a manažer jakosti	Milan Hynek
Vedoucí oddělení recepce	Milan Voříšek



*Sídlo společnosti
u Strossmayerova
náměstí v Praze*

AAA

EKOSPOL je jediným českým rezidenčním developerem oceněným ČEKIA Stability Award s nejvyšším možným ratingem AAA

půl milionu m²

Společnost EKOSPOL je jedním z největších vlastníků pozemků v Praze. Na této ploše plánuje výstavbu více než 7 000 nových bytů.

Společnost EKOSPOL dokončila a novým majitelům předala 69 mimořádných bytů v projektu Ekobyty U Obory.

EKOSPOL si i v roce 2022 udržel pozici jednoho z nejlépe placících zaměstnavatelů ve stavebnictví v České republice. Do výběrového řízení se na vypsání pozice v roce 2022 přihlásilo 2 546 zájemců.

Průměrná roční hrubá mzda zaměstnance EKOSPOLU přesáhla v roce 2022 hranici devíti set tisíc korun a průměrná měsíční mzda tak činila 76 108 korun. V celé zemi přitom v roce 2022 podle ČSÚ dosahovala průměrná mzda 40 353 korun měsíčně.

Právě díky výborným finančním podmínkám a motivačnímu systému odměňování patřil EKOSPOL k nejvyhledávanějším zaměstnavatelům v zemi.



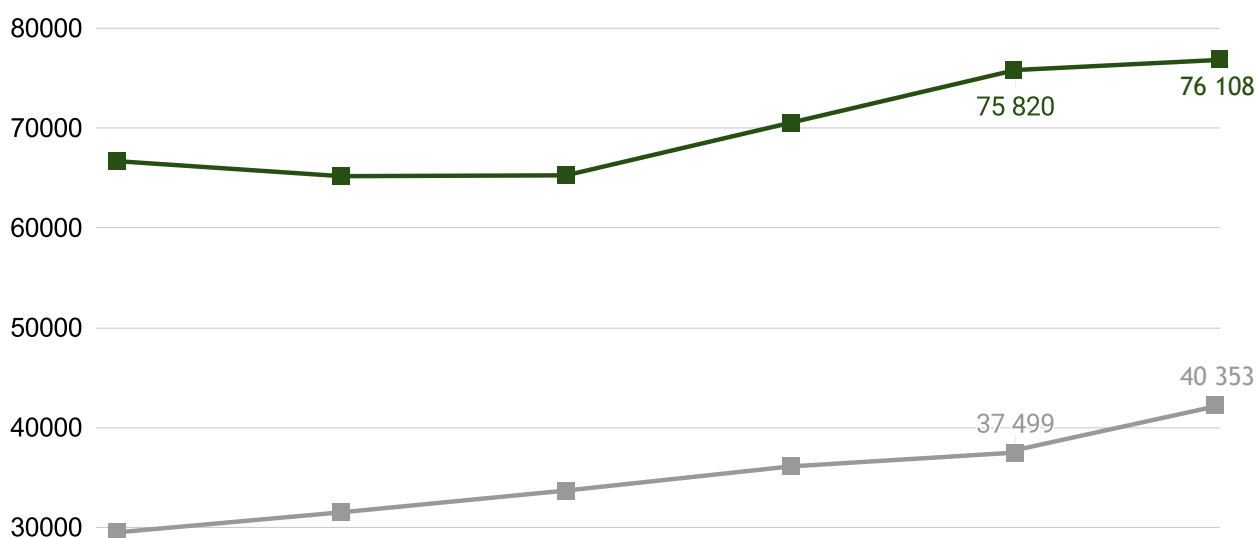
69 nových bytů našlo díky EKOSPOLU své majitele



Průměrná mzda 76 108 Kč měsíčně



2 546 uchazečů o zaměstnání



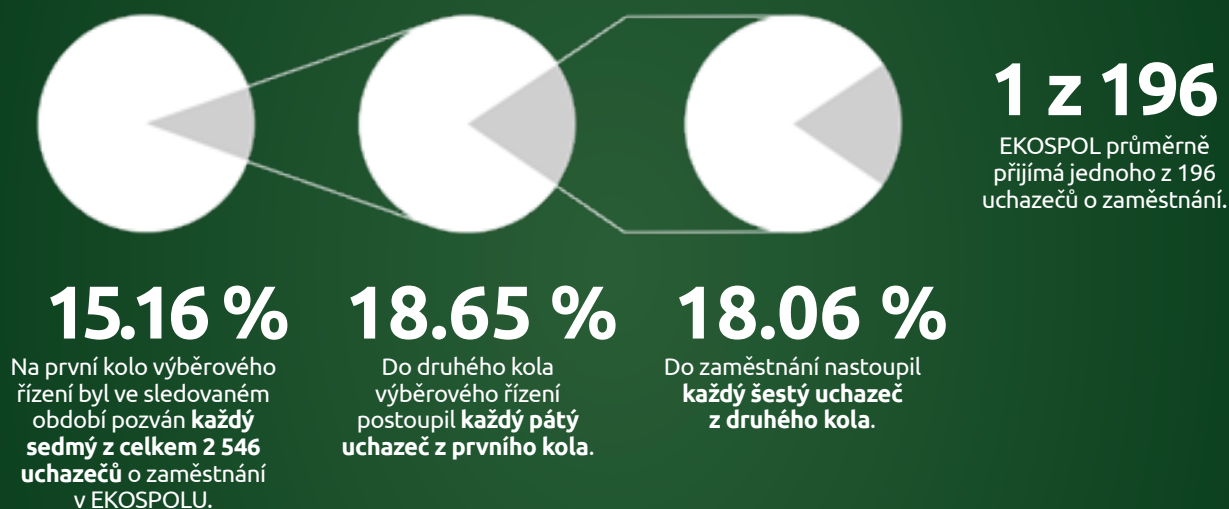
Graf 1: Srovnání vývoje průměrných mezd v EKOSPOLU a v ČR mezi lety 2017 a 2022 (zdroj: EKOSPOL a.s., Český statistický úřad)



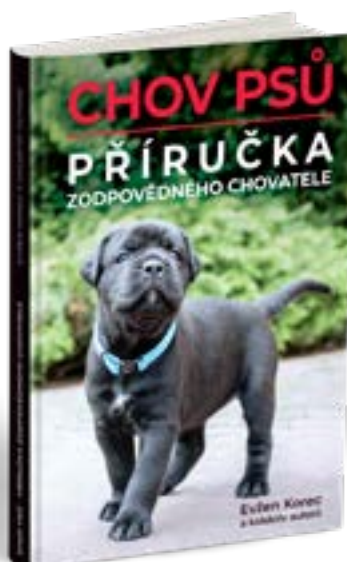
RNDr. Evžen Korec, CSc.: **Nejcitovanější**
osobnost českého developmentu
v letech 2011 - 2016, 2018, 2020 a 2022

Generální ředitel EKOSPOLU RNDr. Evžen Korec, CSc. rovněž pokračoval v úspěších na knižním trhu. Celkově se titulů „Co je v domě, není pro mě!“, „Koupě bytu pod lupou“ a „Pozemky ukrývají poklady“ prodalo přes 10 000 výtisků. Další tisíce prodaných kusů si na své konto připsala i kniha „Jak jsem zachránil ZOO v Táboře“, která se díky velkému zájmu dočkala i dotisku, a „Noční život v ZOO Tábor“. Na úspěšnou knihu shrnující rady pro chovatele psů „Jak prodloužit život vašeho psa“ navázala kniha „Chov psů – příručka zodpovědného chovatele“, která byla přeložena do mnoha jazyků a vydána v mnoha zemích světa. I tyto knihy se již dočkaly dotisků v ČR. Vydavatelem všech uvedených knih je EKOSPOL.

Graf 2: Úspěšnost uchazečů ve výběrovém řízení společnosti EKOSPOL (zdroj: EKOSPOL a.s.)



Knihy „Jak prodloužit život vašeho psa“ a „Chov psů - Příručka zodpovědného chovatele“



Sponzorská činnost

Zoologická zahrada Tábor

Společnost EKOSPOL je generálním sponzorem ZOO Tábor, která je rozlohou největší zoologickou zahradou v jižních Čechách.

Táborskou zoo, které kvůli vysokým dluhům hrozil zánik a rozprodej chovaných zvířat, v roce 2015 zachránil před likvidací právě generální ředitel a předseda představenstva společnosti EKOSPOL RNDr. Evžen Korec, CSc.

Po nutných úpravách se veřejnosti otevřela v červnu 2015. Zoologická zahrada se díky novým investicím začala opět rozvíjet a za první měsíc po znovuotevření ji navštívilo 25 tisíc lidí. V roce 2016 byla návštěvnost již 70 tisíc a v roce 2017 pak došlo k desetiprocentnímu nárůstu roční návštěvnosti na 77 tisíc. Tento růst pokračoval i v následujících letech až na rekordních 110 tisíc návštěvníků v roce 2021. Díky tomu se ZOO Tábor zařadila mezi nejnavštěvovanější turistické cíle v jižních Čechách a tuto pozici si drží dodnes.

Výrazný podíl na tomto úspěšném růstu má právě společnost EKOSPOL, která je s velkým odstupem největším sponzorem táborské zoologické zahrady.

Hlavním posláním zahrady je chov ohrožených druhů zvířat. Na jejich ochraně se díky partnerství EKOSPOLU a ZOO Tábor podílí každý, kdo si u EKOSPOLU koupí byt. Klient navíc za každý zakoupený byt získá roční VIP rodinnou vstupenku do zoo zdarma.

Stěžejním programem ZOO Tábor je reintrodukce zuba evropského. Táborské zoo se už podařilo odchovat deset mláďat, z nichž některá už našla nový domov v některé z rozlehlých přírodních rezervací v ČR či jinde v Evropě.

ZaZubra.cz

EKOSPOL podporuje projekt záchrany zuba evropského. Cílem projektu ZaZubra.cz je návrat majestátního zuba evropského do velkoplošných přírodních rezervací v Česku i v Evropě. Programy návratu v přírodě vyhubených druhů zvířat se odehrávají i u nás v Česku. Jedním z nejvýznamnějších je reintrodukce zuba evropského, který býval po staletí přirozeným obyvatelem českých lesů. Jeho návrat do vybraných velkoplošných přírodních rezervací je stěžejním záchranným programem táborské zoologické zahrady. Programu se věnuje web www.zazubra.cz, spuštěný začátkem roku 2021, kde každý zájemce najde množství informací a možnosti, jak podpořit tento program záchrany a vypouštění majestátních zvířat do přírodních rezervací.

Transporty respektující welfare takto velkých zvířat jsou organizačně i finančně velmi nákladné. I proto zoo spustila speciální web www.zazubra.cz, kde zájemci získají veškeré informace o tomto zvířecím druhu i jeho záchraně před vyhubením. Zakoupením unikátních



Lev pustinný v ZOO Tábor



Rys karpatský v ZOO Tábor



*Klokan rudokrký (albín)
v ZOO Tábor*

suvenýrů pak mohou podpořit jednak celý program návratu zubra do přírody nebo i jednotlivé transporty do přírodních rezervací.

Zoologická zahrada v Táboře se reintrodukcí zubra evropského, tedy jeho návratu do přírody, věnuje od roku 2016, kdy nejprve v květnu přivezla čtyři samice takzvané nížinné linie zubra evropského. Do nového výběhu v tábořské zoo byly na začátku května roku 2016 vypuštěny dvě zubří samice, tehdy téměř dvouletá Usjana a čtyřletá Uselina, které byly přivezeny z německého soukromého chovu v Usedomu. Krátce poté byly do zoo transportovány další dvě mladé samice narozené v roce 2015 – Norisa a Norma – z norimberské zoo. Tyto samice na konci roku 2016 doplnil chovný samec Poczekaj, který 22. listopadu přicestoval z polských Niepolomic.

Zubr evropský je největší zvíře, které kdy žilo na našem území, pokud neuvažujeme vyhynulého mamuta. Je o něco menším příbuzným severoamerického bizona a býval po staletí přirozeným vládcem lesů na území českých zemí, dokud ho v raném novověku člověk nevyhubil. Jen díky systematické mezinárodní spolupráci soukromých chovatelů a zoologických zahrad se podařilo největší suchozemské obratlovce Evropy zachránit. Na přítomnost zubrů na našem území dodnes

upomínají i místní názvy některých českých obcí i erby šlechtických rodů.

Česká krajina

EKOSPOL podporuje obecně prospěšnou společnost Česká krajina (Česká krajina o.p.s.) působící v oblasti ochrany přírody, krajiny a životního prostředí. Zřídila a spravuje přírodní rezervaci zubrů, praturů a divokých koní u Milovic.

Podporuje snahy o vytváření sítě nestátních přírodních rezervací, které umožní přežití ohrožených druhů rostlin a zvířat, případně jejich návrat do oblastí, kde byly v minulosti vyhubeny. EKOSPOL již několik let významně podporuje jeden z hlavních projektů zaměřený na návrat zubra evropského do volné přírody.

Návrat zubra evropského do volné přírody



I klienti EKOSPOLU se podílejí na unikátním projektu návratu zubra evropského do české krajiny.

Zoologická zahrada v Táboře nadále pokračuje v chovu zubrů tzv. nížinné linie.

Kniha „ Jak jsem zachránil zoo v Táboře“



*Unikátní kniha popisující **záchranu tábořské zoo** generálním ředitelem společnosti EKOSPOL RNDr. Evženem Korcem, CSc.*

Projekty společnosti EKOSPOL

Mezi hlavní cíle společnosti EKOSPOL patří vyprodat všechny jednotky v realizovaných bytových projektech před jejich dokončením.

I v roce 2022 se tento cíl podařilo naplnit, kdy projekt Ekobyty U Obory byl vyprodán dlouho před dokončením.

Dokončené projekty

Ekobyty U Obory (Celkový počet jednotek: 69)

Ekobyty U Obory mezi ulicemi Františka Diviše a Bystřičná v Uhříněvsi je moderní rezidenční projekt ve vyhledávané lokalitě jen 19 minut MHD od centra a přitom v zeleni. Samozřejmostí je výborná dopravní dostupnost a plná občanská vybavenost. Vícepodlažní bytový dům nabízí celkem 69 bytů dispozic 1+kk až 3+kk s balkony či předzahrádkami. Samozřejmostí je možnost parkování přímo v domě v podzemních parkovacích stáních.



Ekobyty u Obory

Projekt Ekobyty U Obory



Připravované projekty



Ekobyty Nad Lesy

Ekobyty Nad Lesy (Celkový počet jednotek: 83)

Rezidenční projekt v luxusní lokalitě pražské části Újezd nad Lesy nabídne rodinné byty v pěti vilových domech s krásnými výhledy do zeleně. Celkem 83 bytů dispozic 1+kk až 4+kk s prostornými terasami, lodžemi či balkony. Areál zároveň nabídne celkem 106 parkovacích stání. Projekt je vhodný nejen pro mladé rodiny, ale také jako luxusní bydlení pro jednotlivce, či skvělá investiční příležitost. Ideální nový domov pro všechny, kdo chtějí utéct ruchu velkoměsta do klidu přírody a přesto zůstat centru Prahy na dosah.



Výhledy Barrandov II

Výhledy Barrandov II (Celkový počet jednotek: 302)

Výhledy Barrandov II navazují na úspěšný projekt Výhledy Barrandov I dokončený 2017, který byl pro svou jedinečnost vyprodán dlouho před dokončením. Čtyři moderní bytové domy nabízejí jedinečné spojení skvělé dopravní dostupnosti do centra Prahy s klidnou lokalitou a nedalekým Prokopským a Dalejským údolím. Okolní příroda přímo vybízí ke klidným rodinným procházkám i sportovním výkonům.



Ekocity Hostivař

Ekocity Hostivař (Celkový počet jednotek: 699)

Projekt Ekocity Hostivař nabídne na sedm set moderních a cenově dostupných bytů v šesti bytových domech při ulici U Továren v oblíbené městské části Hostivař. Skvělou dopravní dostupnost podtrhuje vlakové nádraží, které je vzdálené jen několik minut chůze. Sportovní vyžití nabízí nedaleké Sportovní centrum Hostivař či Hostivařská přehrada s přílehlým lesoparkem.



30 let EKOSPOLU

Třicet let, takřka šest desítek velkých projektů a nový domov pro více než deset tisíc klientů. Tři základní čísla popisující fungování společnosti Ekospol, která se za třicet let na trhu z malé začínající firmy dostala mezi největší developerské společnosti v zemi určující trendy bydlení.

„Ekospol, který byl zapsán v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze už v roce 1992 na svátek Marty 17. července, jsem zakládal s tím, že jsem chtěl využít znalostí a zkušeností z Německa. Zde jsem měl možnost z blízka sledovat, jak tento vyspělý realitní trh funguje. Právě tohle know-how bylo největším bohatstvím nově vzniklé společnosti,“ vzpomíná na prvotní okamžiky podnikání zakladatel Ekospolu Evžen Korec, který zůstal po celou dobu až do současnosti jeho generálním ředitelem a předsedou představenstva.

Od malé stavební firmy k velkým bytovým areálům

Ekospol nejprve působil jako stavební firma, která se věnovala hlavně výstavbě vodovodů, kanalizací či plynofikačních sítí pro celé pražské městské části a obce ve Středočeském kraji. Ekospol zároveň prováděl i developerskou činnost, která spočívala v zasíťování a prodeji stavebních parcel pro rodinné domy. Rok 1996 byl ve znamení prvního velkého projektu 163 parcel, které Ekospol nabídl v Šestajovicích u Prahy. Byl to jen první krok k jednomu z největších projektů parcel na území hlavního města. V Ďáblicích Ekospol připravil a prodal 207 parcel, na kterých vyrostly rodinné domy. Více než 200 parcel pro rodinné domy Ekospol připravil v Roztokách u Prahy.

První bytový projekt realizoval Ekospol v roce 1998 v pražském Suchdole. Zaznamenal obrovský úspěch, protože všechny byty byly vyprodány mnoho měsíců před kolaudací. To se v následujících letech stalo u Ekospolu pravidlem.

„Zásadního milníku jsme dosáhli jen o rok později, kdy se v roce 1999 v kolonce kumulovaných výnosů poprvé objevila desetimístná suma značící první vydělanou miliardu korun. V souladu s naší základní strategií však všechny zisky ihned investujeme do rozvoje společnosti, hlavně do nákupu pozemků. Díky tomu nyní patříme k největším soukromým vlastníkům pozemků v Praze a blízkém okolí, kde vlastníme půl milionu metrů čtverečních určených pro bytovou výstavbu. Na nich plánujeme výstavbu 7000 nových bytů v celkové hodnotě přesahující 40 miliard korun,“ říká generální ředitel a předseda představenstva Ekospolu Evžen Korec.

Šest desítek projektů pro více než 10 tisíc lidí

Díky pravidelnému nakupování pozemků mohl Ekospol dokončit už skoro šest desítek velkých rezidenčních projektů, v nichž našlo domov více než deset tisíc spokojených klientů. „Změnili jsme mnohá místa Prahy a proměnili spoustu dříve zanedbaných lokalit v živé městské čtvrti. Za zmínku stojí například Panorama Kyje, kde jsme v docházkové vzdálenosti od metra během deseti let v několika etapách postavili téměř tisíc nových bytů. Podobně velký byl i rezidenční projekt ve velmi žádané lokalitě v Horních Měcholupech, kde se všech takřka tisíc bytů vyprodalo dlouho před dokončením stavby,“ uvádí Korec s tím, že pro Ekospol je typické, že takřka všechny byty díky velkému zájmu klientů vyprodají buď před zahájením stavby, nebo v jejím průběhu.



Nová městská čtvrť Panorama Kyje

Ekospol nyní působí takřka výhradně na území hlavního města, přesto rozlohou největší rezidenční projekt v historii ČR připravuje v těsné blízkosti za hranicemi Prahy, v Roztokách u Prahy. „Na 40 hektarech plochy jsme už dokončili na 300 bytů a 200 parcel, což představuje zhruba třetinu celkové plánované výstavby. Ostatně velké plány máme i do budoucna. Když se vrátím zpátky do Prahy, tak jeden z největších rezidenčních projektů v rámci celé Prahy plánujeme na Zličíně, kde místo nyní zanedbaného brownfieldu vybudujeme zcela novou městskou čtvrť s dvěma a půl tisíci byty. Projekt s dvěma tisíci byty připravujeme na Západním Městě na hranici Stodůlek a Třebonic a projekt se 700 byty připravujeme i v Hostivaři. Aktuálně chystáme 17 projektů, kde postavíme celkem 7000 bytů v hodnotě přesahující 40 miliard korun,“ naznačuje další plány firmy Korec a doplnil, že Ekospol patří mezi největší soukromé vlastníky stavebních pozemků v Praze a blízkém okolí, kde vlastní více než půl milionu metrů čtverečních ploch určených pro bytovou výstavbu.

Bydlení dostupné co nejvíce zájemcům

Cíl společnosti zůstává stále stejný – nabídnout vlastní bydlení dostupné co největšímu počtu zájemců. „Nikdy jsme neprodávali a ani nikdy nebudeme za nejvyšší možné ceny. Spokojíme se i s nižším ziskem. Chceme pokračovat ve výstavbě dostupného bydlení v okrajovějších částech Prahy s velmi dobrou dopravní dostupností a zároveň v zeleni. Právě takové bydlení je dlouhodobě nejžádanější. I v současné době extrémního zdražování budeme nabízet nové byty za cenu pod celopražským průměrem. Naším zájmem je spokojený klient, který nás doporučí dále. Dobrá pověst je pro nás zásadní. Na doporučení dlouhodobě prodáme až třetinu všech bytů,“ podotýká Korec.

A jaký recept se skrývá za třemi desítkami let velmi úspěšného působení na realitním trhu? Zdánlivě jednoduchý. „Základem je obrovská pracovitost a nasazení. Hlavně na samém začátku podnikání jsem prací trávil 14 hodin denně včetně sobot a nedělí. Lidé, kteří začali podnikat pouze s myšlenkou vydělat si rychle nějaké peníze, většinou žádného většího úspěchu nedosáhnou. Podnikání totiž není jen o vydělávání peněz, ale o touze změnit svět. Zásadní je také výběr správných spolupracovníků, kteří svojí prací opravdu žijí a pracují hlavně kvůli své realizaci ne jen pro peníze. Pro skutečné manažery není jejich práce pouhým zaměstnáním, ale především prostředkem pro vlastní realizaci. Právě tvůrčí myšlení a originalita jsou základní podmínkou pro to, aby se firma mezi konkurencí dlouhodobě prosadila,“ odhaluje svůj návod na úspěch Korec.

Zaměstnanci si 30. výročí připomněli v ZOO Tábor

Oslavu zahájil generální ředitel a předseda představenstva Ekospolu Evžen Korec prosloum, ve kterém připomněl začátky a nejdůležitější milníky společnosti. Na něj plynule navázalo předávání diplomů zaměstnancům s oceněním za to, jak dlouho už pro Ekospol pracují. Největší matadoři jsou s firmou spjati už 22 let.



„Úspěch firmy je jednoznačně spjat s jejími zaměstnanci. Jsem velmi rád, že pro nás pracují jen ti nejlepší motivovaní lidé, kteří se nebojí přicházet s vlastními nápady. Ekospol umožňuje každému realizovat se a podílet se na největších rezidenčních projektech, které mění tvář hlavního města. Výsledky jejich práce budou vidět dlouhá léta a přinesou domov mnoha rodinám. To je snem většiny projektantů, architektů i jiných profesí,“ prohlásil generální ředitel a předseda představenstva developerské společnosti Ekospol Evžen Korec.

Slavnostnější část oslavy ukončilo překrojení speciálního dortu, po němž následovala mimořádná VIP prohlídka areálu zoo. Při ní měli zaměstnanci Ekospolu mimořádnou příležitost navštívit i některé výběhy a podílet se na krmení vybraných zvířat. Součástí bylo i slavnostní vysazení pamětního stromu – jílovce maďalu – k 30. výročí generálního sponzora ZOO Tábor – společnosti Ekospol. Poté následovala neoficiální soutěž v lukostřelbě a celé setkání završilo večerní opékání špekáčků na ohni nedaleko týpí provázené dechberoucími zvuky exotických zvířat chovaných v tábořské zoologické zahradě.

Knihy společnosti EKOSPOL

Generální ředitel společnosti EKOSPOL RNDr. Evžen Korec, CSc. napsal úspěšné knihy *Pozemky ukrývají poklady*, *Co je v domě, není pro mě!*, *Koupě bytu pod lupou*, *Jak jsem zachránil zoo v Táboře*, *Noční život v ZOO Tábor*, *Jak prodloužit život vašeho psa* a *Chov psů - příručka zodpovědného chovatele*.

Svou společnost vybudoval od úplných základů, proto velmi dobře ví, co to obnáší shánět pozemky, jak si co nejlépe počínat při koupi bytu nebo jak nemovitosti co nejlépe pronajmát, či využít jako investici.

Zároveň je dlouholetým chovatelem psů a majitelem úspěšné chovné stanice Korec Corso plemene cane corso. Své zkušenosti a tipy shrnul do úspěšných publikací, kterých se prodalo již přibližně 20 tisíc výtisků.

Pozemky ukrývají poklady

Knihy se zaměřuje na investice do pozemků a nabízí jak praktické rady pro výběr správné parcely, tak řadu zajímavostí z historie. Takto uceleně toto téma v České republice dosud ještě nikdy nebylo publikováno. Postřehy a rady vycházejí z autorova know-how získaného během takřka čtvrtstoletí dlouhé praxe, přičemž řada poznatků zde byla publikována zcela poprvé!

Co je v domě, není pro mě!

Praktický manuál čtenáře doslova krok za krokem provede tím, jak efektivně a bez rizika investovat do nemovitostí za účelem tržního pronájmu. V této knize je poprvé popsáno tzv. *Korcovo pravidlo*. Formou i tematickým zaměřením se jedná o unikát, který zatím na českém knižním trhu nemá obdoby. Knihy přitom podává komplexní návod aplikovaný na české tržní, právní i daňové realie. Čtenáři se tak dozví nejen to, proč by se investicí do nemovitostí měli zajišťovat na stáří, ale i jakou nemovitost pro investici zvolit. Součástí knihy jsou navíc i vzorové smluvní dokumenty.

Koupě bytu pod lupou

Unikátní kniha shrnující více než dvacetileté osobní zkušenosti, postřehy a rady Evžena Korce, které ocení každý, kdo zvažuje koupi bytu a chce se vyhnout chybám při jeho výběru a financování.

Jak prodloužit život vašeho psa

Ojedinelá kniha, v níž se vůbec poprvé v historii literatury určené chovatelům psů dočtete mimo jiné o tom, jaký je střední věk dožití jednotlivých psích plemen. Unikátní přehled vychází z mnoha světových vědeckých výzkumů posledního desetiletí a předává odpovědným chovatelům poznatky, jak mohou docílit prodloužení života svých psů. Zároveň odtajňuje množství dalších užitečných vědecky podložených informací, které autoři jiných knih většinou opomíjejí, a to například, jaká jsou genetická onemocnění jednotlivých plemen. Znalost těchto informací může chovatelům pomoci, aby výrazně zlepšili kvalitu života svých psů. Celý první desetitisícový náklad byl během půl roku takřka rozebrán.

Chov psů – Příručka zodpovědného chovatele

Výjimečná kniha pro všechny zodpovědné chovatele shrnuje nejnovější vědecké poznatky a mnohaleté zkušenosti autorů. Poskytuje cenné rady v oblastech od krytí feny, výživy a péče o štěňata, výchovy a vystavování až po genetické minimum pro chovatele. Kniha byla přeložena do mnoha jazyků a vydána v mnoha zemích světa.



Knihy společnosti EKOSPOL

Jak jsem zachránil Zoo v Táboře

Knihy popisující fascinující příběh záchrany stovek zvířat před jistou smrtí, který na jaře 2015 sledoval prostřednictvím médií celý národ. Tábořská zoologická zahrada zkrachovala a věřitelé chtěli utratit některá i vzácná zvířata. Zdálo se, že jejich osud je zpečetěn. Do hry se ale na poslední chvíli vložil úspěšný podnikatel a milovník zvířat Evžen Korec, který ZOO Tábor postavil opět na nohy. Kniha byla vyprodána, nyní se připravuje nové rozšířené vydání.



Noční život v ZOO Tábor

Dětská kniha plná zvířecích dobrodružství obyvatel tábořské zoologické zahrady. Autorsky se na ní podílely samy děti, jejichž básničky a kresby s jediným motivem – zvířata žijící v tábořské zoo – doplňují celou knihu. Mladí čtenáři se seznámí s neobvyklými příběhy, které prožívají zvířata chovaná v ZOO Tábor.



Závěr

Rok 2023 bude pro EKOSPOL velkou výzvou. Realitní trh se kvůli drahým a nedostupným hypotékám propadl na nejnižší hodnotu za posledních 20 let. Pro firmu našeho typu, která na trhu působí nejdéle z velkých developerů je to zároveň příležitost. Kdy jindy, než nyní, se projeví jednoznačná konkurenční výhoda EKOSPOLU, který dlouhodobě nabízí byty za bezkonkurenčně nejnižší ceny, a to i za cenu nižšího zisku.

V polovině roku 2023 chceme zájemcům nabídnout pokračování velice úspěšného projektu Výhledy Barrandov II, ve kterém plánujeme postavit 300 nových bytů ve výjimečné lokalitě s výhledem na Prokopské a Dalejské údolí. V Hostivaři nedaleko vlakového nádraží chceme zahájit první etapu velkého projektu Ekocity Hostivař, který nabídne celkem 700 nových moderních bytů.

I přes nedostupné hypotéky a pokles poptávky klientů kupujících nové byty pro vlastní bydlení nepřestáváme být optimističtí. Nemovitosti opakovaně prokázaly, že tvoří spolehlivou ochranu peněz před inflací, což platí i nyní. Růst hodnoty nového bytu v dlouhodobém horizontu inflaci výrazně překonává. Stále více investorů, a to i těch menších, proto kupuje nový byt hlavně proto, aby uchránili hodnotu svých peněz. Pokud takový byt budou navíc pronajímat, přidá jim to k výnosu až dalších pět procent ročně navíc.

Investování do nemovitostí přitom není žádná věda, zvládne to i úplný laik. Stačí dodržovat jednoduché takzvané Korcovo pravidlo. To říká, že u menších bytů do 50 metrů čtverečních musí cena bytu představovat maximálně dvacetinásobek ročního nájemného srovnatelného bytu v dané lokalitě. U větších bytů nad 50 metrů čtverečních je to maximálně 25 násobek. Kdo se tímto jednoduchým pravidlem bude při koupi bytu řídit, nemůže se spálit. U EKOSPOLU tohle pravidlo platí u všech nabízených bytů. Více než deset tisíc spokojených klientů to může potvrdit. Pokud tedy plánujete pořídit nový byt, ať už pro vlastní bydlení či na investici, projděte naši nabídku. Jistě v ní svůj vysněný byt objevíte.

Budeme velmi rádi, když nám zachováte přízeň i v následujícím roce.

RNDr. Evžen Korec, CSc.

generální ředitel a předseda představenstva EKOSPOL a.s.

Příloha č. 1: Zpráva nezávislého auditora



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

k účetní závěrce sestavené k 31. prosinci 2022 společnosti

EKOSPOL a.s.

Identifikační údaje:

Název:	EKOSPOL a.s.
IČ:	639 99 854
Adresa sídla:	Dukelských hrdinů 747/19 170 00 Praha 7
Rozvahový den:	31. prosince 2022
Ověřované účetní období:	od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022
Rámec účetního výkaznictví:	České účetní předpisy
Datum vydání zprávy auditora:	13. července 2023
Auditor:	Erik Ďurkář Evidenční číslo 2407
	Moore Audit CZ s.r.o. Evidenční číslo 599

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti

EKOSPOL a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky obchodní společnosti EKOSPOL a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

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

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v příloze účetní závěrky v kapitole Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování týkající se srovnatelnosti údajů s minulým účetním obdobím. Jako srovnatelné údaje za minulé účetní období v rozvaze jsou uvedeny údaje k 31. prosinci 2021 a ve výkazu zisku a ztrát nejsou vzhledem k odlišné délce předchozího období srovnávací údaje uvedeny. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Dále upozorňujeme na skutečnost uvedenou v příloze účetní závěrky v rámci kapitoly popisující používané účetní metody bod 3. Změny oceňování, odpisování a postupů účtování. Společnost změnila metodu oceňování dlouhodobých finančních investic z metody ekvivalenční hodnoty na metodu zachycení historickou cenou. Dopad změny této metody byl proveden retrospektivně úpravou srovnávacích údajů rozvahy za minulé účetní období. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem 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 provádění auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významné (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 obdržенých ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout 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 představenstvem.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost 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 Společnosti 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.

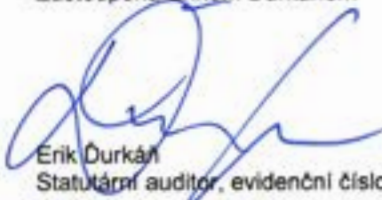
Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Praha, 13. července 2023

Moore Audit CZ s.r.o.

Moore Audit CZ s.r.o.
Evidenční číslo 599
Karolinská 661/4
186 00 Praha 8



Zastoupená Erikem Ďurkánem



Erik Ďurkán
Statutární auditor, evidenční číslo 2407

Účetní závěrka sestavená k 31. prosinci 2022

Název společnosti:	EKOSPOL a.s.
Sídlo:	Dukelských hrdinů 747/19 Praha 7 170 00
Právní forma:	akciová společnost
IČ:	639 99 854
Předmět podnikání:	provádění staveb, jejich změn a odstraňování výkon zeměměřičských činností montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení projektová činnost ve výstavbě výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, spočívající zejména v: - nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, - velkoobchod a maloobchod, - vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce, - poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků, - služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy, - provozování vodovodů a kanalizací a úprava a rozvod vody
Sestaveno dne:	30. června 2023

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
RNDr. Evžen Korec, CSc. předseda představenstva	
Jana Korcová člen představenstva	

Příloha č. 2: Rozvaha ke dni 31. 12. 2022

ROZVAHA		k 31. prosinci 2022			Stav a číslo účtu závazků	
sestavěna v plném rozsahu		(v celých tisících Kč)			EKOSPOL s.a.s.	
Dokladových listů 747/19		Praha 7			170 00	
Rok		Měsíc		IC		
2022		12		639 99 834		
označ a	AKTIVA b	úd c	Během účtovního období			Měsíc úč. Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM	000	2 179 219	17 567	2 161 652	2 181 766
B.	Stálá aktiva	000	1 711 311	17 567	1 693 744	1 647 609
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	942	942	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	942	942	0	0
B.I.2.1	Software	007	942	942	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	1 315 521	16 625	1 298 896	1 252 761
B.II.1.	Podzemní a stavby	015	1 306 421	7 670	1 298 751	1 252 253
B.II.1.1	Podzemní	016	1 292 755	0	1 292 755	1 245 732
B.II.1.2.	Stavby	017	13 666	7 670	5 996	6 521
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	9 100	8 955	145	508
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	394 848	0	394 848	394 848
B.III.1.	Podíly - ovládané nebo ovládající osoba	028	394 848	0	394 848	394 848
C.	Oběžná aktiva	037	467 427	0	467 427	533 753
C.I.	Zásoby	038	48 190	0	48 190	85 211
C.I.2.	Neukončená výroba a polotovary	040	47 988	0	47 988	84 977
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	202	0	202	234
C.I.3.2.	Zboží	043	202	0	202	234
C.II.	Pohledávky	046	6 098	0	6 098	103 162
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	155	0	155	113
C.II.1.4.	Odloužená daňová pohledávka	051	49	0	49	0
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	106	0	106	113
C.II.1.5.2.	<i>Evidované poskytnuté zálohy</i>	054	106	0	106	113
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	087	5 943	0	5 943	103 049
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	644	0	644	15 604
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0	0	83 822
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	5 299	0	5 299	3 623
C.II.2.4.1.	<i>Stát - daňové pohledávky</i>	064	106	0	106	928
C.II.2.4.4.	<i>Evidované poskytnuté zálohy</i>	065	4 778	0	4 778	2 391
C.II.2.4.6.	<i>Jiné pohledávky</i>	067	415	0	415	304
C.IV.	Peněžní prostředky	078	413 139	0	413 139	345 380
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	60	0	60	51
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	413 079	0	413 079	345 329
D.	Časové rozlišení aktiv	078	481	0	481	404
D.1.	Náklady příštích období	079	442	0	442	323
D.3.	Příjmy příštích období	081	39	0	39	81

PRO IDENTIFIKACI
FOR IDENTIFICATION
Moore Audit CZ s.r.o.
Ev. číslo oprávnění 509
Karolínská 661/4, Karlín
186 00 Praha 8

Osada #	PASIVA h	160 i	Stav v běžném účet. období 5	Stav v mimořádném účet. Období 6
	PASIVA CELKEM	082	2 141 652	2 181 766
A.	Vlastní kapitál	083	1 699 312	1 586 529
A.I.	Základní kapitál	084	101 000	101 000
A.I.1.	Základní kapitál	085	101 000	101 000
A.II.	Úloha a kapitálové fondy	088	383 980	352 280
A.II.2.	Kapitálové fondy	090	383 980	352 280
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	383 980	352 280
A.III.	Fondy ze zisků	094	708	455
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098	708	455
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	1 132 294	993 496
A.IV.1.	Neurozdělený zisk nebo neobrazaná ztráta minulých let (+/-)	100	1 132 294	993 496
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	81 330	139 299
B. + C.	Čistí závazky	104	448 746	585 822
B.	Rezervy	105	7 917	2 223
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	2 722	0
B.4.	Ostatní rezervy	109	5 195	2 223
C.	Závazky	110	440 829	583 599
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	419 689	374 532
C.I.1.	Vydání dluhopisů	112	350 000	350 000
C.I.1.1.	Funkčními dluhopisy	113	350 000	350 000
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	481	485
C.I.6.	Závazky - ovládnutá nebo ovládající osoba	119	51 805	16 574
C.I.8.	Odlislený dluhový závazek	121	0	594
C.I.9.	Závazky - ostatní	122	17 403	6 879
C.I.9.5.	Jiné závazky	123	77 483	6 879
C.II.	Krátkodobé závazky	126	21 140	209 067
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	3 252	161 214
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	5 696	9 130
C.II.8.	Závazky - ostatní	136	12 192	38 723
C.II.8.1.	Závazky k zaměstnancům	139	4 043	3 848
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	2 049	1 812
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	5 454	32 623
C.II.8.6.	Dobudné úhrady poskytnuté	142	644	450
D.	Časové rozlišení pasiv	147	13 594	9 415
D.1.	Výdaje příštích období	148	13 453	9 260
D.2.	Výnosy příštích období	149	141	155

PRO IDENTIFIKACI
FOR IDENTIFICATION
Moore Audit CZ s.r.o.
Ev. číslo oprávnění 599
Karolinská 661/4, Karlín
186 00 Praha 8

Příloha č. 3: Výkaz zisku a ztráty za období 1. 1. 2022 - 31. 12. 2022

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb. a v rámci použitých předpokladů		VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY sestavovaný v plném rozsahu za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 (v celých tisících Kč)		Měna a číslo účetní jednotky EKOSPOL, a.s. Dokladový list číslo 747/19 Praha 7 170 00	
Roč.	Měsíc	IC			
2022	12	639 99 854			
označ. a	TEXT b	úd. c	Skutečnost v účetním období sledovaném d		
I.	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	61	335	566	
II.	Tržby za prodej zboží	62	349		
A.	Výkonová spotřeba	63	126	135	
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	64	294		
A.2.	Spotřeba materiálů a energie	65	1	174	
A.3.	Služby	66	124	667	
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	67	36	989	
D.	Ostatní náklady	69	45	466	
D.1.	Mzdové náklady	10	34	338	
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	11	128	
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	10	747	
D.2.2.	Ostatní náklady	13	281		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	792		
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	792		
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - brutto	16	792		
III.	Ostatní provozní výnosy	20	16	342	
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	15	914	
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	428		
F.	Ostatní provozní náklady	24	31	370	
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	14	072	
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	906		
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	5	694	
F.5.	Jiné provozní náklady	29	10	698	
*	Provozní výsledek hospodaření	30	111	505	
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	5	871	
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládaná osoba	32	5	871	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	25	581	
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	25	581	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	43	919	
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládaná osoba	44	42	000	
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	1	919	
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	17		
K.	Ostatní finanční náklady	47	47		
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-12	497	
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	99	008	
L.	Daně z příjmů	50	17	678	
L.1.	Daně z příjmů splatná	51	18	320	
L.2.	Daně z příjmů odložená (+/-)	52	-642		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	81	330	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	81	330	
*	Čistý obrát za účetní období	56	383	726	

PRO IDENTIFIKACI
FOR IDENTIFICATION
Moore Audit CZ s.r.o.
Ev. číslo oprávnění 599
Karolinská 86 1/4, Karlín
186 00 Praha 8

Příloha č. 4: Výkaz cash flow za období 1. 1. 2022 - 31. 12. 2022

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 308/2002 Sb., o účetní metodách pro účetní jednotky			PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (výkaz cash-flow)			Stav a měřítko jednotky		
			31. prosince 2022 (v celých tisících Kč)			EKOSPOL a.s. Dalešbýckých hradiš 747/19 Praha 7 170 00		
Rok	Měsíc	IC						
2022	12	639 99 854						
označ. a	TEXT b	Skutečnost v účetním období sledovaném						
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	345 380						
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)								
Z	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	99 008						
A.1	Úpravy o nepeněžní operace	17 111						
A.1.1	Odpraty stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	792						
A.1.2	Změna stavu opravných položek, rezerv	5 694						
A.1.3	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-), vyúčtováná do výnosů "+", do nákladů "-"	-1 842						
A.1.4	Výnosy z podílů na zisku (-)	-3 871						
A.1.5	Vyúčtování nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtování výnosové úroky (-)	18 338						
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	116 119						
A.2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-101 263						
A.2.1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	34 944						
A.2.2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-173 228						
A.2.3	Změna stavu zásob (+/-)	37 021						
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	14 856						
A.3	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-43 919						
A.4	Přijaté úroky z provozních vkladů (+)	25 581						
A.5	Zaplacená daň z příjmu a za doměšky daně za minulé období (-)	-40 050						
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-43 532						
Peněžní toky z investiční činnosti								
B.1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-61 000						
B.2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	15 914						
B.3	Zapůjčky a úvěry spřízněným osobám	83 822						
B.4	Přijaté podíly na zisku (+)	5 871						
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	44 607						
Peněžní toky z finančních činností								
C.1	Dopady změn dlouhodobých, popřípadě takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	35 231						
C.2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	31 453						
C.2.1	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, popřípadě fondů ze zisku včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	31 700						
C.2.5	Přímé platby na vrub fondů (-)	-247						
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	66 684						
F	Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	67 759						
H	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	413 139						

PRO IDENTIFIKACI
FOR IDENTIFICATION
Moore Audit CZ s.r.o.
Ev. číslo oprávnění 599
Karolinská 861/4, Karlín
186 00 Praha 8

Příloha č. 5: Přehled o změnách vlastního kapitálu

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů		31. prosince 2022 (v celých tisících Kč)		Název a sídlo: sídelní podniky		EKOSPOL, a.s. Dukelských hradů 747/19 Praha 7 170 00			
Rok	Měsíc	JČ	Základní kapitál	Álio a kapitálové fondy	Fondy ze zisku	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM
2022	12	639 99 854	181 000	280 850	594	591 184	-1 266	3 777	1 376 169
Stav k 29. únoru 2020									
Rozdělení výsledku hospodaření									
Změna základního kapitálu									
Výplacení podíly na zisku									
Příplatek mimo ZK									
Výdaje z kapitálových fondů									
Výsledek hospodaření za běžné období									
Stav k 31. prosinci 2021									
Rozdělení výsledku hospodaření									
Změna základního kapitálu									
Výplacení podíly na zisku									
Příplatek mimo ZK									
Výdaje z kapitálových fondů									
Výsledek hospodaření za běžné období									
Stav k 31. prosinci 2022									
			101 000	383 980	708	1 132 204	0	81 330	1 609 312

PRO IDENTIFIKACI
FOR IDENTIFICATION
Moore Audit CZ s.r.o.
Ev. číslo oprávnění 599
Karolinská 661/4, Karlín
186 00 Praha 8

Příloha č. 6: Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2022

Příloha k účetní závěrce
společnosti EKOSPOL® a. s.
k 31. 12. 2022

Příloha k účetní závěrce společnosti EKOSPOL® a. s. k 31.12.2022

Příloha je sestavena podle § 18 odst. 1, písm. c) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění a § 3 odst. 4 a § 39 vyhlášky č. 500/2002 Sb. v platném znění. Údaje přílohy vycházejí z účetních záznamů účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní záznamy) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Obsah přílohy

Obecné údaje

1. Popis účetní jednotky
2. Majetková či smluvní spoluúčast účetní jednotky v jiných společnostech
3. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady
4. Poskytnutá peněžitá či jiná plnění

Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

1. Způsob účtování a oceňování majetku a závazků
 - 1.1. Zásoby
 - 1.2. Financování nedokončených projektů
 - 1.3. Hmotný a nehmotný majetek vytvořený vlastní činností
 - 1.4. Cenné papíry a majetkové účasti
2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny
3. Změny oceňování, odpisování a postupů účtování
4. Opravné položky
5. Odpisování
6. Přepočty cizích měn na českou měnu

Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisku a ztráty

1. Položky významné pro hodnocení majetkové a finanční situace společnosti
 - 1.1. Doměrky daně z příjmů za minulá účetní období
 - 1.2. Krátkodobé a dlouhodobé bankovní úvěry
 - 1.3. Rozpis přijatých dotací na dlouhodobé a provozní účely
2. Významné události po datu účetní závěrky
3. Doplnující informace o hmotném a nehmotném majetku
 - 3.1. Hlavní skupiny hmotného majetku
 - 3.2. Hlavní skupiny nehmotného majetku
 - 3.3. Hmotný majetek pořízený formou finančního pronájmu
 - 3.4. Hmotný majetek pořízený formou operativního pronájmu
 - 3.5. Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze
 - 3.6. Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem nebo věcným břemenem
 - 3.7. Dlouhodobé majetkové cenné papíry a majetkové účasti
4. Vlastní kapitál
 - 4.1. Přehled o změnách vlastního kapitálu
 - 4.2. Základní kapitál
5. Pohledávky a závazky
 - 5.1. Pohledávky za odběrateli po lhůtě splatnosti
 - 5.2. Závazky po lhůtě splatnosti
 - 5.3. Údaje o pohledávkách a závazcích k podnikům ve skupině
 - 5.4. Údaje o pohledávkách a závazcích z titulu uplatnění zástavního a zajišťovacího práva
 - 5.5. Závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze
6. Rezervy
7. Odložený daňový závazek
8. Výnosy z běžné činnosti
9. Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje
10. Sdružení
11. Celkové náklady na audit
12. Lesní pozemky
13. Ochrana životního prostředí

Obecné údaje

1. Popis účetní jednotky

Název: EKOSPOL[®] a. s.

Sídlo: Dukelských hrdinů 747/19, Praha 7, PSČ 170 00

Právní forma: akciová společnost

IČ: 63999854

Rozhodující předmět činnosti: nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí

Datum vzniku společnosti: 5. prosince 1995

Osoby podílející se na základním kapitálu účetní jednotky více než 20%:

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Bydliště, sídlo	Sledované účetní období		Minulé účetní období	
		Podíl v Kč	tj. %	Podíl v Kč	tj. %
EKOINVEST, spol. s r.o.	Dukelských hrdinů 747/19, Praha 7	101 000 000	100	101 000 000	100

Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku:

V období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 nebyly provedeny změny v obchodním rejstříku.

Organizační struktura účetní jednotky a její zásadní změny v uplynulém účetním období:

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

V čele společnosti stojí generální ředitel a zástupce generálního ředitele. Společnost se člení na generálním ředitelem přímo řízené sektory a oddělení:

- | | |
|--|-----------------|
| 1. sektor přípravy staveb | 1. odd. recepce |
| 2. sektor výstavby | |
| 3. personální sektor | |
| 4. ekonomický sektor | |
| 5. sektor nákupu nemovitostí | |
| 6. právní sektor | |
| 7. sektor prodeje nemovitostí | |
| 8. sektor marketingu | |
| 9. sektor projekce | |
| 10. sektor výběrových řízení | |
| 11. sektor správy a údržby nemovitostí a autodopravy | |

V organizační struktuře nebyly v roce 2022 prováděny žádné změny.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31. 12. 2022:

Představenstvo: RNDr. Evžen Korec, CSc. – předseda
Jana Korcová – členka
Ing. Ondřej Chalupa – člen

Dozorčí rada: Ing. Evžen Korec – člen

2. Majetková či smluvní spoluúčast účetní jednotky v jiných společnostech

Účetní jednotka má kapitálovou účast ve dvou společnostech s ručením omezeným, a to:

- AREÁL ZLIČÍN s.r.o., IČO 01862863, podíl 99,9%
- Areál Uhřetěves s.r.o., IČO 04241380, podíl 100%

Účetní jednotka nemá uzavřené žádné ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku.

3. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

Zaměstnanci	1. 3. 2020 - 31. 12. 2021		1. 1. 2022 - 31. 12. 2022	
	všichni	z toho členové statutárního či kontrolního orgánu	všichni	z toho členové statutárního či kontrolního orgánu
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	38	5	35	4
Mzdové náklady	58 521	0	29 520	0
Odměny členům statutárních orgánů společnosti	4 592	4 592	4 818	4 818
Odměny členům dozorčích orgánů společnosti	9 232	9 232	0	0
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní poj.	22 681	3 268	10 747	1 006
Sociální náklady	786	51	381	29
Osobní náklady celkem	95 812	17 143	45 466	11 265

Společnost se řídí aktuálně platnými právními předpisy upravujícími pracovněprávní vztahy. Nad rámec závodní preventivní péče hradí společnost svým zaměstnancům jedenkrát ročně biochemické vyšetření.

4. Poskytnutá peněžitá či jiná plnění

Zaměstnancům, členům statutárních a dozorčích orgánů, ani bývalým členům těchto orgánů nebyla v účetním období 2022 poskytnuta peněžitá nebo naturální plnění (půjčky, poskytnuté záruky, důchodové připojištění, používání vozu k soukromým účelům).

Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

Účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991Sb., o účetnictví, v platném znění, na základě prováděcí vyhlášky č. 500/2002 Sb. k tomuto zákonu a Českých účetních standardů pro podnikatele, kterými se stanoví postupy účtování a obsah účetní závěrky pro podnikatele.

Účetní jednotka pro zpracování účetnictví používala kalendářní rok.

Účetní a zdaňovací období, o kterém pojednává tato příloha, a za které byla zpracována účetní závěrka, začalo 1. 1. 2022 a skončilo 31. 12. 2022, tj. trvalo 12 měsíců. Předcházející (přechodné) účetní období trvalo 22 měsíců. Vzhledem k odlišné délce předchozího účetního období nejsou ve výkazu zisků a ztrát uvedeny údaje za minulé účetní období.

Společnost nemá žádná zvířata, evidovaná jako hmotný majetek nebo zásoby, a cizí majetek neuvedený v rozvaze.

1. Způsob účtování a oceňování majetku a závazků

1.1. Zásoby

Účtování zásob nedokončené výroby a hotových výrobků (zejména bytů)

- prováděno způsobem A evidence zásob
- výdej zásob ze skladu je účtován metodou FIFO

Účtování zásob zboží (knih)

- prováděno způsobem B evidence zásob
- výdej zásob ze skladu je účtován metodou FIFO

Ocenění zásob

- oceňování zásob vytvořených ve vlastní režii je prováděno:
ve skutečných výrobních nákladech zahrnujících:
 - přímé náklady
 - výrobní režii
- oceňování nakupovaných zásob je prováděno:
ve skutečných pořizovacích cenách zahrnujících:
 - cenu pořízení
 - vedlejší pořizovací náklady

1.2. Financování nedokončených projektů

Platby na nedokončené projekty přijaté v daném roce jsou účtovány přes účet krátkodobých přijatých záloh. V následujícím roce, při nedokončení projektu, jsou přeúčtovány na účet dlouhodobých přijatých záloh. V předchozích účetních obdobích byly přijaté platby na nedokončené projekty účtovány přes účet výnosy příštích období.

1.3. Hmotný (HM) a nehmotný (NHM) majetek vytvořený vlastní činností

HM ve vlastní režii společnost ve sledovaném účetním období nevytvořila.
NHM ve vlastní režii společnost nevytváří.

1.4. Cenné papíry a majetkové účasti

Cenné papíry společnost nevladnula. Majetkové účasti společnost oceňovala metodou historických cen.

2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny

Druh majetku oceněný ve sledovaném účetním období reprodukční pořizovací cenou	Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny
Nebyl pořízen	-

3. Změny oceňování, odpisování a postupů účtování

Ve sledovaném účetním období došlo v účetní jednotce ke změně způsobu oceňování majetkových účastí, je používána metoda historických cen. K jiným změnám způsobu oceňování ve sledovaném účetním období nedošlo. Účetní odpisy byly účtovány průběžně lineárně. Účetní jednotka používá účetní software PREMIER systém, a to již od 1. 1. 2005.

4. Opravné položky

Společnost vytváří účetní opravné položky k majetku a k pohledávkám po lhůtě splatnosti delší než 180 dní ve výši 100 % a zákonné opravné položky podle zákona.

Opravné položky k:	Zůstatek 31. 12. 2021	Tvorba	Zúčtování	Zůstatek 31. 12. 2022
- majetku	0	0	0	0
- zásobám	0	0	0	0
- finančnímu majetku	0	0	0	0
- pohledávkám – daňové	0	0	0	0
- pohledávkám – ostatní	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0

5. Odpisování

Účetní odpisy

Společnost uplatňuje lineární účetní odpisy. U HM pořízeného od 1. 1. 1999 je roční odpisová sazba v % ze vstupní ceny, u osobních automobilů, počítačů a software 25,0 %, u nákladních automobilů 16,7 % (12,5 % do roku 1998) a u budov 3,33 % (2,2 % do roku 1998). Odpisování hmotného a nehmotného majetku zařazeného do užívání je zahájeno v měsíci zařazení v alikvotní výši připadající na jeden měsíc užívání a příslušnou procentní sazbu. Při vyřazení majetku je v měsíci vyřazení uplatněn celý měsíční odpis.

Daňové odpisy

Hmotný majetek je odpisován metodou zrychleného odpisování dle § 32 zákona č. 586/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v případě vyřazení hmotného majetku před koncem zdaňovacího období je odpisován ve výši 1/2 ročního odpisu v souladu s § 26 odst. 7 písm. a) zákona č. 586/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Při pořízení majetku do 30. 6. 2010 byla využita možnost mimořádných odpisů dle § 30a zákona č. 586/1992 Sb.

Nehmotný majetek je odpisován v souladu s § 32a zák. 586/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Způsob účtování o drobném hmotném (DrHM) a nehmotném (DrNHM) majetku

Drobný hmotný majetek do 80 000 Kč (do 29.2.2020 do 40 000 Kč) je účtován do nákladů společnosti na účet 501 - Spotřeba materiálu. Veškerý DrHM je evidován na podrozvahovém účtu 780.

Drobný nehmotný majetek do 60 000 Kč je účtován do nákladů společnosti na účet 518 - Ostatní služby. Veškerý DrNHM je evidován na podrozvahovém účtu 780.

6. Přepočítání cizích měn na českou měnu

Při přepočtu cizích měn na českou měnu používá společnost aktuální denní kurz vyhlášený ČNB.

Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisku a ztráty

1. Položky významné pro hodnocení majetkové a finanční situace společnosti

1.1. Doměrky daně z příjmů za minulá účetní období

Společnost neměla doměrky na daň z příjmů za minulá období. Společnost nemá žádné daňové nedoplatky po době splatnosti u místně příslušných finančních orgánů.

1.2. Krátkodobé a dlouhodobé bankovní úvěry

Společnost v roce 2022 nemá žádné bankovní úvěry.

1.3. Rozpis přijatých dotací na dlouhodobé a provozní účely

Společnost nepřijala v roce 2022 žádné dotace na provozní ani dlouhodobé účely s výjimkou programu Antivirus, tj. kompenzací za náhradu mzdy při pracovní neschopnosti z důvodu izolace při pozitivním testu na Covid-19. Celkem společnost na této dotaci přijala 8 tis. Kč v roce 2022.

2. Významné události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné události, které by významným způsobem ovlivnily vykázaný stav majetku, pohledávek, závazků a vlastního kapitálu.

3. Doplnující informace o hmotném a nehmotném majetku

3.1. Hlavní skupiny hmotného majetku (v celých Kč)

	Pořizovací cena v Kč			
	31. 12. 2021	Přírůstky	Úbytky	31. 12. 2022
Pozemky	1 245 732 530	61 000 000	13 977 207	1 292 755 323
Budovy, haly, stavby	13 815 264	0	150 000	13 665 264
Stroje, přístroje, zařízení	2 843 851	0	0	2 843 851
Dopravní prostředky	6 520 077	0	263 600	6 256 477
Pořízení hmotného majetku	0	0	0	0
Celkem pořizovací cena	1 268 911 723	61 000 000	14 390 807	1 315 520 915

	Oprávký v Kč			
	31. 12. 2021	Úbytky	Přírůstky	31. 12. 2022
Pozemky	0	0	0	0
Budovy, haly, stavby	7 294 598	150 000	524 649	7 669 247
Stroje, přístroje, zařízení	2 830 214	0	13 637	2 843 851
Dopravní prostředky	6 026 048	263 600	348 756	6 111 204
Pořízení hmotného majetku	0	0	0	0
Celkem oprávký	16 150 859	413 600	887 042	16 624 301

	Zůstatková cena v Kč			
	31. 12. 2021	Přírůstky	Úbytky	31. 12. 2022
Pozemky	1 245 732 530	61 000 000	13 977 207	1 292 755 323
Budovy, haly, stavby	6 520 666	150 000	674 649	5 996 017
Stroje, přístroje, zařízení	13 637	0	13 637	0
Dopravní prostředky	494 029	263 600	612 356	145 273
Pořízení hmotného majetku	0	0	0	0
Celkem zůstatková hodnota	1 252 760 862	61 413 600	15 277 849	1 298 896 613

3.2. Hlavní skupiny nehmotného majetku (v celých Kč)

	Pořizovací cena v Kč			
	31. 12. 2021	Přírůstky	Úbytky	31. 12. 2022
Software	942 285	0	0	942 285
Ostatní NM	0	0	0	0
Pořízení nehmotného majetku	0	0	0	0
Celkem pořizovací cena	942 285	0	0	942 285

	Oprávký v Kč			
	31. 12. 2021	Úbytky	Přírůstky	31. 12. 2022
Software	942 285	0	0	942 285
Ostatní NM	0	0	0	0
Pořízení nehmotného majetku	0	0	0	0
Celkem oprávký	942 285	0	0	942 285

	Zůstatková cena v Kč			31. 12. 2022
	31. 12. 2021	Přírůsky	Úbytky	
Software	0	0	0	0
Ostatní NM	0	0	0	0
Pořízení nehmotného majetku	0	0	0	0
Celkem zůstatková hodnota	0	0	0	0

3.3. Hmotný majetek pořízený formou finančního pronájmu

Společnost nemá majetek pořízený formou finančního pronájmu.

3.4. Hmotný majetek pořízený formou operativního pronájmu

Společnost nemá majetek pořízený formou operativního pronájmu.

3.5. Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze (v pořizovacích cenách v Kč)

Název majetku	31. 12. 2021	31. 12. 2022
drobný hmotný majetek	10 893 556	10 893 556
drobný nehmotný majetek	848 181	848 181
Celkem	11 741 737	11 741 737

3.6. Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem nebo věcným břemenem

Společnost nemá k 31. 12. 2022 žádný majetek zatížený zástavním právem.
Pozemky sloužící k výstavbě bývají zatíženy věcným břemenem inženýrských sítí.

3.7. Dlouhodobé majetkové cenné papíry a majetkové účasti

Společnost nemá dlouhodobé majetkové cenné papíry a majetkové účasti v zahraničí.
Společnost má v tuzemsku následující majetkové účasti:

- Areál Uhřetěves s.r.o., IČ 04241380
- AREÁL ZLIČÍN s.r.o., IČ 01862863

4. Vlastní kapitál

4.1. Přehled o změnách vlastního kapitálu

	31. 12. 2021	Zvýšení	Snížení	31. 12. 2022
Základní kapitál	101 000	0	0	101 000
Kapitálové fondy	352 280	31 700	0	383 980
Zákonný rezervní fond	0	0	0	0
Statutární a ostatní fondy	455	500	247	708
Oceňovací rozdíly	-40 611	0	-40 611	0
Nerozdělený zisk minulých let	993 495	138 799	0	1 132 294
Jiný výsledek hospodaření minulých let	0	0	0	0
Výsledek hospodaření běžného úč. období	139 299	81 330	139 299	81 330
Vlastní kapitál celkem	1 545 918	252 329	98 935	1 699 312

Způsob rozdělení zisku předcházejícího účetního období:

Zisk roku 2020-2021 byl ve výši 500 tis. Kč určen k přidělu do ostatních fondů a zbývající zisk ve výši 138 799 tis. Kč byl převeden do nerozděleného zisku společnosti.

Rozdělení zisku za rok 2022 je navrženo tak, že celý zisk ve výši 81 330 tis. Kč bude převeden do nerozděleného zisku společnosti.

Kapitálové fondy byly navýšeny vkladem akcionáře mimo základní kapitál ve výši 31 700 tis. Kč.

Informace o změně účetní metody:

Společnost provedla přecenění majetkových účastí metodou historických cen. Byly tak rozpuštěny oceňovací rozdíly vzniklé v minulých letech při použití metody ekvivalence. Rozdíl z ocenění ve výši 40.611 tis. Kč účtovala společnost na vrub účtu 414 – Oceňovací rozdíly. Údaje v rozvaze za předchozí období byly korigovány o stejnou částku pro srovnatelnost údajů v jednotlivých letech.

4.2. Základní kapitál

2022				
Druh akcií	Počet akcií	Nominální hodnota (Kč)	Nesplacené akcie	Lhůta splatnosti
Akcie na jméno	1 000	1 000	0	
Akcie na jméno	100	1 000 000	0	

2020-2021				
Druh akcií	Počet akcií	Nominální hodnota (Kč)	Nesplacené akcie	Lhůta splatnosti
Akcie na jméno	1 000	1 000	0	
Akcie na jméno	100	1 000 000	0	

5. Pohledávky a závazky

5.1. Pohledávky za odběrateli po lhůtě splatnosti

Počet dnů	31. 12. 2021	31. 12. 2022
Do 30	89	21
30 - 60	0	0
60 – 180	2 405	0
180 a více	1	1
z toho delší než 5 let	0	0

5.2. Závazky po lhůtě splatnosti

Společnost nemá ke dni 31. 12. 2022 závazky po lhůtě splatnosti.

5.3. Údaje o pohledávkách a závazcích k podnikům ve skupině

Společnost eviduje závazky vůči firmě EKOINVEST, spol. s r.o. z titulu dosud nevyplacených dividend ve výši 14 210 tis. Kč (2021 - 14 542 tis. Kč).

Dále Společnost eviduje k 31. 12. 2022 následující zůstatky pohledávek a závazků z titulu smluv o svěření prostředků za účelem jejich zhodnocení ve skupině:

	Pohledávky k 31. 12. 2022	Závazky k 31. 12. 2022
EKOINVEST, spol. s r.o.	0	3 459
HELIX s.r.o.	0	1 124
EKOREAL s.r.o.	0	267
AREÁL ZLIČÍN s.r.o.	0	32 173
Areál Uhlíněves s.r.o.	0	385
Areál Smíchov s.r.o.	0	188
CELKEM	0	37 595

5.4. Údaje o pohledávkách a závazcích z titulu uplatnění zástavního a zajišťovacího práva

Společnost má zajištěny závazky zhotovitelů stavebních děl související s odstraňováním záručních vad díla v záruční době bankovními zárukami v celkové výši cca 55 mil. Kč.

V rozvaze jsou dále uvedeny závazky z titulu zádržného v části C.I. – Závazky ostatní.

Společnost nemá své závazky zajištěné zástavním právem.

5.5. Závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

Společnost nepřijala záruky za jiný podnik z titulu bankovního úvěru, akreditivu nebo směnečného práva a nemá žádné jiné závazky neuvedené v rozvaze.

6. Rezervy

Druh rezervy	Zůstatek 31. 12. 2021	Přírůstek	Úbytek	Zůstatek 31. 12. 2022
Zákonné rezervy (opravy DPH)	0	2 722	0	2 722
Ostatní rezervy (právní spory a nevyčerpaná dovolená)	2 223	5 195	2 223	5 195
Celkem	2 223	7 917	2 223	7 917

7. Odložený daňový závazek

	Zůstatek 31. 12. 2021	Přírůstek	Úbytek	Zůstatek 31. 12. 2022
Celkem	594		0	-49

Odložený daňový závazek je způsoben především vyšší účetní zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku, než je jeho daňová zůstatková cena a tvorbou/rozpuštěním ostatních rezerv.

8. Výnosy z běžné činnosti

Výnosy realizuje společnost pouze v tuzemsku.

	1. 3. 2020–31. 12. 2021	1. 1. 2022–31. 12. 2022
Tržby za zboží	1 563	349
Tržby za vlastní výrobky	614 476	320 253
Tržby z prodeje služeb	30 504	15 313
Tržby z prodeje dlouh. majetku	224 959	15 914
Ostatní výnosy	28 502	31 899
Celkem	900 024	383 727
Změna stavu zásob		36 989
Úhrnem	766 793	346 738

V roce 2022 jsou výsledek hospodaření i celkové tržby ovlivněny dokončením staveb rozestavěných v předchozím období. Rozpracovanost tak meziročně poklesla o 36 989 tis. Kč. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku představují zejména prodej stavebních parcel v 15 914 tis. Kč. Ostatní výnosy

jsou zejména z titulu přijatých dividend z majetkových účastí ve výši 5 871 tis. a z úrokových výnosů z bankovních depozit 25 582 tis. Kč.

9. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost neprováděla v průběhu účetního období žádný výzkum či vývoj.

10. Sdružení

Společnost není členem žádného sdružení.

11. Lesní pozemky

Společnost k 31. 12. 2022 vlastnila cca 13 ha lesních pozemků.

12. Ochrana životního prostředí

Společnost se řídí platnými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí. K trvale udržitelnému rozvoji rovněž přispívá tříděním odpadů.

13. Konsolidovaná účetní závěrka

Společnost je součástí skupiny EKOINVEST, spol. s r.o., IČO 48538582, se sídlem Dukelských hrdinů 19, 170 00 Praha 7. Konsolidovanou účetní závěrku dle §39b odst. 5 písm. b) a c) sestavuje mateřská společnost EKOINVEST, spol. s r.o., k nahlédnutí je konsolidovaná účetní závěrka v sídle této společnosti.

14. Nepřetržitě trvání účetní jednotky a následné události po rozvahovém dni

Účetní závěrka byla sestavena s předpokladem nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Vedení společnosti rovněž posoudilo dopady současné situace v Ruské federaci, na Ukrajině a v dalších dotčených zemích. Dopady těchto událostí nemají přímý negativní vliv na společnost a neovlivňují účetní závěrku sestavenou k 31. 12. 2022.

V Praze dne 30. 6. 2023

RNDr. Evžen Korec, CSc.
předseda představenstva

Jana Korcová
člen představenstva

Příloha č. 7: Zpráva představenstva o vztazích mezi propojenými osobami

Zpráva představenstva o vztazích mezi propojenými osobami

Tato zpráva je zpracována představenstvem společnosti EKOSPOL a.s., IČ: 63999854, se sídlem Praha 7, Dukelských hrdinů 747/19, PSČ: 17000, zapsané v OR u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 3590, jako ovládané osoby.

Tato zpráva popisuje vztahy mezi propojenými osobami ve smyslu ustanovení § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). Zpráva se týká účetního období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022.

I. Struktura podnikatelského seskupení

Struktura podnikatelského seskupení je vyjádřena ve schématu tvořícím Přílohu č. 1 této zprávy.

II. Úloha ovládané osoby v podnikatelském seskupení

EKOSPOL a.s. působí v podnikatelském seskupení jako dceřiná obchodní společnost, když je přímo ovládána mateřskou obchodní společností EKOINVEST, spol. s r.o., která je jediným akcionářem společnosti EKOSPOL a.s. EKOSPOL a.s. jako jediný společník přímo ovládá společnost Areál Uhřetěves s.r.o. a jako většinový akcionář přímo ovládá společnost AREÁL ZLIČÍN s.r.o.

III. Způsob a prostředky ovládnání

EKOSPOL a.s. je jediným akcionářem ovládána prostřednictvím rozhodnutí jediného akcionáře při působnosti valné hromady.

EKOSPOL a.s. jako jediný společník ovládá prostřednictvím rozhodnutí jediného společníka při působnosti valné hromady společnost Areál Uhřetěves s.r.o.

EKOSPOL a.s. jako společník s většinovým podílem ovládá prostřednictvím rozhodnutí valné hromady společnost AREÁL ZLIČÍN s.r.o.

IV. Přehled významných jednání ovládané osoby ve prospěch ostatních subjektů podnikatelského seskupení

V předmětném období nedošlo ve prospěch ostatních subjektů podnikatelského seskupení k žádnému významnému jednání ve smyslu § 82 odst. 2. písm. d) zákona o obchodních korporacích.

V. Přehled smluv uzavřených a smluv účinných v předmětném období s ostatními subjekty podnikatelského seskupení

a) s obchodní společností EKOINVEST, spol. s r.o.

- smlouva o zhodnocení finančních prostředků č. 71000720 / 111000820 ze dne 1. 1. 2021
- smlouva o zhodnocení finančních prostředků č. 71001620 / 111001120 ze dne 1. 1. 2021
- nájemní smlouva č. 62000212 ze dne 29.12.2011

b) s obchodní společností EKOREAL spol. s r.o.

- dohoda o ukončení komisionářské smlouvy č. 71000222 ze dne 10.5.2022
- smlouva o zhodnocení finančních prostředků č. 71001120 / 111000920 ze dne 1. 1. 2021
- komisionářská smlouva č. 71001313 ze dne 13.5.2013

c) s obchodní společností HELIX, spol. s r.o.

- dohoda o ukončení komisionářské smlouvy č. 71000322 ze dne 10.5.2022
- smlouva o zhodnocení finančních prostředků č. 71001320 / 111001020 ze dne 1. 1. 2021
- komisionářská smlouva č. 71001413 ze dne 13.5.2013

d) s obchodní společností Areál Uhřetěves s.r.o.

- smlouva o zhodnocení finančních prostředků č. 71000920 / 87000320 ze dne 1. 1. 2021
- dohoda o ukončení smlouvy o zápůjčce č. 71002420 / 87000420 ze dne 1. 1. 2021
- smlouva o zápůjčce č. 71000220 / 87000220 ze dne 28. 8. 2020
- smlouva o spolupráci č. 9008519 / 87000419 ze dne 8. 8. 2019

e) s obchodní společností AREÁL ZLIČÍN s.r.o.

- smlouva o zhodnocení finančních prostředků č. 71000820 / 89013620 ze dne 1. 1. 2021
- smlouva o zhodnocení finančních prostředků č. 71001520 / 89013720 ze dne 1. 1. 2021
- smlouva o nájmu nebytových prostor č. 62000820 / 89013220 ze dne 1. 8. 2020 ve znění dodatků č. 1 až 19
- dodatek č. 1 ke smlouvě o spolupráci č. 9008819 ze dne 1.9.2019
- smlouva o spolupráci č. 9008418 ze dne 1.6.2018

f) s obchodní společností Areál Smíchov, s.r.o.

- smlouva o zhodnocení finančních prostředků č. 710001020 / 113000120 ze dne 1. 1. 2021

VI. Posouzení újmy

Obchodní společnost EKOSPOL a.s. nebyla v důsledku ovládnání způsobena újma.

VII. Posouzení dopadů vztahů mezi propojenými osobami

Představenstvo obchodní společnosti EKOSPOL a.s. neshledává ve vztazích mezi propojenými osobami rizika nad rámec běžných obchodních vztahů s tím, že ze vztahů mezi propojenými osobami pro ovládanou osobu převládají výhody.

Příloha č. 1 – Struktura podnikatelského seskupení

V Praze dne 29. 03. 2023

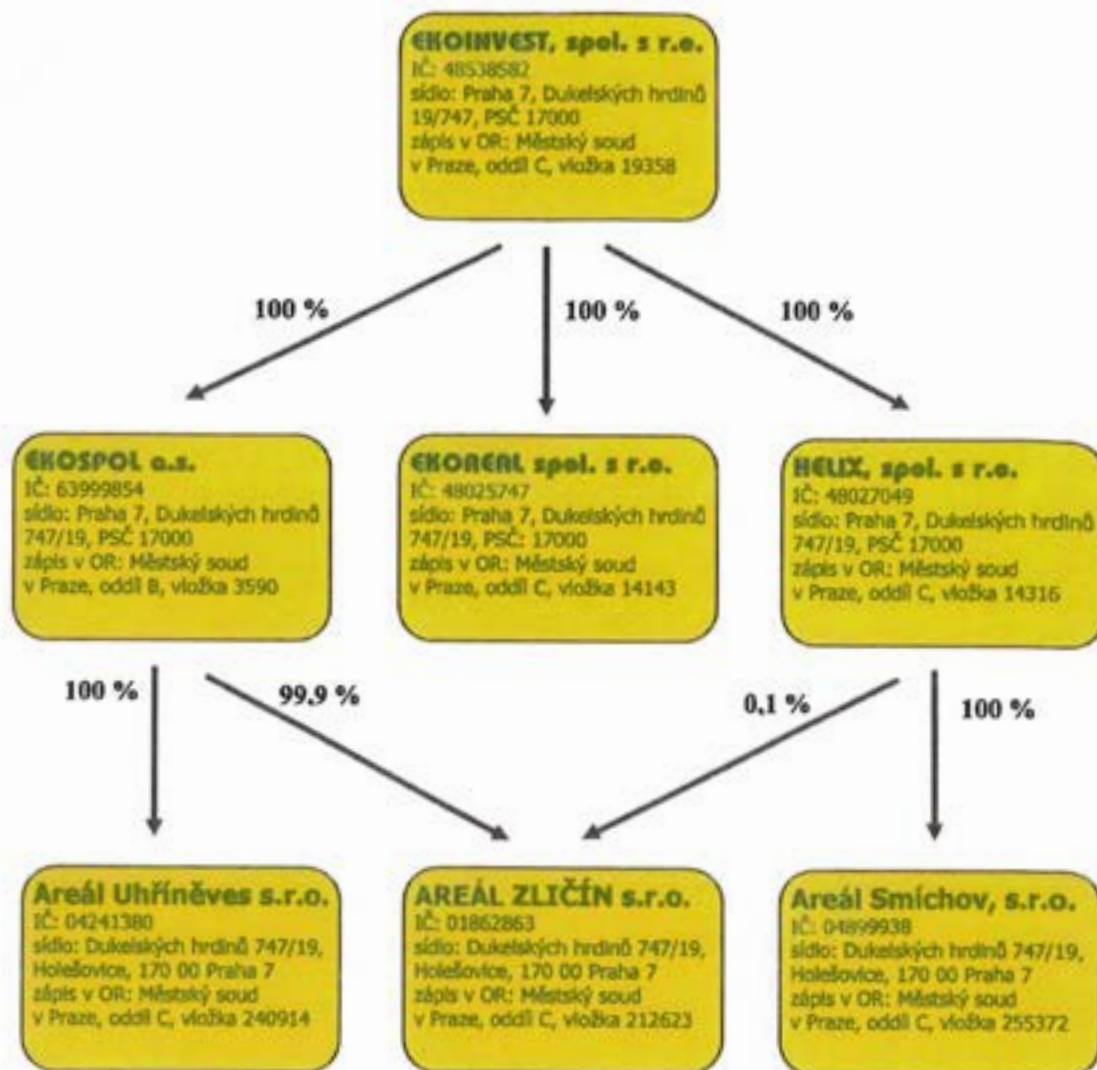


EKOSPOL a.s.
RNDr. Evžen Korec, CSc.
předseda představenstva



EKOSPOL a.s.
Jana Korcová
člen představenstva

Příloha č. 1 – Struktura podnikatelského seskupení





Plánovaný projekt Výhledy Barrandov II



