



Výroční zpráva

2020 - 2021

EKOSPOL®

Plánovaný projekt Ekobyty Nad Lesy



Obsah

Úvodní slovo předsedy představenstva	2
O společnosti EKOSPOL	3
Orgány a vedení společnosti.....	4
EKOSPOL v letech 2020 - 2021.....	5
Sponzorská činnost	7
Projekty společnosti EKOSPOL	9
Knihy společnosti EKOSPOL	12
Závěr.....	13

Přílohy

Příloha č. 1: Zpráva nezávislého auditora	14
Příloha č. 2: Rozvaha ke dni 31.12.2021.....	19
Příloha č. 3: Výkaz zisku a ztráty za období 1. 3. 2020 - 31. 12. 2021.....	23
Příloha č. 4: Výkaz Cash Flow za období 1. 3. 2020 - 31. 12. 2021.....	25
Příloha č. 5: Přehled o změnách vlastního kapitálu	26
Příloha č. 6: Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2021.....	27
Příloha č. 7: Zpráva představenstva o vztazích mezi propojenými osobami	38

Foto na obálce: Projekt Ekobyty U Obory



Úvodní slovo předsedy představenstva



Vážení klienti a obchodní partneři,

také letošní výroční zpráva přináší základní informace o úspěších EKOSPOLU dosažených v uplynulém období.

Začátek roku 2021 byl ve znamení dokončení 160 moderních bytů v projektu Ekorezidence Hodkovičky a jejich předání novým majitelům. Projekt se nachází ve skvělé lokalitě v bezprostřední blízkosti Vltavy, páteřní cyklostezky kolem řeky, golfového hřiště, tenisového klubu a dalších sportovišť. Byty jsou tak ideální pro aktivní rodiny s dětmi, protože v blízkém okolí jsou jak nákupní centra, tak i mateřská a základní školy či ordinace lékaře. Většina bytů nabízí úchvatné panoramatické výhledy na Vltavu, Chuchelský háj a Barrandovské skály. Není proto divu, že se tento projekt vyprodal před dokončením, jak je u EKOSPOLU dobrým zvykem.

Projekt Ekorezidence Hodkovičky je významný také proto, že jsou všechny byty vybaveny rekuperací, která je od roku 2018 v tomto typu budov povinná. Pro EKOSPOL je to novinka, až dosud rekuperační systém, jehož instalaci jsme nabízeli už dříve v rámci klientských změn, takže nikdo nechtěl.

Spíše pro odborníky ze stavebnictví je zajímavá informace, že šlo o první projekt EKOSPOLU a jeden z prvních v rámci celé Prahy, který byl schválen v rámci takzvaného společného územního a stavebního řízení, což celý povolení proces významně urychlilo. Zrychleně probíhala i samotná výstavba, která se oproti původnímu harmonogramu dostala dokonce do předstihu. Stavební práce neomezila ani opatření související s pokračující koronavirovou pandemií.

Příchod jara pro nás znamenal návrat cenově dostupných bytů na pražský trh. Do prodeje jsme zařadili žádaný projekt Ekobyty U Obory s 69 mimořádnými byty, jejichž ceny začínaly hluboko pod celopražským průměrem. Ocenili to i klienti, protože v době dokončení hrubé stavby zbýval v nabídce jediný byt.

Velké plány máme i do budoucna. Patříme k největším soukromým vlastníkům pozemků v Praze a nejbližším okolí, kde vlastníme půl milionu metrů čtverečních určených pro bytovou výstavbu. Na nich plánujeme výstavbu 7000 nových bytů v celkové hodnotě přesahující 35 miliard korun. Jeden z největších rezidenčních projektů plánujeme na Zličíně, kde místo nyní zanedbaného brownfieldu vybudujeme zcela novou městskou čtvrť s dvěma tisíci byty.

Cílem EKOSPOLU je stavět bydlení dostupné pro co nejširší okruh zájemců. Za třicet let na trhu za sebou máme přes deset tisíc spokojených klientů, desítky dokončených projektů a mnoho vybudovaných pražských čtvrtí.

V následujícím období plánujeme přípravu nových projektů zintenzivnit a potvrdit také dlouhodobou pozici EKOSPOLU jako lídra developerského trhu. Budu rád, když u toho budeme společně.

Přeji vám příjemné čtení!

RNDr. Evžen Korec, CSc.

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 57 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 Residence 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 a 2020



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

Předseda dozorčí rady	Bc. Pavel Štefek
Členové 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
Zástupce ředitele personálního sektoru	Ing. Klára Hnátová
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	Ing. Pavla Jindráková



*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 160 moderních bytů v projektu Ekorezidence Hodkovičky. Začala stavět 69 mimořádných bytů v projektu Ekobyty U Obory.

EKOSPOL si i v roce 2021 udržel pozici nejlépe placího zaměstnavatele ve stavebnictví v České republice, do výběrového řízení se na vypsané pozice v roce 2021 přihlásilo 3,2 tisíce zájemců.

Průměrná roční hrubá mzda zaměstnance EKOSPOLU přesáhla v roce 2021 hranici 909 tisíc Kč a průměrná měsíční mzda tak činila 75 820 korun. V celé zemi přitom na konci třetího čtvrtletí podle ČSÚ dosahovala průměrná mzda 37 499 korun měsíčně.

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



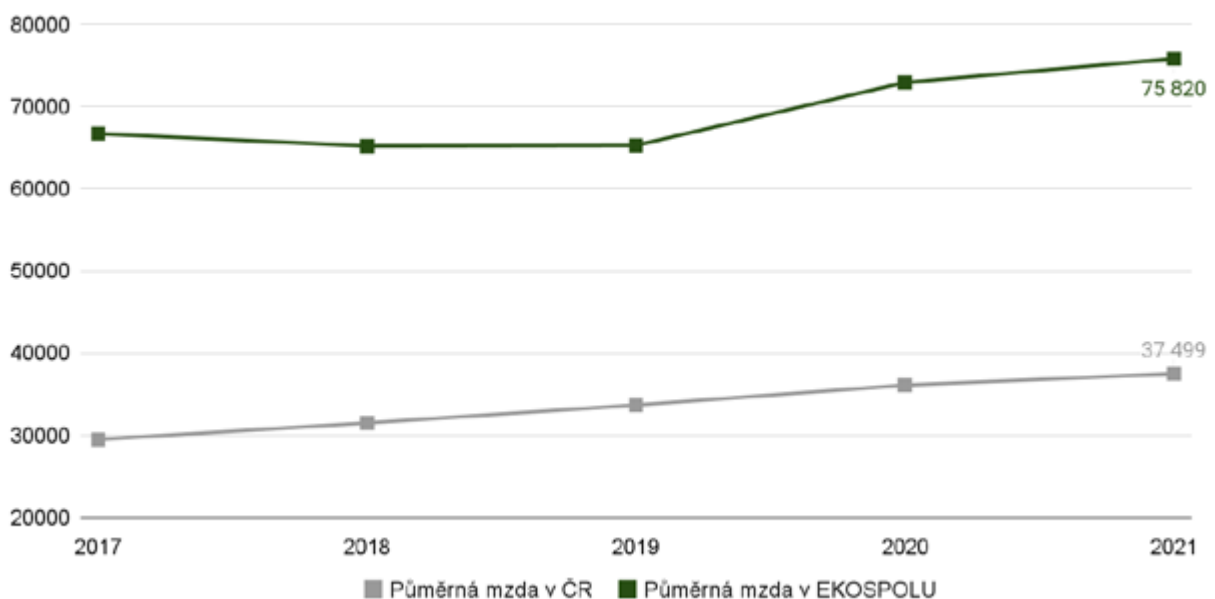
227 nových bytů našlo díky EKOSPOLU své majitele



100 % bytů v novém projektu bylo prodáno do **6 měsíců** od zahájení prodeje



Průměrná mzda 75 820 Kč měsíčně



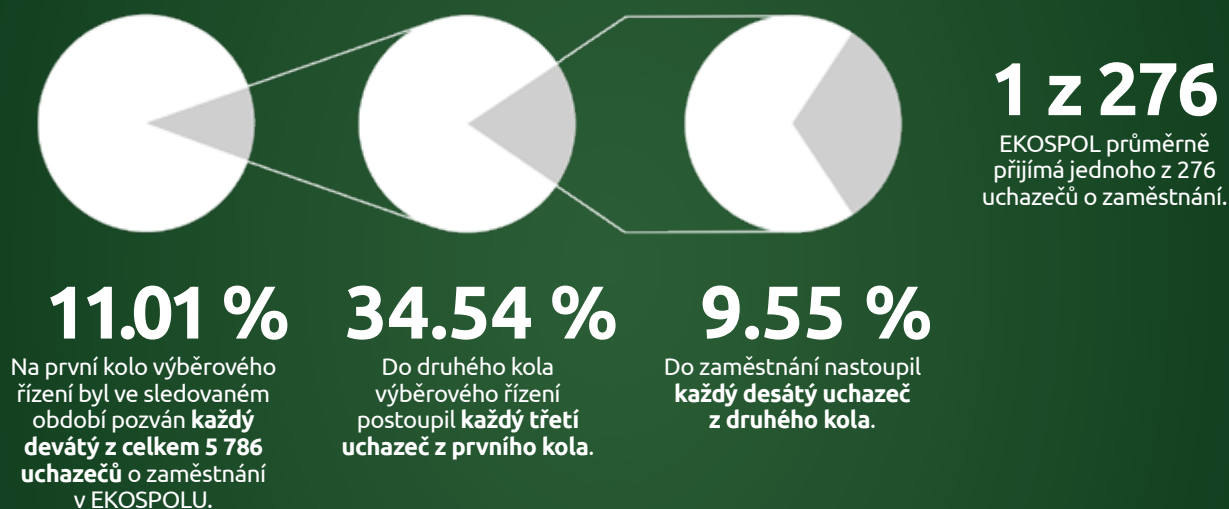
Graf 1: Srovnání vývoje průměrných mezd v EKOSPOLU a v ČR mezi lety 2017 a 2021 (zdroj: EKOSPOL a.s., Český statistický úřad)



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

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 při průchodu výběrovým řízením ve 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 rozprodí 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 znovuootevření 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 to i přes to, že byla až do poloviny dubna 2021 pro návštěvníky kvůli protikoronavirovým opatřením nuceně uzavřená.

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 a do přírodních rezervací vypustit hned několik mláďat.

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 suvenýrů



Velbloud dvouhrbý v ZOO Tábor



Puma americká v ZOO Tábor



Zubří evropsští v ZOO Tábor

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 ZOO Tábor 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 letech 2020 - 2021 se tento cíl podařilo naplnit a projekty Ekorezidence Hodkovičky i Ekobyty U Obory byly z rozhodující části vyprodány před dokončením.

Dokončené projekty

Ekorezidence Hodkovičky (Celkový počet bytů: 160)

Ekorezidence Hodkovičky je moderní rezidenční projekt v žádané lokalitě při údolí Vltavy s úchvatnými výhledy nejen na přilehlou řeku, ale také na Chuchelský háj a Barrandovské skály. Dva bytové domy nabízejí celkem 160 bytů dispozic 1+kk až 4+kk (od 28m² do 91m²) s prostornými terasami či balkony. Samozřejmostí je možnost parkování přímo v domě. Svým charakterem je projekt vhodný nejen pro aktivní mladé rodiny, ale také jako investiční příležitost.



Ekorezidence Hodkovičky

Parcely Slavík Kbely (Celkový počet parcel: 27)

Areál 27 parcel pro výstavbu rodinných domů v atraktivní části Prahy – ve Kbelích. Vynikající dopravní dostupnost ilustruje i autobusová zastávka, která je hned vedle parcel. Kbely, které spojují pražskou historii a pamětihodnosti s klidem přírody, parků, lesů a vod, lidé vyhledávají hlavně kvůli klidnému bydlení. Když k tomu připočteme výbornou občanskou vybavenost a skvělou dopravní dostupnost, včetně MHD, tak získáme ideální místo pro rodinné bydlení.



Parcely Slavík Kbely

Projekt Ekorezidence Hodkovičky



Projekty ve výstavbě



Ekobyty u Obory

Ekobyty U Obory (Celkový počet bytů: 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.

Připravované projekty



Ekocity Hostivař

Ekocity Hostivař (Celkový počet bytů: 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 přilehlým lesoparkem.



Výhledy Barrandov II

Výhledy Barrandov II (Celkový počet bytů: 220)

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.

Připravované projekty

Ekorezidence Braník (Celkový počet bytů: 289)

Projekt Ekorezidence Braník tvoří 5 moderních bytových domů s kapacitou celkem 289 bytů dispozic 1+kk až 4+kk. Jedinečný projekt spojí skvělou dopravní dostupnost s klidnou lokalitou v širším centru Prahy. Braník ležící na pravém břehu Vltavy patří k oblíbeným pražským čtvrtím, které lidé volí pro vlastní bydlení. Nabízí totiž výbornou občanskou vybavenost a spoustu možností pro sportovce.



Ekorezidence Braník

Ekobyty Nad Lesy (Celkový počet bytů: 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.



Ekobyty Nad Lesy

Ekocity Uhříněves II (Celkový počet bytů: 220)

Ekocity Uhříněves II je moderní rezidenční projekt v atraktivní lokalitě s výbornou dopravní dostupností. Byty nabídnou krásné výhledy do zeleně rozprostírající se kolem pramene potoka Dobrá voda. Pět bytových domů nabízí celkem 220 bytů dispozic 1+kk až 4+kk s prostornými terasami či balkony. Samozřejmostí je možnost parkování přímo v domě v podzemních parkovacích stáních. Tento projekt je vhodný hlavně pro aktivní jednotlivce či mladé rodiny, nový domov zde ale může najít kdokoliv.



Ekocity Uhříněves II

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 pronajímat, 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.

Rok 2022 je pro EKOSPOL výjimečný. Připomene si 30 let na trhu. Je tak nejdéle úspěšně fungující ze všech velkých developerů. Za tu dobu se z malé začínající firmy dostal na pozici jednoho z lídrů bytové výstavby. Dokončil šest desítek velkých projektů pro 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. To je ostatně pro EKOSPOL typické, že takřka všechny byty díky velkému zájmu klientů vyprodá buď před zahájením stavby, nebo v jejím průběhu.

EKOSPOL realizoval také jeden z největších projektů parcel na území hlavního města, když v Nových Dáblcích připravil a prodal na dvě stovky stavebních parcel, na nichž vyrostly rodinné domy. Rozlohou největší rezidenční projekt v historii ČR máme v Roztokách u Prahy. Na 40 hektarech plochy jsme už dokončili na 300 bytů a 200 parcel, což představuje zhruba třetinu celkové plánované výstavby.

Velké plány máme i do budoucna. Patříme k největším soukromým vlastníkům pozemků v Praze a nejbližším okolí, kde vlastníme půl milionu metrů čtverečních určených pro bytovou výstavbu. Na nich plánujeme výstavbu 7000 nových bytů v celkové hodnotě přesahující 35 miliard korun. Jeden z největších rezidenčních projektů plánujeme na Zličíně, kde místo nyní zanedbaného brownfieldu vybudujeme zcela novou městskou čtvrť s více než dvěma tisíci byty.

Také v roce 2022 plánujeme výrazně promluvit do pražského rezidenčního trhu. Chtěli bychom začít prodávat tři projekty s celkem 1000 byty. Záležet však bude na rychlosti povoloovacího procesu, která v České republice stále není ani zdaleka optimální.

Každopádně budeme rádi, když při tom budete s námi.

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 2021 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 2021
Ověřované účetní období:	od 1. března 2020 do 31. prosince 2021
Rámec účetního výkaznictví:	České účetní předpisy
Datum vydání zprávy auditora:	29. června 2022
Auditor:	Erik Ďurkán 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 2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. března 2020 do 31. prosince 2021 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 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. března 2020 do 31. prosince 2021 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 bodě „Používané účetní metody, obecní účetní zásady a způsoby oceňování“ v příloze účetní závěrky, týkající se srovnatelnosti údajů s minulým účetním obdobím. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Jiné skutečnosti

Účetní závěrku společnosti k 29. únoru 2020 ověřil jiný auditor, který ve své zprávě ze dne 31. srpna 2020 vydal k této závěrce výrok bez výhrad.

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 významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídají za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považují 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 členové představenstva plánují zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemají 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 členové představenstva Společnosti uvedli v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky členy představenstva, 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, 29. června 2022

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

Zastoupená Erikem Ďurkáněm



Erik Ďurkán
Statutární auditor, evidenční číslo 2407

Účetní závěrka sestavená k 31. prosinci 2021

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
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: úterý 28. červen 2022

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
RNDr. EVŽEN KOREC Csc.	
JANA KORCOVÁ	

Příloha č. 2: Rozvaha ke dni 31. 12. 2021

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

EKOSPOL a.s.

ke dni **31.12.2021**

(v celých tisících CZK)

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

**Dukelských hrdinů 747/19
170 00 Praha 7
Česká republika**

IČ

63999854

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	2 158 248	-17 093	2 141 155	2 004 483
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	1 624 091	-17 093	1 606 998	1 703 158
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	942	- 942		
B.I.	1. Nehmotné výsledky vývoje	005				
	2. Ocenitelná práva	006	942	- 942		
	2.1 Software	007	942	- 942		
	2.2 Ostatní ocenitelná práva	008				
	3. Goodwill (+/-)	009				
	4. Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
	5. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
	5.1 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
	5.2 Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	1 268 912	-16 151	1 252 761	1 340 615
B.II.	1. Pozemky a stavby	015	1 259 548	-7 295	1 252 253	1 339 427
	1.1 Pozemky	016	1 245 732		1 245 732	1 332 112
	1.2 Stavby	017	13 816	-7 295	6 521	7 315
	2. Hmotné movité věci a jejich soubory	018	9 364	-8 856	508	1 188
	3. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
	4. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
	4.1 Pěstičské celky trvalých porostů	021				
	4.2 Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
	4.3 Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
	5. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024				
	5.1 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
	5.2 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	354 237		354 237	362 543
B.III.	1. Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	354 237		354 237	362 543
	2. Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	029				
	3. Podíly - podstatný vliv	030				
	4. Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
	5. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
	6. Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
	7. Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
	7.1 Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
	7.2 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				

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

PREMIER system (c) 1995 - 2019

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	037	533 753		533 753	300 810
C.I.	Zásoby	038	85 211		85 211	218 499
C.I.	1. Materiál	039				
	2. Nedokončená výroba a polotovary	040	84 977		84 977	187 591
	3. Výrobky a zboží	041	234		234	30 908
	3.1 Výrobky	042				30 617
	3.2 Zboží	043	234		234	291
	4. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
	5. Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	103 162		103 162	15 438
C.II.	1. Dlouhodobé pohledávky	047	113		113	
	1.1 Pohledávky z obchodních vztahů	048				
	1.2 Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
	1.3 Pohledávky - podstatný vliv	050				
	1.4 Odložená daňová pohledávka	051				
	1.5 Pohledávky - ostatní	052	113		113	
	1.5.1 Pohledávky za společníky	053				
	1.5.2 Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	113		113	
	1.5.3 Dohadné účty aktivní	055				
	1.5.4 Jiné pohledávky	056				
C.II.	2. Krátkodobé pohledávky	057	103 049		103 049	15 438
	2.1 Pohledávky z obchodních vztahů	058	15 604		15 604	13 063
	2.2 Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	83 822		83 822	
	2.3 Pohledávky - podstatný vliv	060				
	2.4 Pohledávky - ostatní	061	3 623		3 623	2 375
	2.4.1 Pohledávky za společníky	062				
	2.4.2 Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
	2.4.3 Stát-daňové pohledávky	064	928		928	1
	2.4.4 Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	2 391		2 391	1 600
	2.4.5 Dohadné účty aktivní	066				
	2.4.6 Jiné pohledávky	067	304		304	774
C.II.	3. Časové rozlišení aktiv	068				
	3.1 Náklady příštích období	069				
	3.2 Komplexní náklady příštích období	070				
	3.3 Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072				
C.III.	1. Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
	2. Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky	075	345 380		345 380	66 873
C.IV.	1. Peněžní prostředky v pokladně	076	51		51	60
	2. Peněžní prostředky na účtech	077	345 329		345 329	66 813
D.	Časové rozlišení aktiv	078	404		404	515
D.	1. Náklady příštích období	079	323		323	363
	2. Komplexní náklady příštích období	080				
	3. Příjmy příštích období	081	81		81	152

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	082	2 141 155	2 004 483
A.	Vlastní kapitál	083	1 545 918	1 344 169
A.I.	Základní kapitál	084	101 000	101 000
A.I. 1.	Základní kapitál	085	101 000	101 000
2.	Vlastní podíly (-)	086		
3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	088	311 669	248 880
A.II. 1.	Ážio	089		
2.	Kapitálové fondy	090	311 669	248 880
2.1	Ostatní kapitálové fondy	091	352 280	280 880
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	-40 611	-32 000
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	093		
2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A.III.	Fondy ze zisku	096	455	594
A.III. 1.	Ostatní rezervní fondy	097		
2.	Statutární a ostatní fondy	098	455	594
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	993 496	989 919
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z minulých let (+/-).	100	993 496	991 185
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		-1 266
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	139 299	3 777
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje	104	585 822	633 364
B.	Rezervy	105	2 223	2 469
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		
4.	Ostatní rezervy	109	2 223	2 469
C.	Závazky	110	583 599	630 895
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	359 990	427 672
1.	Vydané dluhopisy	112	350 000	350 000
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	113	350 000	350 000
1.2	Ostatní dluhopisy	114		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115		
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	485	90
4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	2 032	48 418
7.	Závazky - podstatný vliv	120		
8.	Odložený daňový závazek	121	594	565
9.	Závazky - ostatní	122	6 879	28 599

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

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
9.1	Závazky ke společníkům	123		
9.2	Dohadné účty pasivní	124		
9.3	Jiné závazky	125	6 879	28 599
C. II.	Krátkodobé závazky	126	223 609	203 223
1.	Vydané dluhopisy	127		
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	128		
1.2	Ostatní dluhopisy	129		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	130		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	161 214	163 007
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	9 130	13 286
5.	Krátkodobé směrnky k úhradě	133		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		
7.	Závazky - podstatný vliv	135		
8.	Závazky ostatní	136	53 265	26 930
8.1	Závazky ke společníkům	137	14 542	4 572
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
8.3	Závazky k zaměstnancům	139	3 846	2 192
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	1 812	1 151
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	32 615	7 927
8.6	Dohadné účty pasivní	142	450	6 745
8.7	Jiné závazky	143		4 343
C. III.	Časové rozlišení pasiv	144		
1.	Výdaje příštích období	145		
2.	Výnosy příštích období	146		
D.	Časové rozlišení pasiv	147	9 415	26 950
1.	Výdaje příštích období	148	9 260	26 776
2.	Výnosy příštích období	149	155	174

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. 3. 2020 - 31. 12. 2021

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

za období **01.03.2020– 31.12.2021**

(v celých tisících CZK)

IČ

63999854

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

EKOSPOL a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Dukelských hrdinů 747/19

170 00 Praha 7

Česká republika

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	644 980	
II.	Tržby za prodej zboží	02	1 583	
A.	Výkonová spotřeba	03	283 501	
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	501	
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	2 652	
3.	Služby	06	280 348	
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	133 231	
C.	Aktivace (-)	08		
D.	Osobní náklady	09	95 812	
1.	Mzdové náklady	10	72 345	
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	23 467	
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	22 681	
2.2	Ostatní náklady	13	786	
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	1 475	
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	1 475	
1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	1 475	
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
2.	Úpravy hodnot zásob	18		
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	20	225 840	
1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	21	224 959	
2.	Tržby z prodeje materiálu	22		
3.	Ostatní provozní výnosy	23	881	
F.	Ostatní provozní náklady	24	142 342	
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	86 380	
2.	Prodaný materiál	26		
3.	Daně a poplatky	27	1 499	
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	- 247	
5.	Ostatní provozní náklady	29	54 710	
*	Provozní výsledek hospodaření	30	216 042	

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

PREMIER system (c) 1995 - 2019

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31		
1.	Výnosy z podílů - ovládané nebo ovládající osoba	32		
2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	24 874	
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládané nebo ovládající osoba	36	24 874	
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	2 744	
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládané nebo ovládající osoba	40		
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	2 744	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	77 271	
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládané nebo ovládající osoba	44	77 000	
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	271	
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	3	
K.	Ostatní finanční náklady	47	201	
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-49 851	
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	166 191	
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	50	26 892	
1.	Daň z příjmů splatná	51	26 863	
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	29	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	139 299	
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	139 299	
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	900 024	

Pozn.:

Příloha č. 4: Výkaz cash flow za období 1. 3. 2020 - 31. 12. 2021

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů.		PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (výkaz cash-flow)		Název a sídlo účetní jednotky	
		31. prosinci 2021 (v celých tisících Kč)		EKOSPOL a.s. Dukelských hrdinů 747/19 Praha 7 170 00	
		Rok	Měsíc	IČ	
		2021	12	639 99 854	
označ. a	TEXT b	Skutečnost v účetním období sledovaném 1			
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	66 873			
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)					
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	166 393			
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-87 698			
A.1.1.	Odписы stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	1 475			
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-247			
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+), vyúčtováná do výnosů "+", do nákladů "-"	-138 578			
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku (-)	-24 874			
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky (-)	74 527			
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-1			
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	78 695			
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-44 191			
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-87 626			
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-89 853			
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	133 288			
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	0			
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	34 504			
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-77 271			
A.4.	Přijaté úroky z provozních vkladů (+)	2 744			
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	-792			
A.7.	Přijaté podíly na zisku (+)	0			
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-40 815			
Peněžní toky z investiční činnosti					
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-305			
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	224 958			
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0			
B.4.	Přijaté podíly na zisku (+)	24 874			
B.5.	Přijaté úroky z investičních vkladů (+)	0			
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	249 527			
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	0			
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	69 796			
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 (+)	70 135			
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům (-)	0			
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)	0			
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	0			
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0			
C.2.6.	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky veřejné obchodní společnosti a komplementáři u komanditních	-339			
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	69 796			
F.	Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	278 508			
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	345 381			

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

Příloha č. 5: Přehled o změnách vlastního kapitálu

stav k	Základní kapitál	Ážio a kapitálové fondy - 413	Fondy ze zisku - 427	Výsledek hospodářství minulých let (+/-)	Jiný výsledek hospodářství minulých let (+/-)	Výsledek hospodářství běžného účetního období (+/-)	Oceňovací rozdíly - 414	VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM
01.01.2019	101 000	238 880	15	852 223	0	159 991	0	1 352 109
Rozdělení výsledku hospodaření			370	159 621		-159 991		0
Oceňovací rozdíly							-32 000	0
Vyplacené podíly na zisku				-20 000				-20 000
Přesuny mezi fondy VK			660	-660				0
Výdaje z kapitálových fondů			-451					-451
Výsledek hospodaření za běžné období						3 777		3 777
Jiný výsledek hospodaření minulých let					-1 266			
Vklad do kapitálového fondu		42 000						42 000
29.02.2020	101 000	280 880	594	991 184	-1 266	3 777	-32 000	1 344 169
Rozdělení výsledku hospodaření			200	2 311	1 266	-3 777		0
Vyplacené podíly na zisku			-339					-339
Příplatek mimo ZK		71 400						71 400
Výsledek hospodaření za běžné období						139 238		139 238
Oceňovací rozdíly							-8 611	-8 611
31.12.2021	101 000	352 280	455	993 495	0	139 238	-40 611	1 545 857

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. 2021

Příloha k účetní závěrce
společnosti EKOSPOL® a. s.
k 31. 12. 2021

Příloha k účetní závěrce společnosti EKOSPOL® a. s. k 31.12.2021

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 peněžítá 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 dané 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. 3. 2020 do 31. 12. 2021 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku:

1. Upřesněn předmět činnosti:

- a) provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- b) výkon zeměměřičských činností
- c) montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení
- d) projektová činnost ve výstavbě
- e) 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,

2. Změna představenstva:

Člen představenstva:

Odvolán:

Mgr. EVA HROMASOVÁ, dat. nar. 4. října 1963

Fibichova 1742, 252 28 Černošice

Den zániku členství: 15. září 2021

Jmenován:

Ing. ONDŘEJ CHALUPA, dat. nar. 12. července 1989

Za statky 74, Lipany, 103 00 Praha 10

Den vzniku členství: 15. září 2021

3. Změna dozorčí rady:

Odvolání:

Člen dozorčí rady:

Ing. ONDŘEJ CHALUPA, dat. nar. 12. července 1989

Za statky 74, Lipany, 103 00 Praha 10

Den zániku členství: 15. září 2021

Předseda dozorčí rady:
Bc. PAVEL ŠTEFEK, dat. nar. 3. června 1972
č.p. 293, 263 01 Rosovice
Den zániku funkce a členství: 15. září 2021

Změna titulu a adresy:
Ing. EVŽEN KOREC, dat. nar. 8. července 1994
Na Panorámě 514, Lipence, 155 31 Praha 5
Den poslední změny zapsaných údajů: 15. září 2021

4. Změna počtu členů dozorčí rady:

Původní počet členů dozorčí rady: 3
Nově počet členů dozorčí rady: 1
Den zápisu změny do obchodního rejstříku: 7. října 2021

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 | |

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31. 12. 2021:

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 Uhříněves 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. 1. 2019 - 29. 2. 2020		1. 3. 2020 - 31. 12. 2021	
	všichni	z toho členové statutárního či kontrolního orgánu	všichni	z toho členové statutárního či kontrolního orgánu
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	57	6	38	5
Mzdové náklady	43 288	0	58 521	0
Odměny členům statutárních orgánů společnosti	1 727	1 727	4 592	4 592
Odměny členům dozorčích orgánů společnosti	6 687	6 687	9 232	9 232
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní poj.	16 593	2 851	22 681	3 268
Sociální náklady	624	*	786	51
Osobní náklady celkem	68 920	11 265	95 812	17 143

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 peněžítá či jiná plnění

Zaměstnancům, členům statutárních a dozorčích orgánů, ani bývalým členům těchto orgánů nebyla v účetním období 2020-2021 poskytnuta peněžítá nebo naturální plnění (půjčky, poskytnuté záruky, důchodové přípojištění, 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 hospodářský rok.

Účetní a zdaňovací období, o kterém pojednává tato příloha, a za které byla zpracována účetní závěrka, začalo 1. 3. 2020 a skončilo 31. 12. 2021, tj. trvalo 22 měsíců. Důvodem prodlouženého účetního období byl přechod z hospodářského roku 2020-2021 na kalendářní rok začínající 1. ledna 2022. 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

Oceňování 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 nevladnila. Majetkové účasti společnost oceňovala metodou ekvivalence, protože nelze stanovit jejich reálnou hodnotu.

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 ekvivalence. 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 29. 02. 2020	Tvorba	Zúčtování	Zůstatek 31. 12. 2021
- 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 2020-2021 nemá žádné bankovní úvěry.

1.3. Rozpis přijatých dotací na dlouhodobé a provozní účely

Společnost nepřijala v roce 2020-2021 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 85 tis. Kč v roce 2020-2021.

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			
	29. 02. 2020	Přírůstky	Úbytky	31. 12. 2021
Pozemky	1 332 112 174	74 333 164	160 712 808	1 245 732 530
Budovy, haly, stavby	13 815 264	0	0	13 815 264
Stroje, přístroje, zařízení	2 843 851	0	0	2 843 851
Dopravní prostředky	6 788 686	0	268 609	6 520 077
Pořízení hmotného majetku	0	0	0	0
Celkem pořizovací cena	1 355 559 976	74 333 164	160 981 417	1 268 911 723

	Oprávký v Kč			
	29. 02. 2020	Úbytky	Přírůstky	31. 12. 2021
Pozemky	0	0	0	0
Budovy, haly, stavby	6 500 838	0	793 760	7 294 598
Stroje, přístroje, zařízení	2 788 705	0	41 509	2 830 214
Dopravní prostředky	5 655 271	268 609	639 386	6 026 048
Pořízení hmotného majetku	0	0	0	0
Celkem oprávký	14 944 813	268 609	1 474 655	16 150 859

	Zůstatková cena v Kč			
	29. 02. 2020	Přírůstky	Úbytky	31. 12. 2021
Pozemky	1 332 112 174	74 333 164	160 712 808	1 245 732 530
Budovy, haly, stavby	7 314 426	0	793 760	6 520 666
Stroje, přístroje, zařízení	55 147	0	41 509	13 637
Dopravní prostředky	1 133 415	0	639 386	494 029
Pořízení hmotného majetku	0	0	0	0
Celkem zůstatková hodnota	1 340 615 163	74 333 164	162 187 463	1 252 760 862

3.2. Hlavní skupiny nehmotného majetku (v celých Kč)

	Pořizovací cena v Kč			
	29. 02. 2020	Přírůstky	Úbytky	31. 12. 2021
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			
	29. 02. 2020	Úbytky	Přírůstky	31. 12. 2021
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			
	29. 02. 2020	Přírůstky	Úbytky	31. 12. 2021
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	29. 02. 2020	31. 12. 2021
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. 2021 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

	29. 02. 2020	Zvýšení	Snížení	31. 12. 2021
Základní kapitál	101 000	0	0	101 000
Kapitálové fondy	280 880	71 400	0	352 280
Zákonný rezervní fond	0	0	0	0
Statutární a ostatní fondy	594	200	339	455
Oceňovací rozdíly	-32 000	0	8 611	-40 611
Nerozdělený zisk minulých let	991 184	2 311	0	993 495
Jiný výsledek hospodaření minulých let	-1 266	1 266	0	0
Výsledek hospodaření běžného úč. období	3 777	139 299	3 777	139 299
Vlastní kapitál celkem	1 344 169	214 476	12 727	1 545 918

Způsob rozdělení zisku předcházejícího účetního období:
Zisk roku 2019 byl ve výši 1 266 tis. Kč určen k úhradě jiného výsledku hospodaření minulých let a zbytek byl převeden do nerozděleného zisku společnosti.

Rozdělení zisku za rok 2020-2021 je navrženo tak, že po přidělu 500 tis. Kč do ostatních fondů bude zisk ve výši 138 799 tis. Kč převeden do nerozděleného zisku společnosti.

Společnost provedla přecenění majetkových účastí metodou ekvivalence. Rozdíl z ocenění ve výši 8.611 tis. Kč účtovala ve prospěch účtu 414 – Oceňovací rozdíly (v roce 2019 – 32 000 tis. Kč). Kapitálové fondy byly navýšeny vkladem akcionáře mimo základní kapitál ve výši 71 400 tis. Kč.

4.2. Základní kapitál

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	

2019				
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	29. 02. 2020	31. 12. 2021
Do 30	81	89
30 - 60	60	0
60 – 180	0	2 405
180 a více	0	1
z toho delší než 5 let	0	0

5.2. Závazky po lhůtě splatnosti

Společnost nemá ke dni 31. 12. 2021 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 14 542 tis. Kč (2019 - 24 572 tis. Kč).

Dále Společnost eviduje k 31. 12. 2021 následující zůstatky pohledávek a závazků z titulu smluv o svěřeni prostředků za účelem jejich zhodnocení ve skupině:

	Pohledávky k 31. 12. 2021	Závazky k 31. 12. 2021
EKOINVEST, spol. s r.o.	20 730	17
HELIX s.r.o.	0	1 070
EKOREAL s.r.o.	0	253
AREÁL ZLIČÍN s.r.o.	63 091	149
Areál Uhřetěves s.r.o.	0	366
Areál Smíchov s.r.o.	0	176
CELKEM	83 821	2 031

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.

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 29. 02. 2020	Přírůstek	Úbytek	Zůstatek 31. 12. 2021
Zákonné rezervy (opravy DHM)	0	0	0	0
Ostatní rezervy (právní spory a nevyčerpaná dovolená)	2 470	0	247	2 223
Celkem	2 470	0	247	2 223

7. Odložený daňový závazek

	Zůstatek 29. 02. 2020	Přírůstek	Úbytek	Zůstatek 31. 12. 2021
Celkem	565	29	0	594

Odložený daňový závazek je způsoben především vyšší účetní zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku, než je jeho daňová zůstatková cena.

8. Výnosy z běžné činnosti

Výnosy realizuje společnost pouze v tuzemsku.

	1. 1. 2019 – 29. 02. 2020	1. 3. 2020 – 31. 12. 2021
Tržby za zboží	137	1 583
Tržby za vlastní výrobky	151 130	614 476
Tržby z prodeje služeb	17 327	30 504
Tržby z prodeje dlouh. majetku	118 867	224 959
Ostatní výnosy	619	28 502
Celkem	288 080	900 024
Změna stavu zásob	-137 099	133 231
Úhrnem	425 179	766 793

V roce 2020-2021 jsou výsledek hospodaření i celkové tržby ovlivněny dokončením staveb rozestavěných v předchozím období. Rozpracovanost tak meziročně poklesla o 133 231 tis. Kč. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku představují zejména prodej stavebních parcel v částce 224.927 tis. Kč. Ostatní výnosy jsou zejména z titulu přijatých dividend z majetkových účastí ve výši 24 874 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. 2021 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. Nepřetržité trvání účetní jednotky a následné události po rozvahovém dni

Účetní závěrka byla sestavena s předpokladem nepřetržitého trvání účetní jednotky. Epidemie COVID-19 neměla pro společnost v roce 2020-2021 a nemá ani k datu sestavení účetní závěrky významný dopad na její hospodaření.

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. 2021.

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. 3. 2020 do 31. 12. 2021.

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 osoba vlastníčí většinový podíl přímo ovládá společnost Areál Uhřetěves s.r.o. a 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 společník s většinovým podílem ovládá prostřednictvím rozhodnutí valné hromady společnosti Areál Uhřetěves s.r.o. a 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
- smlouva o zápůjčce č. 71001619 / 111000819 ze dne 31. 12. 2018
- komisionářská smlouva č. 71000614 ze dne 26.3.2014
- nájemní smlouva č. 62000212 ze dne 29.12.2011

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

- smlouva o zhodnocení finančních prostředků č. 71001120 / 111000920 ze dne 1. 1. 2021
- smlouva o zápůjčce č. 71001719 ze dne 31.12.2019
- komisionářská smlouva č. 71001313 ze dne 13.5.2013

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

- smlouva o zhodnocení finančních prostředků č. 71001320 / 111001020 ze dne 1. 1. 2021
- smlouva o převodu podílu č. 9013220 / 111000320 ze dne 24. 8. 2020
- smlouva o zápůjčce č. 71001819 ze dne 31.12.2019
- 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
- smlouva o spolupráci č. 9006619 / 87000219 ze dne 31.7.2019

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

- dohoda o ukončení smlouvy o zápůjčce č. 71002520 / 89013920 ze dne 1. 1. 2021
- dohoda o ukončení smlouvy o zápůjčce č. 71002320 / 89013820 ze dne 1. 1. 2021
- 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 15
- dodatek č. 1 ke smlouvě o spolupráci č. 9008819 ze dne 1.9.2019
- smlouva o zápůjčce č. 9014118 ze dne 24.10.2018
- smlouva o spolupráci č. 9008418 ze dne 1.6.2018

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

- ve sledovaném období nebyly účinné ani nově uzavřeny žádné smlouvy

VI. Posouzení újmy

Obchodní společnosti 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 30. 03. 2022



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



EKOSPOL a.s.
Jana Korcová
člen představenstva

Příloha č. 1 – Struktura podnikatelského seskupení

