



Výroční zpráva

2018

EKOSPOL®

Plánovaný projekt Ekorezidence Hodkovičky



Obsah

Úvodní slovo předsedy představenstva	2
O společnosti EKOSPOL	3
Orgány a vedení	4
EKOSPOL v roce 2018	5
Sponzorská činnost	7
Projekty společnosti EKOSPOL	9
Knihy společnosti EKOSPOL	12
Závěr.....	13

Přílohy

Příloha č. 1: Ekonomická část - grafy	14
Příloha č. 2: Zpráva nezávislého auditora	15
Příloha č. 3: Rozvaha ke dni 31. 12. 2018	19
Příloha č. 4: Výkaz zisku a ztráty za období 1. 1. 2018 - 31. 12. 2018	23
Příloha č. 5: Výkaz Cash Flow za období 1. 1. 2018 - 31. 12. 2018	25
Příloha č. 6: Přehled o změnách vlastního kapitálu	26
Příloha č. 7: Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2018	27
Příloha č. 8: Zpráva představenstva o vztazích mezi propojenými osobami	36

Projekt Michelské zahrady ve výstavbě

Foto na obálce: Nová městská čtvrť Panorama Kyje



Úvodní slovo předsedy představenstva



Vážení klienti a obchodní partneři.

I letos se v této výroční zprávě dočtete základní informace o úspěších, kterých jsme dosáhli v uplynulém roce 2018. Ten byl ve znamení dokončení rozsáhlého projektu Panorama Kyje.

Na podzim se předáním posledních několika desítek bytů novým majitelům završila významná etapa v historii EKOSPOLU, která trvala přesně deset let. Tolik času uplynulo od zahájení výstavby prvních bytů v lokalitě, kterou jsme proměnili k nepoznání. Na místě, kde dříve dávaly lišky dobrou noc, vyrostla nová městská čtvrť s takřka tisícovkou nových bytů. Tento rezidenční projekt se tak stal jedním z největších v historii Prahy. Není třeba dodávat, že i poslední dvě etapy se vyprodaly dlouho před dokončením, jak je ostatně u EKOSPOLU zvykem. Více zajímavostí o tomto mimořádném projektu se dozvíte dále ve výroční zprávě.

Zatímco jeden velký projekt jsme v roce 2018 dokončili, jiný menší jsme začali stavět. Ve vyhledávané části hlavního města Michli vyrůstá prémiový projekt Michelské zahrady. Terasové zahrádky u bytů poskytnou svým majitelům dokonalý výhled na Prahu. Není proto divu, že na konci roku byl projekt z poloviny vyprodán.

Zájemcům jsme nabídli také stavební parcely v atraktivní lokalitě Kbely. V době zahájení prodeje šlo o jednu z mála možností získat pozemek na stavbu rodinného bytu přímo v Praze. Dokládá to zájem klientů, který překonal i naše představy.

Myslíme však i do budoucna, proto už tradičně veškeré zisky investujeme do nákupu nových pozemků. V roce 2018 jsme tak nakoupili plochy pro výstavbu až 2600 nových bytů. Posílili jsme tím pozici jednoho z největších soukromých vlastníků pozemků v Praze a nejbližším okolí, kde vlastníme na půl milionu metrů čtverečních stavebních ploch. Aktuálně na nich připravujeme 16 projektů s celkem 7000 byty. Nejbližší realizaci je středně velký rezidenční projekt na Praze 4 se 160 byty, který bychom chtěli začít stavět už na jaře 2019. Téhož roku plánujeme zařadit do prodeje ještě projekty se 430 byty.

Zájem o EKOSPOL mají také média, díky kterým se společnost v roce 2018 stala nejcitovanější developerskou firmou v zemi.

I přes takřka nulovou nezaměstnanost na českém trhu zůstává EKOSPOL jedním z nejvyhledávanějších zaměstnavatelů v ČR, když se o některou z vypsaných pozic ucházelo více než 11 tisíc zájemců. Pouze zlomek z těch nejlepších však ve dvoukolovém výběrovém řízení uspěl a práci získal.

Nejen tyto úspěchy jsou pro nás závazkem k ještě intenzivnější práci, abychom i v dalších letech potvrdili pozici EKOSPOLU jako dlouhodobého 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 26 let své existence vypracovala do pozice lídra českého developerského trhu a dokončila 55 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 a 2018



2009

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 Mgr. Eva Hromasová

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady	Bc. Pavel Štefek
Členové dozorčí rady	Bc. Evžen Korec Ing. Ondřej Chalupa

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 přípravy staveb	Ing. Petr Lomoz
Ředitel sektoru prodeje nemovitostí	Ing. Zdeněk Buček
Ředitel právního sektoru	Bc. Pavel Štefek
Ředitel personálního sektoru	Bc. Jan Zipser
Finanční ředitel	Bc. Vítězslav Machaň
Tiskový mluvčí a vedoucí oddělení PR	Bc. Filip Sušanka
Vedoucí manažeři projektů	Ing. Zdeněk Janda Ing. Pavel Čačík Ing. Jiří Sládek
Vedoucí oddělení klientských změn	Ing. Antonín Dvořák
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 v letech 2009-2012 s nejvyšším možným ratingem AAA

2012

Generální ředitel Ekospolu **RNDr. Evžen Korec, CSc.** získal titul manažer odvětví v soutěži **Manažer roku 2012**

Společnost EKOSPOL v roce 2018 dokončila a novým majitelům předala 187 moderních bytů v sedmé a osmé etapě projektu Panorama Kyje.

V roce 2018 navíc společnost nakoupila pozemky v různých částech Prahy pro výstavbu dalších 2 600 nových bytů. Celkem tak EKOSPOL vlastní pozemky pro výstavbu více než 7 000 bytů v hodnotě přesahující 28 miliard korun. Díky tomu se řadí mezi největší soukromé vlastníky pozemků v Praze a okolí.

EKOSPOL si i v roce 2018 udržel pozici nejlépe placícího zaměstnavatele ve stavebnictví v České republice, do výběrového řízení se na vypsané pozice v roce 2018 přihlásilo 11 224 zájemců.

Průměrná roční mzda zaměstnance EKOSPOLU přesáhla v roce 2018 hranici 782 000 Kč a průměrná měsíční mzda tak činila 65 190 korun. V celé zemi přitom na konci třetího čtvrtletí podle ČSÚ dosahovala průměrná mzda 31 516 korun měsíčně.

Dle studie týdeníku Ekonom publikované na konci roku 2017 dosahovali zaměstnanci Ekospolu na zdaleka nejvyšší průměrné mzdy v oblasti stavebnictví. Mzdy navíc rostly podstatně rychleji než u ostatních firem v žebříčku.



Předáno 187 nových bytů



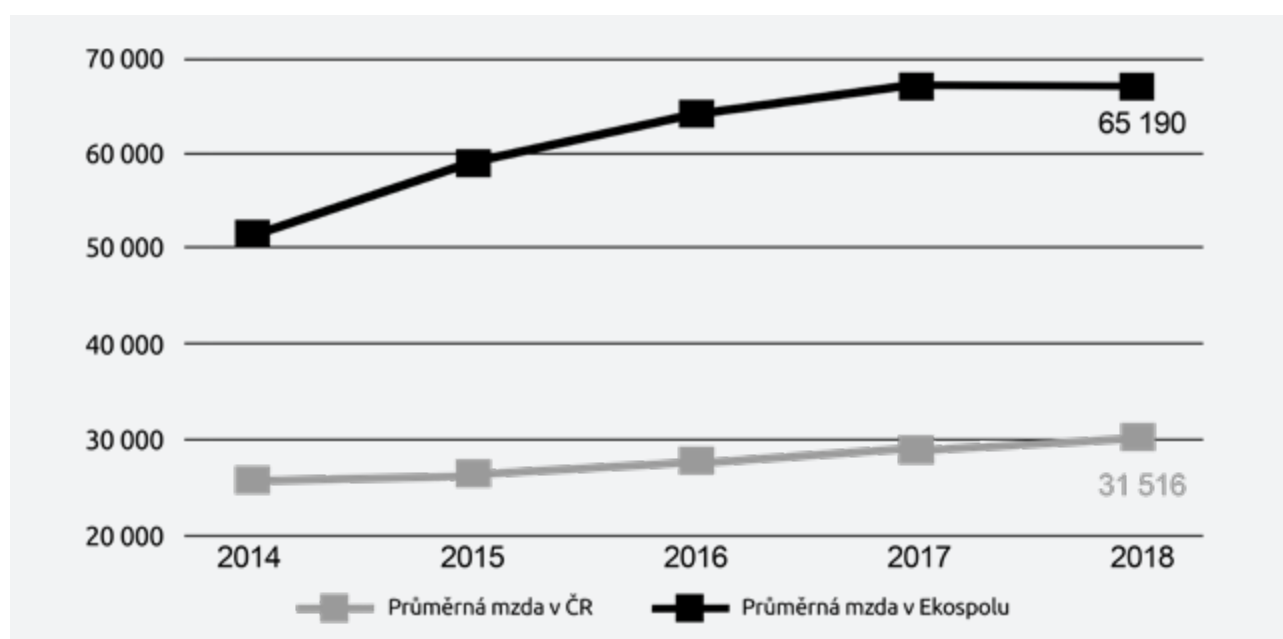
Koupeny pozemky
pro více než 2 600 bytů



11 224 uchazečů o zaměstnání



Průměrná mzda 65 190 Kč
měsíčně



Graf 1: Srovnání vývoje průměrných mezd v Ekospolu a v ČR mezi lety 2014 a 2018 (zdroj: EKOSPOL a.s., Český statistický úřad)



Nejcitovanější developer:
Ekospol



1979 citací ve článcích
a reportážích



Prodáno **10 000** knih

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

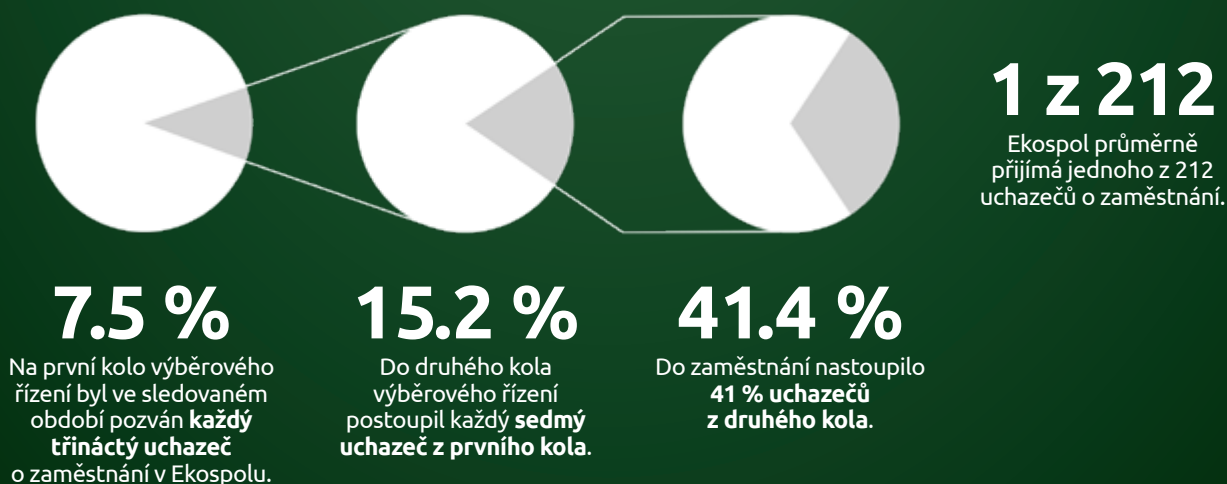
EKOSPOL v roce 2018 podle analýzy společnosti Newton Media získal pozici bezkonkurenčně nejcitovanější developerské firmy na českém trhu. Celkem ho média zmínila v 1 979 článcích či reportážích.

Post mediální jedničky českého developmentu obsadil také Evžen Korec, který se v roce 2018 opět stal nejcitovanější osobností oboru, Média ho zmínila celkem 1 493krát.

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 již téměř 10 000 výtisků. Další tisíce prodaných kusů si na své konto připsala zatím poslední kniha „Jak jsem zachránil ZOO v Táboře“, která se díky velkému zájmu dočkala i dotisku.

Zástupci společnosti EKOSPOL pravidelně přednášejí na nejprestižnějších konferencích a univerzitách. V roce 2018 přednášel generální ředitel společnosti Evžen Korec například na Vysoké škole ekonomické v Praze a v rámci Klubu investorů.

Graf 2: Úspěšnost uchazečů při průchodu výběrovým řízením ve společnosti Ekospol (zdroj: EKOSPOL a.s.)



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 roce 2018, kdy zahradu navštívilo 83 tisíc lidí. Díky tomu se ZOO Tábor zařadila mezi nejnavštěvovanější turistické cíle v jižních Čechách.

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.



*Fosa madagaskarská v ZOO Tábor
(foto: Jiří Mikoláš)*

Nosál červený v ZOO Tábor (foto: Ondřej Chvátal)





*Tygr ussurijský v ZOO Tábor
(foto: RNDr. Ondřej Kott, Ph. D.)*

Společnost pro zvířata

EKOSPOL dlouhodobě podporuje občanské sdružení Společnost pro zvířata (Společnost pro zvířata - ZO ČSOP). To se snaží svou činností přispět k ochraně zvířat před důsledky negativního chování lidí, pomáhá zvířatům v nouzi a snaží se zabránit jejich strádání.

Česká krajina

EKOSPOL podporuje také obecně prospěšnou společnost Česká krajina (Česká krajina o.p.s.) působící v oblasti ochrany přírody, krajiny a životního prostředí.

Jejím hlavním cílem je ochrana biologické rozmanitosti (biodiverzity) a zmírňování dopadů klimatických změn na přírodu i člověka.

Součástí těchto snah je 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 Ekopolu se budou podílet na unikátním projektu **návratu zubra evropského do české krajiny**.*

ZOO Tábor jako jediná česká zoologická zahrada zahájila chov zubrů tzv. nížinné linie.

Zahájení odchovu mláďat a jejich vypouštění do vhodného prostředí je hlavním cílem Zoo Tábor pro nejbližší období.

Kniha Jak jsem zachránil zoo v Táboře



*Unikátní kniha popisující **záchranu tábořské zoo** generálním ředitelem společností Ekopol RNDr. Evženem Korcem, CSc.*

Projekty společnosti EKOSPOL

Mezi hlavní cíle společnosti Ekospol patří vyprodat všechny byty v realizovaných projektech před jejich dokončením.

I v roce 2018 se tento hlavní cíl podařilo naplnit a ve všech dokončených projektech byly všechny byty vyprodány dlouho před jejich kolaudací. Všechny projekty, u kterých EKOSPOL zahájil výstavbu, jsou rovněž již z velké části vyprodány.

Dokončené projekty

Panorama Kyje VII a VIII

Celkový počet bytů: 178

Společnost EKOSPOL v roce 2018 dokončila poslední dvě etapy rozsáhlého projektu Panorama Kyje, čímž vznikla zcela nová městská čtvrť s takřka tisícovkou nových bytů. Zároveň jde o jeden z největších rezidenčních projektů v historii Prahy.

Výstavba první etapy začala před deseti lety a projekt tak dobře ilustruje proměny pražského rezidenčního trhu. Dvě čísla za všechno: první byty se začaly prodávat s průměrnou cenou **63 tisíc korun** za metr čtvereční, zatímco byty v poslední etapě šly do prodeje s průměrnou cenou **80 tisíc korun**.

I tak Panorama Kyje nabídl nejlevnější kvalitní byty u metra, což potvrdil enormní zájem kupujících. Všechny etapy totiž byly vyprodané dlouho před dokončením.



Panorama Kyje VII



Panorama Kyje VIII

Projekty ve výstavbě

Michelské zahrady

Celkový počet bytů: 36

Bytový areál Michelské zahrady je komorním projektem vyššího standardu v atraktivní lokalitě Praha 4 - Michle. Terasové zahrádky, terasy či balkony ve spojení s jižní orientací většiny bytů poskytují nádherný výhled na město. Samozřejmostí je výborná občanská vybavenost a skvělá dopravní dostupnost.



Michelské zahrady



Parcely Slavík Kbely

Parcely Slavík Kbely

Celkový počet parcel: 27

Areál 27 parcel pro výstavbu rodinných domů v atraktivní části Prahy – ve Kbelích. Vynikající dopravní dostupnost ilustruje autobusová zastávka, která je hned vedle pozemků. 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.

Připravované projekty



Ekorezidence Hodkovičky

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 Braník

Ekorezidence Braník

Celkový počet bytů: 289

Ekorezidence Braník - 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.

Výhledy Barrandov II

Celkový počet bytů: 306

Výhledy Barrandov II navazují na úspěšný projekt z roku 2017. Čtyři moderní bytové domy nabízejí jedinečné spojení skvělé dopravní dostupnosti do centra Prahy s klidnou lokalitou a nedalekým Prokopským či Dalejským údolím.



Výhledy Barrandov II

Parcely Alšova vyhlídka

Celkový počet parcel: 4

Exkluzivní lokalita na okraji Prahy těsně sousedící s chráněným územím je ideálním místem pro výstavbu luxusní vily. Alšova vyhlídka nabízí naprosto výjimečné parcely v exkluzivní lokalitě s nádherným výhledem na přilehlé chráněné území. Parcely leží v klidné lokalitě Praha 6 - Suchdol, kterou pro její malebnost v minulosti vyhledávali přední čeští malíři v čele s Mikolášem Alšem. Po něm je pojmenovaná osamoceně stojící skalnatá Alšova vyhlídka. Přímo kolem pozemku vede naučná stezka Roztocký háj – Tiché údolí, která na svých zastaveních upozorňuje na výjimečné zástupce fauny a flóry zdejší přírodní rezervace rozkládající se v malebném údolí Únětického potoka.



Parcely Alšova vyhlídka



Nová městská čtvrť Panorama Kyje

Knihy společnosti EKOSPOL

Generální ředitel společnosti Ekospol RNDr. Evžen Korec, CSc. napsal úspěšné knihy *Pozemky ukrývají poklady*, *Co je v domě, není pro mě!* a *Koupě bytu pod lupou*.

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.

Své zkušenosti a tipy shrnul do úspěšných publikací, kterých se prodalo již přibližně 10 tisíc výtisků.

Pozemky ukrývají poklady

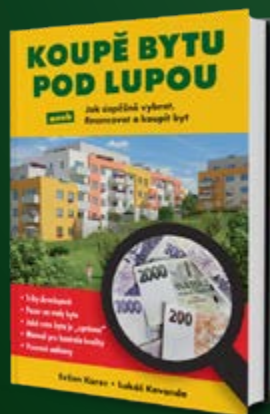
Kniha se zaměřuje na investice do pozemků a nabízí jak praktické rady pro výběr správné parcely, tak řadu zajímavostí z historie. Takto uceleně toto téma v České republice dosud ještě nikdy nebylo publikováno. Postřehy a rady vycházejí z autorova know-how získaného během takřka čtvrtstoletí dlouhé praxe,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



EKOSPOL také v roce 2018 potvrdil, že oprávněně patří **k hlavním hráčům na trhu** rezidenčního developmentu. Dokončením nové městské čtvrti Panorama Kyje se společnost opět nesmazatelně zapsala do historie Prahy, bydlení zde získalo několik tisícovek lidí.

Podobné rozlehlé projekty budeme stavět i v budoucnu, aktuálně máme rozpracované hned dva s ještě větším počtem bytů. Doufáme, že je klientům budeme moci nabídnout co nejdříve.

Stále patříme mezi největší soukromé vlastníky stavebních pozemků v Praze a blízkém okolí, kde vlastníme přes **půl milionu metrů čtverečních pozemků**. Na nich lze postavit přes **7 000 nových bytů**.

I v roce 2019 chceme výrazně promluvit do pražského developerského trhu a oživit jeho nabídku špičkovými projekty. Zařazovat do prodeje je ale budeme postupně. Záležet bude hlavně na rychlosti jejich povolování. Chceme i v příštích letech obhájit pozici dlouhodobého lídra bytové výstavby.

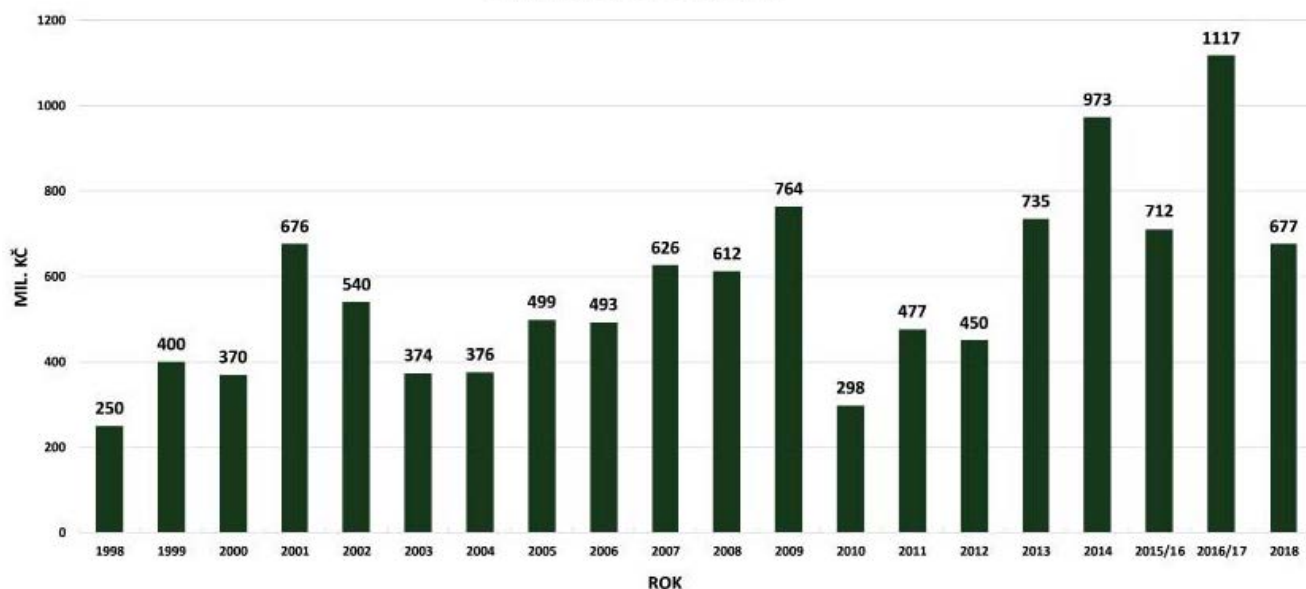
Budeme rádi, když při tom budete s námi.

RNDr. Evžen Korec, CSc.

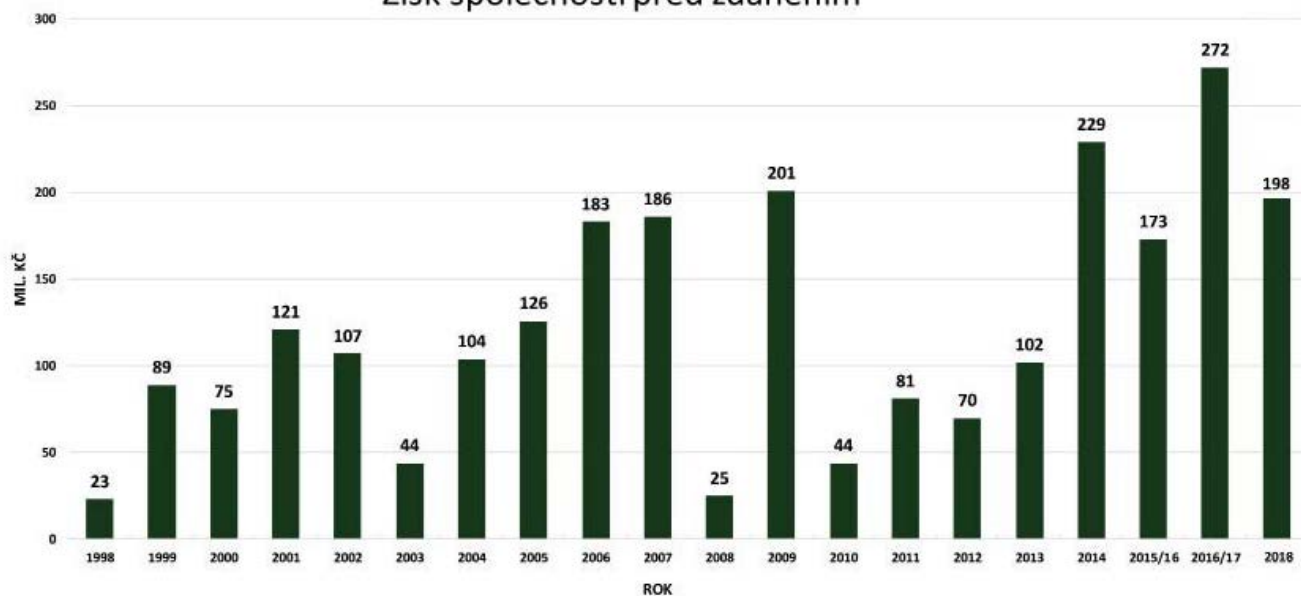
generální ředitel a předseda představenstva EKOSPOL a.s.

Příloha č. 1: Ekonomická část

Výnosy společnosti



Zisk společnosti před zdaněním



Příloha č. 2: Zpráva nezávislého auditora

Ing. Blanka Budařová, auditorka, auditorské oprávnění Komory auditorů ČR číslo 1100,
Daškova 3079/3, 143 00 Praha 4 – Modřany

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA o ověření řádné účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2018

Příjemce zprávy

Akcionář, představenstvo a dozorčí rada společnosti
EKOSPOL a.s.

Obchodní firma a sídlo ověřované společnosti

EKOSPOL a.s.
se sídlem **Praha 7, Dukelských hrdinů 747/19, PSČ 170 00**
IČ **639 99 854**
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném **Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3590**

Červen 2019



Výrok auditora

Provedla jsem v návaznosti na uzavřenou smlouvu o provedení auditu č. 07-4/2018 za účetní období kalendářní rok 2018 audit přiložené účetní závěrky společnosti EKOSPOL a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2018, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2018, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v úvodu přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti EKOSPOL a.s. k 31. 12. 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsem provedla 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. Moje odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddíle Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsem na Společnosti nezávislá a splnila jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždila, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Odpovědnost statutárního orgánu a vedení účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti EKOSPOL a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí 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, abych na jejich základě mohla vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti, způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohla navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohla vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem 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 dojde k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit ve své zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsem získala do data mojí zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Mojí povinností je informovat statutární orgán mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinila, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Ostatní informace

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

Můj výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí mých 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 mými znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzuji, 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.

V rámci uvedených postupů jsem v obdržených ostatních informacích nic takového nezjistila. Výroční zpráva byla vypracována k datu vydání této zprávy a po seznámení se s ní konstatuji, že informace zde uvedené jsou správné a jsou vypracované v souladu s právními předpisy vztahujícími se k ostatním informacím.

V Praze dne 21. června 2019


Ing. Blanka Budařová, auditorka
oprávněná Komory auditorů ČR č. 1100



Příloha č.3: Rozvaha ke dni 31. 12. 2018

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

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni **31.12.2018**

(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	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	1 902 069	-16 071	1 885 998	1 789 588
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	1 802 383	-16 071	1 786 312	998 953
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	1 406 898	-15 129	1 391 769	988 863
B.II. 1.	Pozemky a stavby	015	1 263 011	-5 996	1 257 015	907 585
1.1	Pozemky	016	1 249 196		1 249 196	901 296
1.2	Stavby	017	13 815	-5 996	7 819	6 289
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	10 787	-9 133	1 654	280
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
4.1	Pěstitelské 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	133 100		133 100	80 998
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	133 100		133 100	77 838
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				3 160
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	394 543		394 543	10 090
B.III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	394 543		394 543	
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				40
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				10 050
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				50
7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				10 000

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	99 208		99 208	790 016
C.I.	Zásoby	038	81 261		81 261	97 868
C.I. 1.	Materiál	039				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	81 109		81 109	97 745
3.	Výrobky a zboží	041	152		152	123
3.1	Výrobky	042				
3.2	Zboží	043	152		152	123
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	8 023		8 023	11 957
C.II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	047				
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				
1.5.1	Pohledávky za společníky	053				
1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
1.5.3	Dohadné účty aktivní	055				
1.5.4	Jiné pohledávky	056				
C.II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	8 023		8 023	11 957
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	5 988		5 988	9 300
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060				
2.4	Pohledávky - ostatní	061	2 035		2 035	2 657
2.4.1	Pohledávky za společníky	062				
2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
2.4.3	Stát-daňové pohledávky	064	1		1	1 436
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	1 272		1 272	724
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	1		1	
2.4.6	Jiné pohledávky	067	761		761	497
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	9 924		9 924	680 191
C.IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	68		68	96
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	9 856		9 856	680 095
D.	Časové rozlišení aktiv	078	478		478	619
D. 1.	Náklady příštích období	079	478		478	619
2.	Komplexní náklady příštích období	080				
3.	Příjmy příštích období	081				

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	082	1 885 998	1 789 588
A.	Vlastní kapitál	083	1 352 110	1 139 917
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	238 880	186 380
A.II. 1.	Ážio	089		
2.	Kapitálové fondy	090	238 880	186 380
2.1	Ostatní kapitálové fondy	091	238 880	186 380
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092		
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	15	7
A.III. 1.	Ostatní rezervní fondy	097		
2.	Statutární a ostatní fondy	098	15	7
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	852 223	632 221
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z minulých let (+/-).	100	852 223	632 221
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	159 991	220 308
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje	104	531 764	529 892
B.	Rezervy	105	3 447	2 417
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	3 447	2 417
C.	Závazky	110	528 317	527 475
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	397 382	403 772
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	507	
4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	10 599	
7.	Závazky - podstatný vliv	120		
8.	Odložený daňový závazek	121	377	343
9.	Závazky - ostatní	122	35 899	53 429

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	35 899	53 429
C.II.	Krátkodobé závazky	126	130 935	123 703
1.	Vydané dluhopisy	127		
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	128		
1.2	Ostatní dluhopisy	129		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	15 606	
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	60 847	2 735
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	13 021	34 310
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		
7.	Závazky - podstatný vliv	135		
8.	Závazky ostatní	136	41 461	86 658
8.1	Závazky ke společníkům	137	11 738	16 244
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
8.3	Závazky k zaměstnancům	139	5 673	6 085
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	3 192	3 292
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	12 854	19 441
8.6	Dohadné účty pasivní	142	3 412	32 973
8.7	Jiné závazky	143	4 592	8 623
C.III.	Časové rozlišení pasiv	144		
1.	Výdaje příštích období	145		
2.	Výnosy příštích období	146		
D.	Časové rozlišení pasiv	147	2 124	119 779
1.	Výdaje příštích období	148	1 990	1 400
2.	Výnosy příštích období	149	134	118 379

Okamžik sestavení 20.06.2019	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou RNDr. Evžen Korec, CSc.
--	--	--

Příloha č. 4: Výkaz zisku a ztráty za rok 2018

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

za období **01.01.2018– 31.12.2018**

(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	596 157	1 031 004
II.	Tržby za prodej zboží	02	69	145
A.	Výkonová spotřeba	03	282 737	555 203
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	64	107
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	1 588	2 649
3.	Služby	06	281 085	552 447
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	16 636	27 630
C.	Aktivace (-)	08		-2
D.	Osobní náklady	09	65 506	98 606
1.	Mzdové náklady	10	49 058	73 830
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	16 448	24 776
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	15 894	23 899
2.2	Ostatní náklady	13	554	877
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	748	1 094
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	748	1 094
1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	748	1 094
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - ...	17		
2.	Úpravy hodnot zásob	18		
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	20	54 953	83 908
1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	21	54 551	83 613
2.	Tržby z prodeje materiálu	22		
3.	Ostatní provozní výnosy	23	402	295
F.	Ostatní provozní náklady	24	45 921	99 372
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	29 197	72 390
2.	Prodaný materiál	26		
3.	Daně a poplatky	27	729	1 156
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	1 030	
5.	Ostatní provozní náklady	29	14 965	25 826
*	Provozní výsledek hospodaření	30	239 631	333 154

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	20	
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	20	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	20	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35		
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
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	549	2 076
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	549	2 076
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	42 024	63 131
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	42 024	63 131
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	24 795	6
K.	Ostatní finanční náklady	47	25 182	146
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-41 862	-61 195
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	197 769	271 959
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	50	37 778	51 651
1.	Daň z příjmů splatná	51	37 744	51 607
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	34	44
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	159 991	220 308
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	159 991	220 308
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	676 542	1 117 139

Pozn.:

Příloha č. 5: Výkaz cash flow za rok 2018

Ze dne: 20.06.2019

Strana: 1

Cash Flow - Přímá metoda

Za období: 01.01.2018 - 31.12.2018
V tis. CZK

EKOSPOL a.s.
Dukelských hrdinů 747/19

170 00 Praha 7
IČ: 63999854

Označení	Popis		Částka
P	Stav peněžních prostředků na začátku období		680 191
(A)	Peněžní toky z provozní činnosti		
A.1	Provozní příjmy	+	686 994
A.1.1	Příjmy z prodeje výrobků a služeb	+	17 687
A.1.2	Příjmy z prodeje zboží	+	67
A.1.3	Přijaté úroky	+	549
A.1.4	Příjmy z mimořádné činnosti	+	
A.1.5	Přijaté DPH	+	88 619
A.1.6	Ostatní příjmy z provozní činnosti	+	580 073
A.2	Provozní výdaje	-	728 181
A.2.1	Výdaje na materiál a DHIM	-	13 284
A.2.2	Výdaje na zboží	-	93
A.2.3	Výdaje na energii	-	94
A.2.4	Výdaje na služby	-	286 454
A.2.5	Výdaje - osobní	-	58 201
A.2.6	Zaplacené daně a poplatky	-	51 967
A.2.7	Placené úroky	-	40 608
A.2.8	Výdaje z mimořádné činnosti	-	
A.2.9	Placené DPH	-	89 710
A.2.10	Ostatní provozní výdaje	-	187 771
A.3	Kursově rozdíly při přeceňování valut a deviz	+/-	
A	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	+/-	-41 187
(B)	Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1	Příjmy z prodeje stálých aktiv	+	2 206
B.2	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-	435 665
B.3	Příjmy z prodeje finančních investic	+	14 572
B.4	Výdaje spojené s pořízením finančních investic	-	278 005
B	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	+/-	- 696 892
(C)	Peněžní toky z finanční činnosti		
C.1	Přijaté půjčky a úvěry	+/-	15 606
C.1.1	Připsané peníze	+	
C.1.2	Splátka přijaté půjčky a úvěru	-	
C.1.3	Přírůstek / úbytek kreditního zůstatku bankovních účtů	+/-	15 606
C.2	Dopady změn vlastního jmění na peněžní prostředky	+/-	52 208
C	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	+/-	67 813
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	+/-	- 670 266
R	Stav peněžních prostředků na konci období		9 924

PREMIER system ver. X6.3 © 1995-2018

Příloha č. 6: Přehled o změnách vlastního kapitálu

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU sestavený za rok končící 31. 12. 2018 v celých tisících Kč	Obchodní firma a identifikace účetní jednotky:	
	EKOSPOL a.s.	
	Dukelských hrdinů 747/19, 170 00 Praha 7	
	zápis v OR u Městského soudu v Praze sp. zn. B 3590	
	IČ: 639 99 854	
zpracovaný dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění a prováděcích předpisů k tomuto zákonu pro podnikatele	Kategorie účetní jednotky: střední účetní jednotka	

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Kapitálové fondy	Rezervní fond	Ostatní fondy - sociální fond	Nerozdělený zisk (+) minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM
Stav k 30. 6. 2016	101 000		144 380		63	512 463	139 938	897 844
Rozdělení zisku					180	139 758	-139 938	
Vklad do kapitálového fondu			42 000					42 000
Splácení zápůjček do sociálního fondu								
Čerpání ostatního fondu					-236			-236
Dividendy						-20 000		-20 000
Výsledek hospodaření za běžné období							220 308	220 308
Stav k 31. 12. 2017	101 000		186 380		7	632 221	220 308	1 139 916
Převod výsledku hospodaření					300	220 008	-220 308	
Vklad do kapitálového fondu			52 500					52 500
Splácení zápůjček do sociálního fondu								
Čerpání ostatního fondu					-292			-292
Dividendy						-6		-6
Výsledek hospodaření za běžné období							159 991	159 991
Stav k 31. 12. 2018	101 000		238 880		15	852 223	159 991	1 352 109

Datum sestavení: 20. 6. 2019	Podpisový záznam zástupců statutárního orgánu:	
	RNDr. Evžen Korec, CSc., předseda představenstva	Jana Korcová, členka představenstva

Příloha č. 7: Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2018

Příloha k účetní závěrce
společnosti **EKOSPOL® a. s.**
k 31. 12. 2018

Příloha k účetní závěrce společnosti **EKOSPOL® a. s.** k 31. 12. 2018

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: developerská činnost v oblasti bytů a pozemků, stavební činnost

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. 2018 do 31. 12. 2018 byla provedena změna ve způsobu jednání členů představenstva. Zároveň byla provedena změna v možnosti převodu akcií na jiného akcionáře.

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. reklamací |
| 2. sektor výstavby | 2. odd. recepce |
| 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 uzávěrky účetních knih:

Představenstvo: RNDr. Evžen Korec, CSc. – předseda
Jana Korcová – členka
Mgr. Eva Hromasová – členka

Dozorčí rada: Bc. Pavel Štefek – předseda
Bc. Evžen Korec – člen
Ing. Ondřej Chalupa – člen

2. Majetková či smluvní spoluúčast účetní jednotky v jiných společnostech

Účetní jednotka má kapitálovou účast ve dvou společnostech s ručením omezeným. V průběhu sledovaného účetního období došlo k nabytí obchodního podílu ve společnosti Areál Smíchov, s.r.o., IČ 04899938, a zároveň i k ukončení účasti v této společnosti. Vypořádací podíl stanovený z hodnoty základního kapitálu byl vypořádán v nepeněžní formě.

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

3. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

Zaměstnanci	1. 1. 2018 - 31. 12. 2018		1. 7. 2016 - 31. 12. 2017	
	všichni	z toho řídící	všichni	z toho řídící
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	63	7	61	6
Mzdové náklady	49 058	10 088	73 830	8 129
Odměny členům statutárních orgánů společnosti	0	0	0	0
Odměny členům dozorčích orgánů společnosti	0	0	0	0
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní poj.	15 894	2 765	23 899	2 764
Sociální náklady	554	*	877	*
Osobní náklady celkem	65 506	12 853	98 606	10 893

Společnost se řídí aktuálně platnými legislativními 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 2018 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. 2018 a skončilo 31. 12. 2018, tj. trvalo 12 měsíců.

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

- prováděno způsobem A 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 firma nevlastnila. Majetkové účasti firma oceňovala reálnou hodnotou.

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 nedošlo v účetní jednotce k žádným změnám při oceňování. Účetní odpisy byly účtovány průběžně lineárně. Účetní jednotka používá účetní software PREMIER systém, a to již od 1. 1. 2005. V předcházejících obdobích byl používán účetní program ABRA.

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. 2017	Tvorba	Zúčtování	Zůstatek 31. 12. 2018
- 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 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. Přepočet 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 2018 přijala krátkodobý bankovní úvěr na provozní financování. Společnost nemá žádné dlouhodobé bankovní úvěry.

1.3. Rozpis přijatých dotací na dlouhodobé a provozní účely

Společnost nepřijala v roce 2018 žádné dotace na provozní ani dlouhodobé účely.

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. 2017	Přírůstky	Úbytky	31. 12. 2018
Pozemky	901 295 672	377 097 675	29 197 450	1 249 195 897
Budovy, haly, stavby	11 979 450	1 835 814	0	13 815 264
Stroje, přístroje, zařízení	2 844 325	72 840	73 314	2 843 851
Dopravní prostředky	6 588 188	1 743 738	388 900	7 943 026
Pořízení hmotného majetku	3 160 336	377 589 476	380 749 812	0
Celkem pořizovací cena	925 867 971	758 339 543	410 409 476	1 273 798 038

	Oprávk v Kč			
	31. 12. 2017	Úbytky	Přírůstky	31. 12. 2018
Pozemky	0	0	0	0
Budovy, haly, stavby	5 690 248	0	305 470	5 995 718
Stroje, přístroje, zařízení	2 757 740	73 314	46 112	2 730 538
Dopravní prostředky	6 394 902	388 900	396 727	6 402 729
Pořízení hmotného majetku	0	0	0	0
Celkem oprávk	14 842 890	462 214	748 309	15 128 985

	Zůstatková cena v Kč			
	31. 12. 2017	Přírůstky	Úbytky	31. 12. 2018
Pozemky	901 295 672	377 097 675	29 197 450	1 249 195 897
Budovy, haly, stavby	6 289 202	1 835 814	305 470	7 819 546
Stroje, přístroje, zařízení	86 585	72 840	46 112	113 313
Dopravní prostředky	193 286	1 743 738	396 727	1 540 297
Pořízení hmotného majetku	3 160 336	377 589 476	380 749 812	0
Celkem zůstatková hodnota	911 025 081	758 339 543	410 695 571	1 258 669 053

3.2. Hlavní skupiny nehmotného majetku (v celých Kč)

	Pořizovací cena v Kč			
	31. 12. 2017	Přírůstky	Úbytky	31. 12. 2018
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. 2017	Úbytky	Přírůstky	31. 12. 2018
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. 2017	Přírůstky	Úbytky	31. 12. 2018
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. 2018	31. 12. 2017
drobný hmotný majetek	11 015 950	11 059 687
drobný nehmotný majetek	828 311	828 311
Celkem	11 844 261	11 887 998

3.6. Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem nebo věcným břemenem

Společnost nemá k 31. 12. 2018 žádný majetek zatížený zástavním právem. V předchozím účetním období byly zástavním právem zatíženy některé rozestavěné bytové jednotky, kde dlužníkem byl klient vůči institucím poskytujícím úvěr (hypoteční úvěr) na koupi dané bytové jednotky. 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. 2017	Zvýšení	Snížení	31. 12. 2018
Základní kapitál	101 000	0	0	101 000
Kapitálové fondy	186 380	52 500	0	238 880
Zákonný rezervní fond	0	0	0	0
Statutární a ostatní fondy	7	300	292	15
Nerozdělený zisk minulých let	632 221	220 008	6	852 223
Výsledek hospodaření běžného úč. období	220 308	159 991	220 308	159 991
Vlastní kapitál celkem	1 139 916	432 799	220 606	1 352 109

Způsob rozdělení zisku předcházejícího účetního období:

Část zisku roku 2016/17 ve výši 300 tis. Kč byla přidělena do sociálního fondu a zbytek byl převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Zisk roku 2018 ve výši 159 991 tis. Kč zůstává ke dni vyhotovení Přílohy nerozdělený. O rozdělení tohoto zisku rozhodne valná hromada společnosti.

4.2. Základní kapitál

2018				
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	

2016/17				
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. 2018	31. 12. 2017
Do 30	189	53
30 - 60	1	0
60 - 180	5	0
180 a více	0	0
z toho delší než 5 let	0	0

5.2. Závazky po lhůtě splatnosti

Společnost nemá ke dni 31. 12. 2018 závazky po lhůtě splatnosti.

5.3. Údaje o pohledávkách a závazcích k podnikům ve skupině

Společnost eviduje závazky vůči firmám EKOINVEST, spol. s r.o., EKOREAL spol. s r.o. a HELIX, spol. s r.o. ve formě zápůjček a nevyplacených dividend v celkové výši cca 16 333 tis. Kč a závazek z přijatých zápůjček vůči ovládané osobě společnosti AREÁL ZLIČÍN s.r.o. ve výši 10 595 tis. Kč. Společnost eviduje pohledávku vůči firmě HELIX, spol. s r.o. z titulu poskytnuté zápůjčky ve výši 262 tis. Kč.

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 78 mil. Kč.

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. 2017	Přírůstek	Úbytek	Zůstatek 31. 12. 2018
Zákonné rezervy (opravy DHM)	0	0	0	0
Ostatní rezervy (právní spory)	2 417	1 230	200	3 447
Celkem	2 417	1 230	200	3 447

7. Odložený daňový závazek

	Zůstatek 31. 12. 2017	Přírůstek	Úbytek	Zůstatek 31. 12. 2018
Celkem	342	34	0	377

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. – 31. 12. 2018	1. 7. 2016 – 31. 12. 2017
Tržby za vlastní výrobky	584 282	1 016 066
Tržby z prodeje služeb	11 874	14 938
Tržby z prodeje dlouh. majetku	54 551	83 613
Ostatní výnosy	25 835	2 522
Celkem	676 542	1 117 139
Změna stavu zásob	16 636	27 630
Úhrnem	659 906	1 089 509

Položka ostatní výnosy obsahuje v roce 2018 finanční výnos z vypořádacího podílu při ukončení účasti ve společnosti Areál Smíchov, s.r.o., IČ 04899938, ve výši cca 24,79 mil. Kč. Vypořádací podíl byl vypočten na základě mezitímní účetní závěrky společnosti Areál Smíchov, s.r.o. k datu ukončení účasti společníka a odpovídal 99 % základního kapitálu. Odpovídající náklad vzniklý v souvislosti s vyřazením tohoto obchodního podílu je zachycen na účtu ostatních finančních nákladů.

9. Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost neprováděla v průběhu účetního období žádný výzkum či vývoj.

10. Sdružení

Společnost není členem žádného sdružení.

11. Celkové náklady na audit

Celkové náklady na povinný audit účetní závěrky za rok 2018 jsou ve výši 80 tis. Kč.

12. Lesní pozemky

Společnost k 31. 12. 2018 vlastnila cca 13 ha lesních pozemků.

13. Ochrana životního prostředí

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

Sestaveno dne: 19. 6. 2019	Sestavil: Bc. Vítězslav Machaň	Podpis statutárního zástupce:

Příloha č. 8: 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 1.1.2018 do 31.12.2018.

I. Struktura podnikatelského seskupení

Struktura podnikatelského seskupení je vyjádřena ve schématu tvořícího 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 dceřiné obchodní společnosti. EKOSPOL a.s. jako osoba vlastní většinový podíl přímo ovládá společnosti Areál Uhřetěves s.r.o. a AREÁL ZLIČÍN s.r.o.

III. Způsob a prostředky ovládnutí

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 zápůjčce č. 71000519 ze dne 31.12.2018
- dohoda o převodu práv a povinností z územního rozhodnutí č. 9009118 ze dne 11.4.2018

BD

- dohoda o zániku věcného břemene č. 9003618 ze dne 23.3.2018
- smlouva o zápůjčce č. 71000218 ze dne 29.12.2017
- smlouva o zřízení věcného břemene č. 9008615 ze dne 26.5.2015
- smlouva o zřízení věcného břemene č. 9008715 ze dne 26.5.2015
- komisionářská smlouva č. 71000614 ze dne 26.3.2014
- smlouva o zřízení věcného břemene č. 9012413 ze dne 9.10.2013
- smlouva o zřízení věcného břemene č. 9003912 ze dne 20.4.2012
- nájemní smlouva č. 62000212 ze dne 29.12.2011
- smlouva o zřízení věcného břemene č. 9009011 ze dne 2.6.2011
- smlouva o zřízení věcného břemene č. 9009809 ze dne 21.8.2009
- smlouva o zřízení věcného břemene č. 9010308 ze dne 22.8.2008
- smlouva o zřízení věcného břemene č. 9010607 ze dne 17.7.2007

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

- smlouva o zápůjčce č. 71000619 ze dne 31.12.2018
- smlouva o zápůjčce č. 71000318 ze dne 29.12.2017
- komisionářská smlouva č. 71001313 ze dne 13.5.2013

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

- smlouva o zápůjčce č. 71000719 ze dne 31.12.2018
- dohoda o ukončení účasti společníka ve společnosti č. 9012818 ze dne 19.9.2018
- smlouva o převodu podílu č. 9006018 ze dne 31.5.2018
- smlouva o zápůjčce č. 71002218 ze dne 23.5.2018
- smlouva o zápůjčce č. 71000418 ze dne 29.12.2017
- komisionářská smlouva č. 71001413 ze dne 13.5.2013

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

- smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku mimo základní kapitál č. 9019518 ze dne 15.4.2018

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

- smlouva o zápůjčce č. 9014118 ze dne 24.10.2018
- smlouva o spolupráci č. 9008418 ze dne 1.6.2018
- smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku mimo základní kapitál č. 9007518 ze dne 25.6.2018
- smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem č. 9004518 ze dne 12.4.2018
- smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem č. 9004518 ze dne 28.5.2018
- smlouva o úvěru č. 71000818 ze dne 28.5.2018
- smlouva o úvěru č. 71000718 ze dne 12.4.2018

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

- dohoda o výplatě vypořádacího podílu č. 9013018 ze dne 27.9.2018
- smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku mimo základní kapitál č. 71001718 ze dne 31.8.2018
- smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku mimo základní kapitál č. 71001718 ze dne 25.6.2018
- smlouva o zápůjčce č. 71001618 ze dne 15.2.2018

BOL

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 či nevýhody nad rámec běžných obchodních vztahů.

Příloha č. 1 – Struktura podnikatelského seskupení

V Praze dne 06. 03. 2019.



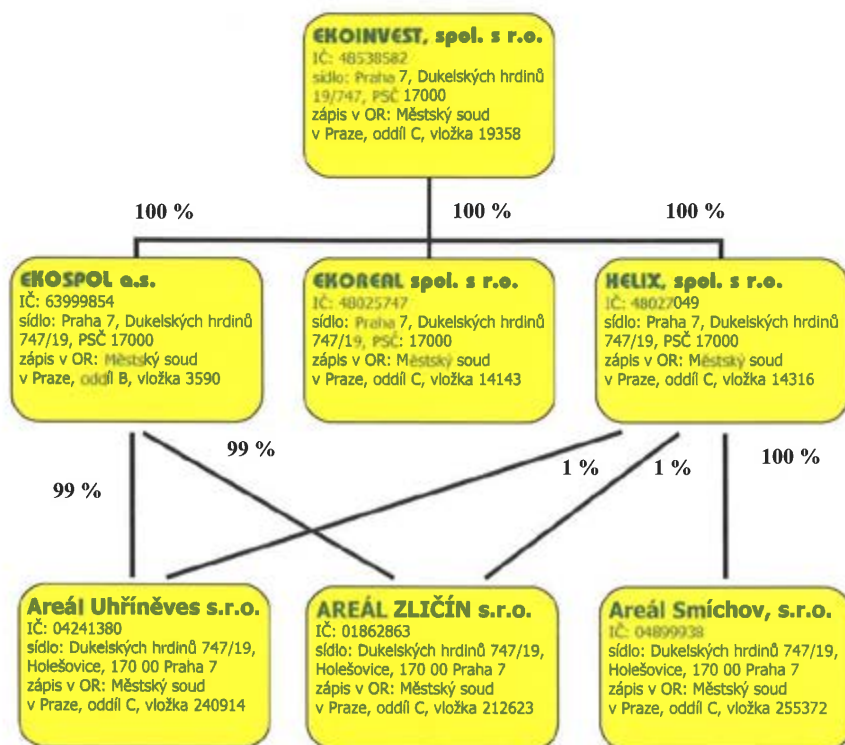
EKOSPOL a.s.
RNDr. Evžen Korec, CSc.
předseda představenstva



EKOSPOL a.s.
Jana Korcová
člen představenstva



Příloha č. 1 – Struktura podnikatelského seskupení





Zvířata ze ZOO Tábor





