



Výroční zpráva

2019

EKOSPOL®



Obsah

Úvodní slovo předsedy představenstva	2
O společnosti EKOSPOL	3
Orgány a vedení	4
EKOSPOL v roce 2019	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 29. 2. 2020	17
Příloha č. 3: Výkaz zisku a ztráty za období 1. 1. 2019 - 29. 2. 2020	21
Příloha č. 4: Výkaz Cash Flow za období 1. 1. 2019 - 29. 2. 2020	23
Příloha č. 5: Přehled o změnách vlastního kapitálu	24
Příloha č. 6: Příloha k účetní závěrce k 29. 2. 2020	25
Příloha č. 7: Zpráva představenstva o vztazích mezi propojenými osobami	35

Foto na obálce: Dokončený projekt Michelské zahrady

Projekt Ekorezidence Hodkovičky ve výstavbě



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 2019. Ten byl ve znamení dokončení prémiového projektu Michelské zahrady, jehož kolaudace se uskutečnila v samotném závěru roku.

Tento projekt s pouhými 36 nadstandardními byty představoval pro EKOSPOL výrazný milník, protože vůbec poprvé se pustil do prémiového segmentu trhu. Terasové zahrádky u bytů poskytují svým majitelům dokonalý výhled na Prahu. Není proto divu, že i o tento projekt byl mezi kupujícími obrovský zájem.

Byť velikostí jsou spíše menší, mezi referenčními projekty budou mít Michelské zahrady zaslouženě významné místo. Nejde jen o vyšší standard použitý u všech bytů, ale také o úžasné místo

s neopakovatelnými panoramatickými výhledy. Vyhledávaná lokalita s sebou nesla vysoké nároky na výstavbu a donutila nás vymyslet neotřelá řešení. Tento prémiový projekt tak obohatil pražský rezidenční trh.

Jaro bylo ve znamení zahájení 160 bytů v projektu Ekorezidence Hodkovičky. I tento projekt pro nás znamenal určitý předěl – všechny byty jsou totiž vybaveny rekuperací, která je od loňského roku v tomto typu budov povinná. Atraktivní místo u Vltavy a velmi příznivé ceny, které byly hluboko pod celopražským průměrem, vyvolaly obrovský zájem klientů. Na konci roku tak svého majitele měly už tři čtvrtiny všech bytů. Dá se proto očekávat, že i tento projekt bude vyprodán ještě před dokončením a přidá se tak do dlouhé řady našich projektů, kde v době kolaudace nebyl k dispozici už ani jediný byt.

Nově jsme do nabídky zařadili čtyři výjimečné parcely pro stavbu luxusních vil v lokalitě Alšova vyhlídka s nádherným výhledem na přilehlé chráněné území. Pokračovali jsme také v prodeji parcel Slavík Kbely, které představují jedno z mála míst na území Prahy, kde je možné koupit parcelu pro stavbu rodinného domu.

Velké plány máme i do dalších let, protože veškeré zisky reinvestujeme do nákupu nových pozemků a výstavby nových projektů. Patříme k největším soukromým vlastníkům pozemků v Praze a blízkém okolí, kde vlastníme půl milionu metrů čtverečních pozemků. Aktuálně na nich připravujeme 16 projektů s celkem 7 000 byty.

EKOSPOL patřil i v roce 2019 k nejoblíbenějším zaměstnavatelům, o některou z vybraných pozic se hlásilo takřka 5 tisíc zájemců. To je v době takřka nulové nezaměstnanosti velký úspěch.

Všechny naše projekty a hlavně 10 tisíc klientů, kteří si od nás koupili byt nebo parcelu, jsou závazkem k tomu, abychom pokračovali v naší práci a proměně Prahy. Rozpracované projekty jsou zárukou toho, že i v příštích letech potvrdíme 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 27 let své existence vypracovala do pozice lídra českého developerského trhu a dokončila 56 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	Ing. 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 prodeje nemovitostí	Ing. Zdeněk Buček
Ředitel právního sektoru	Bc. Pavel Štefek
Zástupce ředitele personálního sektoru	Ing. Klára Hnáťová
Finanční ředitel	Bc. Vítězslav Machaň
Tiskový mluvčí a vedoucí oddělení PR	Bc. Filip Sušanka
Vedoucí manažeři projektů	Ing. Zdeněk Janda Ing. Pavel Čačík Ing. Bohumil Linhart
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 2019 dokončila a novým majitelům předala 36 prémiových bytů v komorním projektu Michelské zahrady. Začala stavět 160 moderních bytů v projektu Ekorezidence Hodkovičky.

EKOSPOL si i v roce 2019 udržel pozici nejlépe placícího zaměstnavatele ve stavebnictví v České republice, do výběrového řízení se na vypsané pozice v roce 2019 přihlásilo téměř 5 tisíc zájemců.

Průměrná roční mzda zaměstnance EKOSPOLU přesáhla v roce 2019 hranici 783 000 Kč a průměrná měsíční mzda tak činila 65 273 korun. V celé zemi přitom na konci čtvrtého čtvrtletí podle ČSÚ dosahovala průměrná mzda 36 114 korun měsíčně.

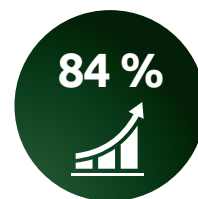
Právě díky výborným finančním podmínkám a motivačnímu systému odměňování patřil Ekospol k nejvyhledávanějším zaměstnavatelům v zemi.

Post mediální jedničky českého developmentu obsadil také v roce 2019 Evžen Korec, který se opět stal nejcitovanější osobností oboru.

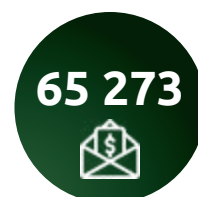
Generální ředitel EKOSPOLU RNDr. Evžen Korec, CSc. rovněž pokračoval v úspěších na knižním trhu. Celkově se titulů „Co je v domě, není pro mě!“, „Koupě bytu pod lupou“ a „Pozemky ukrývají poklady“ prodalo již téměř 10 000 výtisků. Další tisíce prodaných kusů si na své konto připsala i kniha „Jak jsem zachránil ZOO v Táboře“, která se díky



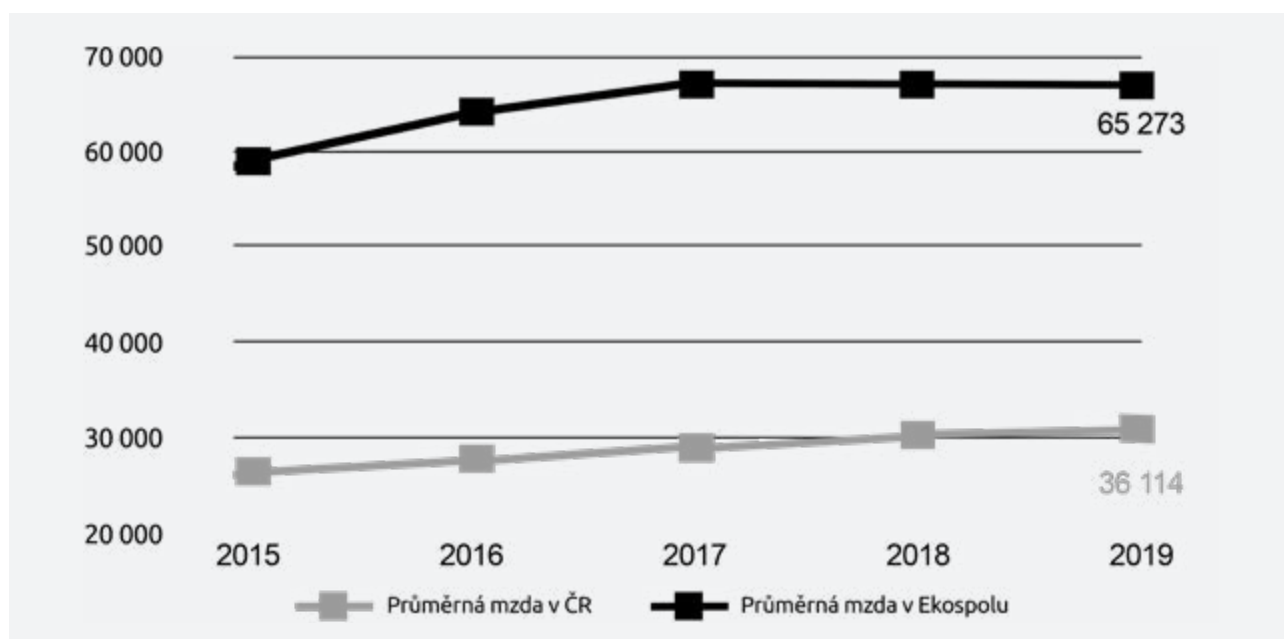
Prodáno 145 nových bytů



84 % bytů v nových projektech bylo prodáno do 6 měsíců od zahájení prodeje



Průměrná mzda 65 273 Kč měsíčně



Graf 1: Srovnání vývoje průměrných mezd v Ekospolu a v ČR mezi lety 2015 a 2019 (zdroj: EKOSPOL a.s., Český statistický úřad)

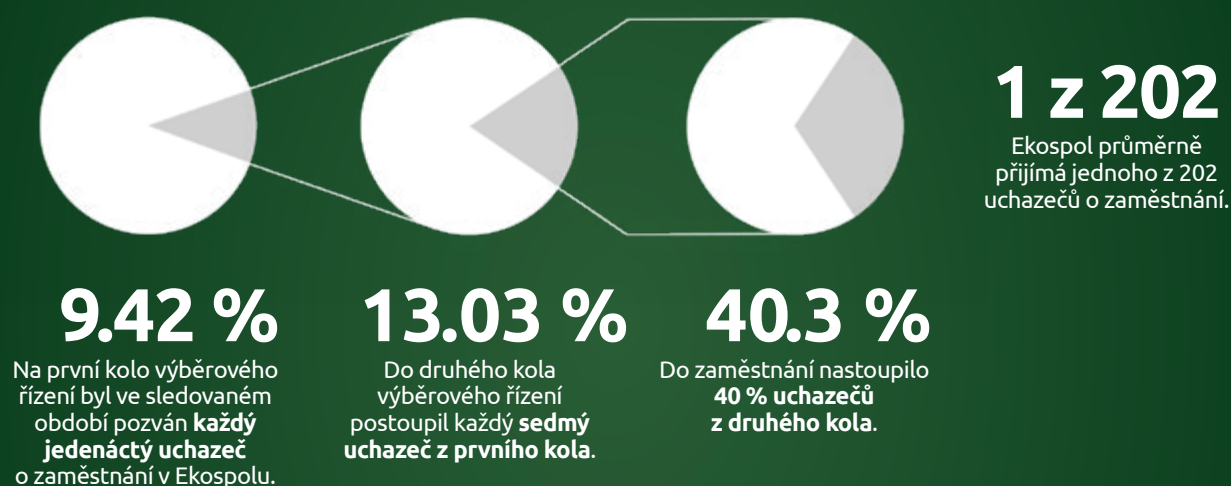


Nejcitovanější osobnost develop-
mentu: Evžen Korec

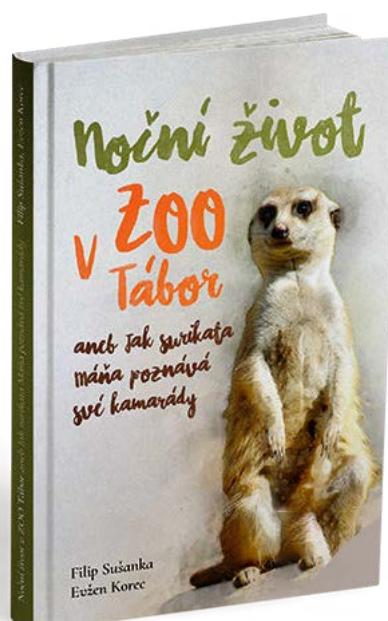
velkému zájmu dočkala i dotisku. V loňském roce pak obohatil trh rovnou o dvě knihy – „Noční život v ZOO Tábor“ a „Jak prodloužit život vašeho psa“.

Zástupci společnosti EKOSPOL pravidelně přednášejí na nejprestižnějších konferencích a univerzitách. V roce 2019 přednášel generální ředitel společnosti Evžen Korec například na Vysoké škole ekonomické v Praze.

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



Knihy „Jak prodloužit život vašeho psa“ a „Noční život v ZOO Tábor“



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 a v roce 2019 počet návštěvníků opět vzrostl na 86 tisíc. Díky tomu se ZOO Tábor zařadila mezi nejnavštěvovanější turistické cíle v jižních Čechách.

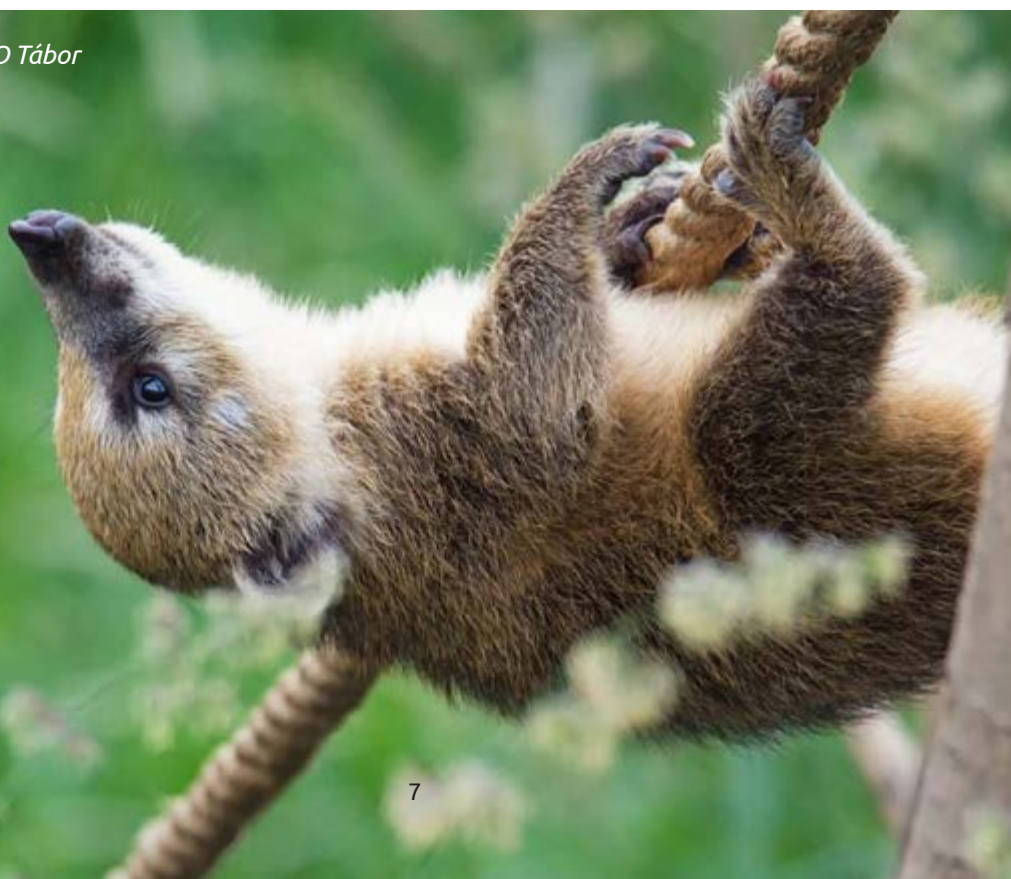
Výrazný podíl na tomto úspěšném růstu má právě společnost EKOSPOL, která je s velkým odstupem největším sponzorem táborské zoologické zahrady.

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.



Jeřáb mandžuský v ZOO Tábor

Nosál červený v ZOO Tábor





*Fosa madagaskarská 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 zuba evropského do volné přírody.

Návrat zuba evropského do volné přírody



*I klienti Ekospolu se podílejí na unikátním projektu **návratu zuba evropského do české krajiny**.*

Zoologická zahrada ZOO Tábor nadále pokračuje v chovu zubů 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 společnosti Ekospol RNDr. Evženem Korcem, CSc.*

Projekty společnosti EKOSPOL

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

I v roce 2019 se tento hlavní cíl podařilo naplnit a projekt Michelské zahrady je z rozhodující části vyprodán.

Dokončené projekty

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 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

Projekty ve výstavbě

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

Projekty ve výstavbě



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



Ekobyty u Obory

Ekobyty U Obory (Celkový počet bytů: 69)

Ekobyty U Obory mezi ulicemi Františka Diviše a Bystřičná je moderní rezidenční projekt ve vyhledávané lokalitě jen čtvrt hodiny 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.



Ekocity Uhřetěves II

Ekocity Uhřetěves II (Celkový počet bytů: 220)

Ekocity Uhřetěves II je moderní nízkoenergetický 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 kdokoli.

Připravované projekty

Ekorezidence Braník (Celkový počet bytů: 289)

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

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 či Dalejským údolím. Okolní příroda přímo vybízí ke klidným rodinným procházkám i sportovním výkonům.



Výhledy Barrandov II

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.



Ekocity Hostivař

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 ucelené 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.



Jak prodloužit život vašeho psa

Ojedinělá 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.

EKOSPOL opět potvrdil, že oprávněně patří **k hlavním hráčům na trhu** rezidenčního developmentu. Kolaudací projektu Michelské zahrady vstoupil do prémiového segmentu rezidenčního trhu a klientům nabídl opravdu výjimečné bydlení.

Ekospol se za 27 let dostal z pozice malé začínající firmy na post dlouhodobého lídra bytové výstavby. Dokončili jsme 56 větších bytových projektů pro 10 000 klientů. Přeměnili jsme mnohé pražské lokality k lepšímu, naposledy například v Kyjích, kde vznikla zcela nová městská čtvrť Panorama Kyje s takřka tisícovkou bytů. Tisíc bytů jsme postavili také ve dvou projektech v Praze 15 – Nově Měcholupy a U Hostivařské přehrady. Stále pracujeme i na rozlohou největším rezidenčním projektu v historii ČR v Roztokách u Prahy, kde stavíme bydlení na 40 hektarech. Zatím je dokončeno na 300 bytů a 200 parcel, což představuje zhruba třetinu plánované výstavby.

V Praze a nejbližším okolí vlastníme půl milionu metrů čtverečních pozemků pro bytovou výstavbu. Připravujeme 16 projektů s celkem 7 000 byty v tržní hodnotě přesahující 30 miliard korun. Mezi nimi jsou i opravdu velké projekty s mnoha stovkami bytů v čele s projektem ve Zličíně, který zásadně změní podobu celé městské části. Postavíme tam totiž více než dva tisíce bytů včetně infrastruktury. Na našich pozemcích tam vyrostе i škola a lávka spojující Zličín a Řepy.

Také v roce 2020 chceme mít výrazné slovo na pražském developerském trhu. Rádi bychom nabídku oživilí hned o dva moderní projekty v Uhřetěvsi s dohromady třemi stovkami bytů. Rádi bychom do nabídky zařadili také projekt s 300 byty v Praze 5, i u něj však záleží na úspěšném dokončení povolovacího procesu. Chceme i v následujících letech potvrdit svou 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: Zpráva nezávislého auditora



Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti **EKOSPOL a.s.**

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **EKOSPOL a.s.** („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 29. 02. 2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 29. 02. 2020, 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 k 29. 02. 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 29. 02. 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace 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 ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit usudek činěný na základě ostatních informací.

[1]

Petrus & Partner, s.r.o.

Novodvorská 1062/12
142 00 Praha 6 - Litvice

e-mail: info@petrus-partner.cz
www.petrus-partner.cz

IČ: 26725835
OČ: 0226725835

Bankovní spojení: ČSOB – Praha 6
A/sú 1796124010000

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném v Městském soudním úřadě v Praze, oddíl C, vložka 220915.
Oprávněná KA ČR pro výkon společenské služby

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.

[2]

Petrus & Partner, s.r.o.

Novodvorská 10h2/12
142 00 Praha 4 - Ústřel

e-mail: info@petrus-partner.cz
www.petrus-partner.cz

IČ 26725835
DIČ CZ26725835

Bankovní spojení: ČSOB - Heřt 4
č. účtu: 17861124314300

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, číslo 26725, dle právního předpisu o obchodním rejstříku, § 15.

- 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 vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účelích pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. 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 dostatečně, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně příloh, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naši 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.

Datum: 31.8.2020

Petrus & Partner, s.r.o.
Novodvorská 1062/12
142 00 Praha 4
oprávnění KA ČR č. 551
auditorská společnost



[Handwritten signature]

Ing. Petra Petrusová
oprávnění KA ČR č. 1862
odpovědný auditor

[3]

Petrus & Partner, s.r.o.

Novodvorská 1062/12
142 00 Praha 4 - Inčopa

e-mail: info@petrus-partner.cz
www.petrus-partner.cz

Č. 26725805
DIČ CZ26725835

Bankovní spojení: ČSOB – Praha 4
Č. účtu: 17881240100100

Sepce předpokládá, že společnost je v dobrém finančním a právním stavu, vedená v Městské knihovně v Praze, oddíl C, v zápisu 220616
Oprávnění KA ČR auditorská společnost č. 551

Příloha č. 2: Rozvaha ke dni 29.2.2020

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

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni **29.02.2020**

(v celých tisících Kč)

IČ

63999854

Obor podnikání nebo činnost podle IČO: 63999854

EKOSPOL a.s.

Ulice a číselný kód nebo místo podnikání a činnost podle IČO: 170 00 Praha 7

Dokladských čísel 747/19

170 00 Praha 7

Česká republika

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období d
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM	001	2 020 370	-15 887	2 004 483	1 885 898
A	Pohledávky ze upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	1 719 045	-15 887	1 703 158	1 786 312
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	942	- 942		
B.I.1	1. Nehmotné výsledky vývoje	005				
2	Osobnostní práva	006	942	- 942		
2.1	Software	007	942	- 942		
2.2	Ostatní osobnostní práva	008				
3.	Goodwill (v.t.)	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	1 355 560	-14 945	1 340 615	1 391 759
B.II.1	1. Pozemky a stavby	015	1 345 928	-8 501	1 339 427	1 257 015
1.1	Pozemky	016	1 332 112		1 332 112	1 248 196
1.2	Stavby	017	13 815	-8 531	7 314	7 820
2	Hmotná movitá věci a jejich součásti	018	9 633	-8 444	1 189	1 654
3.	Osobovací rozdíly k nabytému majetku	019				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
4.1	Pěstitelské ceny trvalých porostů	021				
4.2	Dospělé 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
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				133 100
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	362 543		362 543	394 543
B.III.1	1. Podíly - ovládaná nebo ovládaná osoba	028	362 543		362 543	394 543
2.	Záručky a úvěry - ovládaná nebo ovládaná osoba poskytlá v.t.	029				
3.	Podíly - podléhající v.t.	030				
4.	Záručky a úvěry - podléhající v.t.	031				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
6.	Záručky 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				



Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. obdob.
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	037	300 810		300 810	99 209
C.I.	Zásoby	038	218 499		218 499	81 261
C.I. 1.	1. Materiál	039				
	2. Hromaditelná výroba a pořízení	040	187 591		187 591	81 109
	3. Výroby a zboží	041	30 908		30 908	152
	3.1 Výroby	042	30 817		30 817	
	3.2 Zboží	043	291		291	152
	4. Měna a ostatní závazky a jejich skupiny	044				
	5. Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.I.	Pohledávky	046	15 438		15 438	8 023
C.I. 1.	1. Dlouhodobé pohledávky	047				
	1.1 Pohledávky z obchodních vztahů	048				
	1.2 Pohledávky - ovládaná nebo ovládaná osoba	049				
	1.3 Pohledávky - podstatný vliv	050				
	1.4 Odložena 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.I. 2.	2. Krátkodobé pohledávky	057	15 438		15 438	8 023
	2.1 Pohledávky z obchodních vztahů	058	13 063		13 063	5 988
	2.2 Pohledávky - ovládaná nebo ovládaná osoba	059				
	2.3 Pohledávky - podstatný vliv	060				
	2.4 Pohledávky - ostatní	061	2 374		2 374	2 035
	2.4.1 Pohledávky za společníky	062				
	2.4.2 Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
	2.4.3 Státní daňové pohledávky	064	1		1	1
	2.4.4 Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	1 600		1 600	1 272
	2.4.5 Dohadné účty pasivní	066				1
	2.4.6 Jiné pohledávky	067	773		773	701
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.II..	Krátkodobý finanční majetek	072				
C.III.	1. Podíly - ovládaná nebo ovládaná osoba	073				
	2. Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky	075	66 873		66 873	9 924
C.IV. 1.	1. Peněžní prostředky v pokladně	076	60		60	59
	2. Peněžní prostředky na účtech	077	66 813		66 813	9 866
D.	Časové rozlišení závazků	078	515		515	478
D. 1.	1. Náklady příštích období	079	363		363	476
	2. Komplexní náklady příštích období	080				
	3. Příjmy příštích období	081	153		153	



Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	d	e
	PASIVA CELKEM	102	2 004 483	1 835 889
A	Vlastní kapitál	103	1 344 169	1 352 110
A I.	Základní kapitál	104	101 000	101 000
A I. 1.	Základní kapitál	105	101 000	101 000
2	Kapita podíl y (-)	106		
3	Změny základního kapitálu	107		
A I.	Ážio a kapitálové fondy	108	248 880	238 880
A I. I	Ážio	109		
2	Kapitálové fondy	110	248 880	238 880
2 1	Další kapitálové fondy	111	248 880	238 880
2 2	Dotace z plnění z majetku a závazků (+/-)	112	-32 000	
2 3	Dotace z plnění z plnění na přímých obchodních korporacích	113		
2 4	Fondy z plnění obchodních korporací (+/-)	114		
2 5	Fondy z ocenění na přímých obchodních korporacích (+/-)	115		
A II	Fondy ze zisku	116	594	15
A II. I	Dotace z ocenění fondy	117		
2	Skladování a ostatní fondy	118	594	15
A V.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	119	989 919	852 223
A V. 1	Neobdobný zisk nebo nouzová ztráta z minulých let (+/-)	120	981 185	852 223
2	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	121	-1 268	
A V	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	122	3 777	158 994
A VI	Rozhodnutí o zadržování výplátů podruhé na zisku (-)	123		
B + C	Čistá zdroje	124	633 364	531 764
B	Rezervy	125	2 470	3 447
B 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	126		
2.	Rezerva na daň z příjmů	127		
3	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	128		
4	Ostatné rezervy	129	2 470	3 447
C.	Závazky	130	630 895	528 318
G I	Dlouhodobé závazky	131	427 674	397 384
1.	Vydání dluhopisů	132	350 000	350 000
1 1	Vyměnitelné dluhopisy	133		
1 2	Ostatné dluhopisy	134	350 000	350 000
2.	Závazky s úrokovým institucím	135		
3	Dlouhodobé přímé zálohy	136	90	507
4	Závazky z obchodních vztahů	137		
5	Dlouhodobé směny s úrovní	138		
6	Závazky - vkladné nebo vkladové osoby	139	48 418	10 590
7.	Závazky - poskytnutí vliv	140		
8	Odložený daňový zápis	141	585	377
9.	Závazky - ostatní	142	28 599	35 890



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	28 599	35 899
C. II.	Krátkodobé závazky	126	203 223	130 935
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	163 007	60 847
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	13 287	13 021
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		
7.	Závazky - podstatný vliv	135		
8.	Závazky ostatní	136	26 930	41 461
8.1	Závazky ke společníkům	137	4 572	11 738
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
8.3	Závazky k zaměstnancům	139	2 192	5 673
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	1 151	3 192
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	7 927	12 854
8.6	Dohadné účty pasivní	142	6 745	3 412
8.7	Jiné závazky	143	4 343	4 591
C. III.	Časové rozlišení pasív	144		
1.	Výdaje příštích období	145		
2.	Výnosy příštích období	146		
D.	Časové rozlišení pasív	147	26 949	2 124
1.	Výdaje příštích období	148	26 776	1 990
2.	Výnosy příštích období	149	174	134

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
31.08.2020		RNDr. Evžen Korec, CSc. 

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 - ovládaná 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		
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	361	
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	361	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	49 967	
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	49 055	
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	912	
VIII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	193	
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-49 799	
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	4 347	
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	50	570	
1.	Daň z příjmů splatná	51	382	
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	188	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	3 777	
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	3 777	
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	288 080	

Pozn.:

Okamžik sestavení 31.08.2020	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 cash flow za období 1. 1. 2019 - 29. 2. 2020

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (výkaz cash-flow) ke dni 29. 02. 2020 (v celých tisících Kč)		Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky EKOSPOL a.s. Sídlo účetní jednotky Dukelských hrdinů 747/19 Praha 7 17000
Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.		
		Běžné úč. období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období		9 924
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	4 347
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	-17 702
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	970
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	-977
A. 1 3	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	-67 301
A. 1 4	Výnosy z podílů na zisku	
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky (-)	49 606
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	
A. *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-13 355
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-46 274
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-7 452
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	98 416
A. 2 3	Změna stavu zásob	-137 238
A. 2 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-59 629
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-41 567
A. 4	Přijaté úroky	361
A. 5	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	-382
A. 7	Přijaté podíly na zisku (+)	
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-101 217
Peněžní toky z investiční činnosti		
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	30 618
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	118 867
B. 3	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	149 485
Peněžní toky z finančních činností		
C. 1	Dopady změn dlouhodobých závazků, popřípadě takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	30 102
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	-21 421
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 (+)	
C. 2 2	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)	
C. 2 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	
C. 2 4	Úhrada ztráty společníky	
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů	-21 421
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 společností (-)	
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	8 681
F.	Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	56 949
R.	Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období	66 873
Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
31.08.2020		RNDr. Evžen Korec, CSc.

Příloha č. 5: Přehled o změnách vlastního kapitálu

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

sestavený za rok končící 29. 2. 2020
v celých tisících Kč

zpracovaný dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění
a prováděcích předpisů k tomuto zákonu pro podnikatele



Obchodní firma a identifikace účetní jednotky

EKOSPOL a.s.

Okresní úřad hlášení 747/19, 170 00 Praha 7

zápis v OR u Městského soudu v Praze sp. zn. B 3590

IČ 639 99 854

Kategorie účetní jednotky: sázející účetní jednotka

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Kapitálové fondy	Rezervní fond	Ostatní fondy - sociální fond	Nerozdělený zisk (+) minulých let	Jiný výsledek hospodaření minulých let	Číslovační rozdíly	Výsledek hospodaření běžného účetního období	VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM
Stav k 31. 12. 2017	101 000		186 380		7	832 221			220 308	1 139 916
Převod výsledku hospodaření					300	220 008			-220 308	
Přiděl z nerozděleného zisku min. let										
Vklad do kapitálového fondu			52 500							52 500
Společný zápis do sociálního fondu										
Čerpání ostatního fondu					-232					-232
Dividendy						-6				-6
Číslovační rozdíly										
Jiný výsledek hospodaření minulých let										
Výsledek hospodaření za běžné období									159 991	159 991
Stav k 31. 12. 2018	101 000		238 880		15	852 223			159 991	1 362 108
Převod výsledku hospodaření					370	159 621			-159 991	
Přiděl z nerozděleného zisku min. let					660	-660				
Vklad do kapitálového fondu			42 000							42 000
Společný zápis do sociálního fondu										
Čerpání ostatního fondu					-451	-20 000				-451
Dividendy										
Číslovační rozdíly									-32 000	-32 000
Jiný výsledek hospodaření minulých let										
Výsledek hospodaření za běžné období							-1 266		3 777	1 266
Stav k 29. 2. 2020	101 000		280 880		594	991 184	-1 266		3 777	1 344 469

Datum sestavení

31.08.2020

Podpisový záznam zastupců statutárního orgánu:

RNDr. Evžen Koros, CSc., předseda představenstva

Jana Korcová, členka představenstva

Příloha č. 6: Příloha k účetní závěrce k 29. 2. 2020

Příloha k účetní závěrce
společnosti EKOSPOL® a. s.
k 29. 2. 2020

Příloha k účetní závěrce společnosti EKOSPOL® a. s. k 29. 2. 2020

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. Poskytnuté peněžité či jiné 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. Přepočítání 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

1/10



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. 2019 do 29. 2. 2020 nebyla provedena změna v obchodním rejstříku.

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

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

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

- | | |
|--|-------------------|
| 1. sektor přípravy staveb | 1. odd. reklamaci |
| 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, a to:

- Areál Zličín s.r.o., IČO 01862863, podíl 99,9%
- Areál Uhřetěves s.r.o., IČO 04241380, podíl 99%

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. 1. 2019 - 29. 2. 2020	
	všichni	z toho řídící	všichni	z toho řídící
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	63	7	57	6
Mzdové náklady	49 058	10 088	43 288	0
Odměny členům statutárních orgánů společnosti	0	0	1 727	1 727
Odměny členům dozorčích orgánů společnosti	0	0	6 687	6 687
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní poj.	15 894	2 765	16 593	2 851
Sociální náklady	554	-	624	-
Osobní náklady celkem	65 506	12 853	68 920	11 265

Společnost se řídí aktuálně platnými legislativními předpisy upravujícími pracovněprávní vztahy. Nad rámec Závodní preventivní péče hraří 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 poskytnutá 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 hospodářský rok.

Účetní a zdaňovací období, o kterém pojednává tato příloha, a za které byla zpracována účetní závěrka, začalo 1. 1. 2019 a skončilo 29. 2. 2020, tj. trvalo 14 měsíců. Důvodem prodlouženého účetního období byl přechod z kalendářního roku 2018 na hospodářský rok začínající 1. března. 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

- prováděno způsobem A 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:
 - přílné 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 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. V předcházejících obdobích do r. 2004 byl používán účetní program ABRA.

Odlíšně od minulého účetního období jsou v rozvaze vykazány dluhopisy, které nejsou konvertibilní za akcie, proto jsou vykazovány na řádku 114 Rozvahy – Ostatní dluhopisy.

Ve výkazu zisku a ztráty jsou odlíšně od předchozího účetního období vykazány úroky k ovládaným a ovládaným osobám a to na řádku 44 – Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládaná osoba. Dříve byly chybně vykazované spolu s úroky ke třetím stranám na řádku 45. Hodnota za rok 2018 pro řádek 44 činí 42 012 tis. Kč, hodnota pro řádek 45 ve 2018 činí 12 tis. Kč.

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. 2018	Tvorba	Zúčtování	Zůstatek 29. 02. 2020
- 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 sazbou. 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 1/4 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 - Společba 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. Přepočty 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 2019 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. 2018	Přínulky	Úbytky	29. 02. 2020
Pozemky	1 249 195 898	134 482 245	51 565 968	1 332 112 174
Budovy, haly, stavby	13 815 264	0	0	13 815 264
Stroje, přístroje, zařízení	2 843 851	0	0	2 843 851
Dopravní prostředky	7 943 026	0	1 154 340	6 788 686
Pořízení nehmotného majetku	0	0	0	0
Celkem pořizovací cena	1 273 798 039	134 482 245	52 720 308	1 355 559 976



	Oprávk v Kč			
	31. 12. 2018	Úbytky	Přírůtky	29. 02. 2020
Pozemky	0	0	0	0
Budovy, haly, stavby	5 905 718	0	505 120	6 500 838
Stroje, přístroje, zařízení	2 730 538	0	58 166	2 788 705
Dopravní prostředky	6 402 729	1 154 340	406 882	5 655 271
Pořízení hmotného majetku	0	0	0	0
Celkem oprávk	15 128 985	1 154 340	970 168	14 944 813

	Zůstatková cena v Kč			
	31. 12. 2018	Přírůtky	Úbytky	29. 02. 2020
Pozemky	1 249 195 898	134 482 245	51 565 968	1 332 112 174
Budovy, haly, stavby	7 819 546	0	505 120	7 314 426
Stroje, přístroje, zařízení	113 313	0	58 166	55 147
Dopravní prostředky	1 540 297	0	406 882	1 133 415
Pořízení hmotného majetku	0	0	0	0
Celkem zůstatková hodnota	1 258 669 054	134 482 245	52 536 136	1 340 615 163

3.2. Hlavní skupiny nehmotného majetku (v celých Kč)

	Pořizovací cena v Kč			
	31. 12. 2018	Přírůtky	Úbytky	29. 02. 2020
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

	Oprávk v Kč			
	31. 12. 2018	Úbytky	Přírůtky	29. 02. 2020
Software	942 285	0	0	942 285
Ostatní NM	0	0	0	0
Pořízení nehmotného majetku	0	0	0	0
Celkem oprávk	942 285	0	0	942 285

	Zůstatková cena v Kč			
	31. 12. 2018	Přírůtky	Úbytky	29. 02. 2020
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	29. 02. 2020
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. 2019 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. 2018	Zvýšení	Snížení	29. 02. 2020
Základní kapitál	101 000	0	0	101 000
Kapitálové fondy	238 680	42 000	0	280 680
Závorový rezervní fond	0	0	0	0
Statutární a ostatní fondy	15	1 030	451	594
Oceňovací rozdíly	0	0	32 000	-32 000
Nerozdělený zisk minulých let	852 223	159 621	20 660	991 184
Jiný výsledek hospodaření minulých let	0	0	1 266	-1 266
Výsledek hospodaření běžného úč. období	159 991	3 777	159 991	3 777
Vlastní kapitál celkem	1 352 109	206 428	214 388	1 344 169

Způsob rozdělení zisku předcházejícího účetního období:

Zisk roku 2018 ve výši 159 991 tis. Kč byl v částce 159 621 tis. Kč převeden do nerozděleného zisku minulých let, 370 tis. bylo přiděleno do ostatních fondů. Z nerozděleného zisku minulých let bylo 660 tis. přiděleno do ostatních fondů a 20 000 tis. Kč bylo schváleno valnou hromadou společnosti na výplatu dividend.

Rozdělení zisku za rok 2019 je navrženo tak, že 1 266 tis. Kč bude určeno k úhradě jiného výsledku hospodaření minulých let a zbytek bude převeden do nerozděleného zisku společnosti.



Společnost v roce 2019 zaúčtovala korekci výše rezerv, které měly být vytvořeny na nevyčerpanou dovolenou v roce 2018 ve výši 1 266 tis. Kč. Tato korekce byla účtována ve prospěch účtu 426 – Jiný výsledek hospodaření minulých let.

Společnost dále provedla přecenění majetkových účastí metodou ekvivalence. Rozdil z ocenění ve výši 32 000 tis. Kč účtovala ve prospěch účtu 414 – Oceňovací rozdíly.

4.2. Základní kapitál

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	

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	

5. Pohledávky a závazky

5.1. Pohledávky za odběrateli po lhůtě splatnosti

Počet dnů	31. 12. 2018	29. 02. 2020
Do 30	189	81
30 - 60	1	60
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 29. 02. 2019 závazky po lhůtě splatnosti.

5.3. Údaje o pohledávkách a závazcích k podnikům ve skupině

Společnost eviduje závazky vůči firmě EKONVEST, spol. s r.o. z titulu dosud nevyplacených dividend ve výši 24 572 tis. Kč, dlouhodobý závazek vůči AREÁL ZLÍČÍN s.r.o. z titulu přijatých zápůjček ve výši 28 464 tis. Kč a krátkodobé závazky vůči společností EKONVEST, spol. s r.o., EKOREAL spol. s r.o., HELIX, spol. s r.o., Areál Uhlíněves s.r.o., Areál Smíchov s.r.o. a Bydlení a život s.r.o. z titulu krátkodobých zápůjček v celkové výši 4 730 tis. Kč.

Pohledávky k podnikům ve skupině společnost nemá.

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 50 mil. Kč.

Společnost má zajištěn krátkodobý úvěr, sjednaný od financující banky, pozemky a nemovitostmi ve vlastnictví dceřiné společnosti AREÁL ZLÍČÍN s.r.o. na základě zástavní smlouvy. Účetní hodnota zastavených nemovitostí v dceřiné společnosti přesahuje 300 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. 2018	Přírůstek	Úbytek	Zůstatek 29. 02. 2020
Základní rezervy (opravy DHM)	0	0	0	0
Ostatní rezervy (právní spory a nevyčerpaná dovolená)	3 447	1 266	2 243	2 470
Celkem	3 447	1 266	2 243	2 470

7. Odložený daňový závazek

	Zůstatek 31. 12. 2018	Přírůstek	Úbytek	Zůstatek 29. 02. 2020
Celkem	377	189	0	565

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. 1. 2019 – 29. 02. 2020
Tržby ze zboží	69	137
Tržby za vlastní výrobky	594 293	151 130
Tržby z prodeje služeb	11 874	17 327
Tržby z prodeje dlouh. majetku	54 551	118 887
Ostatní výnosy	25 766	619
Celkem	676 543	285 080
Změna stavu zásob	16 636	137 599
Úhrnem	659 907	425 179

V roce 2019 jsou výsledek hospodaření i celkové tržby ovlivněny vysokou rozpracovaností staveb, která narostla meziročně o 137,10 mil. Kč. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku představují zejména prodej stavebních parcel v částce 118,81 mil. Kč.

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. Lesní pozemky

Společnost k 29. 02. 2020 vlastnila cca 13 ha lesních pozemků.

12. Ochrana životního prostředí

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

13. Konsolidovaná účetní závěrka

Společnost je součástí skupiny EKONVEST, 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 EKONVEST, spol. s r.o., k nahlédnutí je konsolidovaná účetní závěrka v sídle této společnosti.



14. Nepřetržité trvání účetní jednotky

Účetní závěrka byla sestavena s předpokladem nepřetržitého trvání účetní jednotky. Epidemie COVID-19 neměla pro společnost v roce 2019 a nemá ani k datu sestavení účetní závěrky významný dopad na její hospodaření.

Sestaveno dne: 31. 08. 2020	Sestavil: Ing. Milan Masák 	Podpis statutárního zástupce: RNDr. Evžen Korec, CSc. 
-----------------------------	---	---

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

Zpráva představenstva o vztazích mezi propojenými osobami

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

Tato zpráva popisuje vztahy mezi propojenými osobami ve smyslu ustanovení § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). Zpráva se týká účetního období od 1.1.2019 do 29.2.2020.

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 dceřné obchodní společnosti. EKOSPOL a.s. jako osoba vlastnící většinový podíl přímo ovládá společnosti Areál Uhřetěves s.r.o. a AREÁL ZLÍČÍN s.r.o.

III. Způsob a prostředky ovládání

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 ZLÍČÍN 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. 71001619 ze dne 31.12.2019
- smlouva o zápůjčce č. 71000519 ze dne 31.12.2018
- komisionářská smlouva č. 71000514 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 zápůjčce č. 71001719 ze dne 31.12.2019
- smlouva o zápůjčce č. 71000619 ze dne 31.12.2018
- komisionářská smlouva č. 71001313 ze dne 13.5.2013

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

- smlouva o zápůjčce č. 71001819 ze dne 31.12.2019
- smlouva o zápůjčce č. 71000719 ze dne 31.12.2018
- smlouva o zápůjčce č. 71002218 ze dne 23.5.2018
- komisionářská smlouva č. 71001413 ze dne 13.5.2013

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

- 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 ZLÍČÍN s.r.o.

- 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 újm

Obchodní společnost EKOSPOL a.s. nebyla v důsledku ovládnutí 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 15. 05. 2020


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


EKOSPOL a.s.
Jana Korcová
člen představenstva

Příloha č. 1 – Struktura podnikatelského seskupení

