



# Výroční zpráva

2020 - 2021

**EKOSPOL®**

*Plánovaný projekt Ekobyty Nad Lesy*



# Obsah

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

# Přílohy

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

*Foto na obálce: Projekt Ekobyty U Obory*



# Úvodní slovo předsedy představenstva



Vážení klienti a obchodní partneři,

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

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

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

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

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

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

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

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

Přeji vám příjemné čtení!

**RNDr. Evžen Korec, CSc.**

*generální ředitel a předseda představenstva EKOSPOL a.s.*

# O společnosti EKOSPOL

**Společnost EKOSPOL se za 30 let své existence vypracovala do pozice lídra českého developerského trhu a dokončila 57 velkých developerských projektů, v nichž našlo bydlení přes 10 000 spokojených zákazníků.**

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

## Nejvýznamnější ocenění

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



## Stavba roku

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



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

# Orgány a vedení společnosti

## Statutární orgán – představenstvo

|                                |                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Předseda představenstva</b> | RNDr. Evžen Korec, CSc.             |
| <b>Členové představenstva</b>  | Jana Korcová<br>Ing. Ondřej Chalupa |

## Dozorčí rada

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| <b>Předseda dozorčí rady</b> | Bc. Pavel Štefek |
| <b>Členové dozorčí rady</b>  | Ing. Evžen Korec |

## Vedení společnosti

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



*Sídlo společnosti  
u Strossmayerova  
náměstí v Praze*

# AAA

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

# půl milionu m<sup>2</sup>

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

# EKOSPOL v roce 2020 - 21

Zpráva o podnikatelské činnosti  
a stavu majetku společnosti

**Společnost EKOSPOL dokončila a novým majitelům předala 160 moderních bytů v projektu Ekorezidence Hodkovičky. Začala stavět 69 mimořádných bytů v projektu Ekobyty U Obory.**

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

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

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



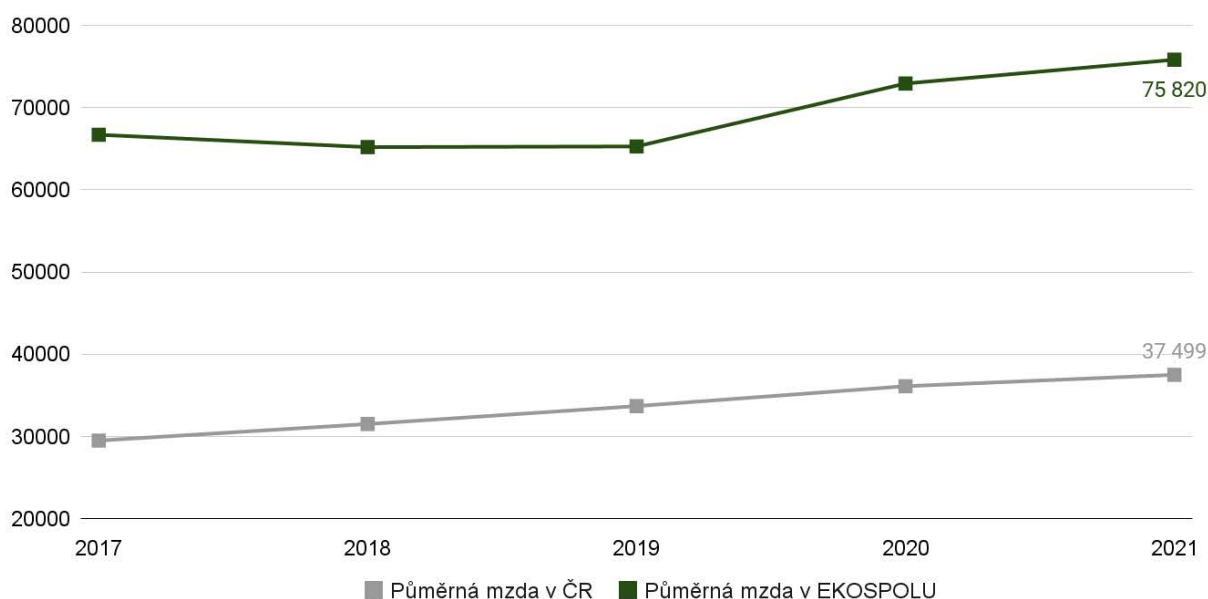
**227 nových bytů** našlo díky EKOSPOLU své majitele



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



**Průměrná mzda 75 820 Kč** měsíčně



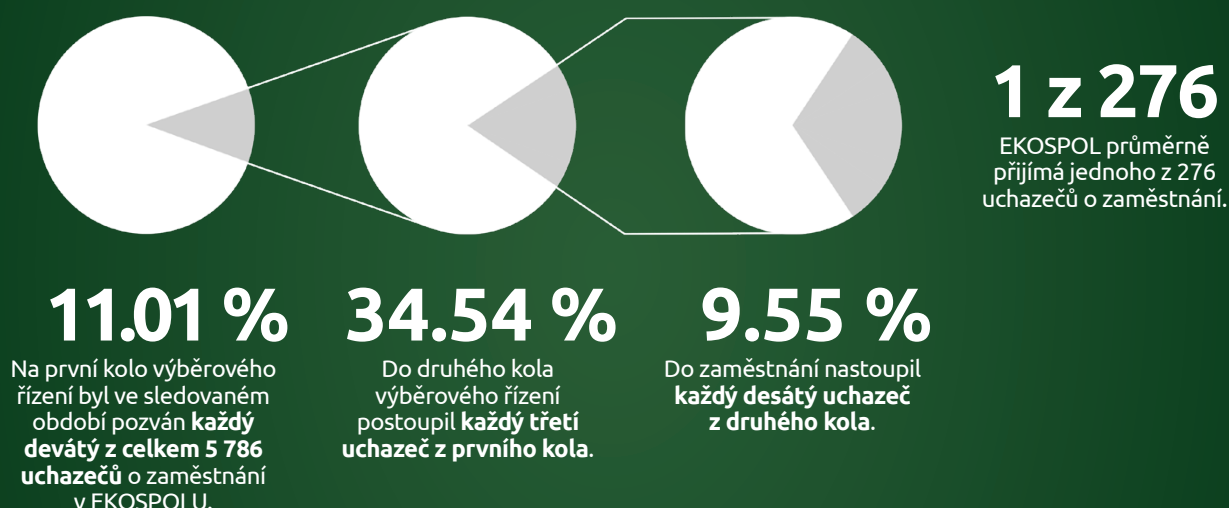
Graf 1: Srovnání vývoje průměrných mezd v EKOSPOLU a v ČR mezi lety 2017 a 2021 (zdroj: EKOSPOL a.s., Český statistický úřad)



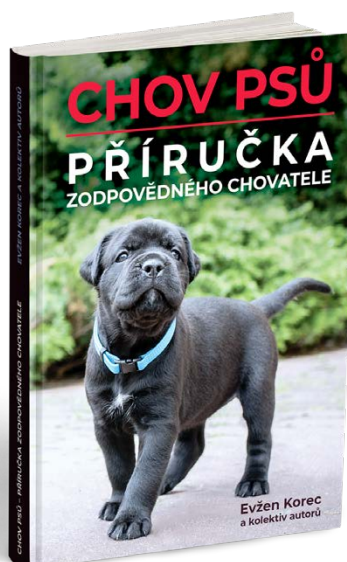
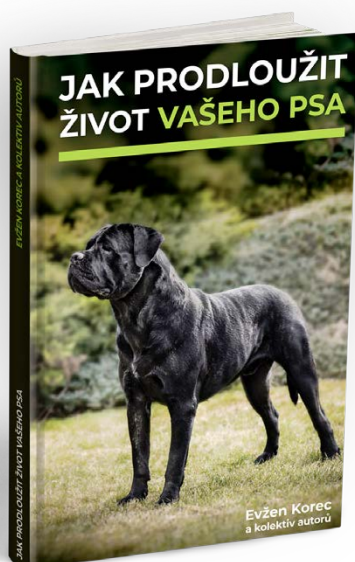
RNDr. Evžen Korec, CSc.: **Nejcitovanější**  
osobnost developmentu v letech  
2011 - 2016, 2018 a 2020

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

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



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



# Sponzorská činnost

## Zoologická zahrada Tábor

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

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

Po nutných úpravách se veřejnosti otevřela v červnu 2015. Zoologická zahrada se díky novým investicím začala opět rozvíjet a za první měsíc po znovuotevření ji navštívilo 25 tisíc lidí. V roce 2016 byla návštěvnost již 70 tisíc a v roce 2017 pak došlo k desetiprocentnímu nárůstu roční návštěvnosti na 77 tisíc. Tento růst pokračoval i v následujících letech až na rekordních 110 tisíc návštěvníků v roce 2021. Díky tomu se ZOO Tábor zařadila mezi nejnavštěvovanější turistické cíle v jižních Čechách, a to i přes to, že byla až do poloviny dubna 2021 pro návštěvníky kvůli protikoronavirovým opatřením nuceně uzavřená.

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

Hlavním posláním zahrady je chov ohrožených druhů zvířat. Na jejich ochraně se díky partnerství EKOSPOLU a ZOO Tábor podílí každý, kdo si u EKOSPOLU koupí byt. Klient navíc za každý zakoupený byt získá roční VIP rodinnou vstupenku do zoo zdarma. Stěžejním programem ZOO Tábor je reintrodukce zubra evropského. Táborské zoo se už podařilo odchovat a do přírodních rezervací vypustit hned několik mláďat.

## ZaZubra.cz

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

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



*Velbloud dvouhrbý v ZOO Tábor*



*Puma americká v ZOO Tábor*



*Zubři evropsští v ZOO Tábor*

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

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

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

## Česká krajina

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

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

### *Návrat zubra evropského do volné přírody*



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

*Zoologická zahrada ZOO Tábor nadále pokračuje v chovu zubrů tzv. nížinné linie.*

### *Kniha „Jak jsem zachránil zoo v Táboře“*



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

# Projekty společnosti EKOSPOL

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

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

## Dokončené projekty

### **Ekorezidence Hodkovičky** (Celkový počet bytů: 160)

Ekorezidence Hodkovičky je moderní rezidenční projekt v žádané lokalitě při údolí Vltavy s úchvatnými výhledy nejen na přilehlou řeku, ale také na Chuchelský háj a Barrandovské skály. Dva bytové domy nabízejí celkem 160 bytů dispozic 1+kk až 4+kk (od 28m<sup>2</sup> do 91m<sup>2</sup>) s prostornými terasami či balkony. Samozřejmostí je možnost parkování přímo v domě. Svým charakterem je projekt vhodný nejen pro aktivní mladé rodiny, ale také jako investiční příležitost.



*Ekorezidence Hodkovičky*

### **Parcely Slavík Kbely** (Celkový počet parcel: 27)

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



*Parcely Slavík Kbely*



*Projekt Ekorezidence Hodkovičky*

## Projekty ve výstavbě



*Ekobyty u Obory*

### **Ekobyty U Obory** (Celkový počet bytů: 69)

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

## Připravované projekty



*Ekocity Hostivař*

### **Ekocity Hostivař** (Celkový počet bytů: 699)

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



*Výhledy Barrandov II*

### **Výhledy Barrandov II** (Celkový počet bytů: 220)

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

# Připravované projekty

## **Ekorezidence Braník** (Celkový počet bytů: 289)

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



*Ekorezidence Braník*

## **Ekobyty Nad Lesy** (Celkový počet bytů: 83)

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



*Ekobyty Nad Lesy*

## **Ekocity Uhřetěves II** (Celkový počet bytů: 220)

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



*Ekocity Uhřetěves II*

# Knihy společnosti EKOSPOL

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

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

Zároveň je dlouholetým chovatelem psů a majitelem úspěšné chovné stanice Korec Corso plemene cane corso.

Své zkušenosti a tipy shrnul do úspěšných publikací, kterých se prodalo již přibližně 20 tisíc výtisků.

## Pozemky ukrývají poklady

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

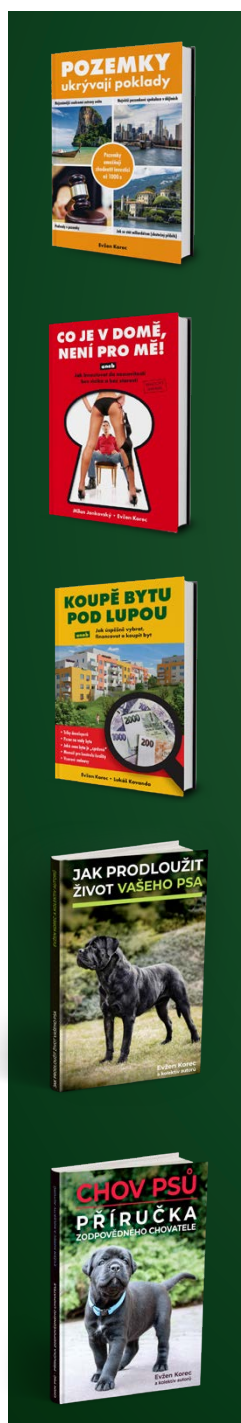
Unikátní kniha shrnující více než dvacetileté osobní zkušenosti, postřehy a rady Evžena Korce, které ocení každý, kdo zvažuje koupi bytu a chce se vyhnout chybám při jeho výběru a financování.

## Jak prodloužit život vašeho psa

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

## Chov psů – Příručka zodpovědného chovatele

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



Rok 2022 je pro EKOSPOL výjimečný. Připomene si 30 let na trhu. Je tak nejdéle úspěšně fungující ze všech velkých developerů. Za tu dobu se z malé začínající firmy dostal na pozici jednoho z lídrů bytové výstavby. Dokončil šest desítek velkých projektů pro více než deset tisíc spokojených klientů.

Změnili jsme mnohá místa Prahy a proměnili spoustu dříve zanedbaných lokalit v živé městské čtvrti. Za zmínku stojí například Panorama Kyje, kde jsme v docházkové vzdálenosti od metra během deseti let v několika etapách postavili téměř tisíc nových bytů. Podobně velký byl i rezidenční projekt ve velmi žádané lokalitě v Horních Měcholupech, kde se všech takřka tisíc bytů vyprodalo dlouho před dokončením stavby. To je ostatně pro EKOSPOL typické, že takřka všechny byty díky velkému zájmu klientů vyprodá buď před zahájením stavby, nebo v jejím průběhu.

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

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

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

Každopádně budeme rádi, když při tom budete s námi.

**RNDr. Evžen Korec, CSc.**

*generální ředitel a předseda představenstva EKOSPOL a.s.*

# Příloha č. 1: Zpráva nezávislého auditora

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

k účetní závěrce sestavené k 31. prosinci 2021 společnosti

**EKOSPOL a.s.**

Identifikační údaje:

Název: EKOSPOL a.s.

IČ: 639 99 854

Adresa sídla: Dukelských hrdinů 747/19,  
170 00 Praha 7

Rozvahový den: 31. prosince 2021

Ověřované účetní období: od 1. března 2020 do 31. prosince 2021

Rámec účetního výkaznictví: České účetní předpisy

Datum vydání zprávy auditora: 29. června 2022

Auditor: Erik Ďurkán  
Evidenční číslo 2407

Moore Audit CZ s.r.o.  
Evidenční číslo 599

## **Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti**

### **EKOSPOL a.s.**

#### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky obchodní společnosti EKOSPOL a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. března 2020 do 31. prosince 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti EKOSPOL a.s. k 31. prosinci 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. března 2020 do 31. prosince 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

#### ***Základ pro výrok***

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

#### ***Zdůraznění skutečností***

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě „Používané účetní metody, obecní účetní zásady a způsoby oceňování“ v příloze účetní závěrky, týkající se srovnatelnosti údajů s minulým účetním obdobím. Naš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

#### ***Jiné skutečnosti***

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

#### ***Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě***

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

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto

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

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

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

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

### ***Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku***

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

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

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

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti členové představenstva Společnosti uvedli v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky členy představenstva, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Praha, 29. června 2022

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

Zastoupená Erikem Ďurkáněm

  
Erik Ďurkán  
Statutární auditor, evidenční číslo 2407

## Účetní závěrka sestavená k 31. prosinci 2021

**Název společnosti:** EKOSPOL a.s.

**Sídlo:** Dukelských hrdinů 747/19  
Praha 7  
170 00

**Právní forma:** Akciová společnost

**IČ:** 639 99 854

**Předmět podnikání:** provádění staveb, jejich změn a odstraňování  
výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, spočívající zejména v: -  
nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, -  
velkoobchod a maloobchod, - vydavatelské činnosti,  
polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce, -  
poradenská a konzultační činnost, zpracování  
odborných studií a posudků, - služby v oblasti  
administrativní správy a služby organizačně  
hospodářské povahy, - provozování vodovodů a  
kanalizací a úprava a rozvod vody

**Sestaveno dne:** úterý 28. červen 2022

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

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

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

## ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**EKOSPOL a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

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

ke dni **31.12.2021**

(v celých tisících CZK)

**IČ**

**63999854**

| Označení<br>a | AKTIVA<br>b                                                                                | Číslo<br>řádku<br>c | Běžné účetní období |              |            | Minulé úč. období |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|------------|-------------------|
|               |                                                                                            |                     | Brutto<br>1         | Korekce<br>2 | Netto<br>3 | Netto<br>4        |
|               | <b>AKTIVA CELKEM</b>                                                                       | 001                 | 2 158 248           | -17 093      | 2 141 155  | 2 004 483         |
| A.            | <b>Pohledávky za upsaný základní kapitál</b>                                               | 002                 |                     |              |            |                   |
| B.            | <b>Stálá aktiva</b>                                                                        | 003                 | 1 624 091           | -17 093      | 1 606 998  | 1 703 158         |
| B.I.          | <b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>                                                         | 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.         | <b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>                                                           | 014                 | 1 268 912           | -16 151      | 1 252 761  | 1 340 615         |
| B.II. 1.      | Pozemky a stavby                                                                           | 015                 | 1 259 548           | -7 295       | 1 252 253  | 1 339 427         |
| 1.1           | Pozemky                                                                                    | 016                 | 1 245 732           |              | 1 245 732  | 1 332 112         |
| 1.2           | Stavby                                                                                     | 017                 | 13 816              | -7 295       | 6 521      | 7 315             |
| 2.            | Hmotné movité věci a jejich soubory                                                        | 018                 | 9 364               | -8 856       | 508        | 1 188             |
| 3.            | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku                                                        | 019                 |                     |              |            |                   |
| 4.            | Ostatní dlouhodobý hmotný majetek                                                          | 020                 |                     |              |            |                   |
| 4.1           | 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                 |                     |              |            |                   |
| 5.1           | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek                                             | 025                 |                     |              |            |                   |
| 5.2           | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek                                                      | 026                 |                     |              |            |                   |
| B.III.        | <b>Dlouhodobý finanční majetek</b>                                                         | 027                 | 354 237             |              | 354 237    | 362 543           |
| B.III. 1.     | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba                                                    | 028                 | 354 237             |              | 354 237    | 362 543           |
| 2.            | Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv                          | 029                 |                     |              |            |                   |
| 3.            | Podíly - podstatný vliv                                                                    | 030                 |                     |              |            |                   |
| 4.            | Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv                                                          | 031                 |                     |              |            |                   |
| 5.            | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly                                                   | 032                 |                     |              |            |                   |
| 6.            | Zápůjčky a úvěry - ostatní                                                                 | 033                 |                     |              |            |                   |
| 7.            | Ostatní dlouhodobý finanční majetek                                                        | 034                 |                     |              |            |                   |
| 7.1           | Jiný dlouhodobý finanční majetek                                                           | 035                 |                     |              |            |                   |
| 7.2           | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek                                           | 036                 |                     |              |            |                   |

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

PREMIER system (c) 1995 - 2019

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

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

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

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

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

# Příloha č. 3: Výkaz zisku a ztráty za období 1. 3. 2020 - 31. 12. 2021

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

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

za období **01.03.2020– 31.12.2021**

(v celých tisících CZK)

IČ

**63999854**

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**EKOSPOL a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

**Dukelských hrdinů 747/19**

**170 00 Praha 7**

**Česká republika**

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

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

PREMIER system (c) 1995 - 2019

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

Pozn.:

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

|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------|--|-------------------------------|--|
| Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.,<br>ve znění pozdějších předpisů. |  | <b>PREHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH</b><br><b>(výkaz cash-flow)</b> |  | Název a sídlo účetní jednotky |  |
|                                                                                    |  | 31. prosinci 2021                                             |  | EKOSPOL a.s.                  |  |
|                                                                                    |  | (v celých tisících Kč)                                        |  | Dukelských hrdinů 747/19      |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  | Praha 7                       |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  | 170 00                        |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |
|                                                                                    |  |                                                               |  |                               |  |

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

# Příloha č. 5: Přehled o změnách vlastního kapitálu

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

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

# Příloha č. 6: Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2021

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

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

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

### Obsah přílohy

#### Obecné údaje

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

#### Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

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

#### Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisku a ztráty

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

## Obecné údaje

### 1. Popis účetní jednotky

**Název:** EKOSPOL® a. s.

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

**Právní forma:** akciová společnost

**IČ:** 63999854

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

**Datum vzniku společnosti:** 5. prosince 1995

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

| Jméno fyzické osoby,<br>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<br>747/19, Praha 7 | 101 000 000             | 100   | 101 000 000          | 100   |

**Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku:**

V období od 1. 3. 2020 do 31. 12. 2021 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku:

1. Upřesnění předmět činnosti:

- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- výkon zeměměřičských činností
- montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení
- projektová činnost ve výstavbě
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, spočívající zejména

v:

- nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí,
- velkoobchod a maloobchod,
- vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce,
- poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků,
- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy,
- provozování vodovodů a kanalizací a úprava a rozvod vody,

2. Změna představenstva:

Člen představenstva:

Odvolán:

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

Fibichova 1742, 252 28 Černošice

Den zániku členství: 15. září 2021

Jmenován:

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

Za statky 74, Lipany, 103 00 Praha 10

Den vzniku členství: 15. září 2021

3. Změna dozorčí rady:

Odvolání:

Člen dozorčí rady:

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

Za statky 74, Lipany, 103 00 Praha 10

Den zániku členství: 15. září 2021

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

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

4. Změna počtu členů dozorčí rady:

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

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

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

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

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

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

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

Dozorčí rada: Ing. Evžen Korec – člen

#### **2. Majetková či smluvní spoluúčast účetní jednotky v jiných společnostech**

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

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

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

### 3. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

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

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

### 4. Poskytnutá peněžitá či jiná plnění

Zaměstnancům, členům statutárních a dozorčích orgánů, ani bývalým členům těchto orgánů nebyla v účetním období 2020-2021 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 hospodářský rok.

Účetní a zdaňovací období, o kterém pojednává tato příloha, a za které byla zpracována účetní závěrka, začalo 1. 3. 2020 a skončilo 31. 12. 2021, tj. trvalo 22 měsíců. Důvodem prodlouženého účetního období byl přechod z hospodářského roku 2020-2021 na kalendářní rok začínající 1. ledna 2022. Vzhledem k odlišné délce předchozího účetního období nejsou ve výkazu zisků a ztrát uvedeny údaje za minulé účetní období.

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

### 1. Způsob účtování a oceňování majetku a závazků

#### 1.1. Zásoby

Účtování zásob nedokončené výroby a hotových výrobků (zejména bytů)

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

Účtování zásob zboží (knih)

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

#### Ocenění zásob

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

#### 1.2. Financování nedokončených projektů

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

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

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

#### 1.4. Cenné papíry a majetkové účasti

Cenné papíry společnost nevlastnila. Majetkové účasti společnost oceňovala metodou ekvivalence, protože nelze stanovit jejich reálnou hodnotu.

#### 2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny

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

#### 3. Změny oceňování, odpisování a postupů účtování

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

#### 4. Opravné položky

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

| Opravné položky k:      | Zůstatek<br>29. 02. 2020 | Tvorba   | Zúčtování | Zůstatek<br>31. 12. 2021 |
|-------------------------|--------------------------|----------|-----------|--------------------------|
| - majetku               | 0                        | 0        | 0         | 0                        |
| - zásobám               | 0                        | 0        | 0         | 0                        |
| - finančnímu majetku    | 0                        | 0        | 0         | 0                        |
| - pohledávkám – daňové  | 0                        | 0        | 0         | 0                        |
| - pohledávkám – ostatní | 0                        | 0        | 0         | 0                        |
| <b>Celkem</b>           | <b>0</b>                 | <b>0</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>                 |

## 5. Odpisování

### Účetní odpisy

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

### Daňové odpisy

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

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

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

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

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

## 6. Přepočítání cizích měn na českou měnu

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

## Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisku a ztráty

### 1. Položky významné pro hodnocení majetkové a finanční situace společnosti

#### 1.1. Doměrky daně z příjmů za minulá účetní období

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

#### 1.2. Krátkodobé a dlouhodobé bankovní úvěry

Společnost v roce 2020-2021 nemá žádné bankovní úvěry.

#### 1.3. Rozpis přijatých dotací na dlouhodobé a provozní účely

Společnost nepřijala v roce 2020-2021 žádné dotace na provozní ani dlouhodobé účely s výjimkou programu Antivirus, tj. kompenzací za náhradu mzdy při pracovní neschopnosti z důvodu izolace při pozitivním testu na Covid-19. Celkem společnost na této dotaci přijala 85 tis. Kč v roce 2020-2021.

## 2. Významné události po datu účetní závěrky

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

### 3. Doplnující informace o hmotném a nehmotném majetku

#### 3.1. Hlavní skupiny hmotného majetku (v celých Kč)

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

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

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

#### 3.2. Hlavní skupiny nehmotného majetku (v celých Kč)

|                               | Pořizovací cena v Kč |          |          |                |
|-------------------------------|----------------------|----------|----------|----------------|
|                               | 29. 02. 2020         | Přírůsky | Úbytky   | 31. 12. 2021   |
| Software                      | 942 285              | 0        | 0        | 942 285        |
| Ostatní NM                    | 0                    | 0        | 0        | 0              |
| Pořízení nehmotného majetku   | 0                    | 0        | 0        | 0              |
| <b>Celkem pořizovací cena</b> | <b>942 285</b>       | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>942 285</b> |

|                             | Oprávy v Kč    |          |          |                |
|-----------------------------|----------------|----------|----------|----------------|
|                             | 29. 02. 2020   | Úbytky   | Přírůsky | 31. 12. 2021   |
| Software                    | 942 285        | 0        | 0        | 942 285        |
| Ostatní NM                  | 0              | 0        | 0        | 0              |
| Pořízení nehmotného majetku | 0              | 0        | 0        | 0              |
| <b>Celkem oprávy</b>        | <b>942 285</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>942 285</b> |

|                                  | Zůstatková cena v Kč |           |          |              |
|----------------------------------|----------------------|-----------|----------|--------------|
|                                  | 29. 02. 2020         | Přírůstky | Úbytky   | 31. 12. 2021 |
| Software                         | 0                    | 0         | 0        | 0            |
| Ostatní NM                       | 0                    | 0         | 0        | 0            |
| Pořízení nehmotného majetku      | 0                    | 0         | 0        | 0            |
| <b>Celkem zůstatková hodnota</b> | <b>0</b>             | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>     |

### 3.3. Hmotný majetek pořízený formou finančního pronájmu

Společnost nemá majetek pořízený formou finančního pronájmu.

### 3.4. Hmotný majetek pořízený formou operativního pronájmu

Společnost nemá majetek pořízený formou operativního pronájmu.

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

| Název majetku           | 29. 02. 2020      | 31. 12. 2021      |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| drobný hmotný majetek   | 10 893 556        | 10 893 556        |
| drobný nehmotný majetek | 848 181           | 848 181           |
| <b>Celkem</b>           | <b>11 741 737</b> | <b>11 741 737</b> |

### 3.6. Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem nebo věcným břemenem

Společnost nemá k 31. 12. 2021 žádný majetek zatížený zástavním právem.  
Pozemky sloužící k výstavbě bývají zatíženy věcným břemenem inženýrských sítí.

### 3.7. Dlouhodobé majetkové cenné papíry a majetkové účasti

Společnost nemá dlouhodobé majetkové cenné papíry a majetkové účasti v zahraničí.

Společnost má v tuzemsku následující majetkové účasti:

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

## 4. Vlastní kapitál

### 4.1. Přehled o změnách vlastního kapitálu

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

Způsob rozdělení zisku předcházejícího účetního období:

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

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

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

#### 4.2. Základní kapitál

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

| 2019           |             |                        |                  |                  |
|----------------|-------------|------------------------|------------------|------------------|
| Druh akcií     | Počet akcií | Nominální hodnota (Kč) | Nesplacené akcie | Lhůta splatnosti |
| Akcie na jméno | 1 000       | 1 000                  | 0                |                  |
| Akcie na jméno | 100         | 1 000 000              | 0                |                  |

### 5. Pohledávky a závazky

#### 5.1. Pohledávky za odběrateli po lhůtě splatnosti

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

#### 5.2. Závazky po lhůtě splatnosti

Společnost nemá ke dni 31. 12. 2021 závazky po lhůtě splatnosti.

#### 5.3. Údaje o pohledávkách a závazcích k podnikům ve skupině

Společnost eviduje závazky vůči firmě EKOINVEST, spol. s r.o. z titulu dosud nevyplacených dividend ve výši 14 542 tis. Kč (2019 - 24 572 tis. Kč).

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

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

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

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

Společnost nemá své závazky zajištěné zástavním právem.

#### 5.5. Závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

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

### 6. Rezervy

| Druh rezervy                                          | Zůstatek<br>29. 02. 2020 | Přírůstek | Úbytek     | Zůstatek<br>31. 12. 2021 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|-----------|------------|--------------------------|
| Zákonné rezervy (opravy DHM)                          | 0                        | 0         | 0          | 0                        |
| Ostatní rezervy (právní spory a nevyčerpaná dovolená) | 2 470                    | 0         | 247        | 2 223                    |
| <b>Celkem</b>                                         | <b>2 470</b>             | <b>0</b>  | <b>247</b> | <b>2 223</b>             |

### 7. Odložený daňový závazek

|               | Zůstatek<br>29. 02. 2020 | Přírůstek | Úbytek   | Zůstatek<br>31. 12. 2021 |
|---------------|--------------------------|-----------|----------|--------------------------|
| <b>Celkem</b> | <b>565</b>               | <b>29</b> | <b>0</b> | <b>594</b>               |

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

### 8. Výnosy z běžné činnosti

Výnosy realizuje společnost pouze v tuzemsku.

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

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

### 9. 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 31. 12. 2021 vlastnila cca 13 ha lesních pozemků.

### **12. Ochrana životního prostředí**

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

### **13. Konsolidovaná účetní závěrka**

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

### **14. Nepřetržité trvání účetní jednotky a následné události po rozvahovém dni**

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

Vedení společnosti rovněž posoudilo dopady současné situace v Ruské federaci, na Ukrajině a v dalších dotčených zemích. Dopady těchto událostí nemají přímý negativní vliv na společnost a neovlivňují účetní závěrku sestavenou k 31. 12. 2021.

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

## Zpráva představenstva o vztazích mezi propojenými osobami

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

Tato zpráva popisuje vztahy mezi propojenými osobami ve smyslu ustanovení § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). Zpráva se týká účetního období od 1. 3. 2020 do 31. 12. 2021.

### **I. Struktura podnikatelského seskupení**

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

### **II. Úloha ovládané osoby v podnikatelském seskupení**

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

### **III. Způsob a prostředky 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 ZLIČÍN s.r.o.

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

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

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

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

- smlouva o zhodnocení finančních prostředků č. 71000720 / 111000820 ze dne 1. 1. 2021

- smlouva o zhodnocení finančních prostředků č. 71001620 / 111001120 ze dne 1. 1. 2021
- smlouva o zápůjčce č. 71001619 / 111000819 ze dne 31. 12. 2018
- komisionářská smlouva č. 71000614 ze dne 26.3.2014
- nájemní smlouva č. 62000212 ze dne 29.12.2011

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

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

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

- smlouva o zhodnocení finančních prostředků č. 71001320 / 111001020 ze dne 1. 1. 2021
- smlouva o převodu podílu č. 9013220 / 111000320 ze dne 24. 8. 2020
- smlouva o zápůjčce č. 71001819 ze dne 31.12.2019
- komisionářská smlouva č. 71001413 ze dne 13.5.2013

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

- smlouva o zhodnocení finančních prostředků č. 71000920 / 87000320 ze dne 1. 1. 2021
- dohoda o ukončení smlouvy o zápůjčce č. 71002420 / 87000420 ze dne 1. 1. 2021
- smlouva o zápůjčce č. 71000220 / 87000220 ze dne 28. 8. 2020
- smlouva o spolupráci č. 9008519 / 87000419 ze dne 8. 8. 2019
- smlouva o spolupráci č. 9006619 / 87000219 ze dne 31.7.2019

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

- dohoda o ukončení smlouvy o zápůjčce č. 71002520 / 89013920 ze dne 1. 1. 2021
- dohoda o ukončení smlouvy o zápůjčce č. 71002320 / 89013820 ze dne 1. 1. 2021
- smlouva o zhodnocení finančních prostředků č. 71000820 / 89013620 ze dne 1. 1. 2021
- smlouva o zhodnocení finančních prostředků č. 71001520 / 89013720 ze dne 1. 1. 2021
- smlouva o nájmu nebytových prostor č. 62000820 / 89013220 ze dne 1. 8. 2020 ve znění dodatků č. 1 až 15
- dodatek č. 1 ke smlouvě o spolupráci č. 9008819 ze dne 1.9.2019
- smlouva o zápůjčce č. 9014118 ze dne 24.10.2018
- smlouva o spolupráci č. 9008418 ze dne 1.6.2018

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

- ve sledovaném období nebyly účinné ani nově uzavřeny žádné smlouvy

## **VI. Posouzení újmy**

Obchodní společnosti EKOSPOL a.s. nebyla v důsledku ovládání způsobena újma.

## **VII. Posouzení dopadů vztahů mezi propojenými osobami**

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

Příloha č. 1 – Struktura podnikatelského seskupení

V Praze dne 30. 03. 2022



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



**EKOSPOL a.s.**  
Jana Korcová  
člen představenstva

Příloha č. 1 – Struktura podnikatelského seskupení

