EKOSPOL a.s.

V Ý R O Č N Í Z P R Á V A

Z A R O K 2 0 0 7

Bytový areál „Patria Letňany"

Sídlo společnosti: Dukelských hrdinů 19, 170 00 Praha 7
Tel.: 233 37 20 21, fax.: 233 37 00 18, e-mail.: ekospol@ekospol.cz, www.ekospol.cz
IČ: 63999854, DIČ: CZ63999854
Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B, číslo vložky 3590

Výroční zpráva za rok 2007

Obsah:

1. statutární orgán, dozorčí rada, vedení společnosti
2. dokončené bytové areály v roce 2007
3. výročí Ekospolu - 15 let na trhu nemovitostí
4. představení nových projektů
5. činnost organizace v roce 2007
6. cíle pro další období
7. závěr
8. ekonomická část
9. zpráva auditora za rok 2007

1. Statutární orgán, dozorčí rada, vedení společnosti

Statutární orgán – představenstvo:

- **předseda představenstva: RNDr. Evžen Korec, CSc.**
- člen představenstva: Jana Korcová
- člen představenstva: Eva Hromasová

Dozorčí rada:

- předseda: Bc. Pavel Štefek
- člen: Ing. Kateřina Kosíková
- člen: Ing. Julie Berdichevska

Základní kapitál společnosti EKOSPOL a.s.: 101.000.000,- Kč

Vedení společnosti:

- Generální ředitel: RNDr. Evžen Korec, CSc.
- Asistentka generálního ředitele: Eva Hromasová
- Asistentka generálního ředitele, personalistka: Ing. Kateřina Šupová
- Asistentka generálního ředitele, koordinátorka sektoru nákupu nemovitostí: Ing. Jana Růžková
- Tiskový mluvčí: Karel Zeman
- Ředitel sektoru prodeje nemovitostí: Karel Zeman
- Ředitel sektoru přípravy staveb: Ing. Jan Zedník
- Finanční a personální ředitelka: Ing. Julie Berdichevska
- Vedoucí manažer projektu „Bytový areál Boloňská": Ing. Bohumil Ouda
- Vedoucí manažer projektu „Patria Letňany": Martin Klíma
- Vedoucí manažer projektu „Koloděje V Lipách II": Richard Cach
- Vedoucí manažer projektu „Nové Měcholupy": Ing. Evžen Svoboda
- Vedoucí manažer projektu „Rezidence Strašnice": Ing. Bohumil Ouda
- Vedoucí manažer projektu „Panorama Kyje": Ing. Miroslav Matuščák
- Vedoucí právního oddělení: Bc. Pavel Štefek
- Vedoucí oddělení rozpočtů a výběrových řízení: Ing. Vladimír Ulč
- Vedoucí oddělení inženýringu: Ing. Václav Frolík
- Manažer správy nemovitostí a technik autodopravy: Pavel Haluza
- Vedoucí recepce: Mgr. Jitka Krajčová
- Manažer jakosti a EMS, reklamační technik: Milan Hynek

2. Dokončené bytové areály v roce 2007

- **Bytový areál Boloňská**

Projekt v hodnotě více jak 0,5 miliardy korun s 276 byty je situován při ulici Hornoměcholupská v městské části Praha 15 – Horní Měcholupy.

Bytový areál se skládá ze tří bytových domů s 12ti sekcemi s byty o velikosti 1+kk až 4+kk. Domy mají jedno podzemní a pět až sedm nadzemních podlaží s výtahy. Konstrukce domů je zděná v kombinaci se ztužujícími železobetonovými konstrukcemi. Na střechu je položena skládaná betonová krytina. Ve všech bytech jsou osazeny kvalitní pětikomorové okenní profily s protihlukovými skly, do ulice Hornoměcholupská v kombinaci s větracími klapkami s hlukovým útlumem. Vybavení bytů je na vysoké úrovni. Vnitřní dveře jsou osazeny do obložkových zárubní, jako podlahové krytiny jsou použity kvalitní dlažby, koberce a laminátové plovoucí podlahy, jsou připraveny přívody pro pračku a myčku. Ve všech bytech je příprava pro zabezpečovací zařízení s možností napojení na pult centralizované ochrany a strukturovaná kabeláž umožňující rozvod vysokorychlostního internetu a kabelové televize do všech obytných místností. Na balkony je použit kompletní drenážněizolační systém Blanke a celohliníkové zábradlí Werzalit. Parkování pro majitele bytů je zajištěno v třípodlažním parkovacím domě se 132 stáními a další venkovní parkovací místa jsou nově vybudována při ulici Boloňská.

„Bytový areál Boloňská" - květen 2007

Veškeré byty v areálu byly prodány již 1 rok před dokončením. Jedná se tak o nejrychleji prodaný bytový projekt podobně velkého rozsahu v Praze.

Velký podíl na atraktivitě projektu má i vynikající lokalita s výbornou dopravní dostupností MHD i osobním automobilem, kompletní občanská vybavenost v okolí včetně velkých nákupních a zábavních center, blízkost Hostivařské přehrady, velkého lesoparku a sportovních areálů pro aktivní využití volného času.

Celý projekt byl realizován v průběhu 16ti měsíců od zahájení stavby do slavnostního otevření v období od února 2006 do června 2007.

Bytový areál byl slavnostně otevřen dne 18. června 2007 za účasti celé řady významných hostů z řad zastupitelů hl. města Prahy, starostů významných městských částí Prahy i představitelů dalších orgánů státní správy a širokého zastoupení redaktorů významných deníků.

Slavnostní otevření „Bytový areál Boloňská" - červen 2007

- **Patria Letňany**

Projekt s 56 byty v hodnotě přes 100 milionů korun situovaný při ulici Beranových v Praze 9 – Letňanech je ceněn především pro svou atraktivní architekturu.

Projekt tvoří dva čtyřpodlažní domy s byty o velikosti 1+kk až 4+kk s dynamickou střechou v podobě vlny. Byty v posledním podlaží mají velmi atraktivní a žádané rozlehlé střešní terasy zaručující výhled do okolí a poskytující soukromí. K části bytů v přízemí patří rovněž velmi žádané předzahrádky.
Již v základní ceně jsou byty vybaveny vysokým standardem. Jako již u všech bytů Ekospolu jsou vnitřní dveře osazeny do obložkových zárubní, v obytných místnostech jsou položeny laminátové plovoucí podlahy, v ložnicích koberce, v předsíních, komorách, koupelnách a WC jsou dlažby. Samozřejmostí je přívod pro pračku a myčku. Ve všech bytech je strukturovaná kabeláž umožňující rozvod vysokorychlostního internetu a kabelové televize do všech obytných místností. Byty s předzahrádkami mají bezpečnostní skla. Parkování pro obyvatele domů je zajištěno v garážích v suterénu domu, kde jsou i sklípky k jednotlivým bytům.
Mimo výjimečnou architekturu je projekt atraktivní i svou polohou s vynikající dopravní dostupností MHD, novou stanicí metra, kompletní občanskou vybaveností v okolí včetně velkých nákupních a zábavních center, aquaparkem, golfovým hřištěm a dalšími místy pro aktivní trávení volného času.

Bytový areál „Patria Letňany" – stav květen 2007

Projekt byl téměř vyprodán ještě před zahájením stavebních prací. Kompletně byl vyprodán rok před dokončením.

Výstavba probíhala od srpna 2006 do září 2007, kdy byly i byty předány klientům.

Slavností otevření proběhlo v pátek 14. září 2007 za účasti významných hostů z řad zastupitelů hl. města Prahy, starostů městských částí a dalších významných představitelů státní správy a samosprávy a redaktorů významných deníků.

Bytový areál „Patria Letňany" – září 2007

3. Výročí Ekospolu - 15 let na trhu nemovitostí

Ekospol 14. září oslavil výročí 15 let na špičce trhu nemovitostí za účasti významných hostů v čele s primátorem hl. města Prahy MUDr. Pavlem Bémem a představil dva nové bytové projekty za téměř miliardu korun.

Ekospol oslavil výročí 15 let na trhu nemovitostí při slavnostním otevření bytového areálu „Patria Letňany"

Ekospol za 15 let své činnosti úspěšně dokončil **více jak 30 velkých developerských projektů za cca 4 miliardy korun pro cca 7.000 klientů. Podstatným způsobem přispěl k rozvoji některých městských částí Prahy** jako například v Praze 6 – Suchdole, kde zrealizoval přes 300 bytů (Výhledy I. a II.), 42 parcel na luxusní vilovou výstavbu (Výhledy III.), 96 parcel pro výstavbu RD v Újezdě nad Lesy, 207 parcel pro RD v Praze 8 - Ďáblicích, 207 parcel pro RD v Praze 9 - Kolodějích, 163 parcel pro RD v Šestajovicích. Ekospol realizuje **největší developerský projekt v ČR** (dle rozlohy, na které probíhá výstavba) na 400.000m^2 stavebních pozemků v Roztokách u Prahy, kde již zrealizoval tři etapy výstavby s 287 byty a 192 parcelami pro RD a další etapy připravuje.

Ekospol v současné době patří podle nezávislých hodnocení mezi 10 největších developerských společností v Praze dle podílu na trhu bytové výstavby. Ekospol dosáhl velmi významného úspěchu **v hodnocení projektu The 2005 EVA RANKING CR**, kde **se zařadil mezi TOP 100 firem ze všech oborů v ČR**. Tento projekt hodnotí přední firmy ze všech oborů z hlediska vytváření ekonomické přidané hodnoty. Ekospol se v rámci hodnocených 1700 firem umístil mezi sto

nejlepšími firmami, a to jako jedna z pouze dvou developerských firem, které se propracovaly mezi prvních sto firem.

Ekospol je výjimečný rychlostí prodejnosti svých projektů, které jsou vyprodány dlouho před dokončením výstavby, z větší části již před zahájením výstavby, jako např. v srpnu 2007 zahájený projekt „Nové Měcholupy" se 130 byty.

4. Představení nových projektů

- **Rezidence Strašnice**

Projekt, jehož prodej začal v srpnu 2007, výborně splňuje podmínky dnešního moderního rezidenčního bydlení. Jedná se o jeden z posledních developerských projektů v této atraktivní části Prahy s omezenou nabídkou stavebních pozemků. Projekt tvoří 2 obytné 5-ti a 6-ti podlažní domy s výtahy, ve kterých se bude nacházet 102 bytů o velikosti 1+kk až 4+kk. Atraktivní architektura bytových domů vhodně zapadá do okolní zástavby činžovních domů. Domy jsou navrženy v moderním, decentním, členitém stylu, který plně reprezentuje výjimečnost bydlení v této lokalitě. Každý byt bude mít balkon nebo lodžii popř. terasu. Část balkonů je zasklená včetně vytápění a umožní jejich využití jako např. zimní zahradu nebo rozšíření obytné plochy. V posledních podlažích jsou umístěné velké luxusní byty s rozlehlými terasami. Již v základní ceně bytů je vysoký standard vybavení jako např. plovoucí laminátové podlahy v obývacích pokojích, obložkové zárubně, bezpečnostní vstupní dveře do bytů, bezpečnostní skla u bytů v přízemí, strukturovaná kabeláž umožňující rozvod vysokorychlostního internetu a kabelové televize do všech obytných místností v domě. Klienti budou mít samozřejmě možnost výběru dalšího nadstandardního vybavení za zvýhodněné ceny. Parkování obyvatel bytového areálu bude zajištěno v suterénu domu, kde mimo parkovacích stání jsou i samostatné uzamykatelné parkovací boxy. Pro návštěvníky jsou určená venkovní parkovací stání. Samozřejmostí budou i další prostory vybavenosti domů - kočárkárny a sklípky.

- **Panorama Kyje**

Bytový areál, který je dokonalým příkladem moderní architektury se všemi předpoklady pro nadčasové a atraktivní bydlení. Blízkost stanice metra „B" Rajská zahrada se všemi možnostmi nákupů a zábavy v nedalekých centrech na Černém mostě, okolní zeleň a příroda poskytující dostatek prostoru pro aktivní trávení volného času jsou předpoklady pro úspěšný projekt. Areál bude tvořen 6ti obytnými 3 až 4 podlažními domy s 221 byty 1+kk až 4+kk s balkony, terasami a předzahrádkami. Z jednotlivých domů bude nádherný nerušený výhled do okolí. Již v základní ceně bytů je vysoký standard vybavení v obdobném rozsahu jako u projektu ve Strašnicích. Klienti budou mít samozřejmě možnost výběru dalšího nadstandardního vybavení za zvýhodněné ceny. V suterénech objektů se nachází 133 podzemních garážových stání, sklepní koje a další

technické prostory domů. Pro parkování obyvatel bytového areálu a návštěv bude sloužit také 88 venkovních stání.

U obou projektů Ekospol nabízí již tradičně jednu z nejvýhodnějších hypoték na českém trhu HYPOTÉKU EKOSPOL, při které stačí pouze 30.000,-Kč z vlastních zdrojů a zbytek ceny uhradit hypotéčním úvěrem.

Další plány Ekospolu jsou ambiciózní. V přípravě je několik dalších projektů. Kromě představených („Panorama Kyje" – 221 bytů, „Rezidence Strašnice" – 102 bytů) jsou v přípravě také projekty „Rezidence Dalejské výhledy" – 76 bytů, „Viladomy Dubeč", „Viladomy Uhříněves", „Viladomy u Vinořského zámku", „Nové Kolovraty" nebo „Ďáblická Perla". V srpnu 2007 začaly stavební práce na již vyprodaném projektu „Nové Měcholupy" se 130 byty. Celkem se jedná o **projekty za téměř 3 miliardy korun**. Zájem o nové byty od Ekospolu je tak velký, že u připravovaných bytových projektů se registruje v pořadnících již několik tisíc zájemců.

5. Činnost organizace v roce 2007

EKOSPOL a.s. v roce 2007 úspěšně pokračoval ve svých stavebních, developerských a investorských činnostech. Činnosti firmy EKOSPOL a.s. lze členit do následujících oblastí:

- **Developerská činnost v oblasti výstavby bytových objektů a prodeje bytů**

Prodej developerských projektů zajišťuje sektor prodeje nemovitostí, jehož hlavními cíly v roce 2007 bylo:

- prodej všech bytů před dokončením stavby, uzavření kupních smluv a předání bytů klientům v lokalitě Praha 10, „Bytový areál Boloňská" s 276 byty
- prodej všech bytů před dokončením stavby, uzavření kupních smluv a předání bytů klientům v lokalitě Praha 9, „Patria Letňany" s 56 byty
- prodej bytů v lokalitě Praha 10 „Nové Měcholupy" se 130 byty s cílem doprodeje všech bytů před dokončením stavby (termín dokončení stavby v r.2008)
- prodej pozemků pro výstavbu RD v Praze 9 – Koloděje v lokalitě „V Lipách II" se 78 pozemky
- příprava a zahájení prodeje bytů v lokalitě Praha 10 „Rezidence Strašnice" se 102 byty
- příprava a zahájení prodeje bytů v lokalitě Praha 14 „Panorama Kyje" s 221 byty

Všechny tyto hlavní cíle byly splněny při následujících parametrech:

Prodej bytů - uzavřené kupní smlouvy

Lokalita	Tržby v mil. Kč
Bytový areál Boloňská	505,30
Patria Letňany	118,91

Prodej bytů - uzavřené předkupní smlouvy

Lokalita	Budoucí tržby v mil. Kč
Nové Měcholupy	300,05
Rezidence Strašnice	154,80
Panorama Kyje	254,39

Cíl prodeje všech 130 bytů do dokončení stavby v lokalitě „Nové Měcholupy" byl splněn se značným předstihem. Většina bytů byla prodána již v době zahájení výstavby a v době dokončení hrubé stavby byla lokalita kompletně vyprodána.

I zahájení prodeje nových lokalit „Rezidence Strašnice" a „Panorama Kyje" bylo velmi úspěšné, když během 3 měsíců od zahájení prodeje bylo v obou lokalitách prodáno cca 50% bytů. Hlavním cílem nadále bude prodej cca 80% bytů do doby dokončení hrubé stavby a kompletní prodej všech bytů do doby dokončení stavby.

Bytový areál „Nové Měcholupy" – stav duben 2008

Stavba bytového areálu „Nové Měcholupy" byla zahájena v srpnu 2007.
130 bytů o velikosti 1+kk až 3+kk je umístěno ve dvou nízkopodlažních domech. Většina přízemních bytů má předzahrádky, ostatní byty mají balkony nebo velmi žádané terasy. Parkování pro majitele bytů bude mimo venkovních parkovacích stání zajištěno v suterénu domu, kde jsou umístěny i sklípky.
Již ve standardním vybavení bytů jsou laminátové plovoucí podlahy ve všech obytných místnostech, v ostatních místnostech dlažby, vnitřní dveře s obložkovými zárubněmi, strukturovaná kabeláž umožňující rozvod vysokorychlostního internetu a kabelové televize do všech obytných místností, bezpečnostní skla u bytů s předzahrádkami.

- **Developerská činnost v oblasti výstavby technické infrastruktury pro parcely a prodej zainvestovaných parcel pro výstavbu RD**

Prodej pozemků pro výstavbu RD – uzavřené kupní smlouvy

Lokalita	Tržby v mil. Kč
Koloděje V Lipách II.	135,40

Prodej kompletně zainvestovaných stavebních parcel v lokalitě Koloděje „V Lipách II" byl neméně úspěšný jako prodej bytů, když do konce roku 2007 bylo všech 78 parcel prodáno.

- **Správa a pronájem vlastních nemovitostí**

Správu a pronájem vlastních nemovitostí vykonával EKOSPOL a.s. v roce 2007 v následujících vlastních objektech:

Praha 7 – Holešovice, Dukelských hrdinů 19
Praha 7 – Holešovice, Umělecká 13
Praha 10 – Vršovice, Bulharská 42

- **Ostatní činnosti**

  - **Sektor nákupu nemovitostí**

    Pro developerské projekty Ekospolu zajišťuje nákup pozemků vlastní sektor nákupu nemovitostí. Uzavřeny byly kupní smlouvy na pozemky v katastrálním území Kyje (dokoupení pozemků pro projekt „Panorama Kyje II.", Dolní Měcholupy, Dubeč, Uhříněves, Stodůlky, Kolovraty a Písnice (II. etapa).

- **Sektor přípravy staveb**

Sektor přípravy staveb zajišťuje pro developreské projekty Ekospolu inženýrskou a projekční činnost.

Oddělení inženýringu:

Oddělení inženýringu zajistilo vydání následujících rozhodnutí a povolení:

Územní rozhodnutí pro:
a) bytový dům „Rezidence Strašnice"
b) bytový areál „Panorama Kyje I."
c) bytové domy „Nové Měcholupy"

Stavební povolení pro:
a) bytové domy „Nové Měcholupy" – inženýrské sítě, komunikace, bytové domy
b) bytový dům „Rezidence Strašnice" – inženýrské sítě, komunikace, bytové domy

Dále oddělení inženýringu prověřilo v roce 2007 cca 50 pozemků z hlediska možné výstavby.

Oddělení projekce

Oddělení projekce v roce 2007 zpracovalo následující podklady:

Studie pro lokality:
a) Viladomy Dubeč
b) Ďáblická perla
c) Nové Kolovraty
d) Písnické zahrady

Dokumentace pro územní řízení:
a) bytové domy „Rezidence Dalejské výhledy"
b) bytové domy „Viladomy Dubeč"

Urbanistické návrhy:
úprava územního plánu v Městské části Praha 14 – „Panorama Kyje II."

- **Právní oddělení**

  Hlavním úkolem právního oddělení společnosti v roce 2007 byl dohled nad výkony veškerých činností společnosti za účelem zajištění jejich souladu se zákonnými a ostatními právními předpisy České republiky. Plnění tohoto úkolu zajišťují pracovníci právního oddělení kontrolou nad činnostmi a výkony pracovníků ostatních oddělení a sektorů společnosti, zajištěním a dozorem nad veškerou smluvní agendou společnosti. Vedle toho se v roce 2007 podařilo, díky minimalizaci nových a ukončení dosavadních sporů, výrazně minimalizovat agendu soudních sporů. Zároveň se podařilo i výrazně optimalizovat smluvní agendu zavedením nových přehledů, umožňující rychlejší a jistější kontrolu plnění smluvních závazků a termínů. V roce 2007 bylo uzavřeno cca 340 smluv. V tomto počtu nejsou zahrnuty pracovní smlouvy a smlouvy uzavírané pracovníky sektoru prodeje nemovitostí, u nichž však rovněž právní oddělení dozoruje jejich soulad se vzorovým zněním příp. jinou optimalizaci (konzultace, úpravy, změny ad.).

- **Oddělení marketingu**

  Oddělení marketingu v roce 2007 zajišťovalo provoz webových stránek společnosti, vydávalo pravidelné tiskové zprávy, připravilo materiály pro prezentaci a prodej nových projektů. Monitorovalo konkurenční developerské společnosti, zajišťovalo inzerci, včetně vyhodnocení její efektivity. V roce 2007 rovněž zabezpečilo účast na všech významných pražských stavebních veletrzích např. For ARCH, For Habitat, Pragointeriér. Oddělení připravilo slavnostní prezentace dokončených bytových projektů „Bytový areál Boloňská" a „Patria Letňany".

6. Cíle pro další období

- udržet dlouhodobou stabilní pozici mezi první TOP desítkou developerských firem v ČR
- v horizontu 5 let dosáhnout největšího podílu na trhu nových bytů v Praze
- připravit nákup dalších pozemků pro developerské projekty umožňující výstavbu cca 1.500 bytů v roce 2009 a cca 2.000 bytů v roce 2010
- zvýšit obrat společnosti tak, aby se přiblížil ke 2 miliardám Kč nejpozději v roce 2009

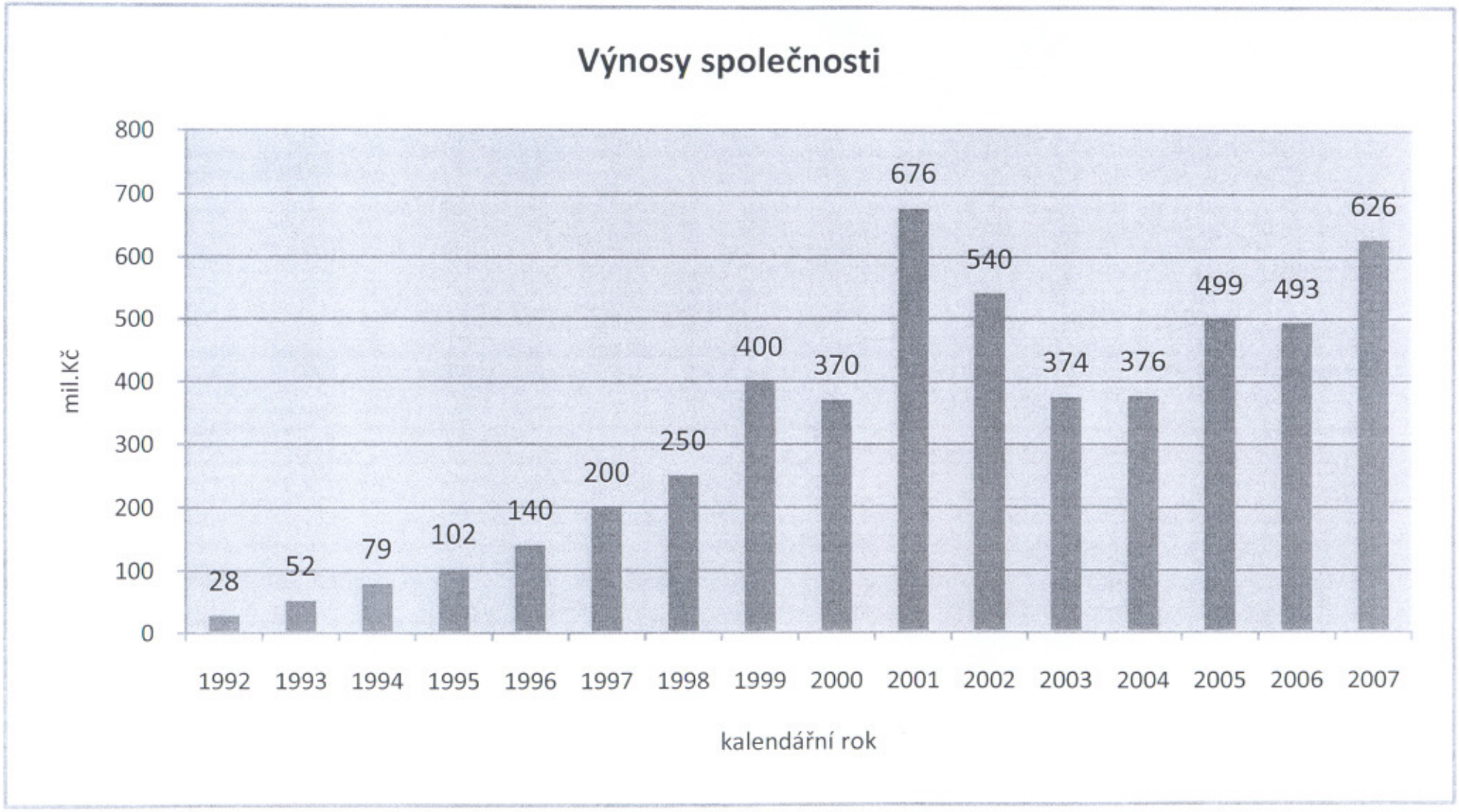
7. Závěr

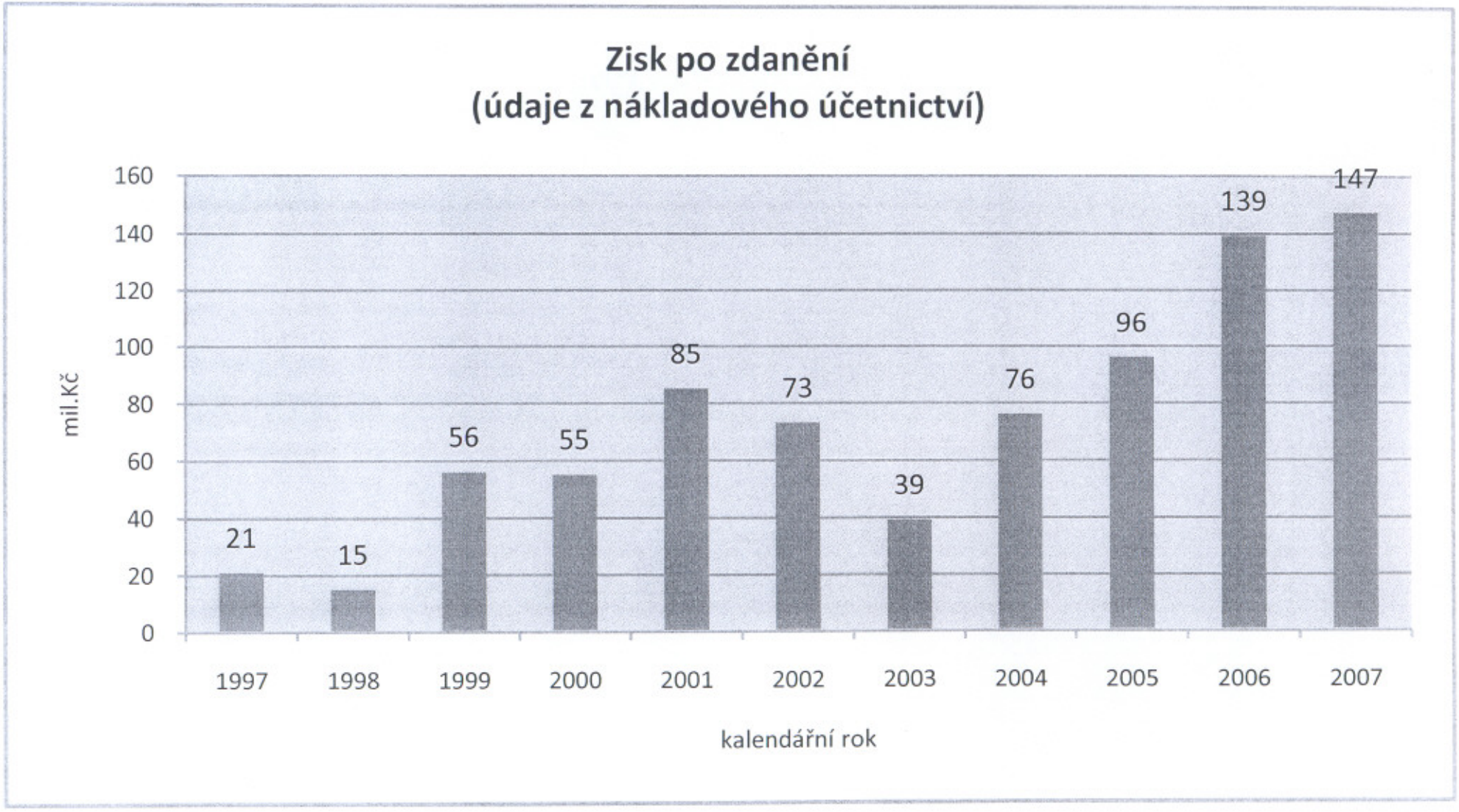
V roce 2007 se podařilo potvrdit stabilitu firmy umístěním mezi první **TOP desítkou** developerských a stavebních firem v ČR. Úspěšně byla dokončena výstavba dvou projektů „Bytový areál Boloňská" a „Patria Letňany", které byly kompletně vyprodány již rok před dokončením.

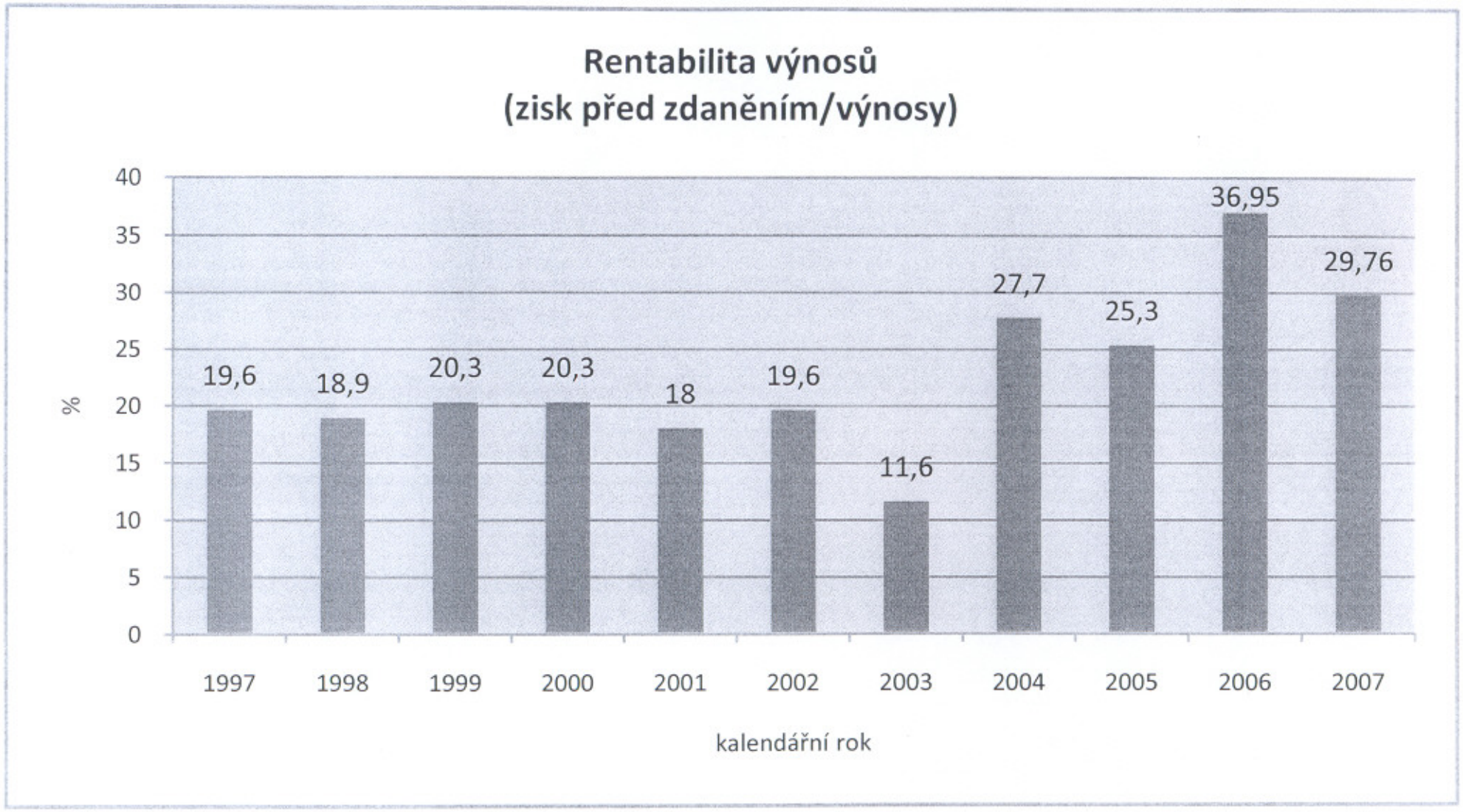
Do nabídky prodeje byly zařazeny i další čtyři projekty. Jedním z nich je bytový areál „Nové Měcholupy", který byl vyprodán do dokončení hrubé stavby, druhým parcely pro výstavbu RD se všemi inženýrskými sítěmi a komunikacemi včetně veřejného osvětlení „Koloděje V Lipách II", které byly v roce 2007 kompletně vyprodány.

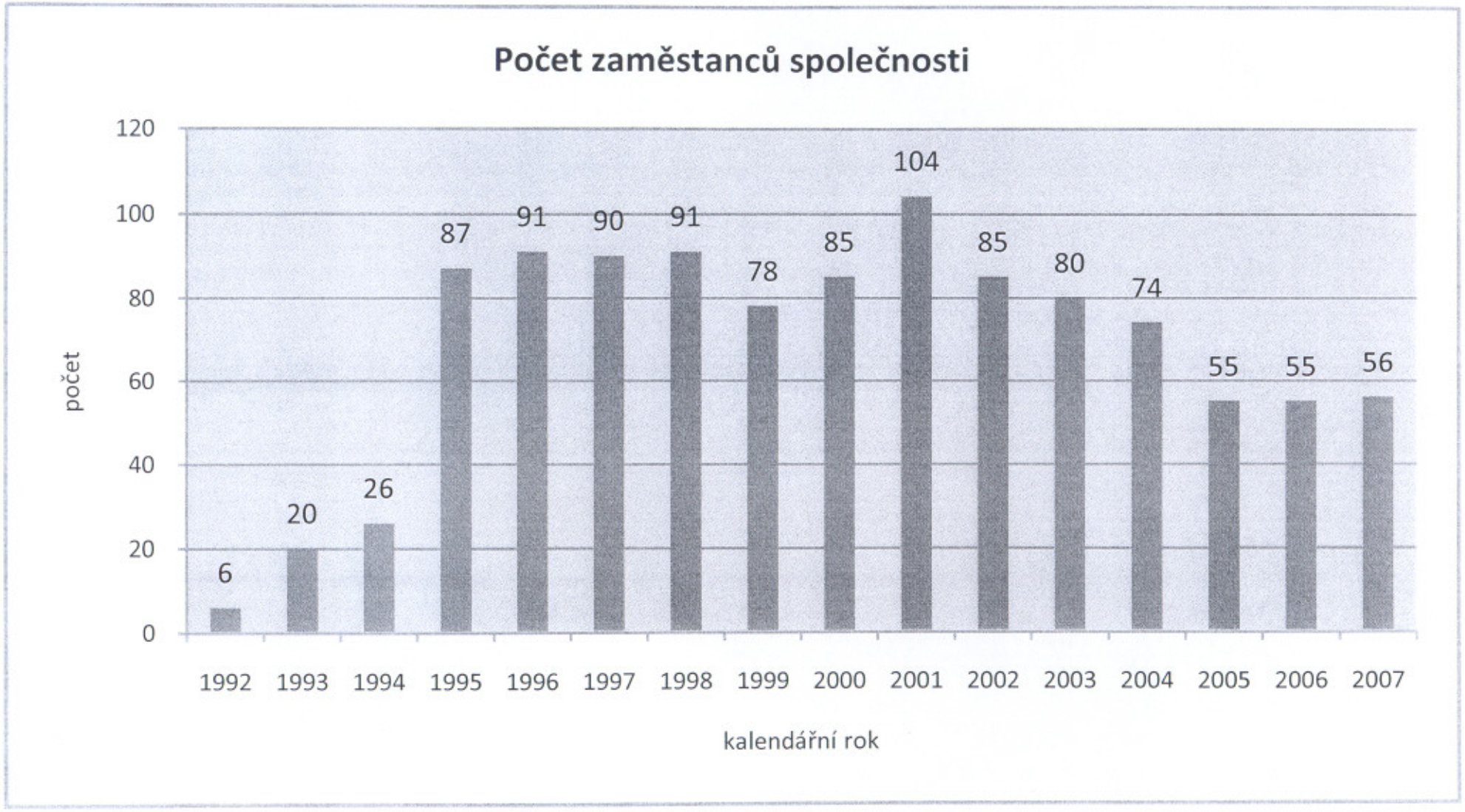
Byl zahájen prodej dvou nových bytových projektů „Rezidence Strašnice" a „Panorama Kyje".

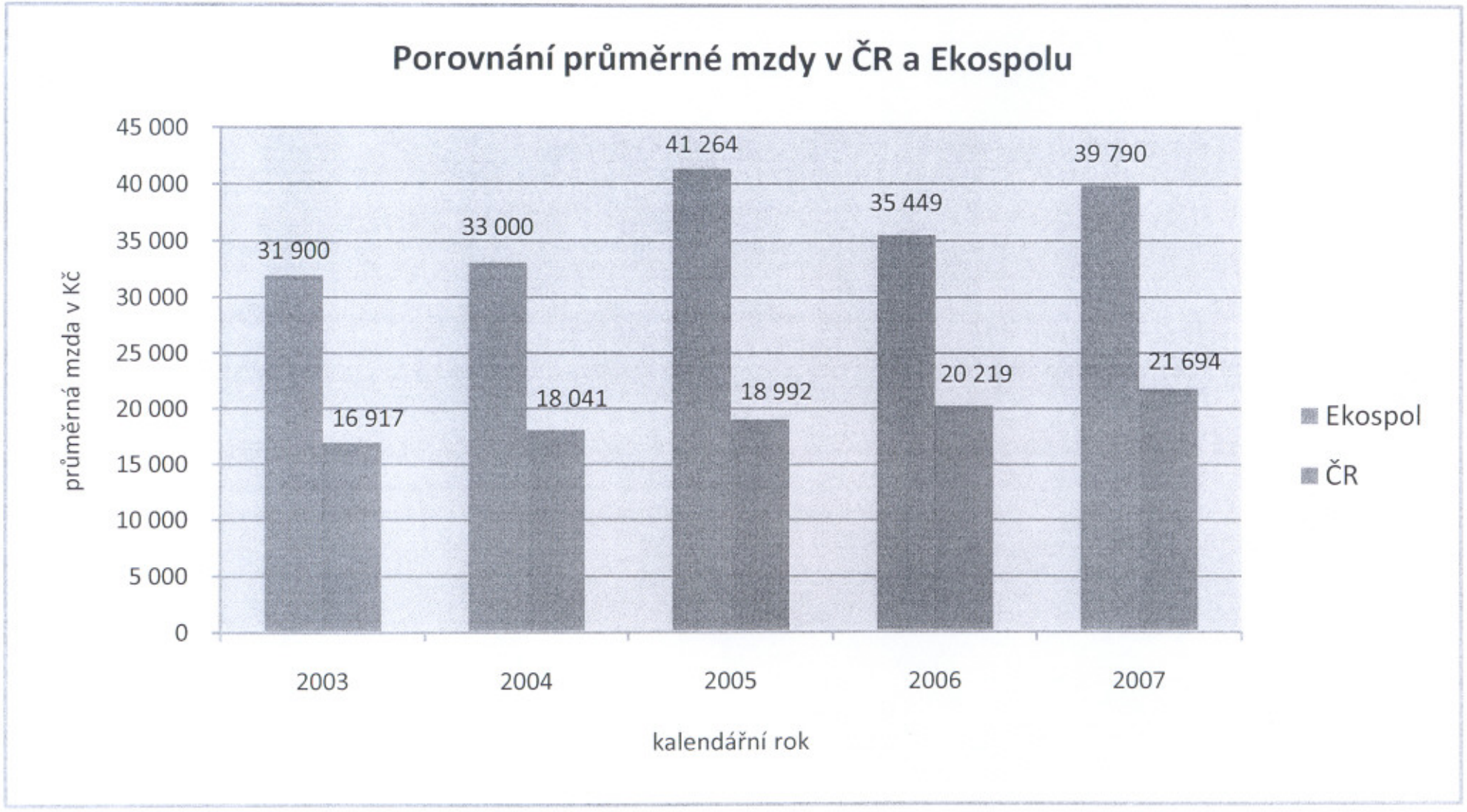
RNDr. Evžen Korec, CSc.
generální ředitel a předseda představenstva


Výnosy společnosti
mil.Kč
800
700
600
500
400
300
200
100
0
28
52
79
102
140
200
250
400
370
676
540
374
376
499
493
626
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
kalendářní rok


Zisk po zdanění
(údaje z nákladového účetnictví)
mil.Kč
160
140
120
100
80
60
40
20
0
21
15
56
55
85
73
39
76
96
139
147
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
kalendářní rok


Rentabilita výnosů
(zisk před zdaněním/výnosy)
%
40
35
30
25
20
15
10
5
0
19,6
18,9
20,3
20,3
18
19,6
11,6
27,7
25,3
36,95
29,76
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
kalendářní rok


Počet zaměstanců společnosti
počet
120
100
80
60
40
20
0
6
20
26
87
91
90
91
78
85
104
85
80
74
55
55
56
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
kalendářní rok


Porovnání průměrné mzdy v ČR a Ekospolu
45 000
40 000
35 000
30 000
25 000
20 000
15 000
10 000
5 000
0
průměrná mzda v Kč
31 900
16 917
33 000
18 041
41 264
18 992
35 449
20 219
39 790
21 694
2003
2004
2005
2006
2007
kalendářní rok
Ekospol
ČR

Zpráva auditora

ke dni 31.3.2008

EKOSPOL a.s.

Tato zpráva nezávislého auditora je určena akcionářům společnosti.

Provedl jsem audit přiložené účetní závěrky sestavené ke dni 31.3.2008 za účetní období od 1.4.2007 do 31.3.2008 a výroční zprávy za hospodářský rok od 1.4.2007 do 31.3.2008 akciové společnosti s obchodní firmou

EKOSPOL a.s.
sídlem **Dukelských hrdinů 19**
Praha 7

a identifikačním číslem **63999854,** jejíž předmět podnikání je uveden v příloze účetní závěrky v kapitole č. 1.
Za vedení účetnictví, jeho úplnost, průkaznost a správnost a za sestavení účetní závěrky odpovídá představenstvo společnosti. Mojí úlohou je vydat na základě auditu výrok o této účetní závěrce a výroční zprávě.

Audit byl proveden v souladu se zákonem č. 254/2000 Sb., o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy IFAC a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl audit tak, aby získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka a výroční zpráva neobsahují významné nesprávnosti. Audit zahrnuje:

- výběrovým způsobem provedené ověření důkazních informací prokazujících částky a skutečnosti uvedené v účetní závěrce
- posouzení
  - správnosti a vhodnosti účetních zásad a postupů použitých při sestavení účetní závěrky
  - významných odhadů provedených účetní jednotkou při sestavování účetní závěrky
  - přiměřenosti celkové prezentace účetní závěrky a výroční zprávy
- ověření, zda údaje uvedené ve výroční zprávě souhlasí s údaji, které byly předmětem ověření účetní závěrky.

Domnívám se, že provedený audit poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku.

Podle mého názoru účetní závěrka podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti **EKOSPOL a.s.** k 31. březnu 2008, výsledků jejího hospodaření a peněžních toků za hospodářský rok od 1.4.2007 do 31.3.2008 v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví a příslušnými předpisy České republiky (prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb. k zákonu o účetnictví a Českými účetními standardy).

Ověřil jsem soulad výroční zprávy za hospodářský rok od 1.4.2007 do 31.3.2008 společnosti **EKOSPOL a.s.** s výše uvedenou účetní závěrkou. Za zpracování a správnost výroční zprávy je odpovědné představenstvo společnosti. Mým úkolem je vydat na základě provedeného auditu stanovisko o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou. Účetní informace obsažené ve výroční zprávě společnosti **EKOSPOL a.s.** jsem sesouhlasil s informacemi uvedenými v její účetní závěrce za hospodářský rok od 1.4.2007 do 31.3.2008.

Podle mého názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti **EKOSPOL a.s.** za hospodářský rok od 1.4.2007 do 31.3.2008 ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou společnosti **EKOSPOL a.s.** sestavenou ke dni 31.3.2008, z níž byly převzaty. Jiné než účetní informace získané z účetní závěrky a účetních knih společnosti jsem neověřoval.

Součástí výroční zprávy je zpráva o vztazích mezi propojenými osobami, za jejíž úplnost a správnost odpovídá statutární orgán společnosti. Ověřil jsem věcnou správnost údajů uvedených v této zprávě a nezjistil jsem významné nesprávnosti.

V Praze dne 29. července 2008

AUDITOR - OSVĚDČENÍ Č. 0811 KA ČR ING. JIŘÍ NOVÁK

Ing. Jiří Novák
V Zeleném údolí 1304/15
148 00 Praha 4
osvědčení číslo 0811
o zápisu do seznamu auditorů

PŘÍLOHY

1. Rozvaha ke dni 31.3.2008
2. Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu za období 1.4.2007 až 31.3.2008
3. Příloha k účetní závěrce ke dni 31.3. 2008
4. Koncept výroční zprávy za hospodářský rok od 1.4.2007 do 31.3.2008

Zpráva představenstva o vztazích mezi propojenými osobami

Tato zpráva popisuje vztahy mezi propojenými osobami ve smyslu ustanovení § 66a odst. 9 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Zpráva se týká účetního období od 1.4.2007 do 31.3.2008.

I. Struktura podnikatelského seskupení

Ovládaná osoba

Název: **EKOSPOL a.s.**
Sídlo: Praha 7, Dukelských hrdinů 747/19, PSČ 17000
IČ: 63999854
Zápis v OR: rejstříkový soud v Praze, oddíl B, vložka 3590

Ovládající osoba

Jméno: **RNDr. Evžen Korec CSc.**
Bydliště: Praha 6, Kamýcká 26
RČ: 560916/0238
Jméno: **Jana Korcová**
Bydliště: Praha 6, Kamýcká 26
RČ: 595821/0071

Další ovládané osoby:

1. Název: **EKOREAL spol. s r.o.**
   Sídlo: Praha 7, Dukelských hrdinů 747/19, PSČ 17000
   IČ: 48025747
   Zápis v OR: rejstříkový soud v Praze, oddíl C, vložka 14143
2. Název: **HELIX, spol. s r.o.**
   Sídlo: Praha 7, Dukelských hrdinů 747/19, PSČ 17000
   IČ: 48027049
   Zápis v OR: rejstříkový soud v Praze, oddíl C, vložka 14316
3. Název: **EKOINVEST, spol. s r.o.**
   Sídlo: Praha 7, Dukelských hrdinů 19/747, PSČ 17000
   IČ: 48538582
   Zápis v OR: rejstříkový soud v Praze, oddíl C, vložka 19358

Další subjekty podnikatelského seskupení nejsou známy.

II. Přehled smluv uzavřených s propojenými osobami

1. Přehled smluv uzavřených v tomto účetním období mezi ovládanou osobou a dalším subjektem podnikatelského seskupení:

   a) společností EKOREAL spol. s r.o. ad I/1
   Smlouvy o půjčce s dodatky
   plnění : úrok z půjčky 4.899,28 Kč
   protiplnění: poskytnutí půjčky

   b) společností HELIX, spol. s r.o. ad I/2
   Smlouvy o půjčce s dodatky
   plnění : úrok z půjčky 24.277,28 Kč
   protiplnění: poskytnutí půjčky

   c) společností EKOINVEST, spol. s r.o. ad I/3

Smlouvy o půjčce s dodatky

plnění : úrok z půjčky 395.087,28 Kč

protiplnění: poskytnutí půjčky

Smlouvy o zřízení věcného břemene

plnění : zřízení věcného břemene

protiplnění: paušální náhrada VB celkem 36.200,- Kč vč. DPH

d) ovládajícími osobami ad I.

Kupní smlouvy na koupi bytových jednotek

plnění: bytové jednotky

protiplnění: finanční úhrada

Smlouvy o kupní smlouvě budoucí na koupi bytových jednotek

plnění: budoucí bytové jednotky

protiplnění: finanční úhrada

III. Právní úkony a opatření učiněné ve prospěch, na žádost nebo v zájmu propojených osob:

V tomto účetním období nebyly učiněny žádné právní úkony a opatření.

IV. Vzniklá újma:

Z uvedených smluv nevznikla ovládané osobě žádná újma.

V Praze dne 28.5.2008

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

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni **31.03.2008**

(v celých tisících CZK)

IČ
63999854

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

EKOSPOL a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště

Dukelských hrdinů 19
170 00 Praha 7
ČR

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Minulé úč. období Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	1 302 652	-23 342	1 279 310	1 098 007
B.	Dlouhodobý majetek	003	410 912	-10 980	399 932	329 094
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	520	- 419	101	169
3.	Software	007	520	- 419	101	169
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	410 392	-10 561	399 831	328 925
B.II. 1.	Pozemky	014	375 391		375 391	198 856
2.	Stavby	015	11 936	-2 992	8 944	9 222
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	9 002	-7 569	1 433	2 253
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	14 063		14 063	118 594
C.	Oběžná aktiva	031	886 723	-12 362	874 361	768 270
C.I.	Zásoby	032	110 037		110 037	295 307
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034	110 037		110 037	295 307
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	039	186		186	383
C.II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040	186		186	373
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				10
C.III.	Krátkodobé pohledávky	048	27 526	-12 362	15 164	23 718
C.III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	24 926	-12 360	12 566	7 868
6.	Stát-daňové pohledávky	054				2 781
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	359		359	2 440
8.	Dohadné účty aktivní	056				531
9.	Jiné pohledávky	057	2 241	-2	2 239	10 098
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	748 974		748 974	448 862
C.IV. 1.	Peníze	059	103		103	130
2.	Účty v bankách	060	115 074		115 074	18 075
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	633 797		633 797	430 657
D.I.	Časové rozlišení	063	5 017		5 017	643
D.I. 1.	Náklady příštích období	064	5 015		5 015	660
3.	Příjmy příštích období	066	2		2	-17

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	067	1 279 310	1 098 007
A.	Vlastní kapitál	068	608 886	513 743
A.I.	Základní kapitál	069	101 000	101 000
A.I. 1.	Základní kapitál	070	101 000	101 000
A.III.	Rezervní fond, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	078	20 234	20 228
A.III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	20 200	20 200
2.	Statutární a ostatní fondy	080	34	28
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	081	347 095	372 519
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	347 095	372 519
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	084	140 557	19 996
B.	Cizí zdroje	085	194 966	213 905
B.I.	Rezervy	086	5 618	11 774
B.I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087	4 532	7 312
4.	Ostatní rezervy	090	1 086	4 462
B.II.	Dlouhodobé závazky	091	28 165	22 236
B.II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	092	27 357	21 281
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	096		50
10.	Odložený daňový závazek	101	808	905
B.III.	Krátkodobé závazky	102	161 183	179 895
B.III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	100 308	91 448
2.	Závazky - ovládající a řídící osoba	104	5 675	52 986
5.	Závazky k zaměstnancům	107	2 847	2 324
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	1 784	1 614
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	25 855	934
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	3 785	8 597
10.	Dohadné účty pasivní	112	2 350	4 412
11.	Jiné závazky	113	18 579	17 580
C.I.	Časové rozlišení	118	475 458	370 359
C.I. 1.	Výdaje příštích období	119	831	600
2.	Výnosy příštích období	120	474 627	369 759

Sestaveno dne: **25.06.2008**	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou **RNDr. Evžen Korec, CSc.**
Právní forma účetní jednotky **akciová společnost**	Předmět podnikání **výstavba nemovit. za účelem prodeje**

EKOSPOL a.s.
Dukelských hrdinů 19, 170 00 Praha 7
tel.: 233 372 021, fax: 233 370 018
IČO: 63999854, DIČ: CZ63999854

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

za období **01.04.2007 – 31.03.2008**

(v celých tisících CZK)

IČ
63999854

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

EKOSPOL a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště

Dukelských hrdinů 19
170 00 Praha 7
ČR

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období běžném 1	Skutečnost v účetním období minulém 2
II.	Výkony	04	321 756	280 177
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	507 027	8 050
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	- 185 271	272 127
B.	Výkonová spotřeba	08	247 475	280 100
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	2 066	2 089
2.	Služby	10	245 409	278 011
+	Přidaná hodnota	11	74 281	77
C.	Osobní náklady	12	40 752	31 797
C. 1.	Mzdové náklady	13	30 026	23 331
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	10 344	8 133
4.	Sociální náklady	16	382	333
D.	Daně a poplatky	17	7 725	2 858
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	1 187	1 607
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19	226 002	71 761
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	225 861	71 743
2.	Tržby z prodeje materiálu	21	141	18
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	22	100 439	22 024
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	100 439	22 024
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období (+/-)	25	-8 955	- 123
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	1 043	2 840
H.	Ostatní provozní náklady	27	1 365	1 438
*	Provozní výsledek hospodaření	30	158 813	15 077
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	18 006	10 620
X.	Výnosové úroky	42	501	267
N.	Nákladové úroky	43	452	326
O.	Ostatní finanční náklady	45	153	143
*	Finanční výsledek hospodaření	48	17 902	10 418
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49	36 158	5 499
1.	- splatná	50	36 255	5 879
2.	- odložená	51	-97	- 380
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	140 557	19 996
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	60	140 557	19 996
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	176 715	25 495

Pozn.:

Sestaveno dne: **25.06.2008**	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou **RNDr. Evžen Korec, CSc.**
Právní forma účetní jednotky **akciová společnost**	Předmět podnikání **výstavba nemovit. za účelem prodeje**

EKOSPOL a.s. 1
Dukelských hrdinů 19, 170 00 Praha 7
tel.: 233 372 021, fax: 233 370 018
IČO: 63999854, DIČ: CZ63999854

Cash Flow - Přímá metoda

Za období: 01.04.2007 - 31.03.2008
V tis. Kč

EKOSPOL a.s.
Dukelských hrdinů 19
170 00 Praha 7
IČ: 63999854

Označení	Popis		Částka
P	**Stav peněžních prostředků na začátku období**		18 206
(A)	Peněžní toky z provozní činnosti		
A.1	Provozní příjmy	+	824 250
A.1.1	Příjmy z prodeje výrobků a služeb	+	141 706
A.1.2	Příjmy z prodeje zboží	+	
A.1.3	Přijaté úroky	+	498
A.1.4	Příjmy z mimořádné činnosti	+	
A.1.5	Přijaté DPH	+	34 812
A.1.6	Ostatní příjmy z provozní činnosti	+	647 234
A.2	Provozní výdaje	-	519 201
A.2.1	Výdaje na materiál a DHIM	-	40 460
A.2.2	Výdaje na zboží	-	
A.2.3	Výdaje na energii	-	144
A.2.4	Výdaje na služby	-	229 431
A.2.5	Výdaje - osobní	-	36 080
A.2.6	Zaplacené daně a poplatky	-	24 448
A.2.7	Placené úroky	-	
A.2.8	Výdaje z mimořádné činnosti	-	
A.2.9	Placené DPH	-	34 946
A.2.10	Ostatní provozní výdaje	-	153 691
A.3	Kursové rozdíly při přeceňování valut a deviz	+-	
A	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti**	+-	305 049
(B)	Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1	Příjmy z prodeje stálých aktiv	+	1 995
B.2	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-	-2 246
B.3	Příjmy z prodeje finančních investic	+	2 178 107
B.4	Výdaje spojené s pořízením finančních investic	-	2 390 307
B	**Čistý peněžní tok z investiční činnosti**	+-	- 207 958
(C)	Peněžní toky z finanční činnosti		
C.1	Přijaté půjčky a úvěry	+-	
C.1.1	Připsané peníze	+	
C.1.2	Splátka přijaté půjčky a úvěru	-	
C.1.3	Přírustek / úbytek kreditního zůstatku bankovních účtů	+-	
C.2	Dopady změn vlastního jmění na peněžní prostředky	+-	- 120
C	**Čistý peněžní tok z finanční činnosti**	+-	- 120
F	**Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků**	+-	96 971
R	**Stav peněžních prostředků na konci období**		115 177

Příloha k účetní závěrce
společnosti **EKOSPOL® a. s.**
k 31. 03. 2008

Příloha je sestavena podle § 18 odst. 1, písm. c) zákona 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 ocenění majetku
1.1. Zásoby
1.2. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek vytvořený vlastní činností
1.3. Cenné papíry a majetkové účasti
2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny
3. Změny oceňování, odpisování a postupů účtování
4. Opravné položky
5. Odpisování
6. Přepočet cizích měn na českou měnu

Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisku a ztrát
1. Položky významné pro hodnocení majetkové a finanční situace společnosti
1.1. Doměrky daně z příjmů za minulá účetní období
1.2. Dlouhodobé bankovní úvěry
1.3. Rozpis přijatých dotací na dlouhodobé a provozní účely
2. Významné události po datu účetní závěrky
3. Doplňující informace o hmotném a nehmotném majetku
3.1. Hlavní skupiny dlouhodobého hmotného majetku
3.2. Hlavní skupiny dlouhodobého nehmotného majetku
3.3. Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního pronájmu
3.4. Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou operativního pronájmu
3.5. Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze
3.6. Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem
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 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. Výnosy z běžné činnosti
8. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.
9. Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí
10. Sdružení

Obecné údaje

1. Popis účetní jednotky

Název: **EKOSPOL® a. s.**

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

Právní forma: akciová společnost **IČ:** 63999854

Rozhodující předmět činnosti:
developerská činnost v oblasti bytů a pozemků, stavební činnost

Datum vzniku společnosti: 5. prosince 1995

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

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Bydliště, sídlo	Sledované účetní období		Minulé účetní období	
		Podíl v Kč	**tj. %**	**Podíl v Kč**	**tj. %**
RNDr. Evžen Korec, CSc.	Kamýcká 26, Praha 6	50 500 000	50	50 500 000	50
Jana Korcová	Kamýcká 26, Praha 6	50 500 000	50	50 500 000	50

Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku:
V roce 2007 a 2008 byly provedené změny v obsazení dozorčí rady.
Dne 17.12.2007 se členkou dozorčí rady stala Ing. Yuliia Berdichevska, která na této pozici vystřídala Zdeňka Archleba.
Dne 25.02.2008 se předsedou dozorčí rady stal Bc. Pavel Štefek, který na této pozici vystřídal JUDr. Alenu Zahradníčkovou.

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. Společnost se člení na generálním ředitelem přímo řízené sektory a oddělení:

1. sektor přípravy staveb
2. sektor výstavby
3. sektor personální
4. ekonomický sektor
5. sektor nákupu nemovitostí
6. sektor prodeje nemovitostí

1. právní odd.
2. odd. rozpočtů
3. odd. výběrových řízení
4. odd. recepce
5. odd. marketingu

Generální ředitel dále přímo řídí asistentky GŘ, tiskového mluvčího, manažera IT, manažera správy nemovitostí, technika autodopravy, reklamačního technika, technika BOZP, manažera jakosti a EMS.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni uzávěrky účetních knih:

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

Dozorčí rada: Bc. Pavel Štefek – předseda
Ing. Yuliia Berdichevska – členka
Ing. Kateřina Kosíková – členka

2. Majetková či smluvní spoluúčast účetní jednotky v jiných společnostech

Účetní jednotka nemá kapitálovou účast v jiných společnostech.

3. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

Zaměstnanci	01.04.2007 - 31.03.2008		01.04.2006 - 31.03.2007	
	všichni	z toho řídící	všichni	z toho řídící
Průměrný počet zaměstnanců	58	5	56	5
Mzdové náklady	30 026	2 830	23 331	2 227
Odměny členům statutárních orgánů společnosti				
Odměny členům dozorčích orgánů společnosti				
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní poj.	10 344	991	8 133	779
Sociální náklady	382	*	333	*
Osobní náklady celkem	**40 752**	**3 821**	**31 797**	**3 006**

4. Poskytnutá peněžitá či jiná plnění

V účetním období 2007/2008 byla poskytnuta půjčka zaměstnanci ve výši 120 000 Kč.
Žádná další peněžitá nebo naturální plnění (půjčky, poskytnuté záruky, důchodové připojištění, používání vozu k soukr. účelům) nebyla v účetním období 2007/2008 zaměstnancům ani členům statutárních orgánů poskytnuta.

Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

Účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě Zákona o účetnictví č. 563/1991Sb. 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 používá hospodářský rok.
Účetní a zdaňovací období, o kterém pojednává tato příloha a za které byla zpracována účetní závěrka, začalo 1. dubna 2007 a skončilo 31. března 2008.

1. Způsob ocenění majetku

1.1. Zásoby

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

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

1.2. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek vytvořený vlastní činností

DHM ve vlastní režii společnost ve sledovaném účetním období nevytvořila.

DNHM ve vlastní režii společnost nevytváří.

1.3. Cenné papíry a majetkové účasti

Ve sledovaném účetním období firma vlastnila státní pokladniční poukázky (SPP) a oceňovala je cenami pořízení s alikvotním úrokovým výnosem odpovídajícím věcné a časové souvislosti; jiné cenné papíry a majetkové účasti nevlastnila.

2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny

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

3. Změny oceňování, odpisování a postupů účtování

Ve sledovaném účetním období nedošlo v účetní jednotce k žádným změnám při oceňování. Účetní odpisy byly účtovány průběžně lineárně. Účetní jednotka používá účetní software PREMIER systém, a to již od 01.01.2005. V předcházejících obdobích byl používán účetní program ABRA.

4. Opravné položky

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

Opravné položky k:	Zůstatek	Tvorba	Zúčtování	Zůstatek
	01.04.2007			31.03.2008
- dlouhodobému majetku	0	0	0	0
- zásobám	0	0	0	0
- finančnímu majetku	0	0	0	0
- pohledávkám - daňové	2 093	0	0	2 093
- pohledávkám – ostatní	13 070	0	2 800	10 270
Celkem	**15 163**	**0**	**2 800**	**12 363**

5. Odpisování

Účetní odpisy

Společnost uplatňuje lineární účetní odpisy. U DHM pořízeného od 01.01.1999 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), u stavebních strojů 8,35% (6,7% do roku 1998) a u budov 3,34% (2,2% do roku 1998). Odpisování dlouhodobého 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 dlouhodobého majetku je v měsíci vyřazení uplatněn celý měsíční odpis.

Daňové odpisy

Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován metodou zrychleného odpisování dle § 32 zákona č. 586/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v případě vyřazení dlouhodobého hmotného majetku před koncem zdaňovacího období je odpisován ve výši ½ ročního odpisu v souladu s § 26 odst. 7 písm. a) zákona č. 586/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
Dlouhodobý nehmotný majetek je odpisován v souladu s § 32a zák. 586/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Způsob účtování o drobném hmotném a nehmotném majetku

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

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

6. Přepočet cizích měn na českou měnu

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

Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisků a ztrát

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.

1.2. Dlouhodobé bankovní úvěry

Společnost nemá žádné bankovní úvěry.

1.3. Rozpis přijatých dotací na dlouhodobé a provozní účely

Společnost nepřijala v roce 2007/2008 žádné dotace na provozní ani dlouhodobé účely.

2. Významné události po datu účetní závěrky

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

3. Doplňující informace o hmotném a nehmotném majetku

3.1. Hlavní skupiny dlouhodobého hmotného majetku

	Pořizovací cena			
	01.04.2007	Přírůstky	Úbytky	31.03.2008
Pozemky	198 856	345 274	168 739	375 391
Budovy, haly, stavby	11 936	0	0	11 936
Stroje, přístroje, zařízení	7 208	0	4 248	2 960
Dopravní prostředky	6 042	0	0	6 042
Drobný hmotný majetek	0	0	0	0
Pořízení hmotného majetku	118 594	172 509	277 040	14 063
Celkem pořizovací cena	**342 636**	**517 783**	**450 027**	**410 392**

	Oprávky			
	01.04.2007	Úbytky	Přírůstky	31.03.2008
Pozemky	0	0	0	0
Budovy, haly, stavby	2 713	0	279	2 992
Stroje, přístroje, zařízení	6 191	4 248	219	2 162
Dopravní prostředky	4 806	0	601	5 407
Drobný hmotný majetek	0	0	0	0
Pořízení hmotného majetku	0	0	0	0
Celkem oprávky	**13 710**	**4 248**	**1 099**	**10 561**

	Zůstatková cena			
	01.04.2007	Přírůstky	Úbytky	31.03.2008
Pozemky	198 856	345 274	168 739	375 391
Budovy, haly, stavby	9 223	0	279	8 944
Stroje, přístroje, zařízení	1 017	4 248	4 467	798
Dopravní prostředky	1 236	0	601	635
Drobný hmotný majetek	0	0	0	0
Pořízení hmotného majetku	118 594	172 509	277 040	14 063
Celkem zůstatková hodnota	**328 926**	**522 031**	**451 126**	**399 831**

3.2. Hlavní skupiny dlouhodobého nehmotného majetku

	Pořizovací cena			
	01.04.2007	Přírůstky	Úbytky	31.03.2008
Software	498	22	0	520
Drobný NM	0	0	0	0
Pořízení nehmotného majetku	0	22	22	0
Celkem pořizovací cena	**498**	**44**	**22**	**520**

	Oprávky			
	01.04.2007	Úbytky	Přírůstky	31.03.2008
Software	330	0	89	419
Drobný NM	0	0	0	0
Pořízení nehmotného majetku	0	0	0	0
Celkem oprávky	**330**	**0**	**89**	**419**

	Zůstatková cena			
	01.04.2007	Přírůstky	Úbytky	31.03.2008
Software	169	22	89	102
Drobný NM	0	0	0	0
Pořízení nehmotného majetku	0	22	22	0
Celkem zůstatková hodnota	**169**	**44**	**111**	**102**

3.3. Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního pronájmu

Společnost nemá dlouhodobý majetek pořízený formou finančního pronájmu.

3.4. Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou operativního pronájmu

Společnost nemá dlouhodobý majetek pořízený formou operativního pronájmu.

3.5. Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze

(v pořizovacích cenách)

Název majetku	31.03.2008	31.03.2007
drobný hmotný majetek	7 310	7 203
drobný nehmotný majetek	1 019	877
Celkem	**8 329**	**8 080**

3.6. Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem

Společnost neměla zatížen zástavním právem k 31.03.2008 žádný majetek.

3.7. Dlouhodobé majetkové cenné papíry a majetkové účasti

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

4. Vlastní kapitál

4.1. Přehled o změnách vlastního kapitálu

	31.03.2007	Zvýšení	Snížení	31.03.2008
Základní kapitál	101 000	0	0	101 000
Zákonný rezervní fond	20 200	0	0	20 200
Sociální fond	28	126	120	34
Nerozdělený zisk minulých let	372 519	19 870	45 294	347 095
Výsledek hospodaření běžného úč. období	19 996	140 557	19 996	140 557
Vlastní kapitál celkem	**513 743**	**160 553**	**65 410**	**608 886**

Způsob rozdělení zisku předcházejícího účetního období:

Zisk roku 2006/2007 byl přidělen do sociálního fondu ve výši 126 tis. Kč a zbytek byl převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Na základě mimořádné valné hromady ze dne 05.12.2007 byla schválena výplata dividend z nerozděleného zisku minulých let ve výši 45 294 tis. Kč.

Zisk roku 2007/2008 ve výši 140 557 tis. Kč zůstává ke dni vyhotovení Přílohy nerozdělený, o jeho rozdělení rozhodne valná hromada společnosti.

4.2. Základní kapitál

2007/2008				
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	

2006/2007				
Druh akcií	Počet akcií	Nominální hodnota (Kč)	Nesplacené akcie	Lhůta splatnosti
Akcie na jméno	1 000	1 000	0	
Akcie na jméno	100	1 000 000	0	

5. Pohledávky a závazky

5.1. Pohledávky za odběrateli po lhůtě splatnosti

Počet dnů	31.03.2008	31.03.2007
Do 30	1 735	607
30 - 60	15	1
60 – 90	5	
90 – 180		
180 a více	2 092	2 092

5.2. Závazky po lhůtě splatnosti

Společnost nemá závazky po lhůtě splatnosti.

5.3. Údaje o pohledávkách a závazcích k podnikům ve skupině

Společnost eviduje závazky vůči firmám Ekoinvest, spol. s r.o., Ekoreal, spol. s r.o. a Helix, spol. s r.o. ve formě půjček splatných k 31.12.2008.

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.

Banka	Datum vystavení	Firma	Akce	Výše bank. záruky v Kč	Doba záruky	Platnost záruky
KB	10.07.03	Spojstav spol. s r.o.	sdruž.kiosky Výhledy III.	15 777,00	60	31.07.08
KB	15.03.05	POZEMSTAV Prostějov, a.s.	Malešice	488 914,00	12	03.10.08
ČSOB	14.05.03	STRABAG a.s.	Malešice	2 118 949,00	60	14.10.08
Dresdner Bank	14.01.03	OTIS, a. s.	Malešice	453 350,00	72	14.01.09
KB	10.07.03	Spojstav spol. s r.o.	sdruž.kiosky N.Ďáblice I.aII.etapa	32 662,00	72	31.01.09
HVB Bank	18.08.06	STRABAG a.s.	BD Roztoky - V Solníkách I. A+B	730 063,00	60	07.10.09
HVB Bank	18.08.06	STRABAG a.s.	BD Roztoky - V Solníkách I. C+D	734 686,00	60	07.10.09
HVB Bank	18.08.06	STRABAG a.s.	BD Roztoky - V Solníkách I. E+F	738 465,00	60	14.10.09
HVB Bank	18.08.06	STRABAG a.s.	BD Roztoky - V Solníkách I. G+H	750 234,00	60	14.10.09
KB	21.11.06	Gemo Olomouc, spol. s r.o.	BD Roztoky - V Solníkách III.	3 133 321,00	60	27.10.10
ČSOB	18.10.07	Průmstav, a.s.	Patria Letňany	2 269 496,80	60	04.09.12
KB	28.03.08	STAVOKOMPLET spol. s r.o.	Koloděje v Lipách II.	2 277 859,90	60	29.12.12
Celkem				**13 743 777,70**		

5.5. Závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

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

6. Rezervy

Druh rezervy	Zůstatek 31.03.2007	Přírůstek	Úbytek	Zůstatek 31.03.2008
Zákonné rezervy (opravy DHM)	7 311	4 532	7 311	4 532
Ostatní rezervy (právní spory)	4 462	0	3 376	1 086
Celkem	11 773	4 532	10 687	5 618

7. Výnosy z běžné činnosti

Výnosy realizuje společnost pouze v tuzemsku.

	01.04.2007 - 31.03.2008	01.04.2006 - 31.03.2007
Tržby za vlastní výrobky	467 955	2 293
Tržby z prodeje služeb	39 072	5 757
Tržby z prodeje pozemků	225 164	68 756
Ostatní výnosy	20 389	16 733
Celkem	**752 580**	**93 539**
Změna stavu zásob	- 185 271	272 127
Úhrnem	**567 309**	**365 666**

8. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost neprováděla v průběhu účetního období žádný výzkum či vývoj.

9. Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

Společnost je od roku 2005 držitelem certifikátu ČSN ISO 14001 – certifikátu systému environmentálního managementu. V září 2007 proběhla externí dozorová prověrka, která potvrdila plnění všech podmínek platnosti certifikátu.

10. Sdružení

Společnost není členem žádného sdružení.

Sestaveno dne: 24.06.2008	Sestavil: Ing. Julie Berdichevska	Podpis statutárního zástupce:

EKOSPOL a.s. 1
Dukelských hrdinů 19, 170 00 Praha 7
tel.: 233 372 021, fax: 233 370 018
IČO: 63999854, DIČ: CZ63999854