EKOSPOL® a.s.

Výroční zpráva společnosti za rok 2011

Sídlo společnosti:

Dukelských hrdinů 19, 170 00 Praha 7
Tel.: 233 372 021, fax.: 233 370 018, e-mail.: ekospol@ekospol.cz
IČ: 63999854, DIČ: CZ63999854
Společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B, číslo vložky 3590
www.ekospol.cz

Obsah:

1. Orgány a vedení společnosti ... 3
1.1 Statutární orgán – představenstvo ... 3
1.2 Dozorčí rada ... 3
1.3 Vedení společnosti ... 3
2. Bytové areály dokončené v roce 2011 ... 4
2.1 Viladomy u Vinořského zámku ... 4
2.2 Viladomy Uhříněves I ... 6
2.3 Nový Park Písnice A ... 8
3. Bytové areály, jejichž výstavba začala v roce 2011 ... 10
3.1 Viladomy Uhříněves II ... 10
3.2 Nový Park Písnice B ... 10
4. Bytové areály, prodávané v roce 2011 ... 11
4.1 Výhledy Barrandov I ... 11
4.2 Vilapark Uhříněveská obora ... 12
4.3 Nové Měcholupy II ... 13
4.4 Panorama Kyje II ... 13
5. Prodej parcel v roce 2011 ... 14
6. Připravované bytové projekty ... 14
7. Zpráva o podnikatelské činnosti a majetku společnosti v roce 2011 ... 15
7.1 Developerská činnost v oblasti výstavby bytových objektů a prodeje bytů ... 15
7.2 Správa a pronájem vlastních nemovitostí ... 18
7.3 Ostatní činnosti ... 18
7.3.1 Sektor nákupu nemovitostí ... 18
7.3.2 Sektor přípravy staveb ... 18
7.3.3 Sektor marketingu ... 19
8. O společnosti EKOSPOL ... 20
9. Sponzorská činnost ... 23
10. Cíle pro další období ... 23
11. Závěr ... 24

Příloha č. 1: *Ekonomická část – grafy*
Příloha č. 2: *Zpráva auditora*
Příloha č. 3: *Zpráva představenstva o vztazích mezi propojenými osobami*
Příloha č. 4: *Rozvaha k 31. 3. 2012*
Příloha č. 5: *Výkaz zisku a ztráty za období 1. 4. 2011 – 31. 3. 2012*
Příloha č. 6: *Příloha k účetní závěrce k 31. 3. 2012*
Příloha č. 7: *Výkaz Cash Flow za období 1. 4. 2011 – 31. 3. 2012*

1. Orgány a vedení společnosti

1.1 Statutární orgán – představenstvo

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

1.2 Dozorčí rada

- předseda dozorčí rady: Bc. Pavel Štefek
- člen dozorčí rady: Ing. Jan Zedník
- člen dozorčí rady: Ing. Julie Vasko

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

1.3 Vedení společnosti

Generální ředitel:	RNDr. Evžen Korec, CSc.
Asistentka generálního ředitele:	Ing. Pavlína Musilová
Tiskový mluvčí:	Karel Zeman
Ředitel sektoru prodeje nemovitostí:	Karel Zeman
Ředitel sektoru přípravy staveb:	Ing. Jan Zedník
Finanční a personální ředitelka:	Ing. Julie Vasko
Ředitel právního sektoru:	Bc. Pavel Štefek
Ředitel sektoru marketingu:	Ing. Daniel Donoval
Vedoucí manažer projektu:	Ing. Zdeněk Janda
Vedoucí manažer projektu:	Ing. Karol Svoboda
Vedoucí manažer projektu:	Ing. Pavel Čačík
Vedoucí oddělení inženýringu:	Ing. Jiří Valášek
Vedoucí oddělení personalistiky:	Mgr. Tomáš Betlach
Vedoucí oddělení výběrových řízení a rozpočtů:	Ing. Vladimír Ulč
Vedoucí oddělení klientských změn a projektový manažer:	Ing. Jan Zavadil
Vedoucí oddělení reklamací a manažer jakosti:	Milan Hynek
Vedoucí oddělení recepce:	Ing. Pavla Jindráková
Manažer správy nemovitostí a technik autodopravy:	Pavel Haluza

2. Bytové areály dokončené v roce 2011

2.1 Viladomy u Vinořského zámku

Výstavba bytového areálu Viladomy u Vinořského zámku byla zahájena v květnu 2010. Lokalita projektu se nachází v Praze – Vinoři, poblíž ulice Mladoboleslavská, v těsné blízkosti Vinořského zámku.

Jedná se o **komorní projekt s 58 byty** ve třech třípodlažních viladomech, které se staly novou architektonickou dominantou při příjezdu do Vinoře směrem z centra Prahy. Lokalita Vinoře vyniká zejména svými historickými a přírodními památkami, kterým vévodí Vinořský zámek a rozlehlá přírodní rezervace Vinořský park. Ani ruch velkoměsta však není daleko, Letňany s jejich kompletní občanskou vybaveností a stanicí metra jsou vzdáleny jen 10 minut jízdy pravidelnou autobusovou linkou.

Viladomy u Vinořského zámku, 14. 6. 2011

Bytový areál je tvořen třemi třípodlažními viladomy obdélníkového půdorysu, z nichž dva domy jsou zcela identické a každý obsahuje 20 bytových jednotek, třetí dům je o něco menší s 18 byty. V suterénech objektů je umístěno 40 garážových stání, sklípky pro majitele bytů, místnosti pro kola a kočárky, úklidové komory a kotelny vybavené plynovými atmosférickými kotli. Na povrchu, v prostoru bytového areálu, je dále umístěno celkem 14 venkovních parkovacích stání.

Bytové jednotky jsou velikosti 1+kk až 4+kk o rozloze 28 m^2 – 82 m^2, každá z nich má balkon nebo atraktivní terasu, které vznikly díky ustupujícím nadzemním podlažím. Byty v přízemí mají oblíbené předzahrádky.

Stavba je založena na železobetonové desce. Svislé nosné konstrukce jsou v podzemním podlaží tvořeny železobetonovými stěnami, nadzemní nosné i obvodové jsou pak vyzděny z cihel POROTHERM v kombinaci s několika železobetonovými pilíři. Vodorovné nosné konstrukce jsou tvořeny filigránovými prefabrikovanými a následně zmonolitněnými stropy. Příčky v bytech jsou vyzděny z cihel POROTHERM, vnitřní omítky sádrové. Obvodový plášť budov je zateplen kontaktním systémem BAUMIT, díky němuž noví **obyvatelé ušetří ročně až 20 % nákladů na vytápění v porovnání se standardními novostavbami.**

Okna jsou z pětikomorových plastových profilů s trojitým těsněním, dorazem a mikroventilací, v přízemí s bezpečnostním sklem. Prosklené vstupní dveře jsou z hliníkových profilů, vnitřní instalace jsou provedeny z materiálů renomovaných výrobců.

Základní cena bytů již tradičně zahrnovala velmi vysoký standard vybavení, např. plovoucí laminátové podlahy v obytných místnostech, kvalitní

keramická dlažba v koupelně, chodbách a kuchyňském koutě, bezpečnostní vstupní dveře, vnitřní dveře foliované v obložkových zárubních, bezpečnostní skla u oken v 1. nadzemním podlaží, kvalitní zařizovací předměty koupelen či strukturovaná kabeláž. Pro ty opravdu nejnáročnější klienty potom byla připravena bohatá nabídka nadstandardního provedení koupelen, dveří a podlah za zvýhodněné ceny.

Stavba byla dokončena s více než měsíčním předstihem v červnu 2011, kolaudační souhlas byl vydán 14. července 2011 a byty byly následně předány do užívání klientům.

Zhotovitelem stavby byla společnost BAK stavební společnost, a.s.

Obklady, dlažby a zařizovací předměty dodala společnost SIKO KOUPELNY a.s.

Na balkonech a v sociálním zařízení bytů byl použit kompletní drenážně - izolační systém BLANKE, balkony byly osazeny hliníkovým zábradlím systému WERZALIT.

Dodavatelem vnitřních dveří a plovoucích laminátových podlah byla společnost ATEX Planá, s.r.o.

Slavnostní otevření bytového areálu proběhlo dne 14. června 2011 za účasti novinářů a významných osobností veřejného života. Úvodní projevy přednesli **JUDr. Jan Wagner,** náměstek ředitele Státního fondu rozvoje bydlení a **Ing. Jan Sadil,** generální ředitel a předseda představenstva Hypoteční banky. Společnost EKOSPOL a projekt postavený výhradně z vlastních finančních prostředků dále ocenili **Ing. Bohuslav Štancl, MBA,** obchodně technický ředitel Svazu podnikatelů ve stavebnictví, a **František Švarc,** starosta městské části Praha-Vinoř. Za zhotovitele stavby, stavební společnost BAK, pak promluvil její generální ředitel a místopředseda představenstva **Ing. Dušan Čížek, MBA.** Bližší charakteristiku bytového areálu a zároveň výbornou spolupráci s dodavatelem stavby vyzdvihl **Ing. Zdeněk Janda,** vedoucí manažer projektu ze společnosti EKOSPOL. Závěrečného slova se pak ujal předseda představenstva a generální ředitel společnosti EKOSPOL **RNDr. Evžen Korec, CSc.**

Viladomy u Vinořského zámku – slavnostní otevření, 14. 6. 2011

Komorní projekt pro rodinné bydlení, atraktivní lokalita plná zeleně, bezkonkurenční ceny, to byly hlavní atributy prodejního úspěchu tohoto projektu. V době dokončení bylo prodáno 95 % bytů.

2.2 Viladomy Uhříněves I

Výstavba I. etapy bytového areálu Viladomy Uhříněves byla zahájena v červnu 2010. Projekt se nachází v Praze – Uhříněvsi, ve vilové čtvrti mezi ulicemi Vlárská a Bystřičná.

Celý bytový areál bude tvořen sedmi dvou až třípodlažními viladomy, ve kterých je celkem 136 bytů o velikosti 1+kk až 4+kk s podlahovou plochou 30 m^2 – 87 m^2. V I. etapě pak byly dokončeny **4 viladomy se 78 byty.**

Viladomy Uhříněves I, 26. 7. 2011

Každý z bytů má balkon nebo terasu, byty v přízemí pak atraktivní předzahrádky. V suterénech objektů I. etapy je umístěno celkem 36 garážových stání a dále sklípky pro majitele bytů, místnosti pro kola a kočárky, úklidové komory a kotelny vybavené plynovými atmosférickými kotli. Na povrchu je pak dalších 37 venkovních parkovacích stání. Celkové architektonické řešení je koncipováno tak, aby se viladomy staly harmonickým prvkem v okolní zástavbě a citlivým propojením se stávajícími rodinnými domy.

Uhříněves je v současné době jednou z nejprogresivnějších lokalit v Praze. Nabízí svým obyvatelům vše, co potřebují ke spokojenému bydlení. Milovníci přírody navíc ocení více než třiceti hektarový komplex lužního lesa Obora nebo nedalekou Pitkovickou stráň, kde se vyskytují vzácné teplomilné rostliny. Vynikající je i dopravní obslužnost lokality – na metro „C" Háje se dostanete pravidelnými autobusovými linkami za 7 minut, do centra Prahy vlakem za 20 minut a na dálnici D1 autem za 10 minut.

Stavba je založena na železobetonových pasech podporovaných pilotami. Svislé nosné konstrukce jsou tvořeny železobetonovými stěnami, v podzemním podlaží v kombinaci s cihelným zdivem, nadzemní nosné i obvodové konstrukce jsou pak vyzděny z cihel POROTHERM. Vodorovné nosné konstrukce jsou tvořeny křížem armovanými železobetonovými deskami. Příčky v bytech jsou vyzděny z cihel POROTHERM, vnitřní omítky sádrové. Obvodový plášť budov je zateplen kontaktním systémem BAUMIT, díky němuž noví **obyvatelé ušetří ročně až 20 % nákladů na vytápění v porovnání se standardními novostavbami.** Okna jsou z pětikomorových plastových profilů s trojitým těsněním, dorazem a mikroventilací, v přízemí s bezpečnostním sklem. Prosklené vstupní dveře jsou z hliníkových profilů, vnitřní instalace jsou provedeny z materiálů renomovaných výrobců.

Také v tomto projektu EKOSPOLu byl **již v základní ceně bytů zahrnut velmi vysoký standard vybavení** - např. plovoucí laminátové podlahy v obytných místnostech, kvalitní keramická dlažba v koupelně, chodbách a kuchyňském koutě, bezpečnostní vstupní dveře, vnitřní dveře foliované v obložkových zárubních, bezpečnostní skla u oken v 1. nadzemním podlaží, kvalitní zařizovací předměty

koupelen či strukturovaná kabeláž. Pro ty opravdu nejnáročnější klienty pak byla připravena bohatá nabídka nadstandardního provedení koupelen, dveří a podlah za zvýhodněné ceny.

Stavba byla dokončena podle plánu v červnu 2011 a zkolaudována 13. července 2011, byty byly následně předány do užívání klientům.

Zhotovitelem stavby byla společnost Průmstav, a.s.

Obklady, dlažby a zařizovací předměty dodala společnost SIKO KOUPELNY a.s.

Na balkonech a v sociálním zařízení bytů byl použit kompletní drenážně - izolační systém BLANKE, balkony byly osazeny hliníkovým zábradlím systému WERZALIT.

Dodavatelem vnitřních dveří a plovoucích laminátových podlah byla společnost ATEX Planá, s.r.o.

Slavnostní otevření bytového areálu proběhlo 26. července 2011 za účasti novinářů a mnoha významných hostů. Na úvod poděkoval společnosti EKOSPOL za zásluhy o rozvoj městské části Praha – Uhříněves její místostarosta, **Ing. Martin Turnovský.** Rezidenční projekt dále ocenili **Ing. Miloslav Mašek,** generální ředitel Svazu podnikatelů ve stavebnictví ČR a **Ing. Jan Sadil,** generální ředitel a předseda představenstva Hypoteční banky. Za generálního dodavatele stavby, společnost Průmstav, a.s., pak promluvil její obchodní ředitel **Ing. Milan Valenta.** Bližší charakteristiku bytového areálu a zároveň ocenění oboustranně špičkové spolupráce s dodavatelem stavby vyzdvihl **Ing. Zdeněk Janda,** vedoucí manažer projektu ze společnosti EKOSPOL. Závěrečné slovo a poděkování přednesl **RNDr. Evžen Korec, CSc.,** generální ředitel a předseda představenstva společnosti EKOSPOL.

Viladomy Uhříněves I – slavnostní otevření, 26. 7. 2011

Originální architektura viladomů, lokalita obklopená přírodou, snadná dostupnost centra Prahy, to vše s optimálním poměrem kvality a ceny. Není tedy divu, že v době dokončení stavby byly všechny byty beznadějně vyprodány!

2.3 Nový Park Písnice A

V srpnu 2010 byla zahájena výstavba etapy A bytového projektu Nový Park Písnice. Jedná se o **bytový areál v unikátní lokalitě** na samém okraji přírodního parku Modřanská rokle – Cholupice s největší zalesněnou plochou v Praze. Právě blízkost přírody dělá z Písnice jednu z nejvyhledávanějších lokalit pro nadstandardní bydlení v Praze, k jejíž atraktivitě v budoucnu přispěje i plánovaná stanice metra, která bude vzdálena jen 500 metrů od bytového areálu.

Bytový areál se nachází ve vilové čtvrti mezi ulicemi Švihovská a V Zákopech a je tvořen dvěma tří až čtyřpodlažními bytovými domy s charakteristickými sedlovými střechami. Každý z domů je technologicky spojen s objektem podzemních garáží, který je situován mezi oběma domy.

V projektu je celkem **109 bytů** o velikosti 1+kk – 4+kk a výměře 28 m^2 – 101 m^2. Byty v prvním nadzemním podlaží mají oblíbené předzahrádky, všechny byty ve vyšších podlažích pak balkony. V podzemním podlaží, které je pod částí objektu, jsou situovány sklípky a technická zázemí. Bytové objekty jsou vybaveny osobními výtahy. Objekt podzemních garáží je jednopodlažní s pojízděnou střechou s parkovacími stáními. V podzemí se nachází 44 samostatně uzamykatelných garážových boxů, další parkovací stání jsou umístěna na povrchu.

Nový Park Písnice A, 11. 10. 2011

Objekty jsou založeny v kombinaci pilotového a plošného založení. Svislé konstrukce podzemního podlaží jsou železobetonové, nadzemní podlaží jsou vyzděna z cihel POROTHERM, včetně mezibytových stěn AKU a příček. Okna jsou z pětikomorových plastových profilů s trojitým těsněním, dorazem a mikroventilací, v přízemí s bezpečnostním sklem a kováním. Střešní okna jsou také z plastových profilů. Prosklené vstupní dveře do objektu jsou z hliníkových profilů. Střecha je sedlová s taškami Bramac, klempířské konstrukce systému Bramac v kombinaci s hliníkovým plechem. Zábradlí balkonů je tvořeno hliníkovými profily a bezpečnostním sklem systému Integra Metal System.

Samozřejmostí byl opět **velmi vysoký standard vybavení bytů již v základní ceně** - např. plovoucí laminátové podlahy v obytných místnostech, kvalitní keramická dlažba v koupelně, chodbách a kuchyňském koutě, bezpečnostní vstupní dveře, vnitřní dveře foliované v obložkových zárubních, bezpečnostní skla u oken v 1. nadzemním podlaží, kvalitní zařizovací předměty koupelen či strukturovaná kabeláž. Ti nejnáročnější klienti si potom mohli vybrat z bohaté nabídky nadstandardního provedení koupelen, dveří a podlah za zvýhodněné ceny.

Stavba byla dokončena přesně podle plánu v říjnu 2011 a následně zkolaudována 10. listopadu 2011, všechny byty byly poté předány do užívání klientům.

Zhotovitelem stavby byla společnost IMOS Brno, a.s.

Obklady, dlažby a zařizovací předměty dodala společnost SIKO KOUPELNY a.s.

Dodavatelem vnitřních dveří a plovoucích laminátových podlah byla společnost ŘEZIVO, DVEŘE, s.r.o.

Slavnostní otevření bytového areálu Nový Park Písnice A proběhlo 11. října 2011 za účasti mnoha významných hostů. Úvodního slova se ujal **JUDr. Jan Wagner,** náměstek ředitele Státního fondu rozvoje bydlení ČR, který vyzdvihl obdivuhodnou developerskou aktivitu společnosti EKOSPOL. Rezidenční projekt dále ocenili **Ing. Bohuslav Štancl, MBA,** obchodně technický ředitel Svazu podnikatelů ve stavebnictví, a **Ing. Jan Sadil,** generální ředitel a předseda představenstva Hypoteční banky. Bezchybnou spolupráci se společností EKOSPOL pak vyzdvihl **Josef Kotek,** generální ředitel a předseda představenstva společnosti Wienerberger cihlářský průmysl, hlavního dodavatele stavebního materiálu. Ve stejném duchu hovořil i **Ing. Oldřich Štercl,** generální ředitel a místopředseda představenstva generálního dodavatele stavby, společnosti IMOS Brno. Závěrečného slova se ujal **RNDr. Evžen Korec, CSc.,** generální ředitel a předseda představenstva společnosti EKOSPOL.

Nový Park Písnice A, 11. 10. 2011

Unikátní lokalita vilové čtvrti na okraji přírodního parku, budoucí stanice metra v těsné blízkosti, neotřelá architektura, to byla hlavní lákadla projektu Nový Park Písnice A. Velký zájem o bydlení v tomto projektu opět nejlépe ilustrují prodejní výsledky – v době dokončení stavby byly všechny byty kompletně vyprodány!

3. Bytové areály, jejichž výstavba začala v roce 2011

3.1 Viladomy Uhříněves II

Výstavba II. etapy bytového areálu Viladomy Uhříněves byla zahájena v květnu 2011. Jedná se o pokračování již dokončené a vyprodané I. etapy. II. etapa je tvořena třemi dvou až třípodlažními **viladomy s celkem 58 byty**. V suterénech domů je umístěno 27 garážových stání, na povrchu pak dalších 23 stání venkovních.

Viladomy Uhříněves II, říjen 2011

Celková charakteristika projektu a stavebně - technické řešení jsou shodné s etapou I, která je již podrobně popsána v předcházející kapitole.

Generálním dodavatelem stavby byla vybrána, stejně jako v případě I. etapy, společnost Průmstav, a.s.

Obklady, dlažby a zařizovací předměty dodává společnost SIKO KOUPELNY a.s.

Dodavatelem vnitřních dveří je společnost GERBRICH s.r.o.

Plovoucí laminátové podlahy dodává společnost ASKO a.s.

Na balkonech a v sociálním zařízení bytů je použit kompletní drenážně - izolační systém BLANKE, balkony jsou osazeny hliníkovým zábradlím systému WERZALIT.

Kvalita stavby je důsledně kontrolována dle „Kontrolního a zkušebního plánu". Do konce roku 2011 byla provedena hrubá stavba všech 3 objektů včetně zateplení. Uvnitř objektů byly provedeny hrubé rozvody instalací, omítky, anhydritové podlahy, částečně obklady a byla osazena okna. Stavba bude podle plánu dokončena na konci dubna 2012 a následně v květnu 2012 zkolaudována. Poté budou všechny byty předány do užívání klientům.

Velký zájem klientů o bydlení v tomto komorním bytovém areálu trvá i ve II. etapě. Na konci roku 2011, tedy několik měsíců před samotným dokončením výstavby, bylo vyprodáno již cca 80 % všech bytů.

3.2 Nový Park Písnice B

Dalším zahájeným rezidenčním projektem byla v listopadu 2011 etapa B Nového Parku Písnice. Opět se jedná o pokračování již dokončené a vyprodané etapy A, která byla podrobně popsána v předcházející kapitole.

Nový Park Písnice B je tvořen dvěma tří až čtyřpodlažními bytovými domy s charakteristickými sedlovými střechami, které jsou zrcadlovou kopií etapy A. Každý z domů je technologicky spojen s objektem podzemních garáží, který je situován mezi oběma domy.

Etapa B celkem zahrnuje 108 bytů s atraktivními předzahrádkami nebo balkony u každého bytu. V objektu podzemních garáží se nachází celkem 44 samostatně uzamykatelných garážových boxů. Další parkovací stání jsou umístěna na povrchu.

Generálním dodavatelem stavby byla vybrána, stejně jako v případě etapy A, společnost IMOS Brno, a.s.

Obklady, dlažby a zařizovací předměty dodává společnost SIKO KOUPELNY a.s.

Dodavatelem vnitřních dveří a plovoucích laminátových podlah je společnost JAF HOLZ spol. s.r.o.

Nový Park Písnice B, březen 2012

Kvalita stavby je důsledně kontrolována dle „Kontrolního a zkušebního plánu". Dokončení stavby je plánováno na konec října 2012, v listopadu 2012 pak proběhne kolaudace a následně budou všechny byty předány do užívání klientům.

Unikátní poloha projektu v klidné vilové čtvrti na okraji přírodního parku je hlavním důvodem velkého zájmu klientů o bydlení právě zde. Už v době zahájení výstavby byla etapa B vyprodána ze 40 %, a proto očekáváme, že s dokončením bude, stejně jako v případě etapy A, vyprodána zcela.

4. Bytové areály, prodávané v roce 2011

V roce 2011 zahájila společnost EKOSPOL **prodej čtyř nových rezidenčních projektů**. Jednalo se jednak o další etapy úspěšných projektů – **Nový Park Písnice B a Viladomy Uhříněves II**, ale také o lokality zcela nové – **Výhledy Barrandov I a Vilapark Uhříněveská obora.**

U projektů Nový Park Písnice B a Viladomy Uhříněves II byla ve stejném roce zahájena i výstavba, a proto jsou detailně popsány již v předcházející kapitole.

Dále pokračoval také prodej 2 projektů zahájených již v roce 2010 - Nové Měcholupy II a Panorama Kyje II - s předpokládaným začátkem výstavby v roce 2012.

4.1 Výhledy Barrandov I

Prodej bytů v I. etapě projektu Výhledy Barrandov byl zahájen v červnu 2011 a EKOSPOL tak odstartoval doslova cenovou revoluci, když **průměrnou cenu bytu stlačil pod 45 000 Kč / m^2**. Do té doby se totiž nové byty v této lokalitě prodávaly vysoko nad hranicí 50 000 Kč / m^2. Není tedy divu, že zájem o byty v tomto projektu je obrovský.

Bytový areál se nachází v Praze 5 – Hlubočepích, podél ulice Werichova. Pražská čtvrť Hlubočepy a zejména pak její část Barrandov jsou synonymem pro moderní rezidenční bydlení, které vyniká výbornou dopravní dostupností do centra Prahy, snadným napojením na Pražský okruh a zároveň obrovskými přírodními plochami v těsné blízkosti – chráněné Prokopské a Dalejské údolí se nachází v docházkové vzdálenosti od bytového areálu.

Výhledy Barrandov - vizualizace

Výhledy Barrandov jsou tvořeny dvěma moderními devítipodlažními domy s ustupujícími patry, které daly vzniknout rozlehlým střešním terasám **s unikátním výhledem na Prokopské údolí a celé pražské panorama.** V obou domech se nachází **celkem 290 bytů**, v podzemních podlažích potom 264 garážových stání. Další parkovací stání se nachází na povrchu. Klienti mohou vybírat ze široké nabídky bytů všech velikostí a dispozic, od 1+kk až po velkorysá 5+kk s balkonem nebo terasou u každého z nich. Vysoký standard vybavení v základní ceně bytu je již u EKOSPOLu samozřejmostí.

V první etapě tohoto projektu dal EKOSPOL do prodeje byty z prvního domu – celkem 145 bytů, z nichž polovina byla vyprodána již za několik měsíců od zahájení prodeje. Začátek výstavby je plánován na polovinu roku 2013.

4.2 Vilapark Uhříněveská obora

V září 2011 byl zahájen prodej bytů v další zcela nové lokalitě – Vilapark Uhříněveská obora. Tento bytový areál se nachází v Praze – Uhříněvsi mezi ulicemi Bečovská a V Bytovkách, **v těsné blízkosti přírodní památky Obora v Uhříněvsi.**

Projekt je tvořen pěti viladomy se třemi až pěti nadzemními podlažími s celkem 151 byty. V podzemních garážích se nachází 85 garážových stání, další parkovací stání se nachází na povrchu. Byty v horních ustupujících podlažích mají rozlehlé terasy s výhledem na zalesněnou Oboru, přízemní byty pak velmi atraktivní předzahrádky.

Vilapark Uhříněveská obora - vizualizace

Celý projekt je koncipován jako **nejlevnější rodinné bydlení v Praze**, tomu odpovídají zejména ceny bytů, které se

v průměru pohybují kolem 40 000 Kč / m^2. V praxi to znamená, že vysoce kvalitní byt 1+kk zájemce koupí již za 1,4 mil. Kč, 2+kk za 1,8 mil. Kč a 3+kk dokonce za 2,9 mil. Kč, všechny ceny jsou uvedeny včetně DPH.

Zahájení výstavby je plánováno na červen 2012 a noví obyvatelé se tak do svých domovů budou moci stěhovat již v létě 2013.

4.3 Nové Měcholupy II

Dalším aktuálně prodávaným projektem společnosti EKOSPOL je bytový areál Nové Měcholupy II. Jedná se o volné **pokračování projektu Nové Měcholupy, který byl dokončen již v roce 2008 a který získal prestižní ocenění – Cenu Státního fondu rozvoje bydlení v soutěži Stavba roku 2009.**

Bytový areál Nové Měcholupy II vyroste v Praze 15 – Horních Měcholupech mezi ulicemi Janovská a Hornoměcholupská. Bude tvořen dvěma sedmipodlažními bytovými domy, které se díky nezaměnitelné architektuře stanou novou dominantou Horních Měcholup. V projektu je celkem **136 bytů** o dispozicích 1+kk až 4+kk, u všech bytů jsou navrženy atraktivní balkony nebo terasy.

Horní Měcholupy jsou tradiční a žádanou rezidenční lokalitou **v blízkosti Hostivařské přehrady.** Výběr míst pro aktivní trávení volného času dále rozšiřuje golfový areál, vzdálený jen pár minut chůze. Lokalita vyniká také výbornou občanskou vybaveností s množstvím škol, mateřských školek a obchodů.

Nové Měcholupy II - vizualizace

Celý bytový areál je díky svojí dobré dopravní dostupnosti koncipován jako **ideální startovací bydlení** pro mladé lidi. Tomu odpovídají i ceny bytů, které začínají již na 1,4 mil. Kč za byt 1+kk, 1,9 mil. Kč za 2+kk a 2,7 mil. Kč za byt kategorie 3+kk, opět včetně DPH.

Zahájení výstavby tohoto bytového areálu je plánováno na leden roku 2012, dokončení pak na začátek jara 2013.

Velký zájem klientů o bydlení v této lokalitě dokazuje fakt, že ještě **před samotným zahájením výstavby je již více než 50 % všech bytů prodáno!**

4.4 Panorama Kyje II

Bytový areál Panorama Kyje II volně navazuje na **velmi úspěšný projekt Panorama Kyje**, který byl dokončen v roce 2009 a jehož 221 bytů je již dávno vyprodáno.

Lokalita bytového areálu se nachází v Praze 14 – Kyjích mezi ulicemi Budovatelská a Sicherova. **V docházkové vzdálenosti najdeme stanici metra B,** díky které je

snadno dostupné jak centrum Prahy, tak i oblíbené nákupní a zábavní Centrum Černý Most.

V projektu Panorama Kyje II se nachází celkem **90 bytů ve dvou moderních čtyřpodlažních viladomech**, které budou citlivě navazovat na okolní vilovou zástavbu. Zájemci mají na výběr ze široké nabídky velikostí a dispozic od 1+kk až po 4+kk. Byty v horních ustupujících podlažích disponují atraktivními střešními terasami, byty v přízemí pak nabízejí tolik žádané předzahrádky.

Ceny byly nastaveny s jediným cílem, aby se byty staly nejlevnějšími kvalitními byty u metra v celé Praze. Že byla tato strategie správná, dokazují prodejní úspěchy tohoto projektu, kdy ještě **před zahájením výstavby je prodáno téměř 60 % bytů!**

Panorama Kyje II - vizualizace

Zahájení výstavby je plánováno na podzim 2012 a již za rok, na podzim 2013, se budou noví obyvatelé stěhovat do svých bytů.

5. Prodej parcel v roce 2011

V lednu 2011 byl také zahájen **prodej lukrativních parcel pro výstavbu rodinných domů v lokalitě Nové Kolovraty.**

Jedná se celkem o **11 parcel** o výměrách 680 – 1980 m^2, které se nacházejí na okraji pražské čtvrti Kolovraty. Díky výborné dopravní dostupnosti lokality – centrum Prahy vlakem do 25 minut, dálnice D1 10 minut autem – jsou tyto parcely určeny těm zájemcům, kteří si chtějí splnit sen o vlastním domě v Praze a zároveň potřebují být každý den do půl hodiny v centru města.

Součástí projektu je kromě výstavby komunikací a kompletních inženýrských sítí také **vybudování protihlukového valu**, který bude lokalitu oddělovat od hlavní komunikace a zaručí tak novým obyvatelům rodinných domů klidné a bezpečné prostředí.

6. Připravované bytové projekty

Také v roce 2012 plánuje EKOSPOL zahájení prodeje dalších bytových areálů s více než 450 byty. Jde jednak o další etapy současných projektů, ale také o projekty v lokalitách zcela nových.

Další etapy současných projektů:

- **Nové Měcholupy III – 93 bytů** (celkem v lokalitě vyroste cca 700 bytů)
- **Panorama Kyje III – 90 bytů** (celkem v lokalitě vyroste cca 800 bytů)

Připravované projekty ve zcela nových lokalitách:

■ **Viladomy Dubeč**

- Praha – Dubeč, podél ulice Městská
- celkem 123 bytů ve 4 viladomech
- byty s atraktivními jižně orientovanými terasami
- klidná lokalita v sousedství luxusních vil

■ **Slunečné terasy**

- Praha – Řeporyje, mezi ulicemi Jáchymovská a Smíchovská
- celkem 148 bytů ve 4 terasovitých domech
- metro v docházkové vzdálenosti
- kompletní občanská vybavenost
- atraktivní jižní terasy

Celkem tedy EKOSPOL v současné době realizuje, prodává či připravuje **bytové projekty v hodnotě cca 6 mld. korun!**

EKOSPOL dále realizuje **největší developerský projekt v ČR** (dle rozlohy, na které probíhá výstavba) na **400 000 m^2 stavebních pozemků v Roztokách u Prahy**, kde již zrealizoval tři etapy výstavby s 287 byty a 192 parcelami pro RD a kde další etapy výstavby v celkové hodnotě **cca 15 miliard korun** připravuje.

7. Zpráva o podnikatelské činnosti a majetku společnosti v roce 2011

7.1 Developerská činnost v oblasti výstavby bytových objektů a prodeje bytů a parcel

Prodej developerských projektů zajišťuje sektor prodeje nemovitostí, jehož hlavními cíli v roce 2011 bylo:

- doprodej bytů a uzavření kupních smluv v lokalitě **Viladomy u Vinořského zámku** s 58 byty s cílem prodeje všech bytů do termínu dokončení výstavby – červen 2011
- doprodej bytů a uzavření kupních smluv v lokalitě **Viladomy Uhříněves I** se 78 byty s cílem prodeje všech bytů do termínu dokončení výstavby – červen 2011
- doprodej bytů a uzavření kupních smluv v lokalitě **Nový Park Písnice A** se 109 byty s cílem prodeje všech bytů do termínu dokončení výstavby – říjen 2011
- prodej bytů v lokalitě **Nové Měcholupy II** se 136 byty

- prodej bytů v lokalitě **Panorama Kyje II** s 90 byty
- zahájení prodeje bytů v lokalitě **Viladomy Uhříněves II** s 58 byty
- zahájení prodeje bytů v lokalitě **Nový Park Písnice B** se 108 byty
- zahájení prodeje bytů v lokalitě **Výhledy Barrandov I** se 145 byty
- zahájení prodeje bytů v lokalitě **Vilapark Uhříněveská obora** se 151 byty
- zahájení prodeje parcel v lokalitě **Nové Kolovraty**

Všechny tyto hlavní cíle byly splněny při následujících parametrech:

Prodej bytů - uzavřené kupní smlouvy:

lokalita	tržby v mil. Kč
Viladomy u Vinořského zámku	138,184
Viladomy Uhříněves I	189,747
Nový Park Písnice A	237,784

Prodej bytů - uzavřené předkupní smlouvy:

lokalita	budoucí tržby v mil. Kč
Viladomy u Vinořského zámku	40,465
Viladomy Uhříněves I	32,171
Viladomy Uhříněves II	107,013
Nový Park Písnice A	47,752
Nový Park Písnice B	106,244
Nové Měcholupy II	117,997
Panorama Kyje II	43,632
Výhledy Barrandov I	7,389

Prodej bytů - uzavřené rezervační smlouvy:

lokalita	budoucí tržby v mil. Kč
Viladomy u Vinořského zámku	24,993
Viladomy Uhříněves I	28,519
Viladomy Uhříněves II	62,836
Nový Park Písnice A	46,446
Nový Park Písnice B	56,948
Nové Měcholupy II	78,368
Panorama Kyje II	28,741
Výhledy Barrandov I	174,018
Vilapark Uhříněveská obora	76,834

Prodejní cíle v případě projektů, které byly v roce 2011 dokončeny, se podařilo naplnit téměř bezezbytku. Projekty Viladomy Uhříněves I a Nový Park Písnice A byly v době dokončení vyprodány kompletně, Viladomy u Vinořského zámku z 95 % s tím, že se poslední zbývající byty doprodaly do měsíce od kolaudace. **EKOSPOL je tak stále jediným z významných rezidenčních developerů, který má všechny své dokončené projekty vyprodány!**

V roce 2011 také úspěšně pokračoval prodej projektů s plánovaným zahájením stavby až v roce 2012 - Nové Měcholupy II a Panorama Kyje II. **Oba projekty jsou v době před zahájením výstavby vyprodány z více než 50 %!**

EKOSPOL dále v roce 2011 zahájil prodej 4 nových rezidenčních projektů a 1 projektu parcel pro rodinné domy. V případě rezidenčních projektů šlo ve 2 případech o další etapy úspěšných projektů – Viladomy Uhříněves II a Nový park Písnice B, ale také o lokality zcela nové – Výhledy Barrandov I a Vilapark Uhříněveská obora. V případě parcel pro rodinné domy se jednalo o lokalitu Nové Kolovraty.

Hlavními **důvody úspěšného prodeje** všech nabízených projektů byly především:

- **Záruka nejnižší ceny na nové byty v Praze!** – tato dlouhodobá strategie EKOSPOLu, která koresponduje s již tradičním mottem „nejlepší poměr kvality a ceny", zásadním způsobem ovlivnila rozhodování zájemců o koupi nového bytu. Výzva ***„Najděte levnější byt od konkurence a EKOSPOL Vám tuto cenu nejen dorovná, ale ještě navíc Vás odmění bonusem ve výši 50 000 Kč!"*** se setkala s mimořádným ohlasem a přilákala již několik set zájemců. Přestože nikdo nakonec opravdu výhodnější nabídku nenašel, EKOSPOL zajímavými slevami či bonusy odměnil alespoň ty klienty, kteří se nabídkou konkurence cenám EKOSPOLu nejvíce přiblížili.

- **dobré jméno EKOSPOLu mezi klienty** – koupě bytu či pozemku od naší společnosti vždy patřila a patří mezi jeden z nejvýhodnějších a zároveň nejbezpečnějších způsobů investování. Bezpečnost takovéto investice klienti oceňují obzvláště v době nejisté ekonomické situace. Díky vysoké kvalitě našich staveb a také individuálnímu přístupu všech našich pracovníků každoročně roste počet těch klientů, kteří se na EKOSPOL obracejí na základě doporučení.
- **kvalita staveb EKOSPOLu** – kvalita našich staveb je velmi přísně posuzována nejen dle certifikátů ISO, ale také dle detailního a náročného „Kontrolního a zkušebního plánu", který dokumentuje a prověřuje veškeré procesy výstavby a její kvalitu. Výsledkem je stavba ve vysoké kvalitě s minimem následných reklamací.
- **financování výstavby bez využití bankovních úvěrů** – EKOSPOL je jediným významným ryze českým developerem financujícím své projekty bez využití bankovních úvěrů. Díky dostatečnému vlastnímu kapitálu mají naši klienti 100% jistotu úspěšného dokončení stavby ve stanoveném termínu a v dohodnuté kvalitě.

7.2 Správa a pronájem vlastních nemovitostí

Správu a pronájem vlastních nemovitostí vykonával EKOSPOL v roce 2011 v následujících objektech:

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

7.3 Ostatní činnosti

7.3.1 Sektor nákupu nemovitostí

Sektor nákupu nemovitostí zajišťuje nákup vhodných pozemků pro developerské projekty EKOSPOLu. V roce 2011 byly uzavřeny kupní smlouvy na pozemky v katastrálním území **Uhříněves.**

Dále sektor nákupu nemovitostí v roce 2011 prověřil cca 30 lokalit z hlediska možné výstavby bytových domů.

7.3.2 Sektor přípravy staveb

Sektor přípravy staveb zajišťuje pro developerské projekty EKOSPOLu inženýrskou a projekční činnost.

■ Oddělení inženýringu

Oddělení inženýringu zajistilo v roce 2011 vydání následujících povolení:

Územní rozhodnutí pro projekty:

- Nové Měcholupy II - bytové domy, inženýrské sítě, komunikace

Stavební povolení pro projekty:

- Nové Měcholupy II - bytové domy, inženýrské sítě, komunikace

■ Oddělení projekce

Oddělení projekce zpracovalo v roce 2011 následující podklady:

Studie pro lokality:

- EKOCITY Uhříněves
- Písnické zahrady

Dokumentace pro územní řízení:

- Výhledy Barrandov - bytové domy, inženýrské sítě, komunikace
- Slunečné terasy - bytové domy, inženýrské sítě, komunikace
- Panorama Kyje III a IV - bytové domy, inženýrské sítě, komunikace
- parcely Nové Kolovraty - inženýrské sítě, komunikace

7.3.3 Sektor marketingu

Hlavní činností sektoru marketingu v roce 2011 bylo zajištění vhodného marketingového mixu, který by v maximální míře podporoval prodej bytů a zároveň přispěl ke zvýšení všeobecného povědomí o společnosti EKOSPOL a jejích produktech.

Sektor marketingu v roce 2011 zajišťoval především tyto činnosti:

- **plánování inzerce ve vybraných médiích** - především na internetu, v tisku a na nosičích venkovní reklamy a zároveň vyhodnocování efektivity všech těchto mediatypů
- **PR aktivity** – komunikace s médii, vydávání tiskových zpráv, psaní odborných článků, zveřejňování průzkumů trhu, přednášky na odborných konferencích a vysokých školách, sponzorské aktivity atd.
- **monitoring konkurence** – mapování konkurenčních projektů z hlediska cen, nákupu pozemků, marketingových nástrojů, prodejnosti bytů atd., souhrnné analýzy celého trhu
- **aktualizace a provoz webových stránek** společnosti
- **příprava materiálů pro prezentaci a prodej nových projektů** – výroba vizualizací a 3D flash animací, zajištění grafické přípravy a tisku veškerých POS materiálů - prospektů, katalogů bytů, propagačních letáků, pozvánek, informačních brožur atd.
- **výstavy a veletrhy –** plánování, realizace a vyhodnocování efektivity účasti na významných stavebních veletrzích. V roce 2011 se EKOSPOL zúčastnil veletrhu Bydlení v pražských Holešovicích.
- **slavnostní prezentace dokončených projektů –** příprava a organizace slavnostního otevření dokončených projektů, v roce 2011 se jednalo o 3 projekty - Viladomy u Vinořského zámku, Viladomy Uhříněves I a Nový Park Písnice A

8. O společnosti EKOSPOL

EKOSPOL patří mezi 4 největší rezidenční developery v ČR dle počtu prodaných bytů. **Za téměř 20 let své činnosti,** právě toto kulaté jubileum oslaví EKOSPOL v příštím roce, **úspěšně dokončil více než 35 velkých developerských projektů pro cca 8000 spokojených klientů.**

EKOSPOL podstatným způsobem přispěl k rozvoji některých městských částí Prahy. Mezi nejvýznamnější dokončené projekty EKOSPOLu patří:

- **Nový Park Písnice A** – Praha 12 – Písnice, **109 bytů**
- **Viladomy Uhříněves I -** Praha 22 – Uhříněves, **78 bytů**
- **Viladomy u Vinořského zámku** – Praha – Vinoř, **58 bytů**
- **Rezidence Dalejské výhledy** – Praha 13 – Stodůlky, **75 bytů**
- **Panorama Kyje** – Praha 14 – Kyje, **221 bytů**
- **Rezidence Strašnice** – Praha 10 – Strašnice, **102 bytů**
- **Nové Měcholupy** – Praha 15 – Dolní Měcholupy, **130 bytů**
- **Patria Letňany** – Praha 18 – Letňany, **56 bytů**
- **Boloňská** – Praha 15 – Horní Měcholupy, **276 bytů**
- **U Hostivařské přehrady** – Praha 15 – Horní Měcholupy, **214 bytů**
- **V Solníkách** – 3 etapy, Roztoky u Prahy, celkem **287 bytů + 192 parcel**
- **Výhledy I a II** - Praha 6 – Suchdol, **308 bytů**
- **Výhledy III** - Praha 6 – Suchdol, **42 parcel** pro luxusní vilovou výstavbu
- **Počernická** – Praha 10 – Malešice, **258 bytů**
- **V lipách I+II -** Praha 9 – Koloděje, **164 parcel** pro RD
- **Pod hájem, Nové Ďáblice** – Praha 8 – Ďáblice, **207 parcel** pro RD
- **Lesní čtvrť I, II, III** - Újezd nad Lesy, **96 parcel** pro výstavbu RD
- **Na Skalce + Zahradní čtvrť** – Šestajovice, **140 parcel** pro RD

EKOSPOL při své developerské činnosti dbá o **vysokou kvalitu bytů,** která je kontrolována dle velmi náročného „Kontrolního a zkušebního plánu". Kvalitu bytů dále garantují tři certifikáty, které jsou uznávány v celé Evropské unii a které mohou získat jen firmy splňující přísná kritéria. Jedná se o **certifikát řízení jakosti ISO 9001, certifikát environmentálního managementu ISO 14001**, dokazující vzorný přístup k životnímu prostředí a minimalizaci dopadů své činnosti na něj, a **certifikát managementu BOZP OHSAS 18001.**

Hlavním cílem EKOSPOLu je zákazník spokojený nejen s cenou bytu, ale i s jeho kvalitou. **Vynikající poměr mezi kvalitou a cenou bytů** je výsledkem dlouhodobé strategie firmy vycházející z optimalizace všech procesů při přípravě staveb i vlastní výstavbě. Důkazem spokojenosti klientů je skutečnost, že **bytové projekty**

EKOSPOLu se mohou pyšnit vysokým procentem předprodanosti v době zahájení výstavby a v době dokončení bývají většinou vyprodány.

EKOSPOL jako jeden z mála developerů díky dostatečnému vlastnímu kapitálu **nevyužívá pro financování svých projektů bankovních úvěrů,** což pro klienty znamená 100% jistotu dokončení bytu v plánovaných termínech.

Projekty EKOSPOLu sbírají významná ocenění. **V roce 2009 získal projekt Nové Měcholupy prestižní Cenu Státního fondu rozvoje bydlení v soutěži Stavba roku 2009.** Odborná porota v této kategorii hodnotila komplexní škálu kritérií, počínaje kvalitou architektonického řešení a použitých materiálů, funkčním a prostorovým řešením, přes citlivost začlenění stavby do okolního prostředí a délku její realizace, až po cenovou dostupnost bytů a celkovou spokojenost koncových uživatelů.

V roce 2010 byl v soutěži POROTHERM DŮM 2010 oceněn bytový areál Rezidence Dalejské výhledy. Odnesl si Zvláštní cenu generálního ředitele vyhlašovatele soutěže, společnosti Wienerberger cihlářský průmysl, a.s. „Důvodem je výborné vyvážení technického řešení, vazby na infrastrukturu, užitných hodnot domu a ceny bydlení dle aktuální poptávky," stojí doslova v oficiálních výsledcích soutěže.

V roce 2011 byl v rámci soutěže POROTHERM DŮM BRICK AWARD 2011-2012 oceněn projekt Viladomy Uhříněves I. Odnesl si zvláštní uznání za efektivní a kvalitní využití cihlového systému POROTHERM ve výstavbě obytných souborů.

EKOSPOL zaručuje nejnižší ceny nových bytů v Praze. V roce 2009 přišel EKOSPOL s originální marketingovou akcí „**Záruka nejnižší ceny"**. Tato akce vyzývá k nalezení levnějšího srovnatelného bytu od konkurenčního developera a v případě, že se to někomu podaří, garantuje EKOSPOL dorovnání této konkurenční nabídky a další bonus ve výši 50 000 Kč navíc. EKOSPOL chce tímto přístupem demonstrovat svoji cenovou politiku, kterou charakterizují absolutně nejnižší ceny nových bytů v dané lokalitě při zachování jejich vysoké kvality. EKOSPOL „Záruku nejnižší ceny" postupně rozšířil na všechny své projekty a tento přístup se stal dlouhodobou strategií společnosti.

Jako jediný český rezidenční developer dosáhl EKOSPOL na prestižní ocenění ČEKIA Stability Award v letech 2009 a 2010, jenž každoročně uděluje Česká kapitálová informační agentura (ČEKIA) ve spolupráci se sdružením CZECH TOP 100. **Toto nezávislé ocenění založené na objektivních ekonomických**

kritériích dokládá, že EKOSPOL je „stabilní společností s vysokou pravděpodobností spolehlivého plnění závazků z obchodního styku, vysokou pravděpodobností návratnosti investic a nízkým úvěrovým rizikem". EKOSPOL se umístěním v žebříčku 100 nejstabilnějších firem v České republice zařadil do vybrané společnosti renomovaných leaderů svých odvětví, firem jako např. ČEZ, RWE Transgas, MAKRO Cash & Carry, KPMG, T-Mobile, Telefónica O2 a další.

V roce 2011 byl EKOSPOL zařazen mezi 50 největších rezidenčních developerů uplynulého desetiletí v regionu celé střední a východní Evropy. Tento žebříček byl sestaven v rámci rozsáhlé analýzy renomovaného mezinárodního magazínu CIJ (Construction & Investment Journal).

Podle prestižního žebříčku TOP STAV 100, který každoročně zveřejňuje inženýrská a poradenská organizace ÚRS Praha, a. s. ve spolupráci se Svazem podnikatelů ve stavebnictví v ČR a redakcí časopisu Stavebnictví a kde jsou hodnoceny stavební firmy v ČR (cca 2000 firem) dle objektivních ekonomických kritérií, se EKOSPOL pravidelně umisťoval **mezi prvními 10 firmami.** V hodnocení **dle rentability tržeb se dokonce v letech 2000 - 2007 umístil vždy na 1. místě!**

Ekospol byl do tohoto žebříčku zařazován jen do roku 2007, kdy se kromě developmentu zabýval i stavební činností a splňoval tak kritéria pro zařazení. Od roku 2007 se však EKOSPOL věnuje výhradně rezidenčnímu developmentu, vlastní stavební činnost již nevyvíjí, a proto dále není do žebříčku TOP STAV 100 zařazován.

Významná umístění EKOSPOLu v žebříčku TOP STAV 100:

Hodnocení dle rentability tržeb

2007 – 1. místo
2006 – 1. místo
2005 – 1. místo
2004 – 1. místo
2003 – 1. místo
2002 – 1. místo
2001 – 1. místo
2000 – 1. místo

Hodnocení dle rentability aktiv

2007 – 4. místo
2004 – 7. místo
2002 – 6. místo
2001 – 5. místo
2000 – 4. místo

Hodnocení dle hospodářského výsledku

2007 – 8. místo
2001 – 9. místo
2000 – 6. místo

Ekospol také dosáhl velmi významného úspěchu v hodnocení **The 2005 EVA RANKING CR, kde se zařadil mezi TOP 100 firem ze všech oborů v ČR.** Tento žebříček sestavují společnosti Central European Capital CZ a Česká Kapitálová Informační Agentura a hodnotí přední firmy ze všech oborů z hlediska vytváření ekonomické přidané hodnoty. EKOSPOL se v rámci hodnocených 1700 firem umístil mezi sto nejlepšími, a to jako jedna ze dvou developerských firem, které se mezi první stovku propracovaly.

EKOSPOL je pravidelně zván, aby přednášel zásadní teze o developerské činnosti v oblasti bydlení na nejprestižnějších konferencích a univerzitách. EKOSPOL se tak pravidelně objevuje nejen na akcích pořádaných organizacemi Institute for International Research, Stavební fórum či Svaz podnikatelů ve stavebnictví, ale také na půdě nejprestižnějších českých vysokých škol – ČVUT nebo VŠE.

9. Sponzorská činnost

EKOSPOL podporuje občanské sdružení Společnost pro zvířata (Společnost pro zvířata - z. o. ČSOP). Toto občanské sdružení se snaží přispět k ochraně zvířat před důsledky negativního chování lidí, pomáhá zvířatům v nouzi a snaží se zabránit jejich strádání. Dále se snaží přispět k vedení lidské společnosti směrem k lepšímu a citlivějšímu přístupu ke zvířatům a obecně k úctě k životu jako takovému.

EKOSPOL podporuje obecně prospěšnou společnost Česká krajina (Česká krajina o.p.s.), která působí v oblasti ochrany přírody, krajiny a životního prostředí. Jejím hlavním cílem je ochrana biologické rozmanitosti (biodiverzity) a zmírňování dopadů klimatických změn na přírodu i člověka. Součástí těchto snah je vytváření sítě nestátních přírodních rezervací, které umožní přežití ohrožených druhů rostlin a zvířat, případně jejich návrat do oblastí, kde byly v minulosti vyhubeny. EKOSPOL podporuje jeden z hlavních projektů, zaměřený na návrat Zubra evropského do volné přírody v lokalitě Šumava – Boletice.

10. Cíle pro další období

Cíle společnosti EKOSPOL pro další období jsou jako vždy ty nejvyšší:

- udržet a dále posilovat dlouhodobou stabilní pozici mezi 4 největšími rezidenčními developery v ČR dle podílu na trhu
- dosahovat takové prodejnosti projektů, aby v době dokončení stavby byly všechny byty vyprodány
- zahájit prodej dalších plánovaných projektů, které plynule nahradí projekty již vyprodané, aby nabídka bytů byla neustále dostatečně široká
- připravit nákup dalších vhodných pozemků pro bytovou výstavbu
- zvýšit obrat společnosti tak, aby se do roku 2013 přiblížil k 1 miliardě Kč

- zachovat si výraznou konkurenční výhodu a nadále všechny projekty financovat bez použití bankovních úvěrů
- udržet dlouhodobou strategii EKOSPOLu „Záruka nejnižší ceny" a nadále ve všech lokalitách nabízet byty vysoké kvality za absolutně nejnižší ceny

11. Závěr

V roce 2011 EKOSPOL opět potvrdil svoji stabilní pozici mezi TOP 4 developerskými společnostmi v ČR dle počtu prodaných bytů a zároveň udržel svoji unikátní bilanci – **všechny dokončené byty vyprodané!** Takovouto statistikou se v současnosti nemůže pyšnit žádný jiný velký rezidenční developer.

Tohoto úspěchu navíc EKOSPOL dosáhl v době, kdy v Praze najdeme více než 2000 dokončených neprodaných bytů od jiných developerů a jen EKOSPOL v roce 2011 dokončil 3 velké rezidenční projekty s celkem 245 byty. Byly to projekty Viladomy u Vinořského zámku (58 bytů), Viladomy Uhříněves I (78 bytů) a Nový Park Písnice A (109 bytů).

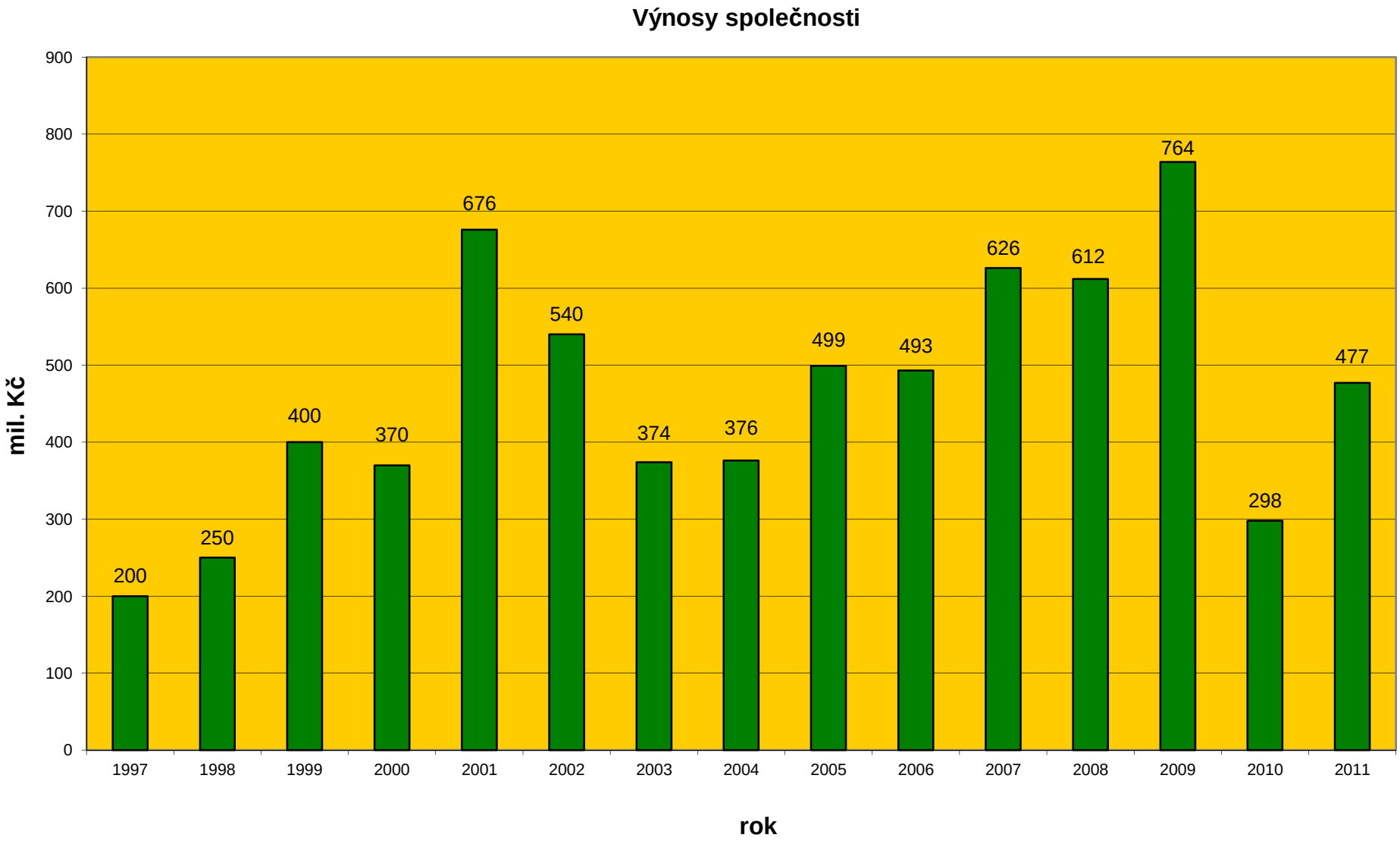
EKOSPOL dosáhl na 2 ocenění, když byl odborným mezinárodním magazínem CIJ zařazen mezi 50 největších rezidenčních developerů uplynulého desetiletí v regionu střední a východní Evropy. Zároveň dokončený projekt Viladomy Uhříněves I byl oceněn v rámci soutěže POROTHERM DŮM BRICK AWARD 2011-2012.

EKOSPOL v roce 2011 zahájil prodej 4 nových rezidenčních projektů – Viladomy Uhříněves II (58 bytů), Nový Park Písnice B (108 bytů), Výhledy Barrandov I (145 bytů) a Vilapark Uhříněveská obora (151 bytů) a také 1 projektu parcel pro rodinné domy – Nové Kolovraty.

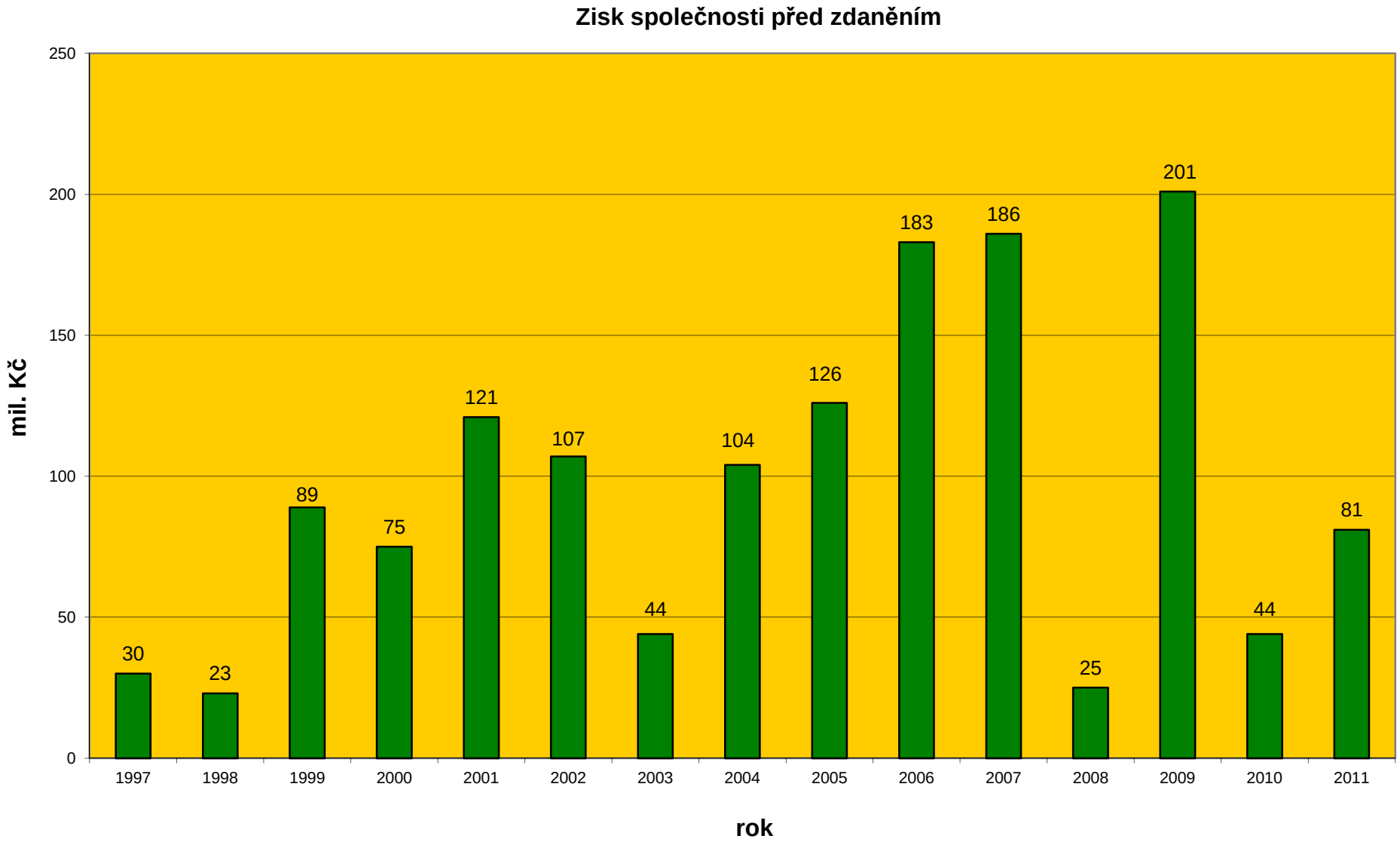
U projektů Viladomy Uhříněves II a Nový Park Písnice B byla v roce 2011 zahájena také výstavba s předpokládaným dokončením na jaře respektive na podzim 2012.

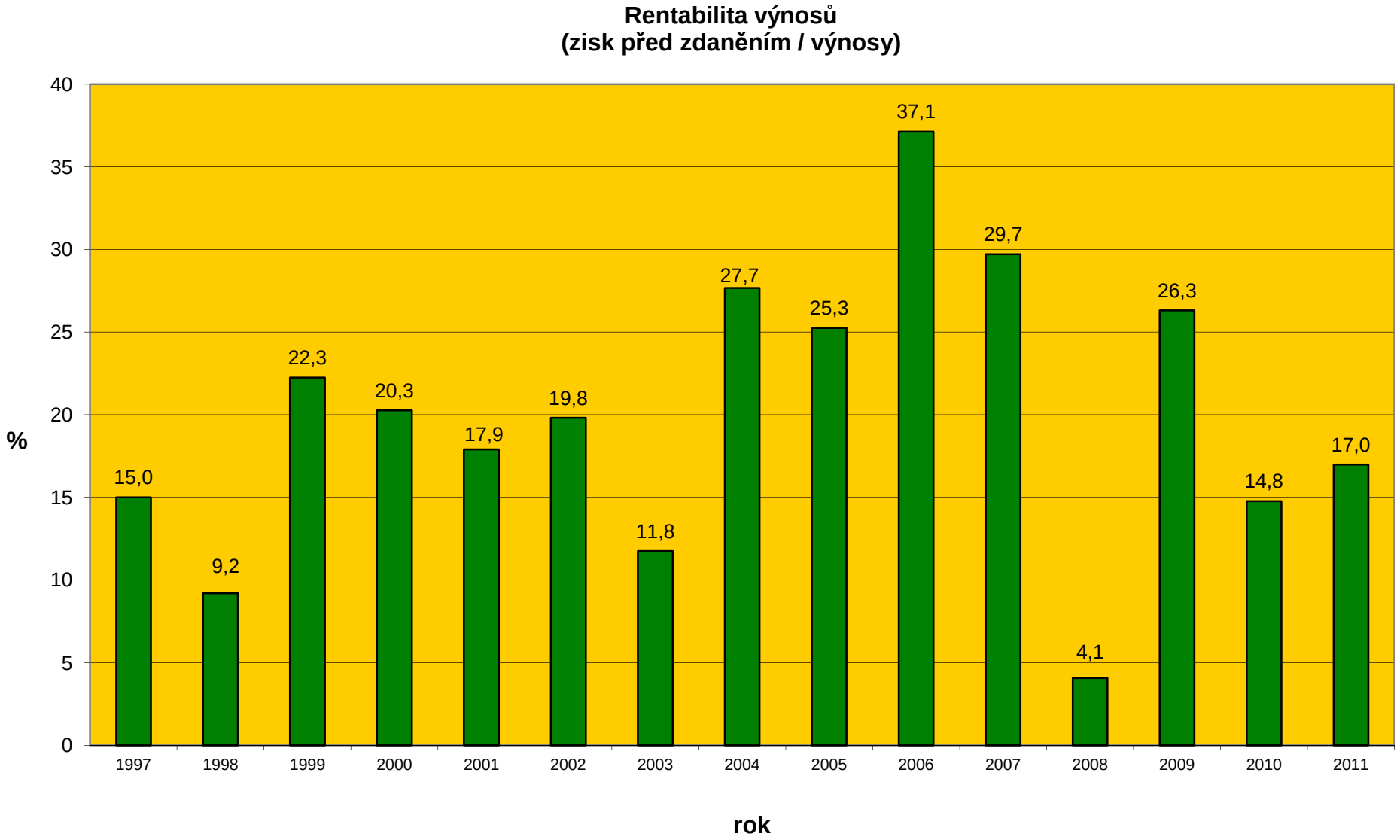
V roce 2012 plánuje EKOSPOL zahájení prodeje více než 450 bytů ve 4 lokalitách. Ve 2 případech půjde o další etapy úspěšných projektů – Nové Měcholupy III a Panorama Kyje III, zbylé 2 lokality budou zcela nové – Viladomy Dubeč a Slunečné terasy.

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

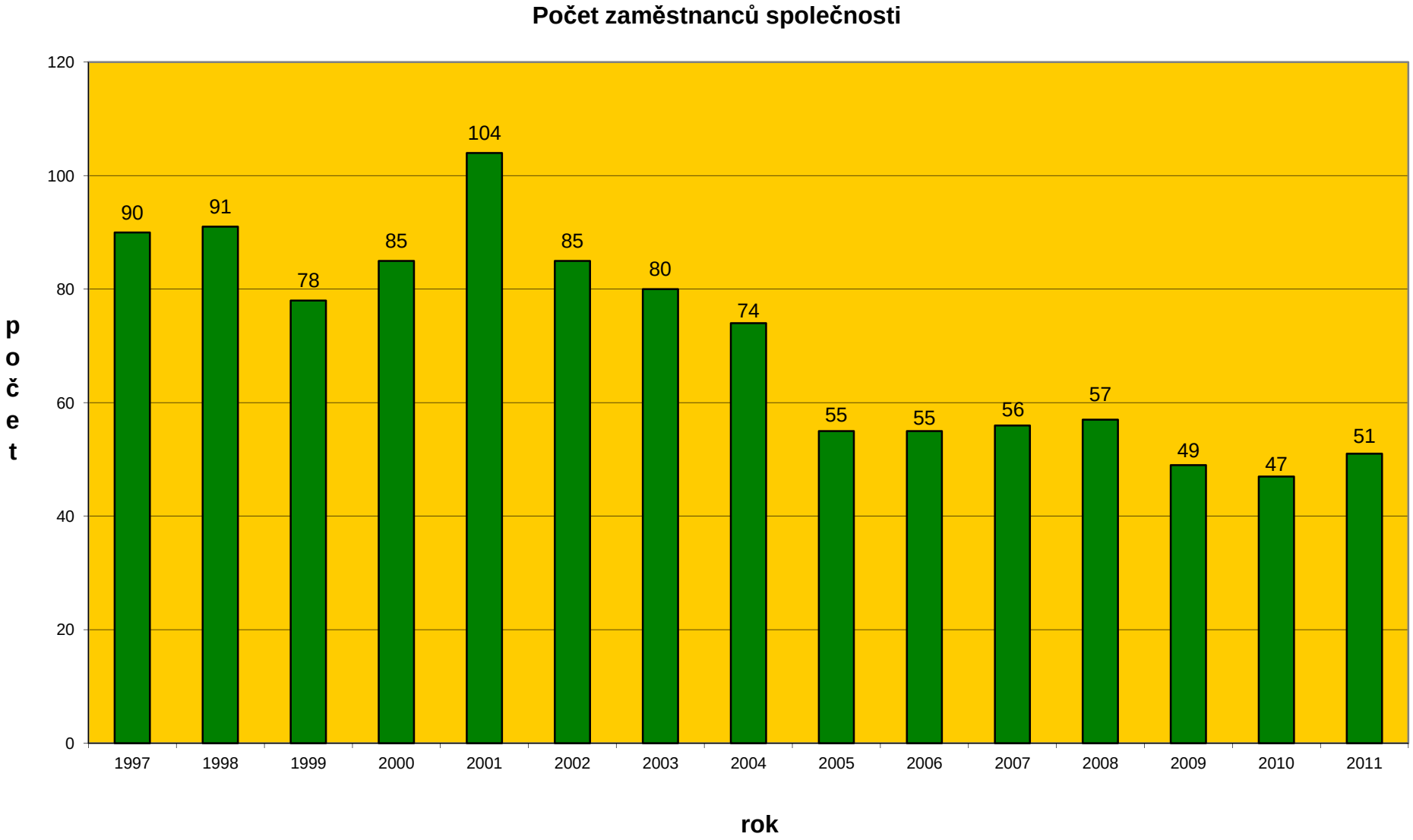

Výnosy společnosti
mil. Kč
900
800
700
600
500
400
300
200
100
0
200
250
400
370
676
540
374
376
499
493
626
612
764
298
477
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
rok

Příloha č. 1: Ekonomická část - grafy

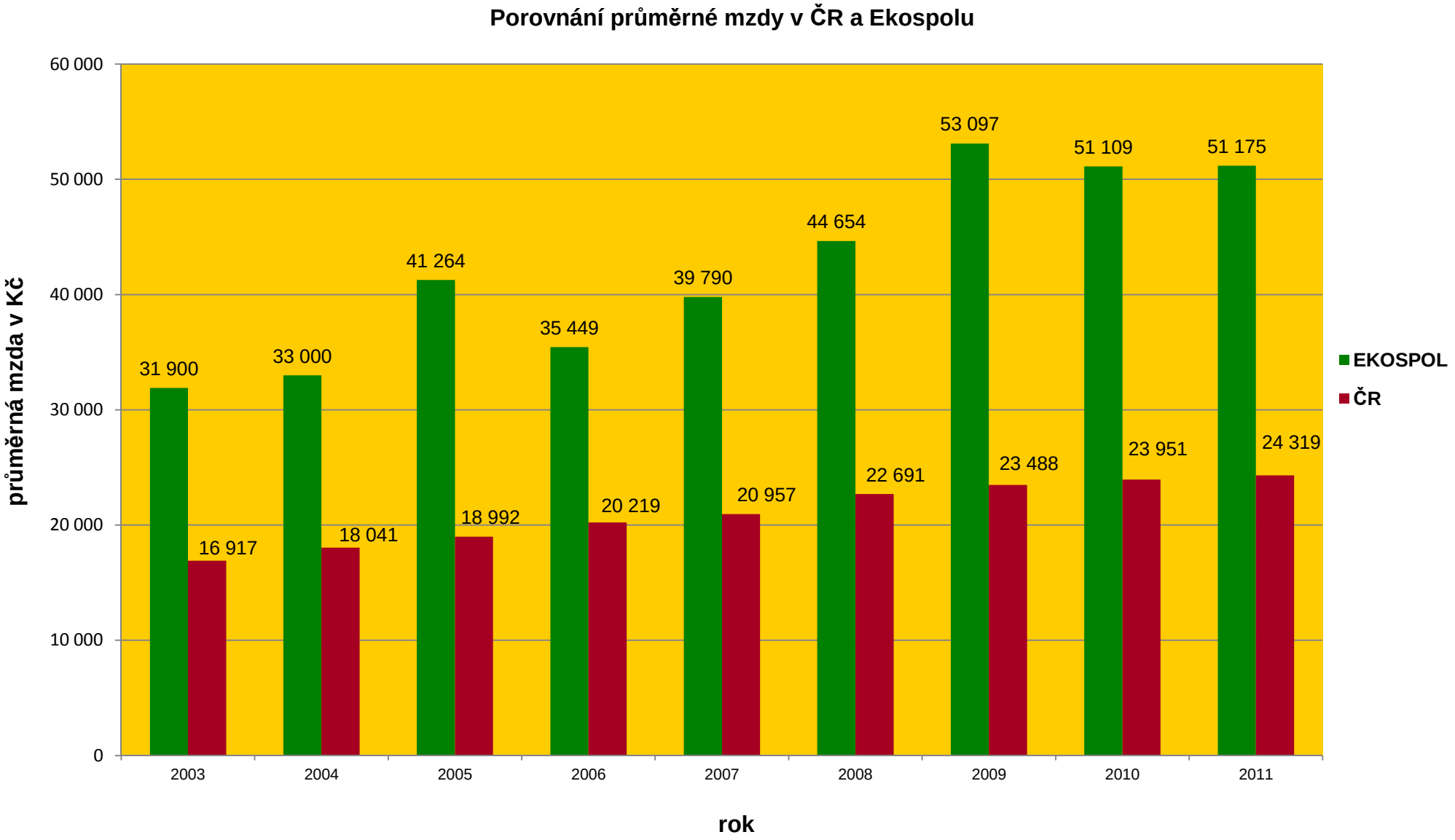



Rentabilita výnosů
(zisk před zdaněním / výnosy)
%
40
35
30
25
20
15
10
5
0
15,0
9,2
22,3
20,3
17,9
19,8
11,8
27,7
25,3
37,1
29,7
4,1
26,3
14,8
17,0
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
rok

Příloha č. 1: Ekonomická část - grafy



Příloha č. 1: Ekonomická část - grafy



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ke dni 31.3.2012

pro akcionáře společnosti

EKOSPOL a.s.

Tato zpráva nezávislého auditora je určena akcionářům společnosti.

1. ZPRÁVA O ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Provedl jsem audit přiložené účetní závěrky akciové společnosti s obchodní firmou

EKOSPOL a.s.

sídlem **Dukelských hrdinů 19**
Praha 7

a identifikačním číslem **63999854**, která se skládá z

- rozvahy k 31.3.2012
- výkazu zisku a ztráty za období od 1.4.2011 do 31.3.2012
- přehledu o peněžních tocích od 1.4.2011 do 31.3.2012
- přílohy, která obsahuje popis použitých významných účetních metod a další vysvětlující a doplňující informace.

Údaje o společnosti vč. předmětu jejího podnikání jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

1.1. *Odpovědnost statutárního orgánu*

Za vedení účetnictví, jeho úplnost, průkaznost a správnost a za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu s českými účetními předpisy odpovídá představenstvo společnosti **EKOSPOL a.s.** Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět dané situaci přiměřené účetní odhady.

1.2. *Odpovědnost auditora*

Mojí úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok o této účetní závěrce. Audit jsem provedl v souladu se zákonem č. 93/2009 Sb., o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy IFAC a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinen dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abych získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při posouzení těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky a věrné zobrazení skutečností v ní. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoliv vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení:

- vhodnosti a správnosti účetních zásad, metod a postupů použitých při sestavení účetní závěrky
- přiměřenosti významných účetních odhadů provedených vedením při sestavování účetní závěrky
- celkové prezentace účetní závěrky.

Jsem přesvědčen, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření výroku.

1.3. *Výrok auditora*

Podle mého názoru účetní závěrka podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční pozice společnosti **EKOSPOL a.s.** k 31. březnu 2012 a nákladů, výnosů, výsledků jejího hospodaření a peněžních toků za hospodářský rok od 1.4.2011 do 31.3.2012 v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví a dalšími předpisy České republiky (prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb. k zákonu o účetnictví a Českými účetními standardy).

2. ZPRÁVA O VÝROČNÍ ZPRÁVĚ

Ověřil jsem soulad výroční zprávy za hospodářský rok od 1.4.2011 do 31.3.2012 společnosti **EKOSPOL a.s.** sestavené v souladu s předpisy České republiky s výše uvedenou účetní závěrkou. Za zpracování a správnost výroční zprávy je odpovědné představenstvo společnosti. Mým úkolem je vydat na základě provedeného auditu výrok 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 1.4.2011 do 31.3.2012.

Ověření jsem provedl v souladu s 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 informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsem přesvědčen, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle mého názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti **EKOSPOL a.s.** za hospodářský rok od 1.4.2011 do 31.3.2012 ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou společnosti **EKOSPOL a.s.** sestavenou ke dni 31.3.2012, z níž byly převzaty. Jiné než účetní informace získané z účetní závěrky a účetních knih společnosti jsem neověřoval.

3. ZPRÁVA O ZPRÁVĚ O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ověřil jsem věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti **EKOSPOL a.s.** sestavenou ke dni 31.3.2012. Za sestavení této zprávy je odpovědné představenstvo společnosti. Mým úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsem provedl v souladu s auditorským standardem č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abych plánoval a provedl ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné věcné nesprávnosti. Ověření je omezena především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit zprávy o vztazích jsem neprováděl, a proto nevyjadřuji výrok auditora.

Na základě mého ověření jsem nezjistil žádné skutečnosti, které by mne vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami společnosti **EKOSPOL a.s.** sestavená ke dni 31.3.2012 obsahuje významné nesprávnosti.

V Praze dne 28. června 2012

Ing. Jiří Novák
V Zeleném údolí 1304/15
148 00 Praha 4
číslo auditorského oprávnění 0811

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 01.04.2011 do 31.03.2012.

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 a smluv účinných 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
      plnění: úrok z půjčky 7.759,36 Kč
      protiplnění: poskytnutí půjčky

   b) společností HELIX, spol. s r.o. ad I/2
      Smlouvy o půjčce
      plnění: úrok z půjčky 38.708,47 Kč
      protiplnění: poskytnutí půjčky

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

Smlouvy o půjčce

plnění: úrok z půjčky 66.544,61 Kč
protiplnění: poskytnutí půjčky

Smlouvy o zřízení věcného břemene

plnění: zřízení věcného břemene
protiplnění: paušální náhrada VB celkem 70.000,- Kč bez DPH

Nájemní smlouva

plnění: pronájem pozemku
protiplnění: nájemné 5.000,- Kč bez DPH

d) ovládajícími osobami ad I.

Smlouvy o smlouvě budoucí kupní (na prodej bytových jednotek)

plnění: budoucí bytové jednotky
protiplnění: finanční úhrada

Kupní smlouvy na prodej bytových jednotek a pozemků

plnění: bytové jednotky, pozemky
protiplnění: finanční úhrada

Smlouva o úvěru

plnění: úroky z úvěru 1.091.186,18 Kč
protiplnění: poskytnutí úvěru

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 30.04.2012

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 **31.03.2012**

(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 747/19
170 00 Praha 7
ČR

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	1 208 266	-23 092	1 185 174	1 132 847
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003	671 678	-13 092	658 586	648 233
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	520	- 520		
B.I. 1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Soft are	007	520	- 520		
4.	Ocenitelná práva	008				
5.	Good ill (+/-)	009				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný	012				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	620 918	-12 572	608 346	648 233
B.II. 1.	Pozemky	014	600 029		600 029	639 464
2.	Stavby	015	12 011	-4 111	7 900	8 182
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	8 677	-8 461	216	386
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	017				
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	1		1	1
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	200		200	200
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)	022				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	023	50 240		50 240	
B.III. 1.	Podíly - ovládaná osoba	024				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným	025				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				
4.	Půjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027	50 240		50 240	
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční	030				

PREMIER system (c) 1995 - 2011

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	031	535 900	-10 000	525 900	483 762
C.I.	Zásoby	032	118 349		118 349	193 779
C.I. 1.	Materiál	033				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034	118 349		118 349	193 779
3.	Výrobky	035				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036				
5.	Zboží	037				
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	039				
C.II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046				
8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C.III.	Krátkodobé pohledávky	048	32 175	-10 000	22 175	22 744
C.III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	21 080	-10 000	11 080	4 995
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stát-daňové pohledávky	054				577
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	1 334		1 334	1 611
8.	Dohadné účty aktivní	056	15		15	
9.	Jiné pohledávky	057	9 746		9 746	15 561
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	385 376		385 376	267 239
C.IV. 1.	Peníze	059	140		140	178
2.	čty v bankách	060	73 791		73 791	14 380
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	311 445		311 445	252 681
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D.I.	Časové rozlišení	063	688		688	852
D.I. 1.	Náklady příštích období	064	591		591	832
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066	97		97	20

PREMIER system (c) 1995 - 2011

Označení		PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a		b	c	5	6
		PASIVA CELKEM	067	1 185 174	1 132 847
A.		Vlastní kapitál	068	823 467	770 220
A.I.		Základní kapitál	069	101 000	101 000
A.I.	1.	Základní kapitál	070	101 000	101 000
	2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
	3.	Změny základního kapitálu (+/-)	072		
A.II.		Kapitálové fondy	073		
A.II.	1.	Emisní ažio	074		
	2.	Ostatní kapitálové fondy	075		
	3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	076		
	4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách (+/-)	077		
	5.	Rozdíly z přeměn společností	078		
A.III.		Rezervní fond, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	079	20 200	20 200
A.III.	1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	080	20 200	20 200
	2.	Statutární a ostatní fondy	081		
A.IV.		Výsledek hospodaření minulých let	082	648 888	632 558
A.IV.	1.	Nerozdělený zisk minulých let	083	648 888	632 558
	2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	084		
A.V.		Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	085	53 379	16 462
B.		Cizí zdroje	086	82 387	83 181
B.I.		Rezervy	087	2 281	2 946
B.I.	1.	Rezervy podle zvlaštních právních předpisů	088		
	2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	089		
	3.	Rezerva na daň z příjmů	090		
	4.	Ostatní rezervy	091	2 281	2 946
B.II.		Dlouhodobé závazky	092	2 031	2 086
B.II.	1.	Závazky z obchodních vztahů	093		
	2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	094		
	3.	Závazky - podstatný vliv	095		
	4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	096		
	5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	097		
	6.	Vydané dluhopisy	098		
	7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	099		
	8.	Dohadné účty pasivní	100		

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
9.	Jiné závazky	101	1 309	1 368
10.	Odložený daňový závazek	102	722	718
B.III.	Krátkodobé závazky	103	78 075	78 149
B.III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	104	48 048	53 572
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	105		
3.	Závazky - podstatný vliv	106		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	107		6 683
5.	Závazky k zaměstnancům	108	3 730	2 954
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	109	1 995	1 794
7.	Stát - daňové závazky a dotace	110	12 951	1 652
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	111	4 964	4 056
9.	Vydané dluhopisy	112		
10.	Dohadné účty pasivní	113	2 688	3 630
11.	Jiné závazky	114	3 699	3 808
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	115		
B.IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	116		
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	117		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	118		
C.I.	Časové rozlišení	119	279 320	279 446
C.I. 1.	Výdaje příštích období	120	593	491
2.	Výnosy příštích období	121	278 727	278 955

Sestaveno dne: **28.06.2012**	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**

PREMIER system (c) 1995 - 2011

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

za období **01.04.2011– 31.03.2012**

(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 747/19
170 00 Praha 7
ČR

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02		
+	Obchodní marže	03		
II.	Výkony	04	313 657	223 551
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	389 088	258 861
2.	Změna stavu zásob vlastní činností	06	-75 431	-35 310
3.	Aktivace	07		
B.	Výkonová spotřeba	08	273 344	212 327
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	2 123	2 002
2.	Služby	10	271 221	210 325
+	Přidaná hodnota	11	40 313	11 224
C.	Osobní náklady	12	43 303	40 846
C. 1.	Mzdové náklady	13	32 177	30 396
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14		
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	10 656	10 029
4.	Sociální náklady	16	470	421
D.	Daně a poplatky	17	3 273	3 123
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	451	466
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19	148 697	81 507
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	148 697	81 507
2.	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	22	78 170	32 494
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	78 170	32 494
2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období (+/-)	25	- 665	-4 545
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	300	589
H.	Ostatní provozní náklady	27	2 607	2 040
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření	30	62 171	18 896

PREMIER system (c) 1995 - 2011

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	33		
VII. 1.	Výnosy z podílů ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	2 393	1 788
K.	Náklady z finančního majetku	38		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		
X.	Výnosové úroky	42	1 382	341
N.	Nákladové úroky	43	113	340
XI.	Ostatní finanční výnosy	44		
O.	Ostatní finanční náklady	45	86	161
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření	48	3 576	1 628
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49	12 368	4 062
1.	- splatná	50	12 363	4 086
2.	- odložená	51	5	-24
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	53 379	16 462
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	55		
S. 1.	- splatná	56		
2.	- odložená	57		
*	Mimořádný výsledek hospodaření	58		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	60	53 379	16 462
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	65 746	20 524

Pozn.:

Sestaveno dne: **28.06.2012**	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**

PREMIER system (c) 1995 - 2011

Příloha k účetní závěrce
společnosti **EKOSPOL® a. s.**
k 31. 03. 2012

Příloha je sestavena podle § 18 odst. 1, písm. c) zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. 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. 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 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. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje
10. Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí
11. Sdružení
12. Celkové náklady na audit
13. Lesní pozemky

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 období od 01.04.2011 do 31.03.2012 byly provedené žádné změny.

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. právní sektor
7. sektor prodeje nemovitostí
8. sektor marketingu

1. odd. výběrových řízení a rozpočtů
2. odd. klientských změn
3. odd. reklamací
4. odd. recepce

Generální ředitel dále přímo řídí asistentky GŘ, projektového manažera, tiskového mluvčího, manažera IT, manažera správy nemovitostí, technika autodopravy, 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
Bc. Eva Hromasová - členka

Dozorčí rada: Bc. Pavel Štefek – předseda
Ing. Julie Vasko – členka
Ing. Jan Zedník – člen

2. Majetková či smluvní spoluúčast účetní jednotky v jiných společnostech

Účetní jednotka nemá kapitálovou účast v jiných společnostech, ani není společníkem s neomezeným ručením a nemá uzavřené žádné ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku.

3. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

Zaměstnanci	01.04.2011 31.03.2012		01.04.2010 31.03.2011	
	všichni	z toho řídící	všichni	z toho řídící
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	50	5	50	5
Mzdové náklady	32 177	3 935	30 397	3 720
Odměny členům statutárních orgánů společnosti	0	0	0	0
Odměny členům dozorčích orgánů společnosti	0	0	0	0
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní poj.	10 656	1 280	10 029	1 254
Sociální náklady	470	*	421	*
Osobní náklady celkem	**43 303**	**5 215**	**40 847**	**4 974**

4. Poskytnutá peněžitá či jiná plnění

Zaměstnancům ani členům dozorčích orgánů ani bývalým členům těchto orgánů nebyla v účetním období 2011/2012 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 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 2011 a skončilo 31. března 2012.

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

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. Hmotný H a nehmotný NH majetek vytvořený vlastní činností

HM ve vlastní režii společnost ve sledovaném účetním období nevytvořila.

NHM 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 01.04.2011	Tvorba	Zúčtování	Zůstatek 31.03.2012
- majetku	0	0	0	0
- zásobám	0	0	0	0
- finančnímu majetku	0	0	0	0
- pohledávkám - daňové	0	0	0	0
- pohledávkám – ostatní	10 000	0	0	10 000
Celkem	**10 000**	**0**	**0**	**10 000**

5. Odpisování

Účetní odpisy
Společnost uplatňuje lineární účetní odpisy. HM 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) 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 ½ ročního odpisu v souladu s § 26 odst. 7 písm. a) zákona č. 586/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Při pořízení majetku do 30.06.2010 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 DrH a nehmotném DrNH 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. Společnost nemá žádné daňové nedoplatky po době splatnosti u místně příslušných finančních orgánů.

1.2. Dlouhodobé bankovní úvěry

Společnost nemá žádné bankovní úvěry.

1.3. Rozpis přijatých dotací na dlouhodobé a provozní účely

Společnost nepřijala v roce 2011/2012 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 hmotného majetku

	Pořizovací cena			
	01.04.2011	Přírůstky	Úbytky	31.03.2012
Pozemky	639 464	160 910	200 345	600 029
Budovy, haly, stavby	12 011	0	0	12 011
Stroje, přístroje, zařízení	2 647	0	12	2 635
Dopravní prostředky	6 042	0	0	6 042
Pořízení hmotného majetku	1	38 735	38 735	1
Celkem pořizovací cena	**660 165**	**199 645**	**239 092**	**620 718**

	Oprávky			
	01.04.2011	Úbytky	Přírůstky	31.03.2012
Pozemky	0	0	0	0
Budovy, haly, stavby	3 829	0	281	4 111
Stroje, přístroje, zařízení	2 261	12	170	2 419
Dopravní prostředky	6 042	0	0	6 042
Pořízení hmotného majetku	0	0	0	0
Celkem oprávky	**12 132**	**12**	**451**	**12 572**

	Zůstatková cena			
	01.04.2011	Přírůstky	Úbytky	31.03.2012
Pozemky	639 464	160 910	200 345	600 029
Budovy, haly, stavby	8 182	0	281	7 900
Stroje, přístroje, zařízení	386	12	182	216
Dopravní prostředky	0	0	0	0
Pořízení hmotného majetku	1	38 735	38 735	1
Celkem zůstatková hodnota	**648 034**	**199 657**	**239 543**	**608 146**

3.2. Hlavní skupiny nehmotného majetku

	Pořizovací cena			
	01.04.2011	Přírůstky	Úbytky	31.03.2012
Soft are	520	0	0	520
Drobný NM	0	0	0	0
Pořízení nehmotného majetku	0	0	0	0
Celkem pořizovací cena	**520**	**0**	**0**	**520**

	Oprávky			
	01.04.2011	Úbytky	Přírůstky	31.03.2012
Soft are	520	0	0	520
Drobný NM	0	0	0	0
Pořízení nehmotného majetku	0	0	0	0
Celkem oprávky	**520**	**0**	**0**	**520**

	Zůstatková cena			
	01.04.2011	Přírůstky	Úbytky	31.03.2012
Soft are	0	0	0	0
Drobný NM	0	0	0	0
Pořízení nehmotného majetku	0	0	0	0
Celkem zůstatková hodnota	**0**	**0**	**0**	**0**

3.3. Hmotný majetek pořízený formou finančního pronájmu

Společnost nemá majetek pořízený formou finančního pronájmu.

3.4. Hmotný majetek pořízený formou operativního pronájmu

Společnost nemá majetek pořízený formou operativního pronájmu.

3.5. Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze

(v pořizovacích cenách)

Název majetku	31.03.2012	31.03.2011
drobný hmotný majetek	9 782	9 403
drobný nehmotný majetek	672	672
Celkem	**10 454**	**10 075**

3.6. Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem nebo věcným břemenem

Společnost má zatíženy zástavním právem některé rozestavěné bytové jednotky, kde dlužníkem je klient vůči institucím poskytujícím úvěr (hypoteční úvěr) na koupi dané bytové jednotky.
Pozemky sloužící k výstavbě bývají zatíženy věcným břemenem inženýrských sítí.

3.7. Dlouhodobé majetkové cenné papíry a majetkové účasti

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

4. Vlastní kapitál

4.1. Přehled o změnách vlastního kapitálu

	31.03.2011	Zvýšení	Snížení	31.03.2012
Základní kapitál	101 000	0	0	101 000
Zákonný rezervní fond	20 200	0	0	20 200
Sociální fond	0	132	132	0
Nerozdělený zisk minulých let	632 558	16 330	0	648 888
Výsledek hospodaření běžného úč. období	16 462	53 379	16 462	53 379
Vlastní kapitál celkem	**770 220**	**69 841**	**16 594**	**823 467**

Způsob rozdělení zisku předcházejícího účetního období:

Zisk roku 2010/2011 byl přidělen do sociálního fondu ve výši 132 tis. Kč a zbytek byl převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Zisk roku 2011/2012 ve výši 53 379 tis. Kč zůstává ke dni vyhotovení Přílohy nerozdělený, o jeho rozdělení rozhodne valná hromada společnosti.

4.2. Základní kapitál

2011/2012				
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**	

2010/2011				
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	31.03.2012	31.03.2011
Do 30	1 609	290
30 - 60	0	1 102
60 – 90	0	60
90 – 180	0	0
180 a více	0	0
z toho delší než 5 let	0	0

5.2. Závazky po lhůtě splatnosti

Společnost nemá ke dni 31.03.2012 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 31.12.2012 v celkové výši 3.305.000 Kč za úrokovou sazbu 3,50 p.a.

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	20.04.11	**PKS INPOS a.s.**	U Hostivařské přehrady	**500 000,00**		**31.05.12**
ČSOB	10.02.09	**Gemo Olomouc, spol. s r.o.**	Boloňská	**8 875 030,44**	60	**09.08.12**
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**
UniCredit Bank	22.01.09	**BERGER BOHEMIA a.s.**	Nové Měcholupy I.	**6 381 240,00**	60	**31.10.13**
UniCredit Bank	12.11.09	**Průmstav, a.s.**	Rezidence Strašnice	**5 856 433,74**	60	**17.08.14**
KB	07.12.09	**BAK stavební společnost, a.s.**	Panorama Kyje	**12 182 840,00**	60	**31.10.14**
UniCredit Bank	30.11.10	**Průmstav, a.s.**	Rezidence Dalejské výhledy	**4 216 277,31**	60	**15.11.15**
ČSOB	04.11.11	**BAK stavební společnost, a.s.**	U Vinořského zámku	**2 375 363,00**	60	**29.10.16**
KB	24.11.11	**Průmstav, a.s.**	Viladomy Uhříněves I. etapa	**3 195 978,86**	60	**10.11.16**
KB	14.03.12	**IMOS Brno a.s.**	Nový Park Písnice A	**6 065 696,60**	60	**14.01.17**
Celkem				**54 196 216,65**		

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 31.03.2011	Přírůstek	Úbytek	Zůstatek 31.03.2012
Zákonné rezervy (opravy DHM – opravy budov)	0	0	0	0
Ostatní rezervy (právní spory)	2 946	1 235	1 900	2 281
Celkem	2 946	1 235	1 900	2 281

7. Odložený daňový závazek

	Zůstatek 31.03.2011	Přírůstek	Úbytek	Zůstatek 31.03.2012
Celkem	718	4	0	722

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

8. Výnosy z běžné činnosti

Výnosy realizuje společnost pouze v tuzemsku.

	01.04.2011 - 31.03.2012	01.04.2010 - 31.03.2011
Tržby za vlastní výrobky	376 085	250 910
Tržby z prodeje služeb	13 003	7 950
Tržby z prodeje pozemků	148 697	81 507
Ostatní výnosy	4 075	2 718
Celkem	**541 860**	**343 085**
Změna stavu zásob	- 75 431	- 35 310
Úhrnem	**466 429**	**307 775**

9. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost neprováděla v průběhu účetního období žádný výzkum či vývoj.

10. Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

Společnost je od roku 2005 držitelem certifikátu ČSN ISO 14001 – certifikátu systému environmentálního managementu.

11. Sdružení

Společnost není členem žádného sdružení.

12. Celkové náklady na audit

Celkové náklady na povinný audit účetní závěrky za rok 2011/2012 jsou ve výši 69 tis. Kč.

13. Lesní pozemky

Společnost k 31.03.2012 vlastnila cca 13 ha lesních pozemků.

Sestaveno dne: 28.06.2012	Sestavil: Ing. Julie Vasko	Podpis statutárního zástupce:

Přehled o peněžních tocích 31.3.2012

Podnik: **EKOSPOL a.s.** **IČO:** **63999854**
Sídlo: Dukelských hrdinů 747/19, 170 00 Praha 7

Provozní činnost

			Běžné obd.
P	**Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období**		**14 558**
Z	**Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním**		**65 747**
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace		**-72 011**
	A.1.1.	Odpisy SA s výjimkou ZC prodaných SA, odpis pohledávek a dále umořování opravné položky k nabytému majetku	**451**
	A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	**-665**
	A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	**-70 527**
	A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku	**0**
	A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků a vyúčtované výnosové úroky	**-1 269**
	A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	**-1**
A*	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami**		**-6 264**
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu		**14 353**
	A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	**733**
	A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z prov.činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	**-3 046**
	A.2.3.	Změna stavu zásob	**75 430**
	A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	**-58 764**
A**	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami**		**8 089**
A.3.	Výdaje z plateb úroků s výjimkou kapitalizovaných úroků		**-113**
A.4.	Přijaté úroky		**1 382**
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá léta		**-2 835**
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimoř.účetními případy, které tvoří mimoř.hosp.výsledek včetně uhrazené splatné daně z příjmů z mimořádné činnosti		**0**
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku		**0**
A***	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti**		**6 523**

Investiční činnost

		Běžné obd.
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	**-88 974**
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	**148 697**
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	**0**
B***	**Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti**	**59 723**

Finanční činnost

		Běžné obd.
C.1.	**Dopady změn dlouhodobých závazků, popř.krátkodobých závazků, které spadají do finanční činnosti**	**-59**
C.2.	**Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvival.**	**-6 815**
C.2.1.	Zvýšení peněž.prostř.a peněž.ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního ažia, event.rezervního fondu včetně složených záloh na toto zvýšení	**0**
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům	**0**
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	**0**
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky	**0**
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů	**-132**
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a vč.finanč.vypoř. společníky veřejné obch.spol.a komplementáři u komandit.spol.	**-6 683**
C***	**Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti**	**-6 874**

F	**Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků**	**59 372**

R.	**Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období**	**73 931**

Sestaveno dne: 28.6.2012

Osoba odpovědná za účetnictví:

Podpis statutárního orgánu: