Výroční zpráva společnosti za rok 2012

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 2012 ... 4
2.1 Viladomy Uhříněves II ... 4
2.2 Nový Park Písnice B ... 6
3. Bytové areály, jejichž výstavba začala v roce 2012 ... 8
3.1 Nové Měchoupy II ... 8
3.2 Vilapark Uhříněveská obora I ... 9
3.3 Panorama Kyje II ... 10
3.4 Nové Měcholupy III ... 11
4. Bytové areály prodávané v roce 2012 ... 12
4.1 Viladomy Dubeč ... 13
4.2 Vilapark Uhříněveská Obora II ... 13
4.3 Nové Měcholupy IV ... 13
4.4 Výhledy Barrandov I ... 14
5. Prodej parcel v roce 2012 ... 15
6. Připravované bytové projekty ... 15
7. Zpráva o podnikatelské činnosti a majetku společnosti v roce 2012 ... 16
7.1 Developerská činnost v oblasti výstavby bytových objektů a prodeje bytů ... 16
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 ... 19
7.3.3 Sektor marketingu ... 19
8. O společnosti EKOSPOL ... 20
9. Sponzorská činnost ... 23
10. Cíle pro další období ... 24
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. 12. 2012*
Příloha č. 5: *Výkaz zisku a ztráty za období 1. 4. 2012 – 31. 12. 2012*
Příloha č. 6: *Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2012*
Příloha č. 7: *Výkaz Cash Flow za období 1. 4. 2012 – 31. 12. 2012*

1. Orgány a vedení společnosti

1.1 Statutární orgán – představenstvo

- předseda představenstva: RNDr. Evžen Korec, CSc.
- člen představenstva: Jana Korcová
- člen představenstva: Mgr. 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 Bělohlávková
Asistentka generálního ředitele:	Ing. Karolína Hrošková
Tiskový mluvčí:	Ing. Milan Jankovský
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. Pavel Čačík
Vedoucí manažer projektu:	Ing. Roman Havlíček
Vedoucí manažer projektu:	Ing. Karol Svoboda
Vedoucí oddělení inženýringu:	Ing. Jiří Valášek
Vedoucí oddělení personalistiky:	Mgr. Tomáš Betlach
Vedoucí oddělení rozpočtů:	Ing. Vladimír Ulč
Vedoucí oddělení výběrových řízení:	Ing. Aleš Jungman
Vedoucí oddělení klientských změn:	Ing. Aleš Novák
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 2012

2.1 Viladomy Uhříněves II

lokalita	Praha 22 - Uhříněves
počet bytů	58
počet garážových stání	27
počet venkovních parkovacích stání	23
zahájení stavby	květen 2011
dokončení stavby	květen 2012
generální dodavatel	Průmstav, a.s.

Rezidenční projekt Viladomy Uhříněves II se nachází v Praze – Uhříněvsi v ulici Blšanecká. Jedná se o pokračování úspěšné první etapy, která byla dokončena a zcela vyprodána již v roce 2011. Druhá etapa je tvořena třemi dvou až třípodlažními viladomy se zajímavou a originální architekturou.

Viladomy Uhříněves II, 17. 5 2012

V projektu se nachází byty všech kategorií – 1+kk až 4+kk o podlahové ploše 31 – 94 m^2. Každý z bytů má balkon nebo terasu, byty v přízemí pak atraktivní předzahrádky.

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.

Vnitřní bytové dveře dodala společnost GERBRICH s.r.o.

Dodavatelem plovoucích laminátových podlah byla společnost ASKO a.s.

Slavnostní otevření bytového areálu Viladomy Uhříněves II proběhlo 17. května 2012 za účasti novinářů a významných osobností veřejného života. Slavnostního otevření se mimo jiných zúčastnili: **Ing. Jan Sadil,** generální ředitel a předseda představenstva Hypoteční banky, akademickou sféru reprezentovali **prof. Ing. Miloslav Pavlík, CSc.**, prorektor pro oblast výstavby a investiční činnosti ČVUT v Praze a **prof. Ing. Alena Kohoutková, CSc.,** děkanka stavební fakulty ČVUT, oboustranně špičkovou spolupráci se společností EKOSPOL pak vyzdvihl **Ing. Milan Valenta,** obchodní ředitel generálního dodavatele stavby, společnosti Průmstav, a.s., architektonickou koncepci projektu přítomným přiblížil **Ing. Andrej Páleš,** architekt bytového areálu, a o stavebně-technických aspektech krátce pohovořil **Ing. Pavel Čačík,** vedoucí manažer projektu. Závěrečné slovo a poděkování všem spolupracovníkům na závěr přednesl **RNDr. Evžen Korec, CSc.,** generální ředitel a předseda představenstva společnosti EKOSPOL.

Viladomy Uhříněves II – slavnostní otevření, 17. 5. 2012

Komorní bytový areál obklopený vilovou čtvrtí, originální architektura viladomů, blízkost přírody a snadná dostupnost centra Prahy, to vše s optimálním poměrem kvality a ceny. To byly hlavní aspekty úspěšnosti tohoto projektu. V době dokončení stavby byly všechny byty beznadějně vyprodány!

2.2 Nový Park Písnice B

lokalita	Praha 12 – Písnice
počet bytů	108
počet garážových stání	44 uzamykatelných garážových boxů
počet venkovních parkovacích stání	70
zahájení stavby	listopad 2011
dokončení stavby	listopad 2012
generální dodavatel	IMOS Brno, a.s.

Rezidenční projekt Nový Park Písnice B je situován do tradiční vilové čtvrti mezi ulicemi Švihovská a V Zákopech v Praze – Písnici. Jedná se o pokračování úspěšné etapy A, která byla dokončena a zcela vyprodána již v roce 2011. Etapa B je tvořena dvěma tří až čtyřpodlažními bytovými domy s charakteristickými sedlovými střechami, které umožňují přirozené splynutí bytových domů se stávající zástavbou.

Nový Park Písnice B, 23. 10 2012

Celý bytový areál je umístěn 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.

V projektu jsou byty všech kategorií od 1+kk až po 4+kk o podlahové ploše 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.

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

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

Zábradlí balkonů bylo osazeno hliníkovými profily a bezpečnostním sklem systému Integra Metal System.

Slavnostní otevření bytového areálu Nový Park Písnice B proběhlo 23. října 2012 za účasti novinářů a významných osobností veřejného života. Společnost EKOSPOL a její další úspěšný projekt ve svých projevech ocenili: **prof. Ing. Miloslav Pavlík, CSc.,** prorektor pro výstavbu a investiční činnost ČVUT v Praze, **Ing. Miloslav Mašek, CSc.,** generální ředitel Svazu podnikatelů ve stavebnictví v ČR, **Ing. Vlastimil Nigrin,** člen představenstva Hypoteční banky a náměstek generálního ředitele pro věci obchodní a **Josef Kotek,** generální ředitel a předseda představenstva společnosti Wienerberger cihlářský průmysl. Oboustranně špičkovou spolupráci se společností EKOSPOL vyzdvihli také další představitelé klíčových subdodavatelů **Ing. Tomáš Březina,** předseda představenstva společnosti BEST a **Ing. Vítězslav Vala,** spolumajitel společnosti SIKO Koupelny. Za generálního dodavatele stavby pak promluvil **Ing. Oldřich Štercl,** generální ředitel a předseda představenstva společnosti IMOS Brno, stavebně technické parametry projektu krátce představil **Ing. Karol Svoboda,** vedoucí manažer projektu ze společnosti EKOSPOL. Závěrečné slovo a poděkování všem, kteří se na realizaci tohoto projektu podíleli, na závěr přednesl **RNDr. Evžen Korec, CSc.,** generální ředitel a předseda představenstva společnosti EKOSPOL.

Nový Park Písnice B – slavnostní otevření, 23. 10. 2012

Unikátní lokalita vilové čtvrti na samém okraji přírodního parku, budoucí stanice metra v těsné blízkosti, tradiční architektura se sedlovými střechami, to vše, jak už je u společnosti EKOSPOL zvykem, za bezkonkurenční ceny. Není tedy divu, že zájem o bydlení v tomto projektu byl obrovský a v době dokončení stavby byly opět všechny byty kompletně vyprodány!

3. Bytové areály, jejichž výstavba začala v roce 2012

3.1 Nové Měchoupy II

lokalita	Praha 15 – Horní Měcholupy
počet bytů	136
počet garážových stání	45
počet venkovních parkovacích stání	58
zahájení stavby	leden 2012
dokončení stavby	březen 2013
generální dodavatel	IMOS Brno, a.s.

Bytový areál Nové Měcholupy se nachází mezi ulicemi Hornoměcholupská a Janovská v pražské čtvrti Horní Měcholupy. Jedná se o tradiční rezidenční lokalitu v blízkosti Hostivařské přehrady a hostivařského golfového areálu. Celkem v této lokalitě vyroste v několika etapách téměř 600 bytů. Celý bytový areál je díky svojí skladbě, velikosti bytů a výborné dopravní dostupnosti koncipován jako **ideální startovací bydlení** pro mladé lidi.

Nové Měcholupy II - vizualizace

V etapě II tohoto projektu vzniknou dva sedmipodlažní bytové domy s nezaměnitelnou moderní architekturou, které se stanou novou dominantou Horních Měcholup. Byty jsou kategorie 1+kk až 4+kk o velikostech 32 m^2 – 85 m^2, každý z bytů má balkon nebo terasu.

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.

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

Kombinace bezkonkurenční ceny bytů s vynikající a skvěle dopravně dostupnou lokalitou se ukázala jako přesně ta, kterou zájemci o startovací bydlení vyhledávají. Prodejnost tohoto projektu tak doslova trhá rekordy. Na konci roku 2012, tedy několik měsíců před dokončením stavby, zůstává v nabídce jen několik posledních bytů, které budou během několika týdnů doprodány.

Nové Měcholupy II – prosinec 2012

3.2 Vilapark Uhříněveská obora I

lokalita	**Praha 22 - Uhříněves**
počet bytů	95 (domy C, D, E)
počet garážových stání	51
počet venkovních parkovacích stání	56
zahájení stavby	červenec 2012
dokončení stavby	říjen 2013
generální dodavatel	IMOS Brno, a.s.

Bytový areál Vilapark Uhříněveská obora se nachází v Praze – Uhříněvsi mezi ulicemi Bečovská a V Bytovkách, v těsné blízkosti přírodní památky Obora v Uhříněvsi. Komorní projekt viladomů je koncipován jako **nejlevnější rodinné bydlení v Praze,** kde se ceny bytů v průměru pohybují jen lehce nad 40 000 Kč / m^2.

Vilapark Uhříněveská obora - vizualizace

Celkem v rámci tohoto bytového areálu vyroste 151 bytů v pěti tří až pětipodlažních viladomech s ustupujícími horními patry, která dají vzniknout terasám s krásným výhledem přímo na Uhříněveskou oboru. V první etapě pak vzniknou tři viladomy s 95 byty v kategoriích 1+kk až 3+kk o velikostech 32 m^2 –

82 m^2. Každý z bytů má balkon nebo terasu, u většiny bytů v přízemí jsou atraktivní rozlehlé předzahrádky.

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

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

Vnitřní bytové dveře dodává společnost GERBRICH s.r.o.

Vilapark Uhříněveská obora I – prosinec 2012

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

Dosavadní prodejní úspěchy projektu Vilapark Uhříněveská obora potvrzují, že o kvalitní bydlení v lokalitě Uhříněvse je dlouhodobě velký zájem. Prokázal to již náš předcházející a dávno vyprodaný projekt Viladomy Uhříněves a prokazuje to i současný Vilapark. Naplno se zde uplatňuje koncept dostupného rodinného bydlení, když je o byty největší zájem právě mezi mladými rodinami s malými dětmi. Na konci roku 2012, tedy celých 10 měsíců před dokončením stavby, je již více než 80 % všech bytů vyprodaných.

3.3 Panorama Kyje II

lokalita	Praha 14 – Kyje
počet bytů	90
počet garážových stání	50
počet venkovních parkovacích stání	30
zahájení stavby	září 2012
dokončení stavby	září 2013
generální dodavatel	Průmstav, a.s.

Bytový areál Panorama Kyje se nachází v Praze – 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. Ceny v tomto projektu byly nastaveny s jediným cílem, aby se byty staly **nejlevnějšími kvalitními byty u metra v celé Praze**.

Bytový areál Panorama Kyje II volně navazuje na velmi úspěšnou první etapu, která byla dokončena v roce 2009 a jejíž 221 bytů je již dávno vyprodáno. Celkem v této lokalitě vznikne v několika dalších etapách téměř 900 bytů.

V projektu Panorama Kyje II vznikne celkem 90 bytů ve dvou moderních čtyřpodlažních viladomech, které budou citlivě navazovat na okolní vilovou zástavbu. Na výběr jsou byty kategorií od 1+kk až po 5+kk o velikostech 30 m^2 – 119 m^2. Každý byt má vlastní balkon, ty v horních ustupujících podlažích disponují atraktivními střešními terasami, byty v přízemí pak nabízejí předzahrádky.

Panorama Kyje II - vizualizace

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

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

Vnitřní bytové dveře dodává společnost GERBRICH s.r.o.

Na balkonech a v sociálním zařízení bytů je použit kompletní izolační systém Schlüter, balkony jsou osazeny hliníkovým zábradlím systému Integra Metal System.

Panorama Kyje II – prosinec 2012

Cílem EKOSPOLu bylo nabídnout v této lokalitě nejlevnější kvalitní nové byty u metra. Tomu odpovídá i nastavení cen, které se v průměru pohybují pod 40 000 Kč / m^2, což je u bytů v blízkosti metra v Praze naprostý unikát. Z tohoto důvodu láká lokalita nejen zájemce o vlastní bydlení, ale také drobné investory, kteří koupí několika bytů bezpečně ukládají své peníze a navíc realizují zajímavý zisk z pronájmu. V době zahájení stavby bylo prodáno více než 60 % všech bytů!

3.4 Nové Měcholupy III

lokalita	Praha 15 – Horní Měcholupy
počet bytů	93
počet garážových stání	35
počet venkovních parkovacích stání	35
zahájení stavby	prosinec 2012
dokončení stavby	leden 2014
generální dodavatel	IMOS Brno, a.s.

V roce 2012 byla zahájena stavba také další etapy projektu Nové Měcholupy. Tentokrát se jedná o projekt Nové Měcholupy III, který tak plynule navazuje na v roce 2012 již téměř vyprodanou etapu II. Nové Měcholupy III rovněž pokračují v konceptu startovacího bydlení pro mladé lidi, který charakterizují především menší, zato ale výborně dispozičně optimalizované, celkové výměry bytů. **Ceny v této etapě EKOSPOL stlačil na téměř neuvěřitelných 35 000 Kč / m^2, čímž se tyto byty staly jednoznačně nejlevnějšími kvalitními novými byty v celé Praze.**

Etapu III Nových Měcholup tvoří moderní sedmipodlažní bytový dům s 93 byty, který svojí nezaměnitelnou architekturou barevně doplňuje etapu II. Byty jsou kategorie 1+kk až 4+kk o velikostech 32 m^2 – 78 m^2, každý z bytů má balkon nebo terasu.

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.

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

Nové Měcholupy III - vizualizace

Projekt Nové Měcholupy III se stal v historii společnosti EKOSPOL novým mezníkem. Všechny byty byly totiž vyprodány ještě před samotným zahájením stavby!!! Takto rychle se byty neprodávaly ani v období největšího realitního boomu před rokem 2008. EKOSPOL dokonce musel při prodeji bytů pracovat s pořadníky, kdy na jeden byt bylo až 5 zájemců najednou.

Kromě obrovského zájmu z řad singles, mladých párů a začínajících rodin, pro něž EKOSPOL tento koncept startovacího bydlení původně zamýšlel, byla přibližně čtvrtina bytů prodána také realitním investorům a lidem, kteří se nechtějí spoléhat na penzijní systém a koupí druhého či dalšího bytu na pronájem se snaží zabezpečit na důchod.

4. Bytové areály prodávané v roce 2012

Kromě lokalit, které byly popsány v předcházejících kapitolách, zahájil EKOSPOL v roce 2012 prodej také dalších rezidenčních projektů. Jednak šlo o jednu zcela novou lokalitu – **Viladomy Dubeč**, a pak také o další etapy již zahájených projektů – **Vilapark Uhříněveská obora II** a **Nové Měcholupy IV.** Dále pokračoval prodej projektu **Výhledy Barrandov I** s předpokládaným zahájením výstavby na začátku roku 2014.

4.1 Viladomy Dubeč

V březnu 2012 byl zahájen prodej zcela nové rezidenční lokality – Viladomy Dubeč. Tento bytový areál se nachází v Praze – Dubči mezi ulicemi Městská a Kolocova, v sousedství luxusních vil a rodinných domů.

Projekt je tvořen čtyřmi tří až čtyřpodlažními viladomy s celkem 123 byty o dispozicích 1+kk až 4+kk. Každý byt má balkon či terasu, u bytů v přízemí jsou navrženy nádherné předzahrádky. Většina bytů poskytuje z balkonů a jižně situovaných teras krásný výhled na téměř celou Dubeč, jednu z nejmalebnějších městských částí v Praze.

Viladomy Dubeč - vizualizace

Zahájení výstavby je plánováno na jaro roku 2014 a za další rok se budou moci noví obyvatelé do svých domovů nastěhovat.

4.2 Vilapark Uhříněveská Obora II

V září 2012 byl zahájen prodej II. etapy rezidenčního projektu Vilapark Uhříněveská obora. V této etapě vyrostou dva tří až čtyřpodlažní viladomy, které nabídnou celkem 56 bytů o dispozicích 1+kk – 3+kk. Tyto dva bytové domy plynule navážou na další tři, které jsou již rozestavěny v rámci etapy I.

Celkem tak v tomto bytovém areálu vyroste 151 bytů v pěti tří až pětipodlažních viladomech s ustupujícími horními patry, které dají vzniknout terasám s krásným výhledem přímo na Uhříněveskou oboru.

Vilapark Uhříněveská obora - vizualizace

Rovněž také II. etapa pokračuje v úspěšném konceptu nejlevnějšího rodinného bydlení v Praze, když ceny bytů se pohybují dokonce ještě níže než v případě I. etapy, a to v průměru pod 40 000 Kč / m^2.

Zahájení výstavby je plánováno na duben 2013, za další rok bude projekt dokončen.

4.3 Nové Měcholupy IV

Posledním projektem, jehož prodej byl zahájen v roce 2012, byla další etapa veleúspěšné lokality Nové Měcholupy – Nové Měcholupy IV.

IV. etapu Nových Měcholup tvoří moderní desetipodlažní bytový dům s osobitou a funkční architekturou. V domě bude celkem 202 bytů kategorií 1+kk – 4+kk o výměrách 32 - 97 m^2.

Také v této etapě vsadil EKOSPOL na osvědčený koncept startovacího bydlení pro mladé lidi. Tomu odpovídají především ceny, které stejně jako v předchozí etapě EKOSPOL stlačil na téměř neuvěřitelných 35 000 Kč / m^2.

Nové Měcholupy IV - vizualizace

V praxi to znamená, že byt o dispozici 1+kk s balkonem pořídí kupující již za 1,2 mil. Kč včetně DPH, dvoupokojový byt za 1,6 mil. Kč vč. DPH a rodinný byt 3+kk za neuvěřitelných 2,4 mil. Kč vč. DPH. Jedná se tak o jednoznačně nejlevnější kvalitní nové byty v celé Praze.

EKOSPOL tak za jediný rok prodal v této lokalitě ve třech etapách téměř 300 bytů, což činí z projektu Nové Měcholupy vůbec nejprodávanější rezidenční projekt v celé České republice!

4.4 Výhledy Barrandov I

Prodej bytů v I. etapě projektu Výhledy Barrandov byl zahájen již v roce v 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.**

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 I - vizualizace

Výhledy Barrandov jsou tvořeny dvěma moderními devítipodlažními domy s ustupujícími patry, která dala vzniknout rozlehlým střešním terasám s unikátním výhledem na Prokopské údolí a celé pražské panorama. V obou domech se nachází celkem 290 bytů všech velikostí a dispozic, od 1+kk až po velkorysá 5+kk s balkonem nebo terasou u každého z nich. V první etapě tohoto projektu je v nabídce 145 bytů z prvního domu.

5. Prodej parcel v roce 2012

V roce 2012 také pokračoval prodej **lukrativních parcel pro výstavbu rodinných domů v lokalitách Nové Ďáblice III a Nové Kolovraty.**

Nové Ďáblice III se nacházejí v exkluzivní vilové čtvrti podél ulice Zářijová v Praze 8 – Ďáblicích. Jedná se o posledních 13 parcel o výměrách 660 – 3900 m^2 v mimořádně žádané lokalitě pro nadstandardní bydlení.

Nové Kolovraty 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 a zároveň potřebují být každý den do půl hodiny v centru města. Jedná se celkem o 11 parcel o výměrách 680 – 1980 m^2.

6. Připravované bytové projekty

Také v roce 2013 plánuje EKOSPOL zahájení prodeje dalších bytových areálů s téměř 600 byty. Půjde jednak o další etapy současných projektů, ale také o jeden projekt v lokalitě zcela nové.

Další etapy současných projektů:

- **Nové Měcholupy V – 154 bytů**
- **Panorama Kyje III – 72 bytů**
- **Panorama Kyje IV – 97 bytů**
- **Výhledy Barrandov II – 145 bytů**

Připravovaný projekt ve zcela nové lokalitě:

- **Slunečné terasy**

- Praha – Řeporyje, mezi ulicemi Jáchymovská a Smíchovská
- celkem **135 bytů** ve 4 terasovitých domech
- byty s atraktivními jižně orientovanými terasami
- klidná lokalita v sousedství rodinných domů, metro v docházkové vzdálenosti

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 2012

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 2012 bylo:

- doprodej bytů a uzavření kupních smluv v projektu **Viladomy Uhříněves II** s 58 byty s cílem prodeje všech bytů do termínu dokončení výstavby
- doprodej bytů a uzavření kupních smluv v projektu **Nový Park Písnice B** se 108 byty s cílem prodeje všech bytů do termínu dokončení výstavby
- prodej bytů v lokalitě **Nové Měcholupy II, III a IV**
- prodej bytů v lokalitě **Vilapark Uhříněveská obora I a II**
- prodej bytů v lokalitě **Panorama Kyje II**
- prodej bytů v lokalitě **Výhledy Barrandov I**
- prodej parcel v lokalitách **Nové Ďáblice III a Nové Kolovraty**
- zahájení prodeje bytů v lokalitě **Viladomy Dubeč**

Všechny tyto hlavní cíle byly splněny při následujících parametrech:

<u>Prodej bytů - uzavřené kupní smlouvy:</u>

lokalita	tržby v mil. Kč
Viladomy Uhříněves II	138
Nový Park Písnice B	211

Prodej bytů - uzavřené předkupní smlouvy:

lokalita	budoucí tržby v mil. Kč
Nový Park Písnice B	129
Nové Měcholupy II	130
Nové Měcholupy III	95
Panorama Kyje II	26
Vilapark Uhříněveská obora	112

Prodej bytů - uzavřené rezervační smlouvy:

lokalita	budoucí tržby v mil. Kč
Nový Park Písnice B	103
Nové Měcholupy II	92
Nové Měcholupy III	129
Nové Měcholupy IV	87
Panorama Kyje II	22
Výhledy Barrandov I	55
Vilapark Uhříněveská obora	125
Viladomy Dubeč	112

Hlavní prodejní cíl EKOSPOLu, tedy vyprodat všechny byty do doby dokončení projektu, se v roce 2012 podařilo bezezbytku naplnit. Oba dokončené projekty – Viladomy Uhříněves II i Nový Park Písnice B byly v době dokončení beznadějně vyprodány. **EKOSPOL je tak dlouhodobě jediným z významných rezidenčních developerů, který má všechny své dokončené projekty vyprodány!**

Také všechny projekty ve stádiu výstavby vykazují velmi vysoké procento vyprodanosti. V Nových Měcholupech II zbývá několik měsíců před dokončením pouze několik posledních volných bytů, Vilapark Uhříněveská obora I a Panorama Kyje II byly ve fázi hrubé stavby vyprodány shodně téměř z 80 % a **Nové Měcholupy III byly kompletně vyprodány dokonce ještě před zahájením výstavby!**

V lokalitě Nové Měcholupy tak EKOSPOL za jediný rok prodal ve třech etapách téměř 300 bytů, což činí z projektu vůbec nejprodávanější rezidenční projekt v celé České republice!

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 ovlivňuje 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 setkává s mimořádným ohlasem. Byty od EKOSPOLu se tak stávají synonymem absolutně nejlevnějších kvalitních nových bytů v Praze.
- **dobré jméno EKOSPOLu mezi klienty** – koupě bytu či pozemku od společnosti EKOSPOL 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 2012 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 2012 byly uzavřeny kupní smlouvy na pozemky v katastrálním území **Uhříněves.**

Dále sektor nákupu nemovitostí v roce 2012 prověřil cca 100 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 2012 vydání následujících povolení:

Územní rozhodnutí pro projekty:

- Panorama Kyje II, III, IV

Stavební povolení pro projekty:

- Panorama Kyje II, III, IV

■ Oddělení projekce

Oddělení projekce zpracovalo v roce 2012 následující podklady:

Studie pro lokality:

- EKOCITY Uhříněves II
- Roztoky – Na Dubečnici

Dokumentace pro územní řízení:

- Výhledy Barrandov
- Slunečné terasy
- Viladomy Dubeč

7.3.3 Sektor marketingu

Hlavní činností sektoru marketingu je zajištění vhodného marketingového mixu pro podporu prodeje bytů a zároveň zvyšování všeobecného povědomí o společnosti EKOSPOL a jejích produktech.

Sektor marketingu v roce 2012 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 developerského 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 2012 se EKOSPOL zúčastnil veletrhu Bydlení v pražských Holešovicích.
- **slavnostní prezentace dokončených projektů –** příprava a organizace slavnostního otevření dokončených projektů. V roce 2012 se jednalo o 2 projekty - Viladomy Uhříněves II a Nový Park Písnice B.

8. O společnosti EKOSPOL

EKOSPOL patří mezi 3 největší rezidenční developery v ČR dle počtu prodaných bytů. V roce 2012 EKOSPOL dokončil již svůj 40. velký developerský projekt a stylově tak oslavil 20. výročí svého založení a působení na developerském trhu. Za tu dobu EKOSPOL poskytl nový domov více než 8000 spokojených klientů.

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

- **Nový Park Písnice A + B** – Praha 12 – Písnice, **217 bytů**
- **Viladomy Uhříněves I + II -** Praha 22 – Uhříněves, **136 bytů**
- **Viladomy u Vinořského zámku** – Praha – Vinoř, **58 bytů**
- **Rezidence Dalejské výhledy** – Praha 13 – Stodůlky, **75 bytů**
- **Panorama Kyje I** – 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 pravidelně 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, 2010 a 2011, 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 tak 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 v žebříčku TOP STAV 100 hodnocen.

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, jako jsou Institute for International Research, Stavební fórum či Svaz podnikatelů ve stavebnictví, ale také na půdě nejprestižnějších českých vysokých škol – ČVUT nebo VŠE v Praze.

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

- udržet a dále posilovat dlouhodobou stabilní pozici mezi 3 největšími rezidenčními developery v ČR dle podílu na trhu
- v roce 2013 dosáhnout min. 500 prodaných bytů
- v roce 2013 přiblížit obrat společnosti k 1 miliardě Kč
- dosahovat takové prodejnosti projektů, aby v době dokončení stavby byly všechny byty vyprodány
- připravit nákup dalších vhodných pozemků pro bytovou výstavbu
- 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 2012 EKOSPOL potvrdil svoji stabilní pozici mezi TOP 3 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.

Ekospol v roce 2012 dokončil 2 velké rezidenční projekty – Viladomy Uhříněves II a Nový Park Písnice B, oba byly v době kolaudace kompletně vyprodány.

Zároveň začal výstavbu 4 rezidenčních projektů – Nové Měcholupy II, Vilapark Uhříněveská obora I, Panorama Kyje II a Nové Měcholupy III. Projekt Nové Měcholupy III se zároveň stal novým milníkem v historii EKOSPOLu, když všechny jeho byty byly vyprodány ještě před samotným zahájením výstavby!

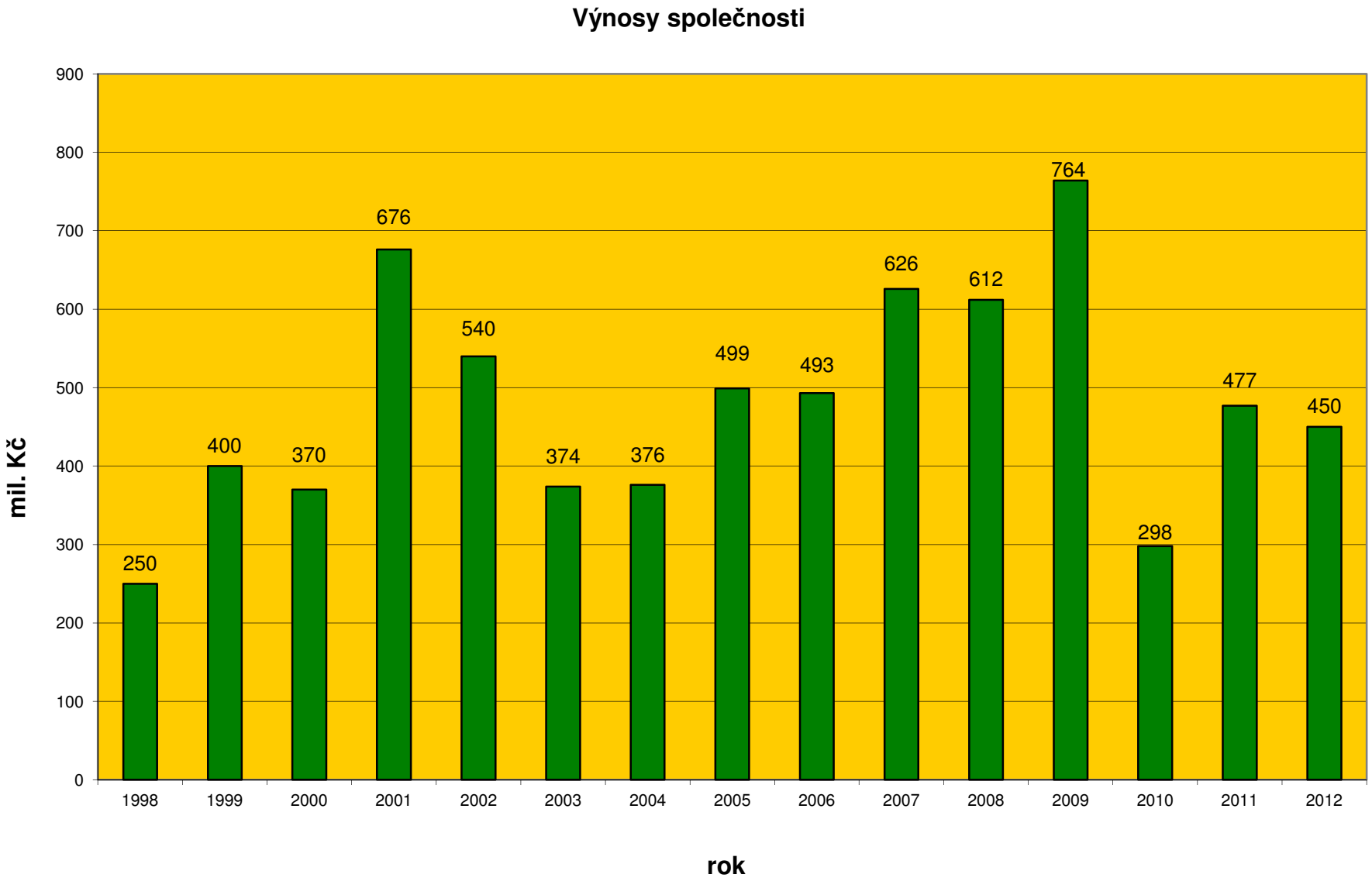
V celé lokalitě Nových Měcholup se tak za jediný rok ve třech etapách prodalo téměř 300 bytů, což činí z tohoto projektu vůbec nejprodávanější rezidenční projekt v celé České republice!

V roce 2012 zahájil EKOSPOL prodej jedné zcela nové lokality – Viladomy Dubeč a zároveň doplnil nabídku o byty v dalších etapách úspěšných projektů – Nové Měcholupy III a IV a Vilapark Uhříněveská obora II.

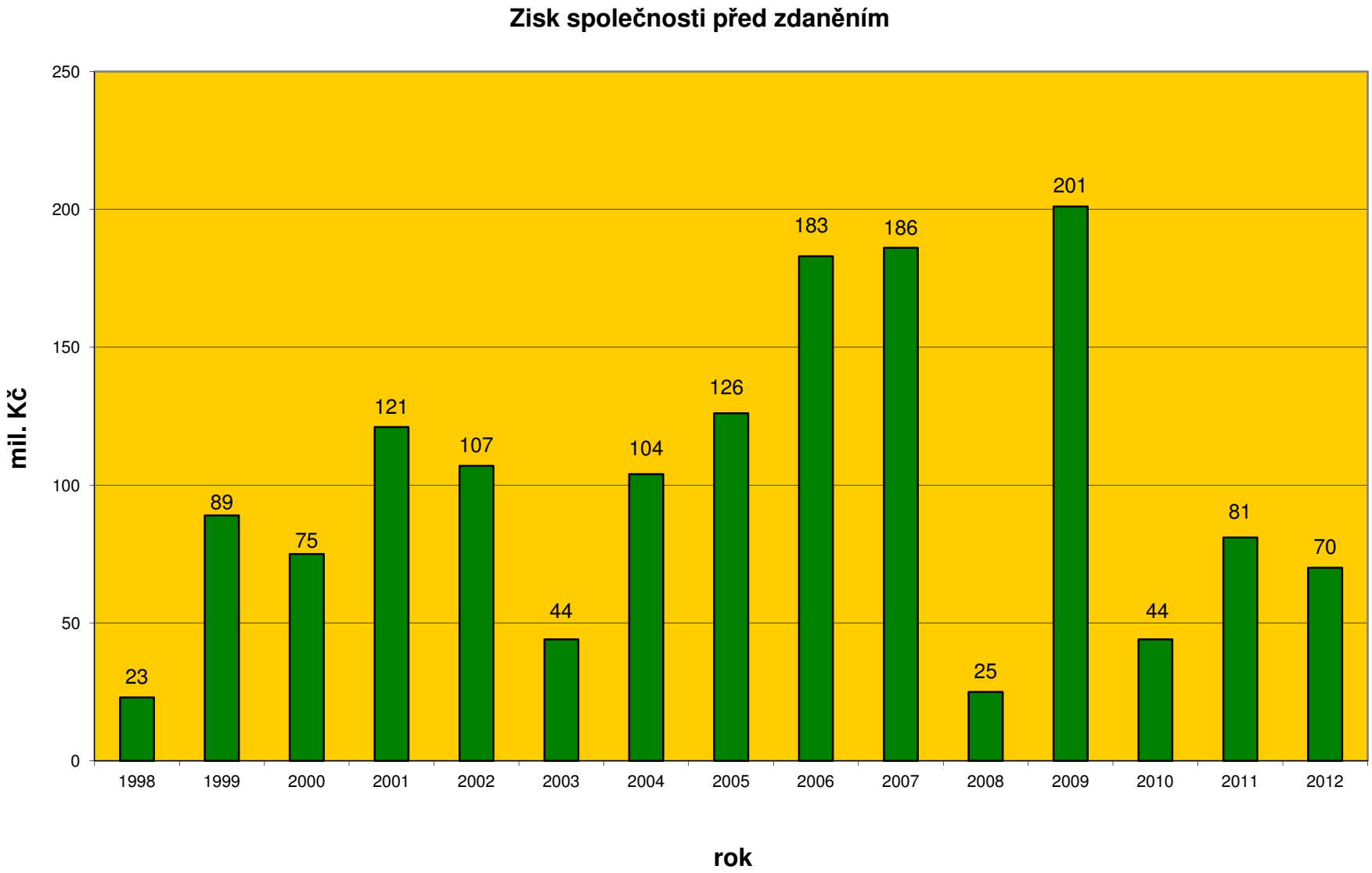
V roce 2013 plánuje EKOSPOL svoji nabídku rozšířit o dalších zhruba 600 bytů. Půjde jednak o nové etapy stávajících projektů, ale také o zcela nové lokality. Zároveň hlavním cílem pro rok 2013 je poprvé v historii společnosti prodat přes 500 nových bytů.

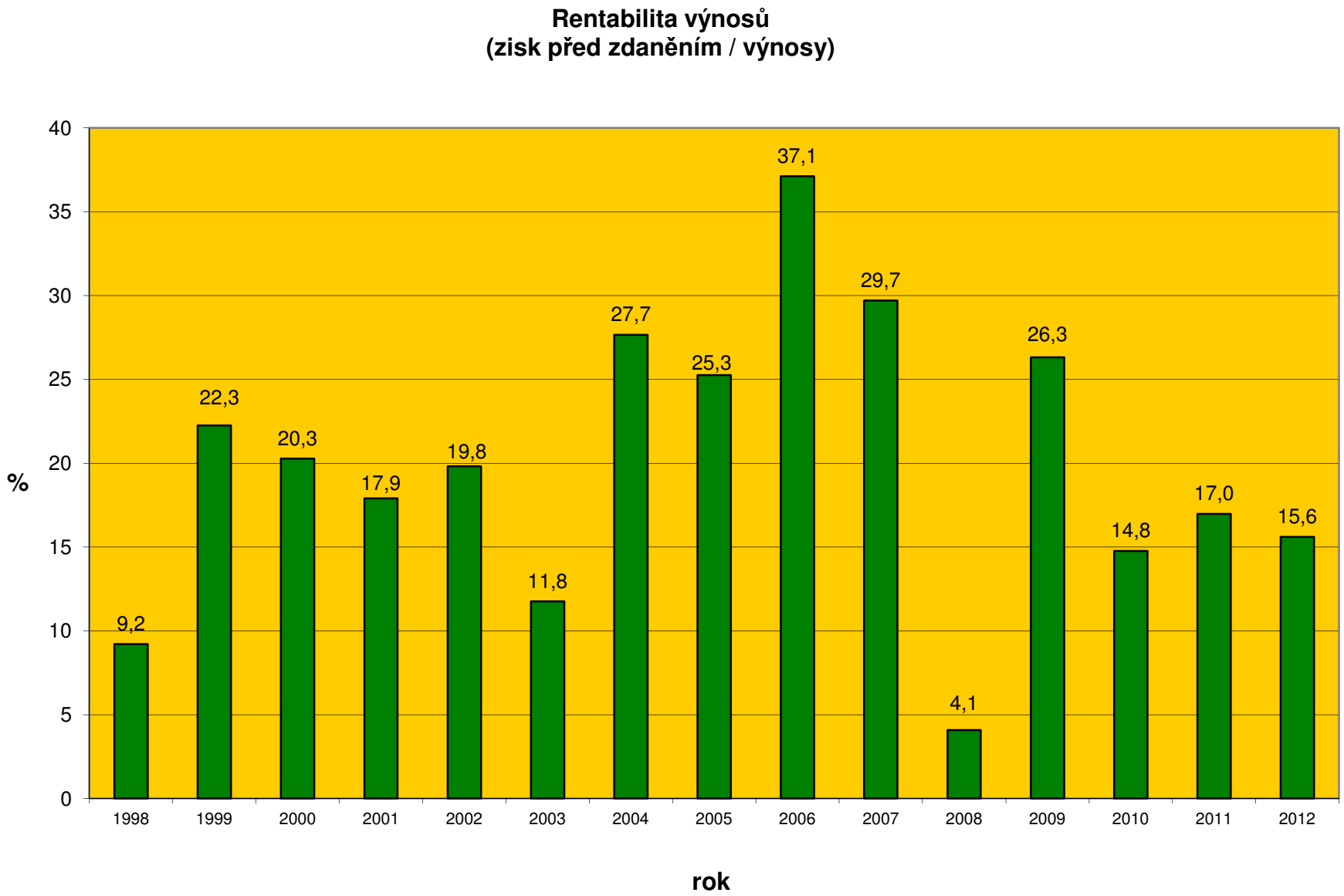
RNDr. Evžen Korec, CSc.
generální ředitel a předseda představenstva
EKOSPOL a.s.

Příloha č. 1: Ekonomická část - grafy



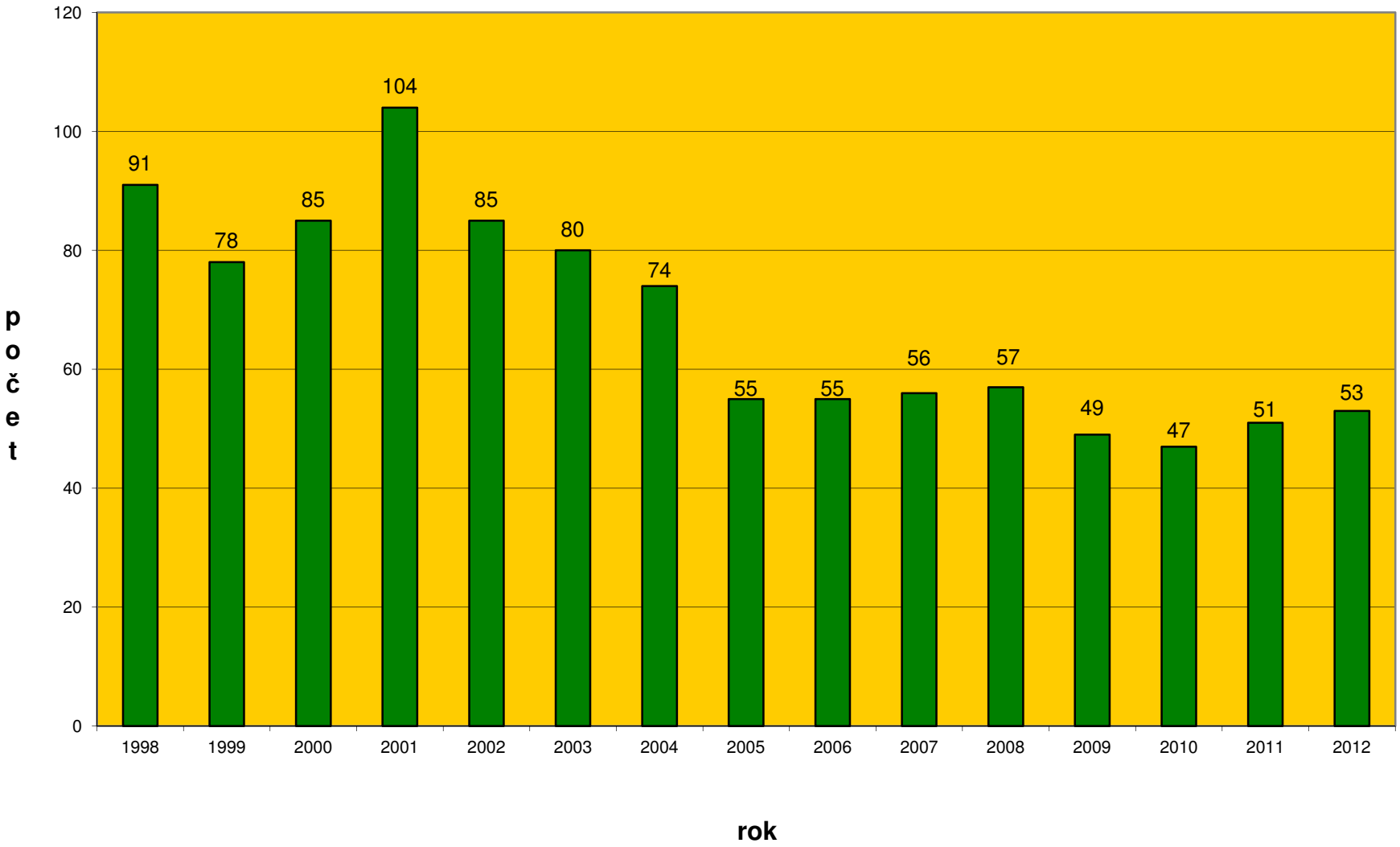
Příloha č. 1: Ekonomická část - grafy



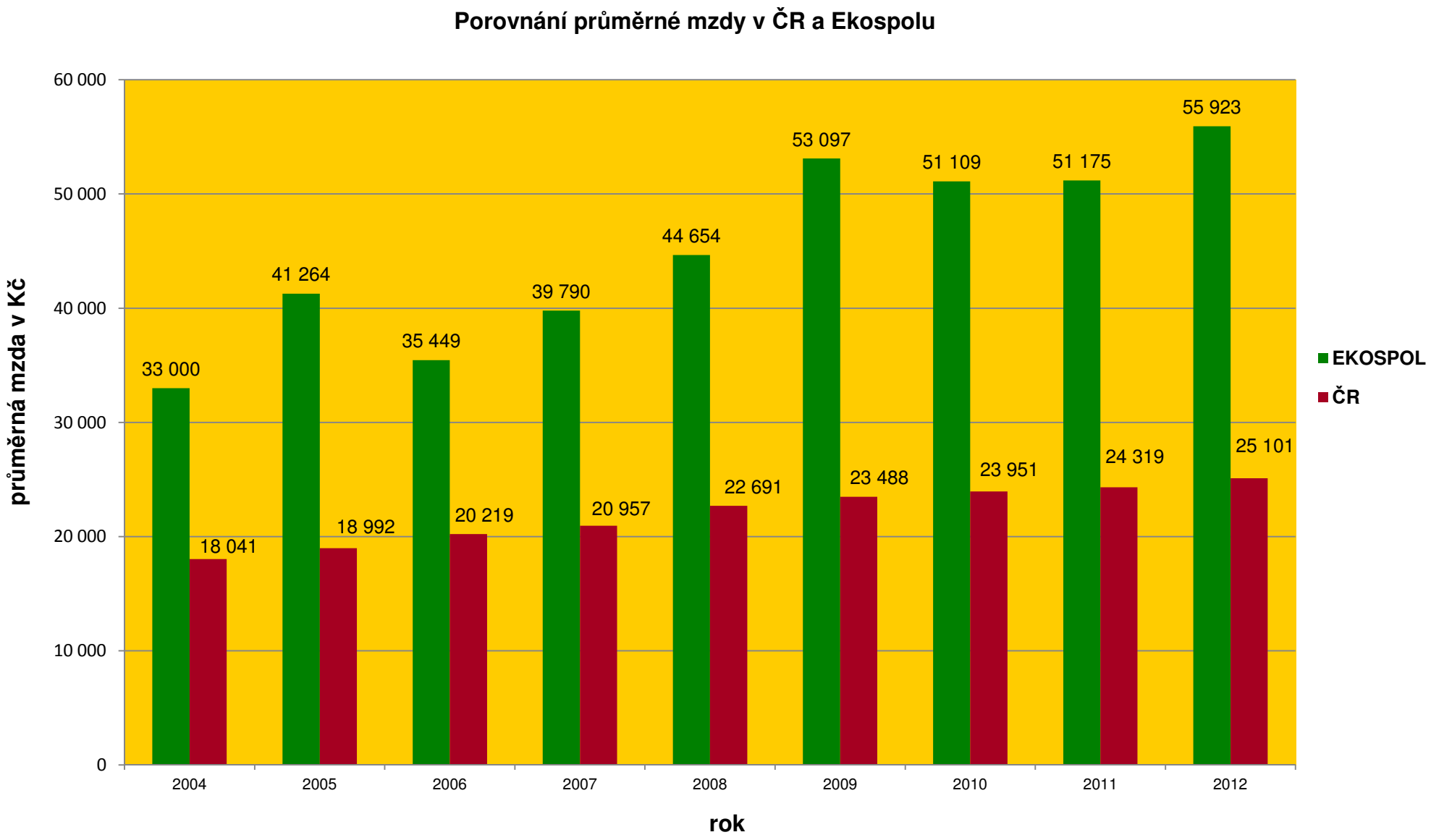

Rentabilita výnosů
(zisk před zdaněním / výnosy)
%
40
35
30
25
20
15
10
5
0
9,2
22,3
20,3
17,9
19,8
11,8
27,7
25,3
37,1
29,7
4,1
26,3
14,8
17,0
15,6
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
rok

Příloha č. 1: Ekonomická část - grafy

Počet zaměstnanců společnosti



Příloha č. 1: Ekonomická část - grafy



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ke dni 31.12.2012

pro akcionáře společnosti

EKOSPOL a.s.

Tato zpráva nezávislého auditora je určena jedinému akcionáři 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 31.12.2012
- výkazu zisku a ztráty za zkrácené období od 1.4.2012 do 31.12.2012
- přehledu o peněžních tocích za zkrácené období od 1.4.2012 do 31.12.2012
- 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. prosinci 2012 a nákladů, výnosů, výsledků jejího hospodaření a peněžních toků za zkrácené období od 1.4.2012 do 31.12.2012 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).

V Praze dne 12. března 2013

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

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 1.4.2012 do 31.12.2012.

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 449
RČ: 560916/0238
Jméno: **Jana Korcová**
Bydliště: Praha 6, Kamýcká 449
RČ: 595821/0071

Další ovládané osoby:

1. 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
2. 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
3. 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

Další subjekty podnikatelského seskupení nejsou známy.

II. Přehled smluv uzavřených s propojenými osobami

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

a) společností EKOINVEST, spol. s r.o. ad I/1

Smlouvy o půjčce

plnění: úrok z půjčky 49.327,05 Kč
protiplnění: poskytnutí půjčky

Smlouvy o zřízení věcného břemene

plnění: zřízení věcného břemene
protiplnění: paušální náhrada VB celkem 30.000,- Kč bez DPH

Smlouvy o zrušení věcného břemene
plnění: zrušení věcného břemene
protiplnění: bezúplatná

Smlouvy o nájmu pozemku
plnění: nájem pozemku pro reklamu
protiplnění: nájemné 20.000,- Kč bez DPH ročně

b) společností EKOREAL spol. s r.o. ad I/2
Smlouvy o půjčce
plnění: úrok z půjčky 5.917,01 Kč
protiplnění: poskytnutí půjčky

c) společností HELIX, spol. s r.o. ad I/3
Smlouvy o půjčce
plnění: úrok z půjčky 29.716,53 Kč
protiplnění: poskytnutí půjčky

d) ovládajícími osobami ad I.

Smlouvy o úpisu dluhopisů
plnění: emise dluhopisů
protiplnění: finanční úhrada

Smlouvy o smlouvách budoucích kupních (na prodej bytových jednotek)
plnění: budoucí bytové jednotky
protiplnění: finanční úhrada

Kupní smlouvy na prodej bytových jednotek
plnění: bytové jednotky
protiplnění: finanční úhrada

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

V tomto účetním období byly v rámci výše uvedených podnikatelských uskupení uzavřeny smlouvy za účelem vytvoření holdingové struktury v níž ovládající osoby (p. Jana Korcová a RNDr. Evžen Korec, CSc., převedly své obchodní podíly na společnostech EKOREAL spol. s r.o. a HELIX, spol. s r.o. a akcie společnosti EKOSPOL a.s. do vlastnictví společnosti EKOINVEST, spol. s r.o. v níž zůstaly jedinými společníky.
Na základě zde uvedené restrukturalizace se jediným akcionářem společnosti EKOSPOL a.s. stala společnost EKOINVEST, spol. s r.o. V souvislosti s touto skutečností došlo ve prospěch společnosti EKOINVEST, spol. s r.o. k výplatě dividend.

IV. Vzniklá újma:

Z uvedených smluv, úkonů ani opatření nevznikla ovládané osobě žádná újma.

V Praze dne 25.2.2013

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 **31.12.2012**

(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 Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Minulé úč. období Netto 4
		AKTIVA CELKEM	001	1 310 107	-23 354	1 286 753	1 185 174
A.		Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.		Dlouhodobý majetek	003	605 548	-13 329	592 219	658 586
B.I.		Dlouhodobý nehmotný majetek	004	520	- 520		
B.I.	1.	Zřizovací výdaje	005				
	2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
	3.	Software	007	520	- 520		
	4.	Ocenitelná práva	008				
	5.	Goodwill (+/-)	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	605 028	-12 809	592 219	608 346
B.II.	1.	Pozemky	014	580 096		580 096	600 029
	2.	Stavby	015	12 086	-4 323	7 763	7 900
	3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	8 611	-8 486	125	216
	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	4 035		4 035	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
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
	5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
	6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
	7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční...	030				

AUDITOR - OSVĚDČENÍ Č. 1180
KA ČR
ING. JIŘÍ NOVÁK

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	703 964	-10 025	693 939	525 900
C.I.	Zásoby	032	177 705		177 705	118 349
C.I. 1.	Materiál	033				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034	169 012		169 012	118 349
3.	Výrobky	035	8 693		8 693	
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036				
5.	Zboží	037				
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	039	443		443	
C.II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040	443		443	
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	16 596	-10 025	6 571	22 175
C.III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	14 365	-10 025	4 340	11 080
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				
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	1 246		1 246	1 334
8.	Dohadné účty aktivní	056	47		47	15
9.	Jiné pohledávky	057	938		938	9 746
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	509 220		509 220	385 376
C.IV. 1.	Peníze	059	96		96	140
2.	Účty v bankách	060	289 499		289 499	73 791
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	219 625		219 625	311 445
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D.I.	Časové rozlišení	063	595		595	688
D.I. 1.	Náklady příštích období	064	589		589	591
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066	6		6	97

AUDITOR - OSVĚDČENÍ Č. 1180 KA ČR ING. JIŘÍ NOVÁK

PREMIER system (c) 1995 - 2011

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	067	1 286 753	1 185 174
A.	Vlastní kapitál	068	413 701	823 467
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	20 239	20 200
A.III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	080	20 200	20 200
2.	Statutární a ostatní fondy	081	39	
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	082	232 135	648 888
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	083	232 135	648 888
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	084		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	085	60 327	53 379
B.	Cizí zdroje	086	499 793	82 387
B.I.	Rezervy	087	3 483	2 281
B.I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	088		
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	089		
3.	Rezerva na daň z příjmů	090		
4.	Ostatní rezervy	091	3 483	2 281
B.II.	Dlouhodobé závazky	092	351 960	2 031
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	350 000	
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	099		
8.	Dohadné účty pasivní	100		

AUDITOR - OSVĚDČENÍ Č. 1081
KA ČR
ING. JIŘÍ NOVÁK

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
9.	Jiné závazky	101	1 255	1 309
10.	Odložený daňový závazek	102	705	722
B.III.	Krátkodobé závazky	103	144 350	78 075
B.III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	104	68 067	48 048
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	105		
3.	Závazky - podstatný vliv	106		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	107	34 961	
5.	Závazky k zaměstnancům	108	4 278	3 730
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	109	2 442	1 995
7.	Stát - daňové závazky a dotace	110	23 647	12 951
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	111	7 157	4 964
9.	Vydané dluhopisy	112		
10.	Dohadné účty pasivní	113	1 598	2 688
11.	Jiné závazky	114	2 200	3 699
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	373 259	279 320
C.I. 1.	Výdaje příštích období	120	5 302	593
2.	Výnosy příštích období	121	367 957	278 727

Sestaveno dne: **12.03.2013**	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

PREMIER system (c) 1995 - 2011

AUDITOR - OSVĚDČENÍ č. 1811 KA ČR ING. JIŘÍ NOVÁK

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

za období **01.04.2012– 31.12.2012**

(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	Skutečnost v účetním období minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02		
+	Obchodní marže	03		
II.	Výkony	04	288 817	313 657
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	229 461	389 088
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	59 356	-75 431
3.	Aktivace	07		
B.	Výkonová spotřeba	08	240 819	273 344
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	2 106	2 123
2.	Služby	10	238 713	271 221
+	Přidaná hodnota	11	47 998	40 313
C.	Osobní náklady	12	36 457	43 303
C. 1.	Mzdové náklady	13	27 130	32 177
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14		
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	8 945	10 656
4.	Sociální náklady	16	382	470
D.	Daně a poplatky	17	3 692	3 273
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	303	451
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19	95 101	148 697
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	95 101	148 697
2.	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	22	19 933	78 170
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	19 933	78 170
2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období (+/-)	25	1 228	- 665
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	237	300
H.	Ostatní provozní náklady	27	- 503	2 607
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření	30	82 226	62 171

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období běžném 1	minulém 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	1 394	2 393
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	2 206	1 382
N.	Nákladové úroky	43	10 702	113
XI.	Ostatní finanční výnosy	44		
O.	Ostatní finanční náklady	45	49	86
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-7 151	3 576
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49	14 748	12 368
1.	- splatná	50	14 765	12 363
2.	- odložená	51	-17	5
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	60 327	53 379
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	60 327	53 379
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	75 075	65 746

Pozn.:

Sestaveno dne: **12.03.2013**	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**

Dukelských hrdinů 19, 170 00 Praha 7
tel.: 233 372 021, fax: 233 370 018
IČO: 63999854, DIČ: CZ63999854
PREMIER system (c) 1995 - 201

Příloha k účetní závěrce
společnosti **EKOSPOL® a. s.**
k 31. 12. 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. %
EKOINVEST, spol. s r.o.	Dukelských hrdinů 19, Praha 7	101 000 000	100	0	0
RNDr. Evžen Korec, CSc.	Kamýcká 26, Praha 6	0	0	50 500 000	50
Jana Korcová	Kamýcká 26, Praha 6	0	0	50 500 000	50

Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku:
V období od 01.04.2012 do 31.12.2012 byly provedené změny ve vlastnické struktuře společnosti.

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
2. odd. rozpočtů
3. odd. reklamací
4. odd. recepce
5. odd. klientských změn

Generální ředitel dále přímo řídí asistentky GŘ, 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
Mgr. 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	01.04.2012 - 31.12.2012		01.04.2011 - 31.03.2012	
	všichni	z toho řídící	všichni	z toho řídící
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	54	6	50	5
Mzdové náklady	27 130	3 479	32 177	3 935
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.	8 945	929	10 656	1 280
Sociální náklady	382	*	470	*
Osobní náklady celkem	**36 457**	**4 408**	**43 303**	**5 215**

4. Poskytnutá peněžitá či jiná plnění

Zaměstnancům ani členům dozorčích orgánů ani bývalým členům těchto orgánů nebyla v účetním období 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 používala hospodářský rok. S účinnosti od 01.01.2013 přešla účetní jednotka na kalendářní rok.
Účetní a zdaňovací období, o kterém pojednává tato příloha a za které byla zpracována účetní závěrka, začalo 1. dubna 2012 a skončilo 31. prosince 2012.

Zde uvedené údaje za minulé účetní období (01.04.2011-31.03.2012) jsou za 12 kalendářních měsíců, ale údaje za aktuální účetní období (01.04.2012-31.12.2012) jsou pouze za 9 kalendářních měsíců.

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 (HM) a nehmotný (NHM) majetek vytvořený vlastní činností

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

1.3. 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 01.04.2012	Tvorba	Zúčtování	Zůstatek 31.12.2012
- majetku	0	0	0	0
- zásobám	0	0	0	0
- finančnímu majetku	0	0	0	0
- pohledávkám - daňové	0	25	0	25
- pohledávkám – ostatní	10 000	0	0	10 000
Celkem	**10 000**	**25**	**0**	**10 025**

5. Odpisování

Účetní odpisy
Společnost uplatňuje lineární účetní odpisy. U 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 (DrHM) a nehmotném (DrNHM) majetku
Drobný hmotný majetek do 40 000 Kč je účtován do nákladů společnosti na účet 501 - Spotřeba materiálu. Veškerý DrHM je evidován na podrozvahovém účtu 780.
Drobný nehmotný majetek do 60 000 Kč je účtován do nákladů společnosti na účet 518 - Ostatní služby. Veškerý DrNHM je evidován na podrozvahovém účtu 780.

6. Přepočet cizích měn na českou měnu

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

Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu 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 2012 žádné dotace na provozní ani dlouhodobé účely.

2. Významné události po datu účetní závěrky

Dne 07.01.2013 schválil jediný akcionář společnosti EKOSPOL a.s. projekt rozdělení odštěpením sloučením se společností Ekoreal spol. s r.o. a HELIX spol. s r.o. Žádné jiné události, po datu účetní závěrky nenastaly, 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 v Kč			
	01.04.2012	Přírůstky	Úbytky	31.12.2012
Pozemky	600 028 736	22 795 753	42 728 475	580 096 014
Budovy, haly, stavby	12 010 790	75 000	0	12 085 790
Stroje, přístroje, zařízení	2 634 800	0	66 473	2 568 327
Dopravní prostředky	6 042 487	0	0	6 042 487
Pořízení hmotného majetku	1 264	4 108 620	75 000	4 034 884
Celkem pořizovací cena	**620 718 077**	**26 979 373**	**42 869 948**	**604 827 502**

	Oprávky v Kč			
	01.04.2012	Úbytky	Přírůstky	31.12.2012
Pozemky	0	0	0	0
Budovy, haly, stavby	4 110 392	0	212 452	4 322 844
Stroje, přístroje, zařízení	2 418 795	66 473	90 684	2 443 006
Dopravní prostředky	6 042 487	0	0	6 042 487
Pořízení hmotného majetku	0	0	0	0
Celkem oprávky	**12 571 674**	**66 473**	**303 136**	**12 808 337**

	Zůstatková cena v Kč			
	01.04.2012	Přírůstky	Úbytky	31.12.2012
Pozemky	600 028 736	22 795 753	42 728 475	580 096 014
Budovy, haly, stavby	7 900 398	75 000	212 452	7 762 946
Stroje, přístroje, zařízení	216 005	66 473	157 157	125 321
Dopravní prostředky	0	0	0	0
Pořízení hmotného majetku	1 264	4 108 620	75 000	4 034 884
Celkem zůstatková hodnota	**608 146 403**	**27 045 846**	**43 173 084**	**592 019 165**

3.2. Hlavní skupiny nehmotného majetku

	Pořizovací cena v Kč			
	01.04.2012	Přírůstky	Úbytky	31.12.2012
Software	520 285	0	0	520 285
Drobný NM	0	0	0	0
Pořízení nehmotného majetku	0	0	0	0
Celkem pořizovací cena	**520 285**	**0**	**0**	**520 285**

	Oprávky v Kč			
	01.04.2012	Úbytky	Přírůstky	31.12.2012
Software	520 285	0	0	520 285
Drobný NM	0	0	0	0
Pořízení nehmotného majetku	0	0	0	0
Celkem oprávky	**520 285**	**0**	**0**	**520 285**

	Zůstatková cena v Kč			
	01.04.2012	Přírůstky	Úbytky	31.12.2012
Software	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 v Kč)

Název majetku	31.12.2012	31.03.2012
drobný hmotný majetek	9 949 922	9 781 669
drobný nehmotný majetek	672 396	672 396
Celkem	**10 622 318**	**10 454 065**

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

	31.03.2012	Zvýšení	Snížení	31.12.2012
Základní kapitál	101 000	0	0	101 000
Zákonný rezervní fond	20 200	0	0	20 200
Sociální fond	0	132	93	39
Nerozdělený zisk minulých let	648 888	53 247	470 000	232 135
Výsledek hospodaření běžného úč. období	53 379	60 327	53 379	60 327
Vlastní kapitál celkem	**823 467**	**113 706**	**523 472**	**413 701**

Způsob rozdělení zisku předcházejícího účetního období:

Zisk roku 2011/2012 byl přidělen do sociálního fondu ve výši 132 tis. Kč a zbytek byl převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Zisk roku 2012 ve výši 60 327 tis. Kč zůstává ke dni vyhotovení Přílohy nerozdělený, o jeho rozdělení rozhodne valná hromada společnosti.

4.2. Základní kapitál

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**	

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**	

5. Pohledávky a závazky

5.1. Pohledávky za odběrateli po lhůtě splatnosti

Počet dnů	31.12.2012	31.03.2012
Do 30	172	1 609
30 - 60	0	0
60 – 90	0	0
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 31.12.2012 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 a nevyplacených dividend v celkové výši cca 37 mil. Kč.

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

Společnost má zajištěny závazky zhotovitelů stavebních děl související s odstraňováním záručních vad díla v záruční době bankovními zárukami v celkové výši cca 45 mil. Kč.

5.5. Závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

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

6. Rezervy

Druh rezervy	Zůstatek 31.03.2012	Přírůstek	Úbytek	Zůstatek 31.12.2012
Zákonné rezervy (opravy DHM – opravy budov)	0	0	0	0
Ostatní rezervy (právní spory)	2 281	1 202	0	3 483
Celkem	2 281	1 202	0	3 483

7. Odložený daňový závazek

	Zůstatek 31.03.2012	Přírůstek	Úbytek	Zůstatek 31.12.2012
Celkem	722	0	17	705

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.

	01.04.2012 - 31.12.2012	01.04.2011 - 31.03.2012
Tržby za vlastní výrobky	217 396	376 085
Tržby z prodeje služeb	12 065	13 003
Tržby z prodeje pozemků	95 100	148 697
Ostatní výnosy	3 837	4 075
Celkem	**328 398**	**541 860**
Změna stavu zásob	59 356	- 75 431
Úhrnem	**387 754**	**466 429**

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 2012 jsou ve výši 59 tis. Kč.

13. Lesní pozemky

Společnost k 31.12.2012 vlastnila cca 13 ha lesních pozemků.

Sestaveno dne: 12.03.2013	Sestavil: Ing. Julie Vasko	Podpis statutárního zástupce:

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

Přehled o peněžních tocích 31.12.2012

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**	**73 931**
Z	**Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním**	**75 075**
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-65 141
A.1.1.	Odpisy SA s výjimkou ZC prodaných SA, odpis pohledávek a dále umořování opravné položky k nabytému majetku	303
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	1 227
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-75 167
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	8 496
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0
A*	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami**	**9 934**
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	243 557
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	15 229
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z prov.činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	195 864
A.2.3.	Změna stavu zásob	-59 356
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	91 820
A**	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami**	**253 491**
A.3.	Výdaje z plateb úroků s výjimkou kapitalizovaných úroků	-10 702
A.4.	Přijaté úroky	2 206
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá léta	-15 454
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**	**229 541**

Investiční činnost

		Běžné obd.
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	46 131
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	95 100
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0
B***	**Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti**	**141 231**

Finanční činnost

		Běžné obd.
C.1.	**Dopady změn dlouhodobých závazků, popř.krátkodobých závazků, které spadají do finanční činnosti**	**349 946**
C.2.	**Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvival.**	**-505 054**
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	-93
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.	-504 961
C***	**Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti**	**-155 108**
F	**Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků**	**215 664**
R.	**Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období**	**289 595**

Sestaveno dne: 12.3.2013

Osoba odpovědná za účetnictví:

Podpis statutárního orgánu:

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