EKOSPOL® a.s.

# Výroční zpráva společnosti za rok 2010

**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 2010 ... 4**
2.1 Rezidence Dalejské výhledy ... 4
**3. Bytové areály, jejichž výstavba začala v roce 2010 ... 6**
3.1 Viladomy u Vinořského zámku ... 6
3.2 Viladomy Uhříněves I ... 7
3.3 Nový Park Písnice – etapa A ... 9
**4. Bytové areály, jejichž prodej začal v roce 2010 ... 10**
4.1 Panorama Kyje II ... 11
4.2 Nové Měchoplupy II ... 11
**5. Prodej parcel v roce 2010 ... 12**
**6. Připravované bytové projekty ... 12**
**7. Činnost společnosti v roce 2010 ... 13**
7.1 Developerská činnost v oblasti výstavby bytových objektů a prodeje bytů 13
7.2 Správa a pronájem vlastních nemovitostí ... 15
7.3 Ostatní činnosti ... 16
7.3.1 Sektor nákupu nemovitostí ... 16
7.3.2 Sektor přípravy staveb ... 16
7.3.3 Sektor marketingu ... 16
**8. O společnosti EKOSPOL ... 18**
**9. Sponzorská činnost ... 20**
**10. Cíle pro další období ... 21**
**11. Závěr ... 21**

***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. 2011*
***Příloha č. 5:*** *Výkaz zisku a ztráty za období 1. 4. 2010 – 31. 3. 2011*
***Příloha č. 6:*** *Příloha k účetní závěrce k 31. 3. 2011*
***Příloha č. 7:*** *Výkaz Cash Flow za období 1. 4. 2010 – 31. 3. 2011*

# 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 |
| Ředitel sektoru výstavby: | Ing. Evžen Svoboda |
| Finanční a personální ředitelka: | Ing. Julie Vasko |
| Ředitel právního sektoru: | Bc. Pavel Štefek |
| Ředitel sektoru marketingu: | Ing. Daniel Donoval |
| Vedoucí manažer projektu „Viladomy u Vinořského zámku" a „Viladomy Uhříněves I": | Ing. Zdeněk Janda |
| Vedoucí manažer projektu „Nový Park Písnice": | Ing. Bohumil Linhart |
| 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 2010

## 2.1 Rezidence Dalejské výhledy

Bytový areál Rezidence Dalejské výhledy je situován v exkluzivní lokalitě Prahy 13 – Stodůlek v ulici Přeučilova.

**Jedná se o výjimečnou rezidenční lokalitu v těsné blízkosti přírodního parku Prokopské a Dalejské údolí**, ale zároveň v docházkové vzdálenosti metra trasy „B" a kompletní občanské vybavenosti. Pro motoristy je neocenitelná rovněž snadná dostupnost centra Prahy i Pražského okruhu.

V dubnu 2009 nabylo právní moci stavební povolení k tomuto projektu a následně počátkem května 2009 byla zahájena výstavba. Celý **areál byl podle plánu dokončen a zkolaudován již za 12 měsíců v květnu 2010** a v červnu téhož roku proběhlo jeho slavnostní otevření a následné předání bytů klientům.

***Rezidence Dalejské výhledy, 25. 5. 2010***

Bytový areál Rezidence Dalejské výhledy je tvořen dvěma moderními obytnými domy s originální architekturou vzájemně se prolínajících kvádrových hmot. Bytové domy jsou 5-ti podlažní s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažími. Třetí a čtvrté nadzemní podlaží jsou půdorysně ustupující, čímž zde vznikly rozlehlé střešní terasy, které svým obyvatelům zaručují neopakovatelný výhled. U většiny bytů v 1. nadzemním podlaží jsou navrženy atraktivní předzahrádky, ve vyšších podlažích má každý byt balkon nebo terasu. **Celkem je v projektu 75 bytů** o dispozicích 1+kk až 4+kk, v suterénech objektů se nachází 62 podzemních garážových stání, sklípky a samostatná plynová kotelna pro každý objekt. Oba objekty jsou vybaveny osobními výtahy.

Každý objekt je založen na podpilotované železobetonové základové desce. Kompletní svislé konstrukce podzemního podlaží, většina nosných příčných stěn, sloupy prvního až třetího nadzemního podlaží a vodorovné nosné konstrukce jsou železobetonové. Zbylé příčné nosné a podélné mezibytové stěny jsou z AKU cihel POROTHERM. Obvodové zdi a příčky jsou vyzděny rovněž z cihel POROTHERM. Okna jsou z pětikomorových plastových profilů s trojitým těsněním, dorazem a mikroventilací. Vstupní dveře do objektu jsou prosklené z hliníkových profilů. Střecha je plochá z hydroizolačního systému VEDAG, klempířské konstrukce z titanzinkového plechu. Zábradlí balkónů a teras je tvořeno hliníkovými profily a deskami systému WERZALIT.

Stejně, jako je tomu i u ostatních projektů EKOSPOLu, také **byty** v tomto projektu **jsou již v základní ceně vybaveny velmi vysokým standardem** – 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 byla připravena bohatá nabídka nadstandardního provedení koupelen, dveří a podlah za zvýhodněné ceny.

Kvalita stavby byla důsledně kontrolována dle „Kontrolního a zkušebního plánu".

Zhotovitelem stavby byla společnost PRŮMSTAV, a.s.

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

Správu společných prostor bytového areálu převzala společnost SLUEN, společnost s ručením omezeným.

***Ocenění projektu Rezidence Dalejské výhledy***

**Jedinečnost i kvalitu stavby dokazuje významné ocenění**, které v srpnu 2010 projekt Rezidence Dalejské výhledy získal. V soutěži **POROTHERM DŮM 2010** obdržel 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.

**Slavnostní otevření bytového areálu proběhlo dne 22. června 2010** za účasti novinářů a mnoha významných osobností veřejného života. Společnost EKOSPOL a.s. a tento projekt ocenili ve svých projevech ředitel Státního fondu rozvoje bydlení **JUDr. Jan Wagner**, obchodně technický ředitel Svazu podnikatelů ve stavebnictví ČR **Ing. Bohuslav Štancl, MBA**, předseda představenstva a generální ředitel Hypoteční banky **Ing. Jan Sadil,** místopředseda představenstva PRŮMSTAV a.s. **Ing. Ivan Bauer, MBA,** ředitel sektoru výstavby EKOSPOL a.s. **Ing. Evžen Svoboda** a architekt tohoto projektu **Ing. Andrej Páleš.** Závěrečného slova se pak ujal předseda představenstva a generální ředitel EKOSPOL a.s. **RNDr. Evžen Korec, CSc.**

***Rezidence Dalejské výhledy – slavnostní otevření, 22. 6. 2010***

**Atraktivní lokalita v blízkosti Prokopského a Dalejského údolí, moderní a funkční architektura bytových domů, docházková vzdálenost metra,**

**vynikající občanská vybavenost a v neposlední řadě optimální poměr mezi kvalitou a cenou, to vše byly hlavní důvody úspěšnosti projektu Rezidence Dalejské výhledy. Všechny byty byly totiž navzdory ekonomické recesi v době dokončení vyprodány! Tento husarský kousek se v době recese nepodařil žádnému jinému významnému developerovi.**

# 3. Bytové areály, jejichž výstavba začala v roce 2010

## 3.1 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 stanou 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 - vizualizace***

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 pak 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. Vstupní dveře jsou prosklené z hliníkových profilů, vnitřní instalace jsou provedeny z materiálů renomovaných výrobců.

*Viladomy u Vinořského zámku, prosinec 2010*

**V základní ceně bytů již tradičně najdete 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 je potom připravena bohatá nabídka nadstandardního provedení koupelen, dveří a podlah za zvýhodněné ceny.

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

Obklady, dlažby a zařizovací předměty dodává společnost SIKO KOUPELNY 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". Stavba bude dokončena a kolaudována v dvouměsíčním předstihu v červnu 2011. Byty budou následně předány do užívání klientům.

**Komorní projekt pro rodinné bydlení, atraktivní lokalita plná zeleně, bezkonkurenční ceny, to jsou hlavní atributy Viladomů u Vinořského zámku. Prodejnost hovoří jasně – několik měsíců před dokončením je již téměř 80 % všech bytů vyprodaných!**

## 3.2 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 Vyderská a Františka Diviše.

Celý bytový areál je 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 budou nejprve postaveny 4 viladomy se 78 byty, následovat pak budou další 3 s 58 byty.

Každý z bytů má balkon nebo terasu, byty v přízemí pak atraktivní předzahrádky. V suterénech objektů je umístěno celkem 63 garážových stání a dále sklípky pro majitele bytů, místnosti pro kola a kočárky, úklidové komory a kotelny vybavené

plynovými atmosférickými kotli. Na povrchu v prostoru bytového areálu je dalších 64 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.

***Viladomy Uhříněves - vizualizace***

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 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 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. Vstupní dveře jsou prosklené z hliníkových profilů, vnitřní instalace jsou provedeny z materiálů renomovaných výrobců.

Také v tomto projektu EKOSPOLu klienti najdou **již v základní ceně bytů 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 je potom připravena bohatá nabídka nadstandardního provedení koupelen, dveří a podlah za zvýhodněné ceny.

Zhotovitelem stavby byla vybrána společnost PRŮMSTAV, a.s.

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

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

*Viladomy Uhříněves, prosinec 2010*

Kvalita stavby je důsledně kontrolována dle „Kontrolního a zkušebního plánu". Stavba I. etapy, která zahrnuje 4 viladomy se 78 byty bude dokončena a kolaudována v červenci 2011, byty budou následně předány do užívání klientům. Zbývající 3 viladomy s 58 byty pak budou dokončeny na jaře 2012.

**Zajímavá architektura viladomů, lokalita obklopená přírodou, snadná dostupnost centra Prahy, to vše s optimálním poměrem kvality a ceny. Není tedy divu, že několik měsíců před dokončením zbývá ze 78 bytů I. etapy pouze 5 volných. Téměř 95 % bytů je tedy již nyní vyprodáno!**

## 3.3 Nový Park Písnice – etapa A

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

*Nový Park Písnice - vizualizace*

Bytový areál se nachází ve vilové čtvrti mezi ulicemi Švihovská a V Zákopech a je tvořen 2 tří až čtyřpodlažními bytovými domy se sedlovými střechami. Každý z domů je technologicky spojen s objektem podzemních garáží, který je situován mezi oběma domy.

Celkem je v projektu **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 technické zázemí. Bytové objekty jsou vybaveny osobními výtahy. Objekt podzemních garáží je jednopodlažní s pojížděnou střechou s parkovacími stáními. V podzemí se nachází 44 samostatně uzamykatelných garážových boxů, další parkovací stání jsou umístěna na povrchu.

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. Vstupní dveře do objektu jsou prosklené z hliníkových profilů. Střecha je sedlová s taškami Bramac, klempířské konstrukce systému Bramac v kombinaci s hliníkovým plechem. Zábradlí balkónů je tvořeno hliníkovými profily a bezpečnostním sklem systému Integra Metal System.

***Nový Park Písnice, únor 2011***

Samozřejmostí je 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. Pro ty opravdu nejnáročnější klienty je potom připravena bohatá nabídka nadstandardního provedení koupelen, dveří a podlah za zvýhodněné ceny.

Zhotovitelem stavby byla vybrána 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 ŘEZIVO, DVEŘE, s.r.o.

Kvalita stavby je důsledně kontrolována dle „Kontrolního a zkušebního plánu". Stavba bude dokončena a kolaudována v září 2011 a byty budou následně předány do užívání klientům.

**Unikátní lokalita vilové čtvrti na okraji přírodního parku, budoucí stanice metra v těsné blízkosti, neotřelá architektura, to jsou hlavní lákadla projektu Nový Park Písnice. Velký zájem o bydlení v tomto projektu opět nejlépe ilustrují prodejní výsledky – v době dokončení hrubé stavby našlo nové majitele již 75 % bytů!**

# 4. Bytové areály, jejichž prodej začal v roce 2010

V roce 2010 zahájila společnost EKOSPOL prodej tří nových projektů – **Panorama Kyje II, Nové Měcholupy II a Nový Park Písnice A.** U posledně jmenovaného projektu byla v témže roce zahájena i výstavba, a proto je detailně popsán již v předcházející kapitole.

## 4.1 Panorama Kyje II

Prodej bytů v projektu Panorama Kyje II byl zahájen v lednu 2010. Jedná se o **pokračování velmi úspěšného projektu Panorama Kyje**, který byl dokončen v roce 2009 a všech jeho 221 bytů je již dávno vyprodáno.

***Panorama Kyje II - vizualizace***

Lokalita celého bytového areálu se nachází v Praze 14 – Kyjích podél ulice Budovatelská. Druhá etapa projektu Panorama Kyje je tvořena dvěma čtyřpodlažními bytovými domy s výtahy, které vyrostou na prosluněných pláních stoupajících z pražské kotliny – odtud také motto projektu „Bydlení s nadhledem v přírodě u metra". **Stanice metra B se nachází v docházkové vzdálenosti** a díky ní 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 viladomech**, které budou citlivě navazovat na okolní vilovou zástavbu. Byty v horních podlažích disponují díky ustupujícím podlažím atraktivními střešními terasami, byty v přízemí pak nabízejí tolik žádané předzahrádky. Samozřejmostí u všech bytů je vysoký standard vybavení již v základní ceně.

Ceny bytů jsou nastaveny v duchu dlouhodobé strategie EKOSPOLu „Záruka nejnižší ceny", a tím se tyto byty zařadily mezi nejlevnější u metra v celé Praze. Díky tomu se projekt stal jedním z nejlépe prodávaných bytových projektů současnosti, když **72 % všech bytů bylo vyprodáno ještě před samotným zahájením výstavby!**

Zahájení výstavby je plánováno na červen 2011 a v létě 2012 bude projekt dokončen.

## 4.2 Nové Měchoplupy II

Prodej bytů v projektu Nové Měcholupy II byl zahájen v červnu 2010. 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. I v tomto projektu jsou všechny byty již v základní ceně vybaveny velmi vysokým standardem.

Projekt Nové Měcholupy II vyroste v tradiční a žádané rezidenční lokalitě **v blízkosti Hostivařské přehrady.** Výběr míst pro aktivní trávení volného času dále rozšiřuje golfový areál, vzdálený jen pár minut chůze. Lokalita vyniká zejména výbornou občanskou vybaveností s množstvím škol, mateřských školek a obchodů.

***Nové Měcholupy II - vizualizace***

Celý bytový areál je koncipován jako ideální startovací bydlení. Tomu odpovídají i ceny bytů, které začínají již na **1,4 mil. Kč vč. DPH za byt 1+kk, 1,9 mil. Kč vč. DPH za 2+kk. a 2,7 mil. Kč vč. DPH za byt kategorie 3+kk.** Ceny jsou tedy i u tohoto projektu stanoveny v duchu „Záruky nejnižší ceny".

Také tento projekt, ač zahájen v době doznívající ekonomické recese, se stal doslova hitem, když **několik měsíců před zahájením stavby bylo prodáno více než 60 % bytů!**

Zahájení výstavby je plánováno na léto 2011, dokončení pak na podzim 2012.

# 5. Prodej parcel v roce 2010

Kromě výše uvedených bytových areálů zahájil EKOSPOL v červnu 2010 také **prodej lukrativních parcel v lokalitě Nové Ďáblice III.**

Lokalita se nachází 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.

V bezprostřední blízkosti parcel se nachází Ďáblický háj, stanice metra C je vzdálena pouhých 5 min. jízdy autobusem, oblíbené nákupní centrum Letňany pak několik min. jízdy autem. Lokalita má výbornou dopravní dostupnost jak do centra Prahy, tak i na teplickou dálnici.

Výstavba kompletních inženýrských sítí a komunikací bude zahájena na podzim 2011.

# 6. Připravované bytové projekty

V roce 2011 plánuje EKOSPOL zahájení prodeje dalších **bytových projektů** s více než 600 byty **v celkové hodnotě cca 1,5 mld. korun.** Jde jednak o další etapy současných projektů, ale také projekty v lokalitách zcela nových.

Další etapy současných projektů:

- **Nový park Písnice B – 108 bytů**
- **Viladomy Uhříněves II – 58 bytů**

- **Panorama Kyje III – 90 bytů** (celkem v lokalitě vyroste cca 800 bytů)
- **Nové Měcholupy III – 103 bytů** (celkem v lokalitě vyroste cca 700 bytů)

Připravované projekty ve zcela nových lokalitách:

- **Výhledy Barrandov I**

- Praha 5 – Hlubočepy, podél ulice Werichova

- celkem 290 bytů ve 2 bytových domech v unikátní lokalitě na samém okraji Prokopského údolí

- v roce 2011 bude zahájen prodej první etapy se 145 byty

- **Vilapark Uhříněveská obora I**

- Praha – Uhříněves, podél ulice Bečovská

- celkem 176 bytů v 5 bytových viladomech v těsné blízkosti přírodní památky Obora v Uhříněvsi

- v roce 2011 bude zahájen prodej první etapy s cca 80 byty

- **Viladomy Dubeč I**

- Praha – Dubeč, podél ulice Městská

- celkem 153 bytů ve 4 bytových viladomech

- v roce 2011 bude zahájen prodej první etapy s cca 70 byty

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. Činnost společnosti v roce 2010

## 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 2010 bylo:

- prodej bytů v lokalitě Praha 13 - **Rezidence Dalejské výhledy** se 75 byty s cílem prodeje všech bytů do termínu dokončení výstavby – květen 2010
- prodej bytů v lokalitě Praha 22 - **Viladomy Uhříněves I** se 78 byty s cílem prodeje všech bytů do termínu dokončení výstavby – červenec 2011

- prodej bytů v lokalitě Praha – Vinoř - **Viladomy u Vinořského zámku** s 58 byty s cílem prodeje většiny bytů do termínu dokončení výstavby – červen 2011
- zahájení prodeje bytů v lokalitě Praha 14 – **Panorama Kyje II** s 90 byty
- zahájení prodeje bytů v lokalitě Praha 4 – **Nový Park Písnice A** se 109 byty
- zahájení prodeje bytů v lokalitě Praha 15 – **Nové Měcholupy II** se 136 byty
- zahájení prodeje parcel v lokalitě Praha 8 – **Nové Ďáblice III**

Všechny tyto hlavní cíle byly splněny při následujících parametrech:

**Prodej bytů - uzavřené kupní smlouvy:**

| lokalita | tržby v mil. Kč |
|---|---|
| Rezidence Dalejské výhledy | 253,552 |

**Prodej bytů - uzavřené předkupní smlouvy:**

| lokalita | budoucí tržby v mil. Kč |
|---|---|
| Viladomy Uhříněves I | 122,657 |
| Viladomy u Vinořského zámku | 72,141 |
| Nový Park Písnice A | 177,848 |

**Prodej bytů - uzavřené rezervační smlouvy:**

| lokalita | budoucí tržby v mil. Kč |
|---|---|
| Panorama Kyje II | 78,804 |
| Nové Měcholupy II | 156,946 |

Cíle prodeje všech bytů do data dokončení výstavby v lokalitě Rezidence Dalejské výhledy se podařilo dosáhnout. Všech 75 bytů mělo již v době kolaudace své nové majitele, a to i přes doznívající dopady ekonomické recese, kdy jen v Praze zeje prázdnotou více než 2000 dokončených bytů. **EKOSPOL je tak jediným z významných rezidenčních developerů, který má všechny své dokončené projekty vyprodány!**

V roce 2010 **úspěšně pokračoval také prodej lokalit Viladomy Uhříněves I** a **Viladomy u Vinořského zámku.** U obou projektů byla v roce 2010 dokončena hrubá stavba a vzhledem k dynamice jejich prodeje očekáváme i zde kompletní vyprodanost v době dokončení výstavby.

EKOSPOL v roce 2010 dále zahájil **prodej 4 nových projektů – Panorama Kyje II, Nový Park Písnice A, Nové Měcholupy II a parcely Nové Ďáblice III.** Všechny tři bytové projekty vykazují hlavně díky atraktivním cenám vynikající prodejnost. Nový Park Písnice A byl v době dokončení hrubé stavby vyprodán ze 75 % a projekty Nové Měcholupy II a Panorama Kyje II ještě před zahájením výstavby ze 61 %, respektive ze 72 %.

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

- **Záruka nejnižší ceny na nové byty v Praze!** – tato dlouhodobá strategie EKOSPOLu, která koresponduje s již tradičním mottem „nejlepší poměr kvality a ceny bytů", 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 několik set zájemců. Přestože nikdo nakonec opravdu výhodnější nabídku nenašel, EKOSPOL zajímavými slevami odměnil ty klienty, kteří se nabídkou konkurence nejvíce přiblížili nabídce EKOSPOLu
- **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 ocenili zvláště v době doznívající ekonomické recese. Díky 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 dle certifikátů ISO, ale také dle detailního „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 2010 v následujících vlastních 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 2010 byly uzavřeny kupní smlouvy na pozemky v katastrálních územích **Hlubočepy** a **Řeporyje.**

### *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 2010 vydání následujících povolení:

**Stavební povolení pro projekty:**

- Nový Park Písnice - bytové domy, inženýrské sítě, komunikace
- Viladomy Uhříněves – bytové domy
- Viladomy u Vinořského zámku – bytové domy

Dále oddělení inženýringu v roce 2010 prověřilo cca 20 pozemků z hlediska možné výstavby bytových domů.

■ **Oddělení projekce**

Oddělení projekce zpracovalo v roce 2010 následující podklady:

**Studie pro lokality:**

- Písnické zahrady
- Panorama Kyje III, IV

**Dokumentace pro územní řízení:**

- bytové domy Výhledy Barrandov
- bytové domy Viladomy Dubeč
- bytové domy Panorama Kyje II, III, IV
- parcely Nové Ďáblice III

### *7.3.3 Sektor marketingu*

Hlavní činností sektoru marketingu v roce 2010 bylo zajištění vhodného marketingového mixu, který by v maximální míře podporoval prodej bytů a zároveň přispěl ke zvýšení všeobecného povědomí o značce EKOSPOL a jejích produktech.

Sektor marketingu v roce 2010 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, sponzorské aktivity, atd.
- **monitoring konkurence** – mapování konkurenčních projektů z hlediska cen, nákupu pozemků, marketingových nástrojů, prodejnosti bytů, atd., souhrnné analýzy celého trhu
- **webové stránky společnosti** – aktualizace a provoz webových stránek - v květnu 2010 byl spuštěn zbrusu nový web, který by měl přispět ke zpřehlednění nabídky EKOSPOLu a zároveň klientům usnadnit pohyb a orientaci po webových stránkách
- **příprava materiálů pro prezentaci a prodej nových projektů** – zajištění grafické přípravy a tisku veškerých POS materiálů - prospektů, katalogů bytů, propagačních letáků, pozvánek, informačních brožur atd.
- **výstavy a veletrhy –** plánování, příprava a vyhodnocování efektivity účasti na významných stavebních veletrzích. EKOSPOL se v roce 2010 zúčastnil veletrhů Bydlení, For Habitat a For Arch
- **slavnostní prezentace dokončených projektů –** příprava a organizace slavnostního otevření dokončených projektů, v roce 2010 to byl projekt Rezidence Dalejské výhledy

# 8. O společnosti EKOSPOL

EKOSPOL a.s. **patří mezi 4 největší rezidenční developery** v ČR dle počtu prodaných bytů. **Za 19 let své činnosti** (od roku 1992) **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:

- **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 potvrzují 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** (optimalizace všech procesů s cílem minimalizovat dopad na životní prostředí) 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 **naše bytové projekty se mohou pyšnit vysokým procentem předprodanosti v době zahájení výstavby a v době dokončení bývají téměř vždy vyprodány.**

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

STAVBA ROKU 2009

Nadace pro rozvoj architektury a stavitelství, Ministerstvo průmyslu a obchodu
Svaz podnikatelů ve stavebnictví v ČR, ECONOMIA a.s., časopis Stavitel

CENA
ředitele
Státního fondu rozvoje bydlení

Bytový areál Nové Měcholupy

*Cena byla udělena za projekt cenově dostupného bydlení na vysokém a moderním standardu.*

Autoři: Ing. Andrej Páleš - EKOSPOL a.s.
Dodavatel: BERGER BOHEMIA a.s.
Investor: EKOSPOL a.s.

Doc. Ing. arch. Radomíra Sedláková, CSc.
(Předsedkyně poroty)

JUDr. Jan Wagner
(Ředitel Státního fondu rozvoje bydlení)

SPS STAVITEL

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.

Wienerberger
Building Value

POROTHERM

soutěž
POROTHERM DŮM 2010
Nejlepší realizované stavby

Zvláštní ocenění generálního ředitele
společnosti Wienerberger cihlářský průmysl, a. s.

Ekospol a.s.

Residence Dalejské výhledy

Josef Kotek
generální ředitel a předseda představenstva
Wienerberger cihlářský průmysl, a. s.

V Praze, 22. září 2010

Doc. Ing. arch. Radomíra Sedláková, CSc.
předsedkyně odborné poroty

**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 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.

**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 umisťuje **mezi prvními 10 firmami.** V hodnocení **dle rentability tržeb se dokonce v letech 2000 - 2007 umístil vždy na 1. místě!**

**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.

# 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 také podpořil výstavu **„Cesta do hlubin města aneb 12 nej… objevů pražské archeologie"**, která byla k vidění v Muzeu hlavního města Prahy. Jejím

cílem bylo prezentovat veřejnosti nejen nejvýznamnější pražské archeologické objevy za poslední čtvrtstoletí, ale i okolnosti, situace, nálezy a lidi s nimi spjaté.

# 10. Cíle pro další období

**Cíle společnosti EKOSPOL a.s. pro další období jsou jako vždy ty nejvyšší:**

- udržet a dále posilovat dlouhodobou stabilní pozici mezi 4 největšími developerskými společnostmi v ČR dle podílu na trhu
- dosahovat takové prodejnosti projektů, aby v době dokončení stavby byly všechny byty vyprodány
- zahájit prodej dalších plánovaných projektů, aby tyto plynule nahradily projekty již vyprodané a nabídka bytů tak byla neustále dostatečně široká
- připravit nákup dalších vhodných pozemků pro bytovou výstavbu
- zvýšit obrat společnosti tak, aby se do roku 2012 přiblížil ke 2 miliardám 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

I přes doznívající ekonomickou krizi se v roce 2010 podařilo EKOSPOLu upevnit svoji pozici mezi TOP 4 developerskými společnostmi v ČR dle počtu prodaných bytů. EKOSPOL v roce 2010 prodal 380 bytů, což představuje meziroční nárůst o 10 %.

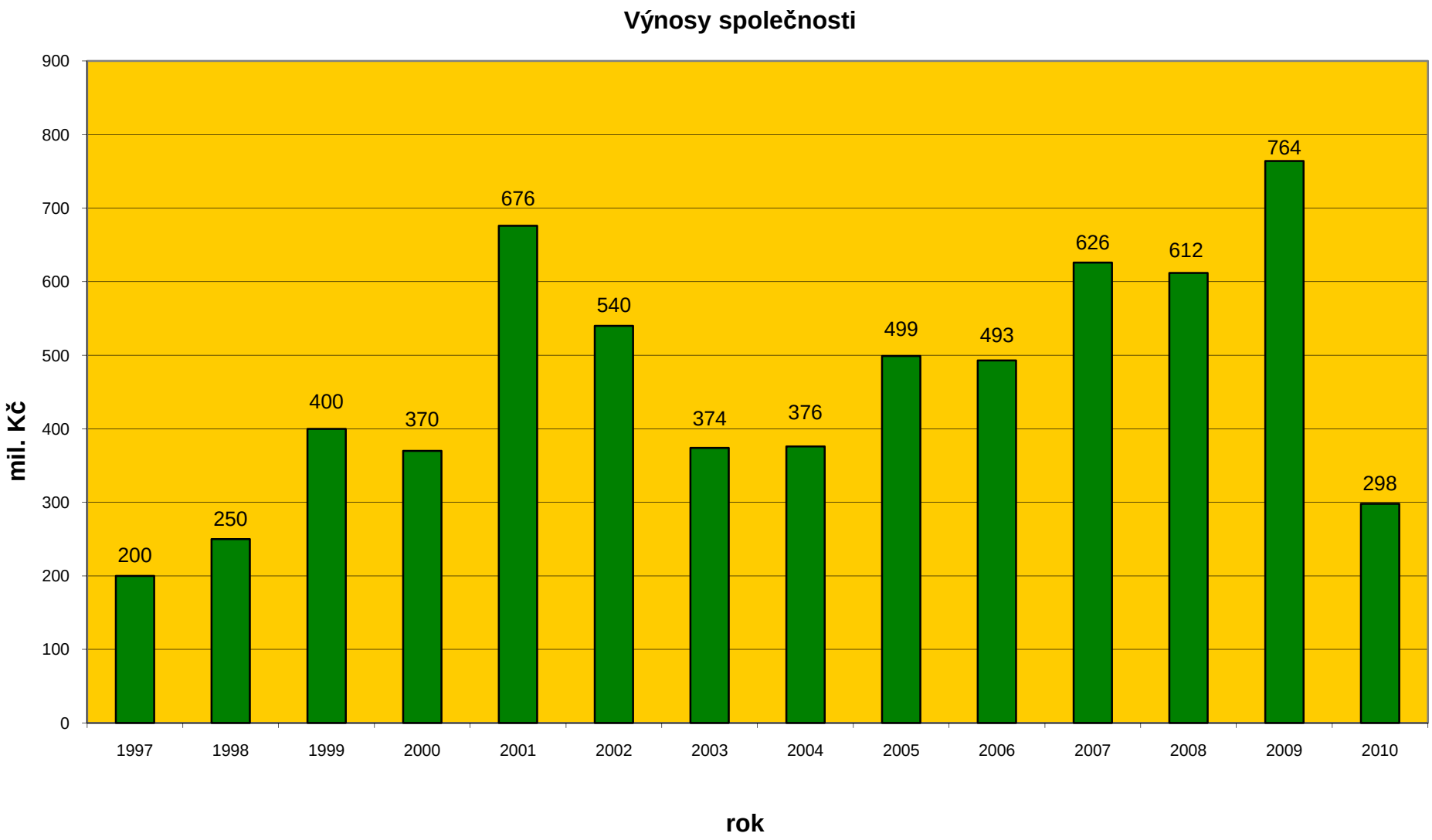
V plánovaném termínu byl dokončen bytový areál Rezidence Dalejské výhledy, který byl v době dokončení kompletně vyprodán. EKOSPOL se tak stal jediným z významných rezidenčních developerů, který má všechny své dokončené byty vyprodané. To vše navíc dosáhl v době, kdy jen v Praze najdeme více než 2000 dokončených neprodaných bytů od jiných developerů!

Projekt Rezidence Dalejské výhledy navíc dosáhl významného úspěchu, když byl oceněn v soutěži POROTHERM DŮM 2010.

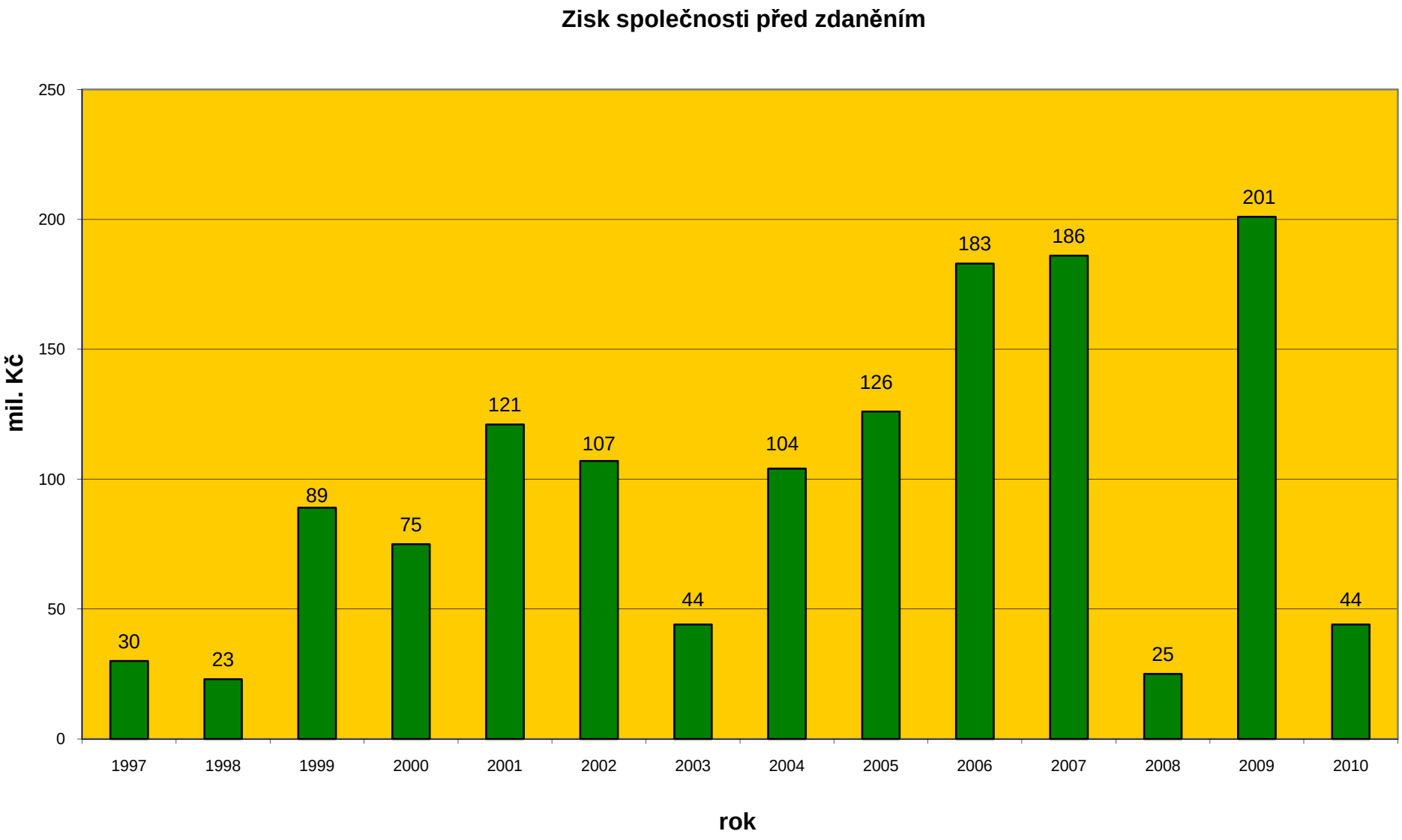
EKOSPOL v roce 2010 zahájil výstavbu tří bytových areálů – Viladomy u Vinořského zámku (58 bytů), Viladomy Uhříněves (136 bytů) a Nový Park Písnice (109 bytů). Na oživující poptávku po nových bytech EKOSPOL zareagoval zahájením prodeje rovněž tří projektů – kromě výše zmíněného Nového Parku Písnice také Panorama Kyje II (90 bytů) a Nové Měcholupy II (136 bytů). Dále pokračovala příprava zcela nových lokalit – Výhledy Barrandov, Viladomy Dubeč a Vilapark Uhříněveská obora, jejichž prodej by měl začít v průběhu roku 2011.

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

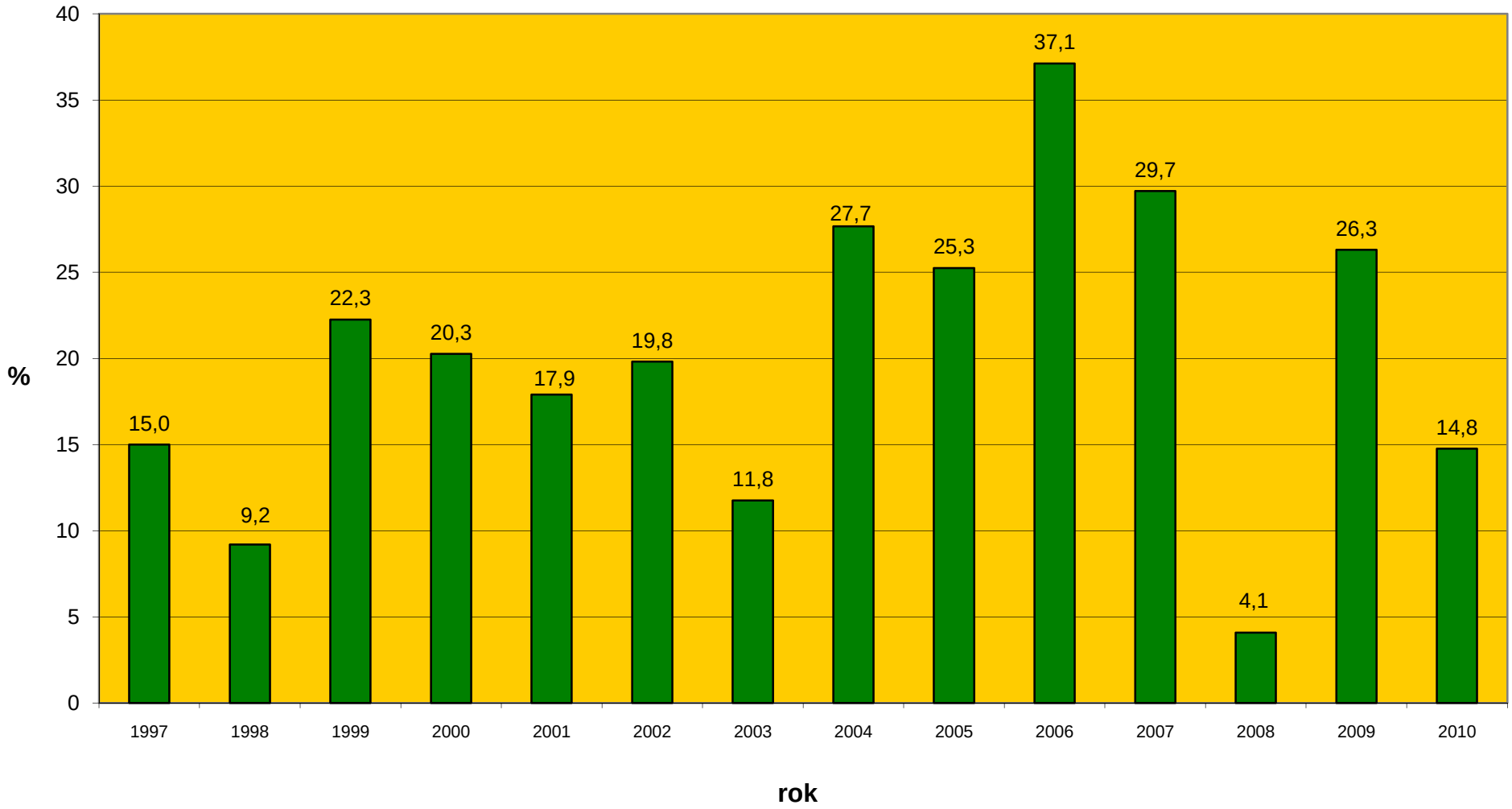
## Příloha č. 1: Ekonomická část - grafy



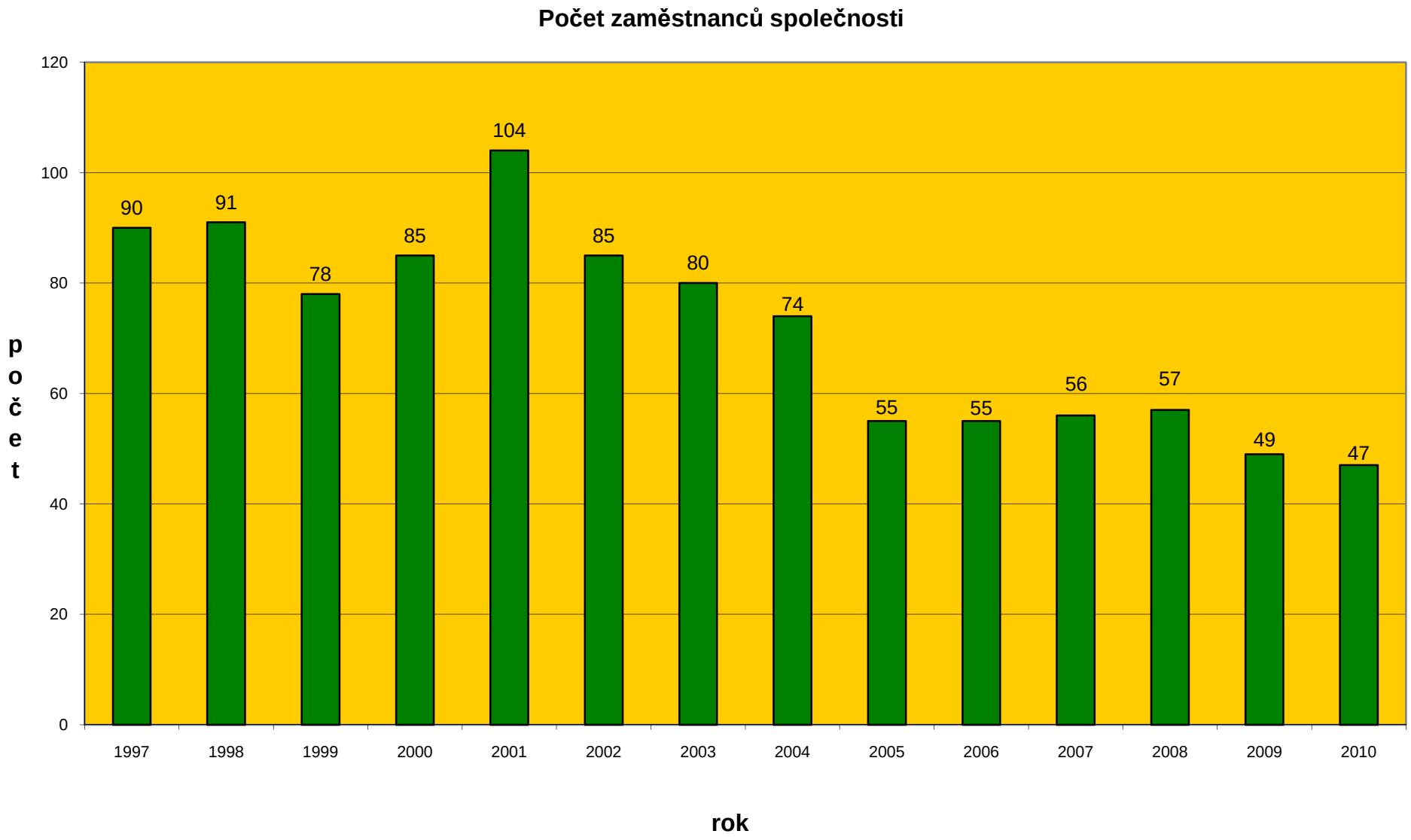
## Příloha č. 1: Ekonomická část - grafy



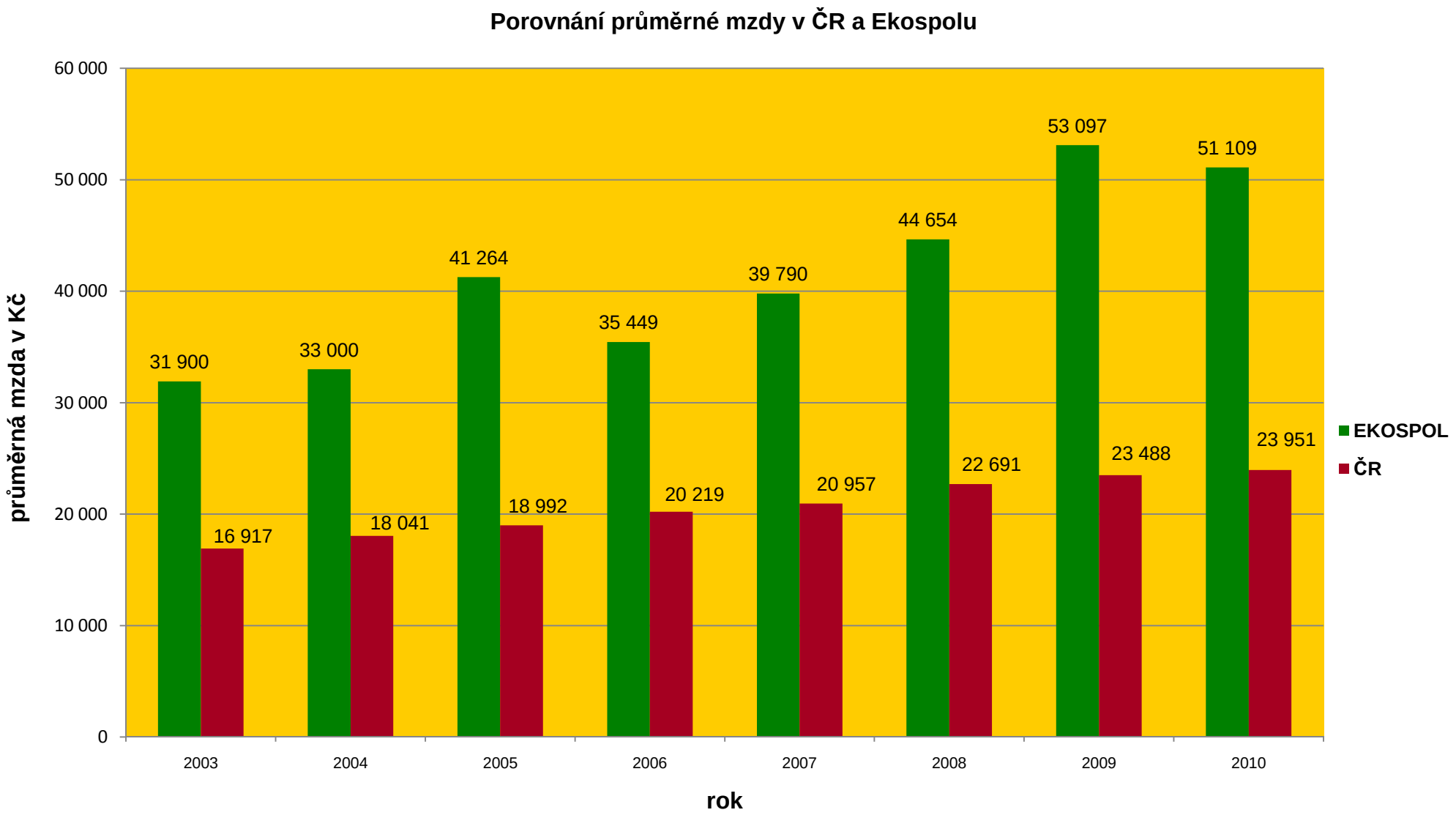
**Rentabilita výnosů**
**(zisk před zdaněním / výnosy)**



## Příloha č. 1: Ekonomická část - grafy



## Příloha č. 1: Ekonomická část - grafy



# Zpráva auditora

**ke dni 31.3.2011**

# EKOSPOL a.s.

Tato zpráva nezávislého auditora je určena akcionářům společnosti.

## 1. ZPRÁVA O ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Provedl jsem audit přiložené účetní závěrky sestavené ke dni 31.3.2011 za účetní období od 1.4.2010 do 31.3.2011 včetně popisu použitých významných účetních metod akciové společnosti s obchodní firmou

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

a identifikačním číslem **63999854**, jejíž předmět podnikání je uveden v příloze účetní závěrky v kapitole č. 1. Popis účetní jednotky.

### 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, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posouzení těchto rizik auditor přihlédne k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky. 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.

Domnívám se, 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 2011 a nákladů, výnosů, výsledků jejího hospodaření a peněžních toků za hospodářský rok od 1.4.2010 do 31.3.2011 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 1.4.2010 do 31.3.2011 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 stanovisko o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou. Účetní informace obsažené ve výroční zprávě společnosti **EKOSPOL a.s.** jsem sesouhlasil s informacemi uvedenými v její účetní závěrce za hospodářský rok od 1.4.2010 do 31.3.2011.

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 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 1.4.2010 do 31.3.2011 ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou společnosti **EKOSPOL a.s.** sestavenou ke dni 31.3.2011, 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 31.3.2011. Za sestavení této zprávy je odpovědné představenstvo společnosti. Mým úkolem je vydat na základě provedené prověrky stanovisko k této zprávě o vztazích.

Prověrku jsem provedl v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy IFAC vztahujícími se k prověrce a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, abych plánoval a provedl prověrku s cílem získat střední míru jistoty, že zpráva o vztazích neobsahuje významné nesprávnosti. Prověrka je omezena především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto prověrka poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit zprávy o vztazích jsem neprováděl, a proto nevyjadřuji výrok auditora.

Na základě mé prověrky jsem nezjistil žádné významné věcné nesprávnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti **EKOSPOL a.s.** sestavené ke dni 31.3.2011.

V Praze dne 26. července 2011

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

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

# 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 1.4.2010 do 31.3.2011.

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 7.568,15 Kč
      protiplnění: poskytnutí půjčky

   b) společností HELIX, spol. s r.o. ad I/2
      **Smlouvy o půjčce**
      plnění: úrok z půjčky 37.533,90 Kč
      protiplnění: poskytnutí půjčky

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

**Smlouvy o půjčce**

plnění: úrok z půjčky 294.830,09 Kč
protiplnění: poskytnutí půjčky

**Smlouvy o zřízení věcného břemene**

plnění: zřízení věcného břemene
protiplnění: paušální náhrada VB celkem 20.000,- Kč bez DPH

d) ovládajícími osobami ad I.

**Rezervační smlouvy (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 nebyly učiněny žádné právní úkony a opatření.

IV. Vzniklá újma:

Z uvedených smluv nevznikla ovládané osobě žádná újma.

V Praze dne 26.4.2011

**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 **31.03.2011**

(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 | 1 155 500 | -22 653 | 1 132 847 | 1 055 559 |
| A. | Pohledávky za upsaný základní kapitál | 002 | | | | |
| B. | Dlouhodobý majetek | 003 | 660 886 | -12 653 | 648 233 | 667 655 |
| 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 | 660 366 | -12 133 | 648 233 | 667 655 |
| B.II. 1. | Pozemky | 014 | 639 464 | | 639 464 | 658 495 |
| 2. | Stavby | 015 | 12 012 | -3 830 | 8 182 | 8 387 |
| 3. | Samostatné movité věci a soubory movitých věcí | 016 | 8 689 | -8 303 | 386 | 517 |
| 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 | 56 |
| 8. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek | 021 | 200 | | 200 | 200 |
| 9. | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-) | 022 | | | | |
| B.III. | Dlouhodobý finanční majetek | 023 | | | | |
| B.III. 1. | Podíly v ovládaných a řízených osobách | 024 | | | | |
| 2. | Podíly v účetních jednotkách pod podstatným | 025 | | | | |
| 3. | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly | 026 | | | | |
| 4. | Půjčky a úvěry - ovládající a řídící osoba, podstatný vliv | 027 | | | | |
| 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 | 493 762 | -10 000 | 483 762 | 386 787 |
| C.I. | Zásoby | 032 | 193 779 | | 193 779 | 229 089 |
| C.I. 1. | Materiál | 033 | | | | |
| 2. | Nedokončená výroba a polotovary | 034 | 193 779 | | 193 779 | 153 771 |
| 3. | Výrobky | 035 | | | | 75 318 |
| 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 - ovládající a řídící 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 | 32 744 | -10 000 | 22 744 | 14 658 |
| C.III. 1. | Pohledávky z obchodních vztahů | 049 | 14 995 | -10 000 | 4 995 | 12 949 |
| 2. | Pohledávky - ovládající a řídící 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 | | 577 | |
| 7. | Krátkodobé poskytnuté zálohy | 055 | 1 611 | | 1 611 | 1 083 |
| 8. | Dohadné účty aktivní | 056 | | | | |
| 9. | Jiné pohledávky | 057 | 15 561 | | 15 561 | 626 |
| C.IV. | Krátkodobý finanční majetek | 058 | 267 239 | | 267 239 | 143 040 |
| C.IV. 1. | Peníze | 059 | 178 | | 178 | 110 |
| 2. | Účty v bankách | 060 | 14 380 | | 14 380 | 10 109 |
| 3. | Krátkodobé cenné papíry a podíly | 061 | 252 681 | | 252 681 | 132 821 |
| 4. | Pořizovaný krátkodobý finanční majetek | 062 | | | | |
| D.I. | Časové rozlišení | 063 | 852 | | 852 | 1 117 |
| D.I. 1. | Náklady příštích období | 064 | 832 | | 832 | 1 114 |
| 2. | Komplexní náklady příštích období | 065 | | | | |
| 3. | Příjmy příštích období | 066 | 20 | | 20 | 3 |

| Označení<br>a | PASIVA<br>b | Číslo řádku<br>c | Stav v běžném účetním období<br>5 | Stav v minulém účetním období<br>6 |
|---|---|---|---|---|
| | PASIVA CELKEM | 067 | 1 132 847 | 1 055 559 |
| A. | Vlastní kapitál | 068 | 770 220 | 783 890 |
| 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 | 632 558 | 485 712 |
| A.IV. 1. | Nerozdělený zisk minulých let | 083 | 632 558 | 485 712 |
| 2. | Neuhrazená ztráta minulých let (-) | 084 | | |
| A.V. | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) | 085 | 16 462 | 176 978 |
| B. | Cizí zdroje | 086 | 83 181 | 131 372 |
| B.I. | Rezervy | 087 | 2 946 | 5 398 |
| B.I. 1. | Rezervy podle zvlaštních právních předpisů | 088 | | 3 941 |
| 2. | Rezerva na důchody a podobné závazky | 089 | | |
| 3. | Rezerva na daň z příjmů | 090 | | |
| 4. | Ostatní rezervy | 091 | 2 946 | 1 457 |
| B.II. | Dlouhodobé závazky | 092 | 2 086 | 1 979 |
| B.II. 1. | Závazky z obchodních vztahů | 093 | | |
| 2. | Závazky - ovládající a řídící 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 a | PASIVA b | Číslo řádku c | Stav v běžném účetním období 5 | Stav v minulém účetním období 6 |
|---|---|---|---|---|
| 9. | Jiné závazky | 101 | 1 368 | 1 238 |
| 10. | Odložený daňový závazek | 102 | 718 | 741 |
| B.III. | Krátkodobé závazky | 103 | 78 149 | 123 995 |
| B.III. 1. | Závazky z obchodních vztahů | 104 | 53 572 | 28 833 |
| 2. | Závazky - ovládající a řídící 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 | 2 954 | 2 410 |
| 6. | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | 109 | 1 794 | 1 475 |
| 7. | Stát - daňové závazky a dotace | 110 | 1 652 | 25 758 |
| 8. | Krátkodobé přijaté zálohy | 111 | 4 056 | 4 243 |
| 9. | Vydané dluhopisy | 112 | | |
| 10. | Dohadné účty pasivní | 113 | 3 630 | 3 521 |
| 11. | Jiné závazky | 114 | 3 808 | 57 755 |
| 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 | 279 446 | 140 297 |
| C.I. 1. | Výdaje příštích období | 120 | 491 | 4 105 |
| 2. | Výnosy příštích období | 121 | 278 955 | 136 192 |

| | |
|---|---|
| Sestaveno dne: **19.07.2011** | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou<br>**RNDr. Evžen Korec, CSc.** |
| Právní forma účetní jednotky<br>**akciová společnost** | Předmět podnikání<br>**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 **01.04.2010– 31.03.2011**

(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 | 223 551 | 554 406 |
| II. 1. | Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb | 05 | 258 861 | 727 876 |
| 2. | Změna stavu zásob vlastní činnosti | 06 | -35 310 | - 173 470 |
| 3. | Aktivace | 07 | | |
| B. | Výkonová spotřeba | 08 | 212 327 | 393 382 |
| B. 1. | Spotřeba materiálu a energie | 09 | 2 002 | 2 225 |
| 2. | Služby | 10 | 210 325 | 391 157 |
| + | Přidaná hodnota | 11 | 11 224 | 161 024 |
| C. | Osobní náklady | 12 | 40 846 | 39 374 |
| C. 1. | Mzdové náklady | 13 | 30 396 | 29 722 |
| 2. | Odměny členům orgánů společnosti a družstva | 14 | | |
| 3. | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění | 15 | 10 029 | 9 269 |
| 4. | Sociální náklady | 16 | 421 | 383 |
| D. | Daně a poplatky | 17 | 3 123 | 5 154 |
| E. | Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku | 18 | 466 | 597 |
| III. | Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu | 19 | 81 507 | 150 926 |
| III. 1. | Tržby z prodeje dlouhodobého majetku | 20 | 81 507 | 150 925 |
| 2. | Tržby z prodeje materiálu | 21 | | 1 |
| F. | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu | 22 | 32 494 | 52 666 |
| F. 1. | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku | 23 | 32 494 | 52 666 |
| 2. | Prodaný materiál | 24 | | |
| G. | Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období (+/-) | 25 | -4 545 | -4 475 |
| IV. | Ostatní provozní výnosy | 26 | 589 | 239 |
| H. | Ostatní provozní náklady | 27 | 2 040 | 1 951 |
| V. | Převod provozních výnosů | 28 | | |
| I. | Převod provozních nákladů | 29 | | |
| * | Provozní výsledek hospodaření | 30 | 18 896 | 216 922 |

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 a řízených 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 | 1 788 | 4 430 |
| 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 | 341 | 373 |
| N. | Nákladové úroky | 43 | 340 | 630 |
| XI. | Ostatní finanční výnosy | 44 | | |
| O. | Ostatní finanční náklady | 45 | 161 | 101 |
| XII. | Převod finančních výnosů | 46 | | |
| P. | Převod finančních nákladů | 47 | | |
| * | Finanční výsledek hospodaření | 48 | 1 628 | 4 072 |
| Q. | Daň z příjmů za běžnou činnost | 49 | 4 062 | 44 016 |
| 1. | - splatná | 50 | 4 086 | 44 035 |
| 2. | - odložená | 51 | -24 | -19 |
| ** | Výsledek hospodaření za běžnou činnost | 52 | 16 462 | 176 978 |
| 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 | 16 462 | 176 978 |
| **** | Výsledek hospodaření před zdaněním | 61 | 20 524 | 220 994 |

Pozn.:

| | |
|---|---|
| Sestaveno dne: **19.07.2011** | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou<br>**RNDr. Evžen Korec, CSc.** |
| Právní forma účetní jednotky<br>**akciová společnost** | Předmět podnikání<br>**výstavba nemovit. za účelem prodeje** |

PREMIER system (c) 1995 - 2011

# Příloha k účetní závěrce
společnosti **EKOSPOL® a. s.**
**k 31. 03. 2011**

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 01.04.2010 do 31.03.2011 nebyly 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 | 01.04.2010 31.03.2011 | | 01.04.2009 31.03.2010 | |
|---|---|---|---|---|
| | všichni | z toho řídící | všichni | z toho řídící |
| Průměrný přepočtený počet zaměstnanců | 50 | 5 | 46 | 5 |
| Mzdové náklady | 30 397 | 3 720 | 29 722 | 3 797 |
| 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. | 10 029 | 1 254 | 9 269 | 1 291 |
| Sociální náklady | 421 | * | 383 | * |
| **Osobní náklady celkem** | **40 847** | **4 974** | **39 374** | **5 089** |

## *4. Poskytnutá peněžitá či jiná plnění*

Zaměstnancům ani členům statutárních a dozorčích orgánů ani bývalým členům těchto orgánů nebyla v účetním období 2010/2011 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 2010 a skončilo 31. března 2011.

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 01.04.2010 | Tvorba | Zúčtování | Zůstatek 31.03.2011 |
|---|---|---|---|---|
| - majetku | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - zásobám | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - finančnímu majetku | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - pohledávkám - daňové | 2 092 | 0 | - 2 092 | 0 |
| - pohledávkám – ostatní | 10 000 | 0 | 0 | 10 000 |
| **Celkem** | **12 092** | **0** | **- 2 092** | **10 000** |

## *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 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 2010/2011 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 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 01.04.2010 | Přírůstky | Úbytky | 31.03.2011 |
| Pozemky | 658 496 | 39 582 | 58 614 | 639 464 |
| Budovy, haly, stavby | 11 936 | 75 | 0 | 12 011 |
| Stroje, přístroje, zařízení | 2 592 | 55 | 0 | 2 647 |
| Dopravní prostředky | 6 043 | 0 | 0 | 6 043 |
| Pořízení hmotného majetku | 56 | 14 314 | 14 369 | 1 |
| **Celkem pořizovací cena** | **679 123** | **54 026** | **72 983** | **660 166** |

| | Oprávky | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 01.04.2010 | Úbytky | Přírůstky | 31.03.2011 |
| Pozemky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Budovy, haly, stavby | 3 549 | 0 | 280 | 3 829 |
| Stroje, přístroje, zařízení | 2 075 | 0 | 185 | 2 260 |
| Dopravní prostředky | 6 043 | 0 | 0 | 6 043 |
| Pořízení hmotného majetku | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Celkem oprávky** | **11 667** | **0** | **465** | **12 132** |

| | Zůstatková cena | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 01.04.2010 | Přírůstky | Úbytky | 31.03.2011 |
| Pozemky | 658 496 | 39 582 | 58 614 | 639 464 |
| Budovy, haly, stavby | 8 387 | 75 | 280 | 8 182 |
| Stroje, přístroje, zařízení | 517 | 55 | 185 | 387 |
| Dopravní prostředky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pořízení hmotného majetku | 56 | 14 314 | 14 369 | 1 |
| **Celkem zůstatková hodnota** | **667 456** | **54 026** | **73 448** | **648 034** |

### 3.2. Hlavní skupiny nehmotného majetku

| | Pořizovací cena | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 01.04.2010 | Přírůstky | Úbytky | 31.03.2011 |
| Software | 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 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 01.04.2010 | Úbytky | Přírůstky | 31.03.2011 |
| Software | 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 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 01.04.2010 | Přírůstky | Úbytky | 31.03.2011 |
| 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)*

| Název majetku | 31.03.2011 | 31.03.2010 |
|---|---|---|
| drobný hmotný majetek | 9 403 | 8 968 |
| drobný nehmotný majetek | 672 | 672 |
| **Celkem** | **10 075** | **9 640** |

### 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

| | 31.03.2010 | Zvýšení | Snížení | 31.03.2011 |
|---|---|---|---|---|
| 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 | 485 712 | 176 846 | 30 000 | 632 558 |
| Výsledek hospodaření běžného úč. období | 176 978 | 16 462 | 176 978 | 16 462 |
| **Vlastní kapitál celkem** | **783 890** | **193 440** | **207 110** | **770 220** |

Způsob rozdělení zisku předcházejícího účetního období:

Zisk roku 2009/2010 byl přidělen do sociálního fondu ve výši 132 tis. Kč a zbytek byl převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Na základě mimořádné valné hromady ze dne 22.11.2010 byla schválena výplata dividend z nerozděleného zisku minulých let ve výši 30 mil. Kč.

Zisk roku 2010/2011 ve výši 16 462 tis. Kč zůstává ke dni vyhotovení Přílohy nerozdělený, o jeho rozdělení rozhodne valná hromada společnosti.

## 4.2. Základní kapitál

| **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** | |

| **2009/2010** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **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 | 31.03.2011 | 31.03.2010 |
|---|---|---|
| Do 30 | 290 | 778 |
| 30 - 60 | 1 102 | 1 000 |
| 60 – 90 | 60 | 0 |
| 90 – 180 | 0 | 0 |
| 180 a více | 0 | 2 092 |
| z toho nad 5 let | 0 | 2 092 |

## 5.2. Závazky po lhůtě splatnosti

Společnost nemá ke dni 31.03.2011 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 31.12.2011 v celkové výši 3.195.000 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 | 20.01.10 | **PKS INPOS a.s.** | U Hostivařské přehrady | **6 720 921,18** | 60 | **30.04.11** |
| KB | 20.04.11 | **PKS INPOS a.s.** | U Hostivařské přehrady | **1 500 000,00** | | **31.12.11** |
| ČSOB | 10.02.09 | **Gemo Olomouc, spol. s r.o.** | Boloňská | **8 875 030,44** | 48 | **09.08.12** |
| ČSOB | 18.10.07 | **Průmstav, a.s.** | Patria Letňany - BD | **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 | **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** |
| **Celkem** | | | | **46 063 822,06** | | |

### 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 31.03.2010 | Přírůstek | Úbytek | Zůstatek 31.03.2011 |
|---|---|---|---|---|
| Zákonné rezervy (opravy DHM – opravy budov) | 3 941 | 0 | -3 941 | 0 |
| Ostatní rezervy (právní spory) | 1 458 | 2 167 | -679 | 2 946 |
| Celkem | 5 399 | 2 167 | -4 620 | 2 946 |

## *7. Odložený daňový závazek*

| | Zůstatek 31.03.2010 | Přírůstek | Úbytek | Zůstatek 31.03.2011 |
|---|---|---|---|---|
| Celkem | 741 | 0 | 23 | 718 |

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.

| | 01.04.2010 - 31.03.2011 | 01.04.2009 - 31.03.2010 |
|---|---|---|
| Tržby za vlastní výrobky | 250 910 | 706 588 |
| Tržby z prodeje služeb | 7 950 | 21 288 |
| Tržby z prodeje pozemků | 81 507 | 150 925 |
| Ostatní výnosy | 2 718 | 5 043 |
| **Celkem** | **343 085** | **883 844** |
| Změna stavu zásob | - 35 310 | - 173 470 |
| **Úhrnem** | **307 775** | **710 374** |

## *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 2010/2011 jsou ve výši 68 tis. Kč.

## *13. Lesní pozemky*

Společnost k 31.03.2011 vlastnila cca 13 ha lesních pozemků.

| | | |
|---|---|---|
| Sestaveno dne: 19.07.2011 | Sestavil: Ing. Julie Vasko | Podpis statutárního zástupce: |

# Přehled o peněžních tocích 31.3.2011

| | | | |
|---|---|---|---|
| **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** | **10 219** |
| **Z** | **Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním** | **20 524** |
| **A.1.** | Úpravy o nepeněžní operace | **-50 999** |
| **A.1.1.** | Odpisy SA s výjimkou ZC prodaných SA, odpis pohledávek a dále umořování opravné položky k nabytému majetku | **466** |
| **A.1.2.** | Změna stavu opravných položek a rezerv | **-4 544** |
| **A.1.3.** | Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv | **-49 013** |
| **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** |
| **A.1.6.** | Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace | **2 093** |
| **A*** | **Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami** | **-30 475** |
| **A.2.** | Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu | **16 069** |
| **A.2.1.** | Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních | **-7 821** |
| **A.2.2.** | Změna stavu krátkodobých závazků z prov.činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních | **108 440** |
| **A.2.3.** | Změna stavu zásob | **35 310** |
| **A.2.4.** | Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů | **-119 860** |
| **A**** | **Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami** | **-14 406** |
| **A.3.** | Výdaje z plateb úroků s výjimkou kapitalizovaných úroků | **-340** |
| **A.4.** | Přijaté úroky | **341** |
| **A.5.** | Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá léta | **-25 907** |
| **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** | **-40 312** |

## Investiční činnost

| | | Běžné obd. |
|---|---|---|
| B.1. | Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv | -13 538 |
| B.2. | Příjmy z prodeje stálých aktiv | 81 507 |
| B.3. | Půjčky a úvěry spřízněným osobám | 0 |
| **B*** ** | **Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti** | **67 969** |

## Finanční činnost

| | | Běžné obd. |
|---|---|---|
| **C.1.** | **Dopady změn dlouhodobých závazků, popř.krátkodobých závazků, které spadají do finanční činnosti** | **130** |
| **C.2.** | **Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvival.** | **-23 449** |
| 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. | -23 317 |
| **C*** ** | **Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti** | **-23 319** |
| **F** | **Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků** | **4 338** |
| **R.** | **Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období** | **14 558** |

Sestaveno dne: 19.7.2011

Osoba odpovědná za účetnictví:

Podpis statutárního orgánu: