

# **Skanska Residential a.s.**

Výroční zpráva, zpráva auditora a účetní  
závěrka k 31. prosinci 2024

# **Výroční zpráva 2024**

Skanska Residential a.s.

IČ: 024 45 344

Křižíkova 682/34a, 186 00 Praha 8 - Karlín

## 1. Úvodní slovo předsedy představenstva

Vážení akcionáři, partneři, kolegové,

dovoľte mi, abych Vám předložil výroční zprávu naší společnosti.

V roce 2024 pražský trh s novými byty zaznamenal výrazné oživení. Prodeje dosáhly přibližně 7 200 bytových jednotek, což představuje meziroční nárůst o 80 % a druhý nejlepší výsledek za posledních 15 let. Tento růst byl podpořen především návratem odložené poptávky z období let 2022 a 2023 a postupným snižováním hypotečních sazeb, které vedly k obnovení důvěry kupujících. Ceny nových bytů v metropoli překonaly očekávání, když průměrná nabídková cena vzrostla na 163 tis. Kč/m<sup>2</sup>, meziročně o 7 % více. Trh tak v roce 2024 vykázal silný růst jak v objemu prodejtů, tak v cenách a podobný vývoj lze očekávat také v roce 2025.

Silný růst trhu jsme zaznamenali také na prodejních výsledcích Skanska Residential, kdy jsme dosáhli stanovených cílů napříč celým portfoliem.

V roce 2024 jsme dále úspěšně zahájili výstavbu 142 bytových jednotek v pražských Kbelych a také dokončili a předali nové byty v první etapě Modřanského cukrovaru a třetí etapě projektu Albatros Kbely.

V reakci na velmi silnou poptávku jsme v loňském roce uvedli na trh hned několik nových projektů. Prodejně jsme navázali na úspěšný rozvoj projektu čtvrti Emila Kolbena ve Vysočanech, zahájili čtvrtou etapu projektu Albatros Kbely a vstoupili do nové lokality v pražských Malešicích s projektem Habitat, který v budoucnu nabídne více než 1 000 bytových jednotek. Dalším významným počinem bylo zahájení prodeje rezidenčního komplexu D.O.K. v Radlicích, jehož součástí bude také doposud největší bytová dřevostavba v České republice. Celkem jsme tak uvedli na trh 501 nových nízkoenergetických bytů.

Zároveň jsme nadále upevňovali svou pozici lídra v oblasti udržitelnosti a inovací a podle naší strategie pro dosažení uhlíkové neutrality do roku 2045 dále pracujeme na vývoji nízkoenergetického a udržitelného bydlení. Každý rokem proto snižujeme energetickou náročnost našich projektů dle metodiky PED (Primary Energy Demand) a naše nyní připravované projekty se tak z pohledu energetiky již přibližují pasivnímu standardu. Do budoucna nás pak čeká vývoj pasivních, nulových nebo i energeticky pozitivních budov, ale také aplikace nových technologií i nových postupů výstavby.

V uplynulém roce jsme si definovali také nový byznys plán a nastavili si strategické cíle, které hodláme naplnit do roku 2027. Jedná se především o posílení značky a dosažení vize stát se první volbou pro zákazníky, kteří hledají špičkový servis, kvalitní bydlení a výhody pokročilé energetické účinnosti. Nadále se přitom zaměřujeme na projekty v městských centrech a příměstských čtvrtích s dobrou dopravní dostupností. Klíčovým směrem zůstává silné zaměření na environmentálně uvědomělé zákazníky i na potřeby soukromých investorů.

V roce 2025 plánujeme rozšířit naši nabídku nových bytů v Praze o několik zásadních projektů. Klíčovým z nich bude třetí etapa Modřanského cukrovaru v Praze 12, kde bude součástí také nové rozlehlé náměstí. Do prodeje rovněž připravujeme závěrečnou fázi projektu Albatros Kbely, která projde

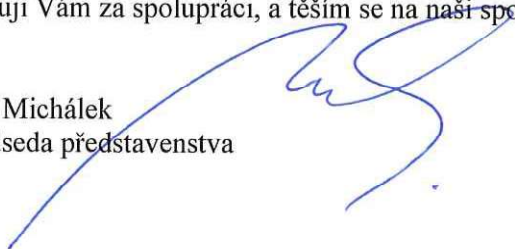
výrazným redesignem s cílem završit celý projekt ukázkou moderního pojetí developmentu. Zároveň budeme připravovat zahájení druhé etapy úspěšného projektu Habitat v Malešicích, který si na trhu rychle získal oblibu a přináší vynikající prodejní výsledky. Dále od začátku roku 2025 předáváme byty klientům ve vyprodaném projektu bytový dům Alfred ve čtvrti Emila Kolbena dle stanoveného harmonogramu.

V roce 2025 očekáváme pokračování pozitivního trendu, který odstartoval v roce 2024. Trh s novými byty podporuje nejen další předpokládané uvolňování podmínek pro získání hypotečních úvěrů a postupné snižování úrokových sazeb, ale také skutečnost, že si lidé již na vyšší sazby zvykli. Vzhledem k rychle rostoucím cenám nových bytů tak stále častěji převažuje rozhodnutí nečekat a pořídit nové bydlení bez dalšího odkladu.

Do roku 2025 vstupujeme s kvalitní nabídkou pro naše klienty a budeme pokračovat ve vývoji připravovaných projektů, které přinesou nové bydlení v dalších letech. Zároveň máme v plánu vyhledávat nové akviziční příležitosti.

Děkuji Vám za spolupráci, a těším se na naši společnou cestu do budoucna.

Petr Michálek  
Předseda představenstva



## O společnosti

Skanska Residential a.s. se stala od 1. ledna 2014 samostatnou společností spadající pod mateřskou společnost Skanska AB se sídlem ve Stockholmu, jejíž akcie se obchodují na Stockholmské burze (NASDAQ Stockholm). Na českém trhu rezidenční výstavby však Skanska Residential a.s. působí již od roku 1997 a dnes patří mezi největší developery v České republice.

Vzhledem k znalosti životního stylu a potřeb klientů dokáže Skanska Residential a.s. nabídnout relevantní řešení a kompletní servis spojený nejdůležitější životní investicí, kterou je pořízení vlastního domova. Aktivity společnosti se tak soustředí na vyhledávání a nákup pozemků, vývoj nových projektů v oblasti bytové výstavby a následný prodej prostřednictvím vlastní realitní kanceláře. Zároveň má uzavřené exkluzivní partnerství se společností HypoSka, která se specializuje na zprostředkování developerského financování a kompletní finanční a právní poradenství. Klienti si tak zde mohou vyřídit veškeré dokumenty a zároveň ušetří své finanční prostředky, protože má Skanska u bankovních domů vyjednané nadstandardní podmínky.

Skanska Residential a.s. si zakládá na svých hodnotách, svá klíčová témata shrnula v konceptu „Kultura bydlení“. Firma respektuje lokality, do kterých přichází a naslouchá místním s cílem pozvednout oblast či dokonce celou městskou část. Za zcela zásadní považuje respekt k přírodním zdrojům a pravidelně tak na trh přichází s řadou inovativních technologií pro dosažení energeticky hospodárného bydlení. Příkladem může být třeba systém využívající recyklovanou vodu, fototermické a fotovoltaické panely či práce s recyklovatelným betonem Rebetong.

Na českém trhu se Skanska Residential a.s. jako první zavázala k projektování a výstavbě bydlení, které podporuje zdraví jeho obyvatel, sousedství i celé planety, dle unikátní environmentální certifikace BREEAM. Od roku 2020 tak Skanska Residential a.s. připravuje a staví veškeré své projekty podle jejích kritérií, které mají silný pozitivní dopad na kvalitu a udržitelnost. Skanska Residential a.s. se postupně stala lídrem na trhu výstavby energeticky úsporných rezidenčních budov s prvky modro-zelené infrastruktury. Ta efektivně pracuje s úsporou vody, CO<sup>2</sup> a energiemi a zároveň svým obyvatelům přináší kvalitní bydlení, zelený veřejný prostor i spoustu míst pro komunitní setkávání.

Skanska Residential a.s. klade velký důraz na kvalitu práce a nabízí proto nadstandardní servis týkající se například i prodloužené záruční lhůty. Společnost sídlí v moderní budově Corso Court v pražském Karlíně, kde se nachází také klientské centrum Skanska Home Center. Pod jednou střechou tak může zákazník projednat vše, co souvisí s novým bydlením – od prvního kontaktu s realitním makléřem a hypotečním poradcem přes jednání týkající se dispozičních úprav a změn vybavení nového domova až po konzultace bytového designéra. I zde Skanska Residential a.s. přináší inovativní řešení jako je například možnost prohlídky nových domovů prostřednictvím virtuální reality.

Společnost nabízí svým zaměstnancům příjemné pracovní podmínky s možností různých benefitů a dodržuje podmínky stanovené zákoníkem práce. Nemá pobočku ani organizační složku v zahraničí a nevyvíjí žádné významné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje. Skanska Residential a.s. v období 2024 nenabyla žádné vlastní akcie nebo vlastní podíly a skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou popsány v bodě 21. přílohy k účetní závěrce společnosti za rok 2024.

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionáři společnosti Skanska Residential a.s.:

### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Skanska Residential a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2024, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

### *Základ pro výrok*

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

### *Ostatní informace*

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

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

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

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

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

### *Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky*

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

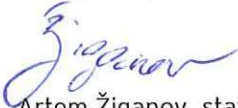
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Ernst & Young Audit, s.r.o.  
evidenční č. 401



Artem Žiganov, statutární auditor  
evidenční č. 2613

19. června 2025  
Praha, Česká republika

ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé
		Brutto	Korekce	Netto	úč. období 2023 Netto
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>4 276 754</b>	<b>-131 520</b>	<b>4 145 234</b>	<b>4 029 241</b>
<b>A.</b>	<b>POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL</b>				
<b>B.</b>	<b>STÁLÁ AKTIVA</b>	<b>188 843</b>	<b>-44 261</b>	<b>144 582</b>	<b>79 261</b>
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>18 322</b>	<b>-17 550</b>	<b>772</b>	<b>910</b>
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje				
2.	Ocenitelná práva	11 223	-11 223		70
1.	Software	11 223	-11 223	0	70
2.	Ostatní ocenitelná práva				
3.	Goodwill				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	6 327	-6 327	0	37
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	772		772	803
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	772		772	803
B. II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>47 658</b>	<b>-26 711</b>	<b>20 947</b>	<b>22 567</b>
B. II. 1.	Pozemky a stavby	34 120	-18 263	15 857	16 341
1.	Pozemky				
2.	Stavby	34 120	-18 263	15 857	16 341
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	13 538	-8 448	5 090	6 210
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek				
1.	Pěstelské celky trvalých porostů				
2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny				
3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				16
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				16
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>122 863</b>	<b>0</b>	<b>122 863</b>	<b>55 784</b>
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	122 863		122 863	55 784
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Podíly - podstatný vliv				
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly				
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní				
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek				
1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				
<b>C.</b>	<b>OBEŽNÁ AKTIVA</b>	<b>4 087 693</b>	<b>-87 259</b>	<b>4 000 434</b>	<b>3 949 735</b>
C. I.	<b>Zásoby</b>	<b>3 790 054</b>	<b>-87 030</b>	<b>3 703 024</b>	<b>3 684 099</b>
C. I. 1.	Materiál				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	3 609 386	-86 910	3 522 476	3 595 910
3.	Výrobky a zboží	180 668	-120	180 548	88 189
1.	Výrobky	180 668	-120	180 548	88 189
2.	Zboží				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				
C. II.	<b>Pohledávky</b>	<b>296 261</b>	<b>-229</b>	<b>296 032</b>	<b>264 853</b>
C. II. 1.	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>58 386</b>	<b>0</b>	<b>58 386</b>	<b>44 759</b>
1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Odložená daňová pohledávka	58 386		58 386	44 759
5.	Pohledávky ostatní				
5.1.	Pohledávky za společníky				
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
5.3.	Dohadné účty aktivní				
5.4.	Jiné pohledávky				

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

Skanska Residential a.s.

Křížkova 682/34a  
Praha 8 Karlín, 186 00

ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé úč. období 2023
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	237 875	-229	237 646	220 094
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	3 902	-229	3 673	571
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	143 414		143 414	143 414
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Pohledávky - ostatní	90 559		90 559	76 109
4.1.	Pohledávky za společníky				
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
4.3.	Stát - daňové pohledávky	35 940		35 940	28 891
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	37 779		37 779	27 532
4.5.	Dohadné účily aktivní	16 566		16 566	19 301
4.6.	Jiné pohledávky	274		274	385
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek				
C. IV.	Peněžní prostředky	1 378	0	1 378	783
1.	Peněžní prostředky v pokladně				
2.	Peněžní prostředky na účtech	1 378		1 378	783
D.	Časové rozlišení aktiv	218	0	218	245
D. 1.	Náklady příštích období	218		218	245
2.	Komplexní náklady příštích období				
3.	Příjmy příštích období				

k 31. prosinci 2024

## Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

Skanska Residential a.s.

Křižíkova 682/34a  
Praha 8 Karlín, 186 00

## ROZVAHA

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2023
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>4 145 234</b>	<b>4 029 241</b>
<b>A.</b>	<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>	<b>1 663 628</b>	<b>1 650 648</b>
A. I.	<b>Základní kapitál</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
A. I. 1.	Základní kapitál	500 000	500 000
2.	Vlastní podíly (-)		
3.	Změny základního kapitálu		
A. II.	<b>Ážio a kapitálové fondy</b>	<b>24 782</b>	<b>24 782</b>
A. II. 1.	Ážio		
2.	Kapitálové fondy	24 782	24 782
1.	Ostatní kapitálové fondy	24 782	24 782
2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		
	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
3.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		
4.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
A. III.	<b>Fondy ze zisku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy		
2.	Statutární a ostatní fondy		
A. IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>	<b>881 866</b>	<b>763 701</b>
IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	881 866	763 701
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		
A. V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	<b>156 980</b>	<b>268 169</b>
A. VI.	<b>Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B. + C.</b>	<b>CÍZÍ ZDROJE</b>	<b>2 571 032</b>	<b>2 470 016</b>
B.	<b>Rezervy</b>	<b>383 749</b>	<b>345 522</b>
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
2.	Rezerva na daň z příjmů		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
4.	Ostatní rezervy	383 749	345 522
C.	<b>Závazky</b>	<b>2 187 283</b>	<b>2 124 493</b>
C. I.	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>165</b>	<b>20 417</b>
1.	Vydané dluhopisy		
1.	Výměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		
4.	Závazky z obchodních vztahů		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Odložený daňový závazek		
9.	Závazky - ostatní	165	20 417
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Dohadné účty pasivní		
3.	Jiné závazky	165	20 417
C. II.	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>2 187 118</b>	<b>2 104 076</b>
1.	Vydané dluhopisy		
1.	Výměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	1 227 310	865 941
4.	Závazky z obchodních vztahů	414 377	181 562
5.	Krátkodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	432 053	986 812
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Závazky - ostatní	113 378	69 761
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Krátkodobé finanční výpomoci		
3.	Závazky k zaměstnancům	4 586	4 948
4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	2 358	2 162
5.	Stát - daňové závazky a dotace	835	9 185
6.	Dohadné účty pasivní	105 041	43 116
7.	Jiné závazky	558	10 350
D.	<b>Časové rozlišení pasiv</b>	<b>10 574</b>	<b>2 578</b>
D. 1.	Výdaje příštích období	1 141	2 385
2.	Výnosy příštích období	9 433	193

Výkaz zisku a ztráty, přehled o peněžních tocích, přehled o změnách vlastního kapitálu a příloha jsou nedílnou součástí účetní závěrky.

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

Skanska Residential a.s.

Křižíkova 682/34a  
Praha 8 Karlín, 186 00

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2023 Upraveno
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1 785 283	1 571 066
II.	Tržby za prodej zboží		187
A.	Výkonová spotřeba	1 336 469	1 074 341
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		11
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	1 753	2 949
A.3.	Služby	1 334 436	1 071 381
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	0
C.	Aktivace (-)	0	0
D.	Osobní náklady	122 511	126 517
D.1.	Mzdové náklady	92 745	91 980
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	29 766	34 537
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	27 490	27 160
D.2.2.	Ostatní náklady	2 276	7 377
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	23 901	-3 528
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	2 352	3 285
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	2 352	3 285
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	21 498	-6 305
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	51	-508
III.	Ostatní provozní výnosy	1 677	212
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	333	33
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy	1 544	179
F.	Ostatní provozní náklady	43 551	-21 635
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	4	11
F.2.	Prodaný materiál		
F.3.	Daně a poplatky	2 423	2 031
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	38 227	-25 419
F.5.	Jiné provozní náklady	2 897	1 742
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	281 005	395 770
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	1 583	745
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	1 583	745
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	64 177	73 107
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	64 177	73 107
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		
VII.	Ostatní finanční výnosy	144	57
K.	Ostatní finanční náklady	586	1 927
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-53 036	-74 222
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	197 972	321 548

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2023 Upraveno
L.	Daň z příjmu	40 992	53 983
L.1.	Daň z příjmu splatná	54 618	53 958
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)	-13 626	-575
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	156 980	268 165
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	156 980	268 165
*	Čistý obrát za účetní období	1 785 283	

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k 31. prosinci 2024 a 2023

		Stav v běžném období	Stav v minulém období 2023
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>			
Z.	Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)	197 972	321 549
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	124 393	44 667
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv a pohledávek	2 352	3 971
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek	21 549	-6 825
A. 1. 3.	Změna stavu rezerv	38 227	-25 419
A. 1. 4.	Kurzové rozdíly		
A. 1. 5.	(Zisk) / ztráta z prodeje stálých aktiv	-329	-22
A. 1. 6.	Úrokové náklady a výnosy	62 594	72 362
A. 1. 7.	Ostatní nepeněžní operace (např. přecenění na reálnou hodnotu do HV, přijaté dividendy)		
A *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, placenými úroky a mimořádnými položkami	322 365	365 615
A. 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	616 573	-137 634
A. 2. 1.	Změna stavu zásob	-18 697	-219 790
A. 2. 2.	Změna stavu obchodních pohledávek	-3 153	1 117
A. 2. 3.	Změna stavu ostatních pohledávek a přechodných účtů aktiv	-7 374	30 513
A. 2. 4.	Změna stavu obchodních závazků	232 815	62 404
A. 2. 5.	Změna stavu ostatních závazků a přechodných účtů pasiv	412 982	-11 778
A **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami	938 938	228 081
A. 3. 1.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-85 903	-103 423
A. 4. 1.	Zaplacená daň z příjmů	-61 668	-150 920
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	791 367	26 262
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
B. 1. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-67 677	-3 991
B. 2. 1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	333	33
B. 3. 1.	Poskytnuté půjčky a úvěry		
B. 4. 1.	Přijaté úroky	1 583	745
B. 5. 1.	Přijaté podíly na zisku		
B ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-65 761	-3 213
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>			
C. 1.	Změna stavu dlouhodobých závazků a dlouhodobých, příp. krátkodobých úvěrů	-575 011	179 542
C. 2. 1.	Dopady změn základního kapitálu na peněžní prostředky		
C. 2. 2.	Vyplacené podíly na zisku	-150 000	-150 000
C. 2. 3.	Dopad ostatních změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky		
C ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-725 011	29 542
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	595	67
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	743	716
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	1 378	783

k 31. prosinci 2024  
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**

	Počet akcií	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2023</b>	<b>500</b>	<b>500 000</b>	<b>24 782</b>	<b>366 320</b>	<b>547 380</b>	<b>1 438 482</b>
Převod výsledku hospodaření				397 380	-397 380	0
Výsledek hospodaření za běžný rok					268 165	268 165
Výplata dividend					-150 000	-150 000
Oprava chyby minulých let / změna účetní metody				1		1
<b>Zůstatek k 31. 12. 2023</b>	<b>500</b>	<b>500 000</b>	<b>24 782</b>	<b>763 701</b>	<b>268 165</b>	<b>1 556 648</b>
Převod výsledku hospodaření				118 165	-118 165	0
Výsledek hospodaření za běžný rok					156 980	156 980
Výplata dividend					-150 000	-150 000
<b>Zůstatek k 31. 12. 2024</b>	<b>500</b>	<b>500 000</b>	<b>24 782</b>	<b>881 866</b>	<b>156 980</b>	<b>1 563 628</b>

Rozvaha, výkaz zisku a ztráty, přehled o peněžních tocích a příloha jsou nedílnou součástí účetní závěrky.

**Skanska Residential a.s.**

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024

## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

Skanska Residential a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 1. ledna 2014, pod obchodním jménem Skanska Reality a.s. a to odštěpením od společnosti Skanska a.s. Společnost sídlí na adrese Křížíkova 682/34a, 186 00 Praha 8 – Karlín, Česká republika. Identifikační číslo společnosti je 02445344. Hlavním předmětem její činnosti je výstavba bytů a rezidenční developement.

Společnost vydala 500 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč.

Mateřskou společností a také jediným akcionářem společnosti je společnost Skanska Kraft AB a mateřskou společností celé skupiny je Skanska AB.

Společnost je součástí konsolidačního celku společnosti Skanska AB a přiložená účetní závěrka je připravená jako samostatná. Konsolidovaná účetní závěrka dle mezinárodních účetních standardů je připravována mateřskou společností celé skupiny Skanska AB. V souladu s českými účetními předpisy má společnost výjimku sestavovat konsolidovanou účetní závěrku dle českých předpisů, avšak ve veřejném rejstříku bude zveřejněna konsolidovaná účetní závěrka mateřské společnosti celé skupiny.

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2024:

Představenstvo	
Předseda:	Petr Michálek
Člen:	Juraj Murín
Člen:	Gabriela Sazimová

Dozorčí rada	
Předseda:	Björn Olof Mattsson
Člen:	Petr Holeček
Člen:	Pavína Matoušková

V období 2024 nedošlo k žádným změnám ve složení představenstva ani dozorčí rady.

Společnost má veškeré své útvary umístěny v sídle společnosti. Na této adrese se nachází i Home Centrum, které slouží jako klientské a prodejní centrum.

Společnost nemá žádné odštěpné závody nebo zahraniční organizační složky. Pracovníci společnosti se zabývají strategickým plánováním, správou finančních zdrojů, controllingem, přípravou a realizací developerských projektů. Podpůrné činnosti, zejména služby informačních technologií a účetnictví poskytuje sesterská společnost Skanska a.s. Tato společnost je také dodavatelem stavebních prací pro realizované projekty.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024

## **2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Příložená účetní závěrka byla připravena podle zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky k němu ve znění platném pro rok 2024 a 2023. Účetní závěrka k 31. 12. 2024 a 31. 12. 2023 byla zpracovaná za předpokladu nepřetržitého trvání podniku.

Společnost v průběhu účetního období 2024 dokončila implementaci a k 1.5.2024 zavedla nový informační systém pro vedení účetnictví a správu finančních dat. Předchozí systém byl nahrazen novým řešením s cílem sjednotit systémy v rámci skupiny Skanska ve střední a východní Evropě. Tato změna neměla žádný významný dopad na kontinuitu účetních záznamů, správnost a úplnost vykazovaných finančních informací a dodržení účetních zásad. Všechna data byla z předchozího systému řádně převedena a zkontrolována. Proces změny nezpůsobil narušení účetních procesů ani neovlivnil věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace společnosti.

## **3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A ODCHYLKY OD TĚCHTO METOD**

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2024 a 2023 jsou následující:

### **a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek**

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění.

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek vyrobený ve společnosti se oceňuje vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady.

Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně od 10 tis. do 80 tis. Kč je vykazován v rozvaze a je odepisován po dobu dvou let, mimo výpočetní techniku, která je odepisována po dobu čtyř let.

Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 10 tis. Kč není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce pořízení. Vybraný majetek do 10 tis. Kč, o kterém společnost rozhodne, že bude evidován, je veden v operativní evidenci.

Dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně nad 80 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než jeden rok je vykazován v rozvaze a je odepisován po dobu použitelnosti.

U staveb pořízených v rámci koupě průmyslových areálů jsou převzaty původní pořizovací ceny a oprávky a zbytková doba odepisování z účetnictví prodávajícího, neboť zbytková doba odepisování věrněji zobrazuje opotřebení a stav převzatých staveb. Pozemek v těchto areálech je vykazován v pozici Nedokončená výroba, neboť tyto areály byly koupeny za účelem bytové výstavby.

### **Odpisy**

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024

	Počet let
Stavby areálu pekárny Michle	50 – 75 let
Stavby	20 – 45 let
Stroje a přístroje	6 – 15 let
Software	5 let
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	5 let

Technická zhodnocení na najatém majetku jsou odepisována lineární metodou po dobu trvání nájemní smlouvy nebo po dobu odhadované životnosti, a to vždy po tu dobu, která je kratší.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

#### **b) Finanční majetek**

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti v ovládaných osobách.

Podíly a cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám.

Majetkové účasti jsou oceňovány v pořizovacích cenách (se zohledněním případného znehodnocení, pokud identifikováno, pomocí opravné položky), z důvodu věrného zachycení investic v účetnictví.

#### **c) Peněžní prostředky**

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

V rámci skupiny Skanska byl zaveden systém využívání volných peněžních prostředků jednotlivých společností skupiny v rámci tzv. „Cash pool“. Prostředky vložené do tohoto systému nebo využívané z tohoto systému k datu účetní závěrky jsou v rozvaze vykázány v položkách „Krátkodobé pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba“, případně „Krátkodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba“ a změna stavu těchto prostředků je vykázána v přehledu o peněžních tocích v položce „Změna stavu krátkodobých úvěrů“.

#### **d) Zásoby**

Společnost účtuje o developerské činnosti v oblasti oběžných aktiv prostřednictvím účtu nedokončené výroby v průběhu výroby a prostřednictvím účtu hotových výrobků po jejím dokončení.

V pozici nedokončená výroba a výrobky společnost vykazuje i pozemky, které jsou určeny k prodeji společně s byty, vzhledem k tomu, že jsou byty k prodeji rovněž vykazovány na účtech zásob. Pozemky jsou oceňovány v pořizovací ceně, která zahrnuje cenu pořízení a vedlejší náklady související s pořízením.

Jako součást nedokončené výroby se v průběhu výstavby vykazují náklady na provedenou developerskou činnost. Do ocenění nedokončené výroby se zahrnují i úroky a další finanční výdaje související s jejím pořízením.

## Účetní závěrka k 31. prosinci 2024

V předchozích obdobích bylo o nedokončené výrobě účtováno prostřednictvím aktivace nedokončené výroby (účet „Změna stavu nedokončené výroby“). V průběhu období 2024 došlo ke změně metody účtování a o nedokončené výrobě není již účtováno prostřednictvím účtu „Změna stavu nedokončené výroby“, ale je účtováno o nedokončené výrobě přímo při výkonové spotřebě materiálu nebo služeb. Ve výkazech byla změna aplikována retrospektivně k 1.1.2024 a srovnávací období 2023 je ve výkazech upraveno podle nové metody v souladu s českými účetními standardy. Důvodem této změny je přechod na nový informační systém. Tato změna metody nemá vliv na finanční situaci jednotky ani na výsledek hospodaření.

Opravné položky jsou vytvářeny v případech, kdy ocenění použité v účetnictví je přechodně vyšší než prodejní cena zásob snižená o náklady spojené s prodejem.

### e) Pohledávky

Pohledávky se oceňují jmenovitou hodnotou.

Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu. Opravné položky jsou stanoveny společností na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek.

### f) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané ve veřejném rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu.

Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků jsou tvořeny přeceněním majetkových účastí v ovládaných osobách.

### g) Cizí zdroje

Společnost vytváří rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

Rezervy jsou tvořeny zejména z následujících titulů – rezerva na nevybranou dovolenou zaměstnanců, rezerva na prémie, rezerva na záruční závazky a další rizika spojená s developerskou činností.

Rezervu na daň z příjmů společnost vytváří s ohledem na to, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím období společnost rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost. V rozvaze je tato rezerva snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Stát – daňové pohledávky.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

### h) Leasing

## Účetní závěrka k 31. prosinci 2024

Společnost účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů a aktivuje v případě finančního leasingu příslušnou hodnotu najatého majetku v době, kdy smlouva o nájmu končí a uplatňuje se možnost nákupu. Splátky nájmemného hrazené předem se časově rozlišují.

### **i) Devizové operace**

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

### **j) Použití odhadů**

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

### **k) Účtování výnosů a nákladů**

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

Bonusy a slevy zákazníkům za prodané výrobky jsou vykázány v období, v němž je účtován výnos z tohoto prodeje. Ve výkazu zisků a ztrát jsou bonusy vykázány jako snížení výnosů z prodeje výrobků.

### **l) Čistý obrat za účetní období**

Čistým obratem se pro účely účetnictví rozumí výše výnosů z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb za účetní období. Pro účely určení čistého obratu se výnosy z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb rozumí výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky. Při určování těchto výnosů se přihlíží zejména k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí, a k podstatě činnosti účetní jednotky pro její zákazníky.

### **m) Daň z příjmů**

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně uznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmů s přihlédnutím k období realizace.

Při výpočtu dorovnávací daně se vychází z efektivní daňové sazby za všechny entity v rámci dané jurisdikce. Efektivní daňová sazba se určuje jako poměr úhrnu splatných a odložených daní k úhrnu kvalifikovaných zisků. Tato efektivní daňová sazba se poté porovná s minimální požadovanou sazbou

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024

efektivní daně ve výši 15 %. Pokud je efektivní daňová sazba nižší než 15 %, vypočítá se dorovnávací daň. Následně se vypočtená dorovnávací daň rozdělí mezi ty entity, jejichž efektivní daňová sazba nedosahuje minimální výše 15 %, a to na základě poměru jejich zisků tak, aby celková efektivní daňová sazba dosáhla minimálně 15 %.

#### **n) Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024

**4. DLOUHODOBÝ MAJETEK****a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)****POŘIZOVACÍ CENA**

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	11 149	-	-	74	11 223
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	6 327	-	-	-	6 327
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	803	43	-	-74	772
<b>Celkem 2024</b>	<b>18 279</b>	<b>43</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18 322</b>
<b>Celkem 2023</b>	<b>26 714</b>	<b>906</b>	<b>-9 342</b>	<b>-</b>	<b>18 279</b>

**OPRÁVKY**

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Vyřazení	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Software	-11 079	-144	-	-11 223	-
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-6 290	-37	-	-6 327	-
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	772
<b>Celkem 2024</b>	<b>-17 369</b>	<b>-181</b>	<b>-</b>	<b>-17 550</b>	<b>772</b>
<b>Celkem 2023</b>	<b>-25 715</b>	<b>-996</b>	<b>9 342</b>	<b>-17 369</b>	<b>909</b>

**b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)****POŘIZOVACÍ CENA**

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby	34 120	-	-	-	34 120
Hmotné movité věci a jejich soubory	13 202	572	-252	16	13 538
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	16	-	-	-16	-
<b>Celkem 2024</b>	<b>47 338</b>	<b>572</b>	<b>-252</b>	<b>0</b>	<b>47 658</b>
<b>Celkem 2023</b>	<b>48 422</b>	<b>384</b>	<b>-1 468</b>	<b>-</b>	<b>47 338</b>

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024

**OPRÁVKY**

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Zůstatková cena prodaného a likvidovaného majetku	Převod do nedokončené výroby	Vyřazení	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Stavby	-17 778	-485	-	-	-	-18 262	15 858
Hmotné movité věci a jejich soubory	-6 992	-1 686	-22	-	252	-8 448	5 090
<b>Celkem 2024</b>	<b>-24 770</b>	<b>-2 171</b>	<b>-22</b>	<b>-</b>	<b>252</b>	<b>-26 711</b>	<b>20 948</b>
<b>Celkem 2023</b>	<b>-23 938</b>	<b>-2 303</b>	<b>-11</b>	<b>-</b>	<b>1 468</b>	<b>-24 770</b>	<b>22 567</b>

Dlouhodobý majetek není zatížen zástavním právem.

**c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)**

Přehled hlavních ukazatelů ovládaných osob k 31.12.2023 a 31. 12. 2024 (v tis. Kč):

	Residential Alfa s.r.o. v likvidaci		Skanska Residential Beta s.r.o.		Skanska Residential Gamma s.r.o.	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Podíl v %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Aktiva celkem	189	1 154	158 482	180 847	200	192
Vlastní kapitál	1 235	1 102	-4 254	-908	200	192
Základní kapitál a kapit. fondy	2 700	2 700	200	5 000	200	200
Neuhrazená ztráta minulých let	-1 814	-1 464	-3 895	-4 454	0	0
VH běžného roku	349	-135	-559	-1 454	0	-8
Cena pořízení podílu	2 500	2 500	53 084	122 863	200	200
Nominální hodnota podílu	200	200	200	5 000	200	200

Společnost Skanska Residential Alfa s.r.o. změnila s účinností od 1.9.2023 obchodní firmu na Residential Alfa s.r.o. a dne vstoupila do 1.2.2024 do likvidace.

S účinností 1.10.2023 byla do Obchodního rejstříku zapsána společnost Skanska Residential Gamma s.r.o., ve které je společnost Skanska Residential a.s. zapsána jako jediný společník. V období 2024 nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku společností Skanska Residential Beta s.r.o. a Skanska Residential Gamma s.r.o.

Finanční informace o společnostech Residential Alfa s.r.o. a Skanska Residential Beta s.r.o. a Skanska Residential Gamma s.r.o. byly získány z auditorem neověřených účetních závěrek společností.

Sídla dceřiných společností jsou následující:

Residential Alfa s.r.o. v likvidaci	Křížíkova 682/34a, 186 00 Praha 8 – Karlín	Česká republika
Skanska Residential Beta s.r.o.	Křížíkova 682/34a, 186 00 Praha 8 – Karlín	Česká republika

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024

---

Skanska Residential Gamma s.r.o.

Křížíkova 682/34a, 186 00 Praha 8 – Karlín

Česká republika

---

Pohledávky a závazky za ovládanými osobami (viz bod 18).

## **5. ZÁSoby**

K 31. 12. 2024 a 31. 12. 2023 má společnost vytvořeny opravné položky k nedokončeným developerským projektům ve výši 86 910 tis. Kč, resp. 65 410 tis. Kč a k dokončeným developerským projektům ve výši 120 tis. Kč, resp. 122 tis. Kč, a to z důvodu jejich vyššího ocenění v účetnictví, než je jejich potenciální prodejní cena snížená o náklady spojené s prodejem (viz bod 8).

Změna metody účtování o zásobách v souvislosti se zavedením nového informačního systému v průběhu roku 2024 (viz body 2. a 3.d) neměla významný vliv na výši ocenění a stav zásob.

## **6. POHLEDÁVKY**

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, jsou v roce 2024 a 2023 vytvořeny opravné položky na základě analýzy platební schopnosti zákazníků a věkové struktury pohledávek (viz bod 8).

K 31. 12. 2024 a 31. 12. 2023 pohledávky po lhůtě splatnosti činily 250 tis. Kč a 261 tis. Kč.

Krátkodobé poskytnuté zálohy k 31. 12. 2024 a 31. 12. 2023 činily 37 779 tis. Kč a 27 532 tis. Kč a jsou tvořeny především provozními zálohami, které zatím nebyly vyúčtovány.

V položce Stát – daňové pohledávky je k 31. 12. 2024 je vykázána pohledávka z titulu přeplatku na dani z příjmu právnických osob ve výši 35 914 tis. Kč (viz bod 11). K 31. 12. 2023 je vykázána pohledávka z titulu přeplatku na dani z příjmu právnických osob ve výši 28 891 tis. Kč (viz bod 11).

Pohledávky za spřízněnými osobami (viz bod 19).

## **7. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY**

Skanska Residential a.s. je účastníkem smlouvy o řízení peněžních prostředků pro skupinu Skanska v ČR a SR, podle které má skupina možnost čerpání finančních prostředků od banky ING Bank N.V. společně do výše 2 000 mil. Kč. Viz bod 19. b.

## **8. OPRAVNÉ POLOŽKY**

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv (uvedených v bodech 5 a 6).

Změny na účtech opravných položek (v tis. Kč):

## Účetní závěrka k 31. prosinci 2024

Opravné položky k:	Zůstatek k 31. 12. 2022	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2023	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2024
zásobám	71 837	-	-6 305	65 532	21 620	-122	87 030
pohledávkám - ostatní	686	178	-686	178	61	-10	229
<b>Celkem</b>	<b>72 523</b>	<b>178</b>	<b>-6 991</b>	<b>65 710</b>	<b>21 681</b>	<b>-132</b>	<b>87 259</b>

Zákonné opravné položky se tvoří v souladu se zákonem o rezervách a jsou daňově uznatelné.

## 9. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výdaje příštích období k 31.12.2024 a k 31.12.2023 ve výši 1 141 tis. Kč, resp. 2 385 tis. Kč, zahrnují především časové rozlišení nájmu za kanceláře společnosti a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Výnosy příštích období k 31.12.2024 a k 31.12.2023 ve výši 9 433 tis. Kč, resp. 193 tis. Kč, zahrnují především zúčtované přijaté zálohy, u kterých zatím nedošlo k realizaci výnosů.

## 10. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti se skládá z 500 akcií plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 1 000 tis. Kč.

Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny vkladem mimo základní kapitál.

Oceňovací rozdíly z přecenění při majetku a závazků vznikly v souvislosti s přeceněním dlouhodobého finančního majetku metodou ekvivalence (viz bod 3 b).

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře společnosti při výkonu působnosti valné hromady společnosti ze dne 28. 6. 2024 bylo schváleno vyplacení dividendy ve výši 150 000 tis. Kč a dále převedení výsledku hospodaření za rok 2023 ve výši 118 165 tis. Kč na účet výsledku hospodaření minulých let.

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady společnosti konané dne 22. 6. 2023 bylo schváleno vyplacení dividendy ve výši 150 000 tis. Kč a dále převedení výsledku hospodaření za rok 2022 ve výši 397 380 tis. Kč na účet výsledku hospodaření minulých let.

Rozhodnutí o rozdělení výsledku hospodaření za rok 2024 zatím nebylo schváleno a očekává se na konci června 2025.

## 11. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

## Účetní závěrka k 31. prosinci 2024

Rezervy na	Zůstatek k 31. 12. 2022	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2023	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2024
prémie	30 055	26 016	-30 055	26 016	35 205	-26 016	35 205
dovolenou	1 391	1 485	-1 391	1 485	1 882	-1 485	1 882
ostatní	339 495	71 374	-92 848	318 021	77 085	-48 444	346 662
<b>Celkem</b>	<b>370 941</b>	<b>98 875</b>	<b>-124 294</b>	<b>345 522</b>	<b>114 172</b>	<b>-75 945</b>	<b>383 749</b>

Ostatní rezervy zahrnují zejména rezervy na záruční opravy, na rizika související s developerskou činností a jiná podnikatelská rizika.

K 31. 12. 2024 je rezerva na daň z příjmů započtena se zaplacenými zálohami ve výši 90 489 tis. Kč a výsledná pohledávka ve výši 35 914 tis. Kč je vykázána na řádku Stát – daňové pohledávky (viz bod 6).

K 31. 12. 2023 je rezerva na daň z příjmů započtena se zaplacenými zálohami ve výši 84 502 tis. Kč a výsledná pohledávka ve výši 28 891 tis. Kč je vykázána na řádku Stát – daňové pohledávky (viz bod 6).

## 12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Jiné dlouhodobé závazky k 31. 12. 2024 činí 165 tis. Kč a jsou splatné v roce 2026.

Jiné dlouhodobé závazky k 31. 12. 2023 představují především závazek z odložené platby v souvislosti s akvizicí developerského projektu CODECO TM a.s., KOLBEN KEY s.r.o. z roku 2017 se splatností v roce 2025 (viz bod 13).

Dlouhodobé závazky vůči spřízněným osobám (viz bod 19).

## 13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31.12.2024 činily krátkodobé závazky z obchodních vztahů celkově 79 101 tis. Kč a byly tvořeny především závazky z titulu dodávek stavebních prací a dále závazky z titulu odložené platby v souvislosti s akvizicí developerského projektu CODECO TM a.s., KOLBEN KEY s.r.o. z roku 2017. Krátkodobé obchodní závazky z obchodních vztahů k 31.12.2023 činily 181 562 tis. Kč.

K 31. 12. 2024 a 31. 12. 2023 měla společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti více než 30 dní v částce 12 tis. Kč a 76 tis. Kč.

Krátkodobé přijaté zálohy k 31. 12. 2024 a 31. 12. 2023 představují především zaplacené zálohy v souvislosti s budoucím prodejem dosud nepřevedených bytů ve výši 1 227 310 tis. Kč, resp. 865 941 tis. Kč.

K 31. 12. 2024 a 31. 12. 2023 společnost eviduje 2 358 tis. Kč a 2 162 tis. Kč závazků pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení splatných v lednu následujícího roku.

K 31. 12. 2024 je na pozici Stát – daňové závazky vykázána částka 835 tis. Kč, která vyjadřuje závazek z titulu daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti. Závazek z titulu DPH vůči Skanska a.s. ve výši

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024

213 026 tis. Kč je s ohledem na společnou registraci k DPH se společností Skanska a.s. vykázán v bodu č. 19.

K 31. 12. 2023 je na pozici Stát – daňové závazky vykázána částka 9 185 tis. Kč, z čehož 8 250 tis. Kč činí závazek z titulu daně z přidané hodnoty a 935 tis. Kč činí závazek z titulu daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti.

Dohadné účty pasivní k 31.12.2024 a 31.12.2023 ve výši 105 041 tis. Kč a 43 116 tis. Kč zahrnují především nevyfakturované dodávky stavebních prací.

Krátkodobé závazky vůči spřízněným osobám (viz bod 19).

#### 14. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Na základě předběžné kalkulace společnost vyčíslila daň následovně (v tis. Kč):

	2024	2023
Zisk před zdaněním	197 972	321 549
Nezdanitelné výnosy	-	-535
Rozdíly mezi účetními a daňovými odpisy	-518	67
Rozdíl mezi účetní a daňovou cenou vyřazeného majetku	3	-
Neodečitatelné náklady:		
Rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou prodaných vlastních výrobků	-	252
Rozpuštění/tvorba opravných položek	21 549	-6 149
Rozpuštění/tvorba rezerv	38 226	-25 419
Ostatní (např. náklady na reprezentaci, manka a škody)	2 525	3 075
Zdanitelný příjem	259 757	292 840
Odpočet daňové ztráty	-	-
Sazba daně z příjmu	21 %	19 %
Daň	54 549	55 640
Sleva na dani	-	-28
Úprava daně minulých let	69	-1 653
Splatná daň	54 618	53 959

Společnost vyčíslila a zaúčtovala odloženou daň následovně (v tis. Kč):

	2024		2023	
Položky odložené daně	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	-	-1 114	-	-1 006

## Účetní závěrka k 31. prosinci 2024

## Ostatní přechodné rozdíly:

OP k pohledávkám	48	-	37	-
OP k zásobám	18 276	-	13 762	-
Rezervy	65 004	-	56 191	-
Přecenění majetku a závazků	-	-24 225	-	-24 225
Ostatní dočasné rozdíly	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>83 328</b>	<b>-25 339</b>	<b>69 990</b>	<b>-25 231</b>
<b>Netto</b>	<b>57 989</b>		<b>44 759</b>	

Odložený daňový závazek z přecenění zásob se vztahuje k nakoupeným developerským projektům.

Společnost se v souladu se zákonem o dorovnávacích daních pro velké nadnárodní skupiny a velké vnitrostátní skupiny stala poplatníkem dorovnávací daně. Společnost vyhodnotila, že dopad dorovnávací daně na náklady na daň pro ni bude nulový nebo nevýznamný.

**15. LEASING**

Společnost má najatý dlouhodobý majetek, o kterém se neúčtuje na rozvahových účtech (viz bod 3 h).

Celková částka nákladů na operativní nájem osobních automobilů pro zaměstnance společnosti za rok 2024 a 2023 dosáhla výše 4 258 tis. Kč, resp. 4 927 tis. Kč.

Celková částka nákladů na pronájem kancelářských prostor a Home centra v roce 2024 a 2023 činila 15 913 tis. Kč, resp. 14 416 tis. Kč.

**16. VÝNOSY**

Rozpis výnosů společnosti z běžné činnosti (v tis. Kč):

	2024		2023	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Prodej vlastních výrobků	1 753 712	-	1 536 827	-
Poskytování služeb	18 252	13 319	9 236	25 003
<b>Výnosy celkem</b>	<b>1 771 964</b>	<b>13 319</b>	<b>1 546 063</b>	<b>25 003</b>

Společnost realizuje výnosy především z prodeje bytů a souvisejících pozemků. Veškeré tržby z prodeje bytů a souvisejících pozemků jsou realizovány v České republice.

Výnosy z prodeje zboží v roce 2023 ve výši 187 tis. Kč jsou tvořeny převážně prodejem pozemků.

Náklady na prodané zboží jsou vykázány v položce Náklady vynaložené na prodej zboží.

**17. ČISTÝ OBRAT ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ**

13

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha, výkaz zisku a ztráty, přehled o peněžních tocích a přehled o změnách vlastního kapitálu.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024

V souladu s novou definicí čistého obratu vykázala společnost ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Čistý obrat za účetní období“ k 31. 12. 2024 obrat ve výši 1 785 283 tis. Kč. Společnost čistý obrat za srovnávací období ve výkazu zisku a ztráty neuvedla. Čistý obrat pro účely kategorizace účetní jednotky za srovnávací období, tj. k 31. 12. 2023 zůstal nezměněn a činil 1 572 277 tis. Kč.

## 18. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2024		2023	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích a kontrolních orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích, a kontrolních orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	59	5	65	3
Mzdy	92 745	26 236	91 948	19 862
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	27 490	5 024	27 161	3 858
Sociální náklady	2 276	198	7 377	155
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>122 511</b>	<b>31 458</b>	<b>126 486</b>	<b>23 875</b>

Informace ve výše uvedeném přehledu týkající se roku 2024 a 2023 zahrnují členy představenstva a dozorčí rady, kteří v daném roce obdrželi peněžní nebo nepeněžní odměny.

## 19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

### a) Pohledávky a závazky z obchodních vztahů

Krátkodobé pohledávky a závazky z obchodních vztahů včetně dohadných položek vůči spřízněným osobám k 31. 12. (v tis. Kč).

	Pohledávky k		Závazky k	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Skanska a.s.	1 512	5 498	388 078	182 689
Skanska Residential Beta s.r.o.	-	2	-	-
Skanska AB	-	-	-	1 983
Skanska Facility s.r.o.	-	-	35	41
Skanska Kommerseill Utveckling Norden AB	-	-	-	2 450
Skanska Property Czech Republic, s.r.o.	140	-	-	18
Skanska Residential Development Poland Sp Z O O	-	19 305	-	6 720
Skanska S.A.	-	-	3	-
Skanska Sverige AB	-	-	296	-
<b>Celkem</b>	<b>1 652</b>	<b>24 805</b>	<b>388 412</b>	<b>193 919</b>

### b) Přijaté půjčky

14

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha, výkaz zisku a ztráty, přehled o peněžních tocích a přehled o změnách vlastního kapitálu.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024

V krátkodobých závazcích – ovládaná nebo ovládající osoba je k 31. 12. 2024 vykázán závazek z titulu cashpoolingu, který je řízen ING Bank.

	Závazek k 31.12.2024	Nákladové úroky v roce 2024	Úroky aktivované do zásob v roce 2024	Závazek k 31.12.2023	Nákladové úroky v roce 2023	Úroky aktivované do zásob v roce 2023
Skanska Financial Services AB (cashpool / půjčka)	469 027	64 177	21 726	986 212	43 055	31 467
<b>Celkem</b>	<b>469 027</b>	<b>64 177</b>	<b>21 726</b>	<b>980 202</b>	<b>43 055</b>	<b>31 467</b>

### c) Poskytnuté půjčky

V krátkodobých pohledávkách – ovládaná nebo ovládající osoba je k 31. 12. 2024 a k 31.12.2023 je vykázána bezúročná finanční zápůjčka společnosti Skanska Residential Beta s.r.o. Splatnost zápůjčky je dle smlouvy do 1 roku s možností prodloužení.

	Pohledávka k 31.12.2024	Výnosové úroky v roce 2024	Pohledávka k 31.12.2023	Výnosové úroky v roce 2023
Skanska Residential Beta s.r.o.	143 414	-	143 414	-
<b>Celkem</b>	<b>143 414</b>	<b>-</b>	<b>143 414</b>	<b>-</b>

### d) Transakce se spřízněnými stranami

	Tržby		Nákupy	
	2024	2023	2024	2023
Port 7 BC s.r.o.	-	3 201	-	-
Skanska a.s.	8 292	71	1 118 315	1 160 055
Skanska AB	-	-	14 226	8 398
Skanska Facility s.r.o.	263	350	437	593
Skanska Financial Services AB	-	-	627	887
Skanska Kommersiell Utveckling Norden AB	-	-	- 631	2 450
Skanska Property Czech Republic, s.r.o.	228	-	9	131
Skanska Property Poland Sp. z o.o.	-	3	-	-
Residential Alfa s.r.o. v likvidaci	46	30	-	-

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024

Skanska Residential Development Poland Sp Z O O	13 319	21 380	27 798	6 674
Skanska S.A.	-	-	24	62
Skanska Sverige AB	-	-	603	658
Skanska Transbeton, s.r.o.	-	-	17	2
<b>Celkem</b>	<b>22 148</b>	<b>25 035</b>	<b>1 160 425</b>	<b>1 179 901</b>

Společnost nakupuje materiál, využívá služeb a prodává výrobky spřízněným stranám v rámci běžné obchodní činnosti podniku. Všechny významné transakce se spřízněnými stranami byly uskutečněny za běžných tržních podmínek.

**e) Odměny a půjčky členům statutárních a dozorčích orgánů**



V roce 2024 a 2023 neobdrželi členové statutárních ani kontrolních orgánů a řídicí pracovníci žádné zápůjčky, přiznané záruky, zálohy ani jiné výhody. Jedinou výhodou je používání služebních automobilů členy představenstva a vrcholového vedení pro osobní potřebu. Tato výhoda je zdaňována podle platných předpisů.

**20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY**

Odměna statutárnímu auditorovi je vykázána v konsolidované účetní závěrce společnosti Skanska AB.

**21. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI**

Po rozvahovém dni nenastaly žádné další významné události, které by měly vliv na tuto účetní závěrku.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	Osoba odpovědná za účetnictví:	Osoba odpovědná za účetní závěrku:
19. 6. 2025			
	Petr Michálek	Gabriela Sazimová	Gabriela Sazimová

## Zpráva o vztazích

---

Statutární orgán společnosti Skanska Residential a.s., IČO: 024 45 344, se sídlem Křížíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8, vypracoval v souladu s § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) tuto Zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a společností Skanska Residential a.s., jako ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou a dále o vztazích mezi společností Skanska Residential a.s., jako ovládající osobou a jí přímo či zprostředkovaně ovládanými osobami za účetní období roku 2024.

### 1. Ovládaná osoba

Společnost	<b>Skanska Residential a.s.</b>
Sídlo	Křížíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO:	024 45 344
Obchodní rejstřík	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 19527
Jediný akcionář	Skanska Kraft AB

### 2. Ovládající osoba

Společnost	<b>Skanska AB</b>
Sídlo	Warfvinges väg 25, 112 74 Stockholm, Švédské království
Registrační číslo	556000 – 4615

a jí stoprocentně vlastněná společnost:

Společnost	<b>Skanska Kraft AB</b>
Sídlo	Warfvinges väg 25, 112 74 Stockholm, Švédské království
Registrační číslo	556118 – 0943

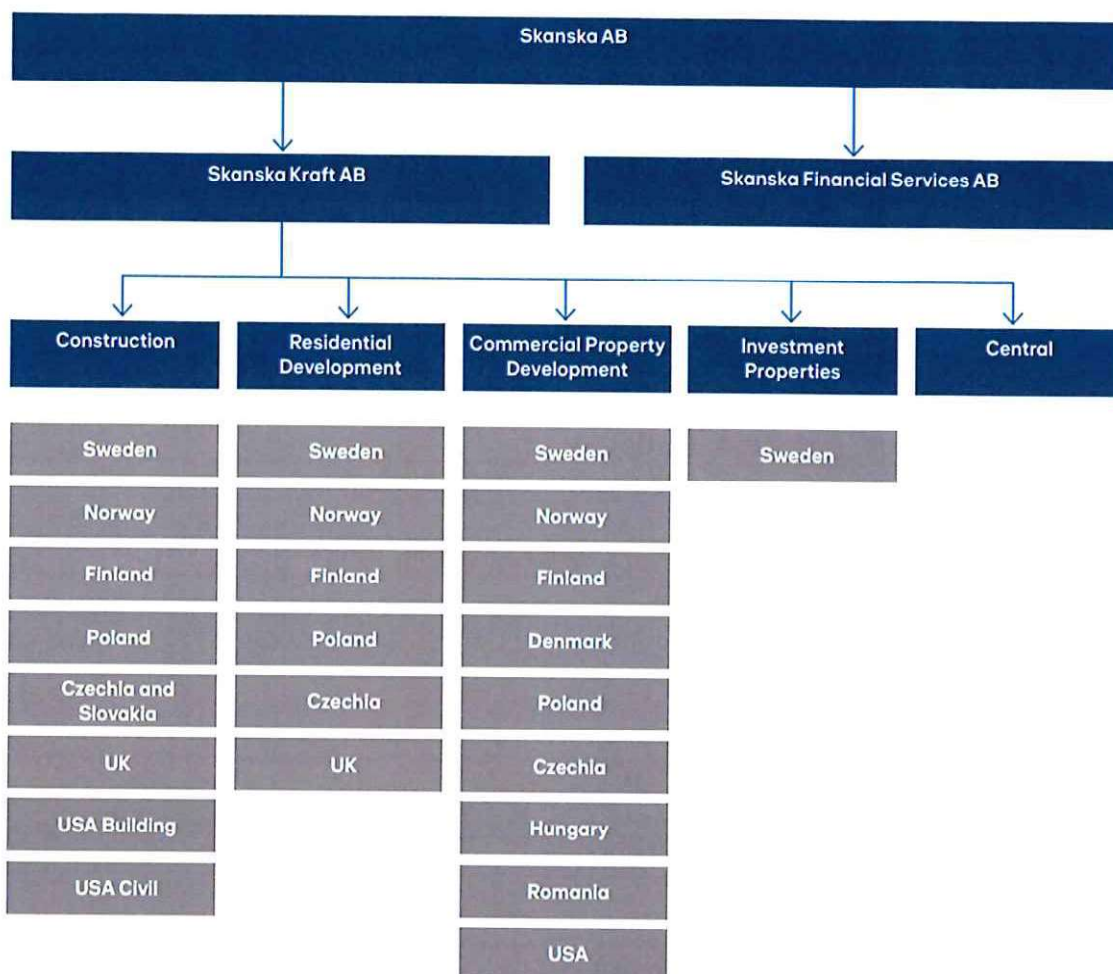
která je jediným akcionářem ovládané osoby a dále přímo či zprostředkovaně ovládá společností ovládané stejnými ovládajícími osobami.

### 3. Struktura vztahů mezi ovládající a ovládanými osobami

Skupina Skanska v čele s mateřskou společností Skanska AB se sídlem ve Stockholmu působí zejména na vybraných trzích Evropy a Ameriky. V zásadě se člení na obchodní jednotky segmentu stavebnictví a developerské jednotky.

Skupinu Skanska AB tvoří více než 800 právnických osob, které jsou teritoriálně rozmístěné a podnikají v následujících sektorech.

## Skanska's Corporate Structure



#### 4. Osoby přímo či zprostředkovaně ovládané ovládající osobou

V této zprávě jsou dále uvedeny pouze ty společnosti, se kterými společnost Skanska Residential a.s. měla v roce 2024 obchodní či jiné vztahy.

	Společnost	IČO	Sídlo
	<b>Česká republika</b>		
	Skanska a.s.	262 71 303	Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8
	Skanska Property Czech Republic, s.r.o.	256 15 556	Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8
	Residential Alfa s.r.o.	281 81 981	Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8
	Skanska Residential Beta s.r.o.	293 55 371	Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8
	Skanska Residential Gamma s.r.o.	197 54 442	Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8
	Skanska Facility s.r.o.	256 61 531	Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8
	Skanska Transbeton, s.r.o.	604 71 778	Toužimská 664, Letňany, 199 00, Praha 9
	<b>Švédské království</b>		
	Skanska AB	556000-4615	Warfvinges väg 25, 112 74, Stockholm
	Skanska Financial Services AB	556106-3834	Warfvinges väg 25, 112 74, Stockholm
	Skanska IT Nordic Sweden AB	556037-8399	Warfvinges väg 25, 112 74, Stockholm
	Skanska Sverige AB	556033-9086	Warfvinges väg 25, 112 74, Stockholm
	<b>Polská republika</b>		
	Skanska Residential Development Poland Sp. Z o.o.	143237547	Al. Soldarności 173, 00-877, Warszawa

## 5. Osoby přímo či zprostředkovaně ovládané ovládanou osobou

Společnost Skanska Residential a.s. přímo či zprostředkovaně ovládá tyto osoby:

	Společnost	Podíl	IČO	Sídlo
	<i>Česká republika</i>			
1	Residential Alfa s.r.o.	100%	281 81 981	Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8
2	Skanska Residential Beta s.r.o.	100%	293 55 371	Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8
3	Skanska Residential Gamma s.r.o.	100%	197 54 442	Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8

## 6. Způsob a prostředky ovládnání

Ovládaná osoba, společnost Skanska Residential a.s., je ovládána majetkově společností Skanska AB prostřednictvím společnosti Skanska Kraft AB.

## 7. Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládané osoby

V roce 2024 mezi společnostmi Skanska Residential a.s. a osobami ovládanými stejnou ovládací osobou nedošlo k novým podstatným právním jednáním. Uskutečněné vzájemné vztahy vycházely z uzavřených platných smluv a týkaly se především obchodních vztahů a zajišťování činností společností uvnitř skupiny Skanska. Na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob se neuskutečnila žádná jednání, která by se týkala majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu společnosti Skanska Residential a.s. podle účetní závěrky k 31. prosinci 2024.

Úlohou společnosti Skanska Residential a.s. ve skupině je specializace na rezidenční development a prodej realit v České republice.

## 8. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými platných v 2024

- a) Smlouvy o pronájmu nemovitostí mezi společnostmi Skanska Residential a.s. a Skanska Facility s.r.o.
- b) Smlouvy o poskytování služeb ve skupině Skanska, zejména:
  - Smlouva o poskytování účetních a administrativních služeb mezi společnostmi Skanska Residential a.s. a Residential Alfa s.r.o.
  - Smlouva o poskytování služeb mezi Skanska Residential a.s. a Skanska Residential Development Poland sp. z o.o. platná ode dne 1.1.2016
  - Smlouva o poskytování služeb mezi Skanska a.s. a Skanska Residential a.s. v oblasti udržitelného rozvoje, kvality a systému řízení staveb včetně digitalizace, správy IT, personální a mzdové agendy, správu vozového parku účinné od 1.1.2014 a revidované dne 20.11.2016 a 26.3.2024
  - Smlouva o poskytování služeb mezi Skanska a.s. a Skanska Residential a.s. v oblasti účetních, reportingových, finančních služeb a daňového poradenství ze dne 26.3.2024

- Smlouva o poskytování služeb se Skanska AB o vnitřním auditu a kontrole dodržování interních směrnic, poradenství v řešení ztrátových projektů, reklamě a propagaci, controllingu, finančních službách, službách HR, podpory informačních technologií, podpory nákupních procesů a služeb a trvale udržitelného rozvoje z 1.1.2014.
  - Smlouva o poskytování služeb se Skanska Financial Services AB v oblasti poskytování finančních záruk a dalších finančních instrumentů, hodnocení úvěrových a dalších rizik protistran, poskytování makroekonomických a tržních analýz, podpora pojišťovacích a zajišťovacích operací z 8.3.2017.
- c) Smlouva o cashpoolingu mezi společnostmi Skanska Financial Services AB a Skanska Residential a.s.
- d) Smlouvy o dílo na dodávky stavebních prací, materiálů a výrobků pro Skanska Residential a.s. z nichž objemově nejvýznamnějších byly zejména dodávky stavebních prací a materiálu od Skanska a.s.

## 9. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání

Ze vztahů, které jsou popsány v této zprávě, nevznikla ovládané osobě, společnosti Skanska Residential a.s., žádná újma, takže jí žádné vyrovnání nenáleží.

## 10. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahu mezi osobami

Výhody plynoucí ze vztahů uvnitř skupiny Skanska pro společnost Skanska Residential a.s. jednoznačně převládají. Spočívají ve finanční síle skupiny, její známé obchodní značce, sdílených hodnotách a firemní kultuře i jednotných standardech, zejména v oblasti bezpečnosti práce a řízení rizik. Hospodářsky vzájemné vztahy přináší synergické efekty a umožňují společnosti Skanska Residential a.s. využívat trhy, ve kterých působí ostatní společnosti skupiny zejména v době, kdy tuzemský trh stagnuje a jen zvolna se oživuje.

Pro ovládanou osobu, Skanska Residential a.s. neplynou ze vztahů s ovládající osobou Skanska AB nebo ostatními osobami ovládanými Ovládající osobou žádná rizika.

V Praze 31.3.2025



Ing. Petr Michálek  
Předseda představenstva



Ing. Gabriela Sazimová  
Člen představenstva