

# **Skanska Reality a.s.**

Výroční zpráva, zpráva auditora a účetní závěrka  
k 31. prosinci 2020

# Výroční zpráva 2020

Skanska Reality a.s.

IČ: 024 45 344

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

## 1. Úvodní slovo předsedy představenstva

Vážení akcionáři, partneři, kolegové,

dovolte mi, abych Vám předložil výroční zprávu společnosti Skanska Reality a.s. za rok 2020.

Turbulentní rok 2020 se díky koronavirové pandemii stal rokem nejistoty, obav a pro mnoho společností ve vybraných odvětvích bohužel i rokem posledním. To naštěstí neplatí pro realitní trh, který po krátké jarní nejistotě zaznamenal období velkého zájmu. Investování do nové nemovitosti bylo i v tomto období považováno za jednu z nejbezpečnějších investic. Rok 2020 se tak z pohledu prodeje nových bytů v Praze stal třetím nejsilnějším rokem poslední dekády.

A nejinak tomu bylo v naší společnosti. Úspěšně jsme zakončili období Business Plánu 2016-2020, kdy se nám podařilo naplnit, a někde i překonat, naše cíle a strategie v důležitých finančních oblastech, jako je ROCE či EBIT. Skórovali jsme ale i v ambicích nefinančních, kam patřila bezpečnost, udržitelnost, lidé a tvorba trhu. Co se během tohoto období bohužel nezměnilo, a v roce 2020 možná prohloubilo díky omezeným možnostem kontaktu s úředníky, byly nadále zdlouhavé a nepředvídatelné povolovací procesy, které zpomalují a ztěžují vývoj našich projektů a jejich úspěšné uvedení na trh.

V roli generálního dodavatele našich projektů setrvává naše sesterská společnost Skanska a.s., která je pro nás zárukou dodavatelské kvality a naplnění důležitých hodnot Skanska.

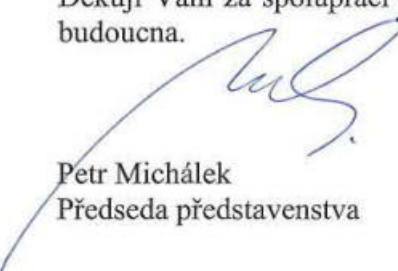
Úspěšnost roku 2020 se projevila v počtu námi prodaných bytů, k němuž přispělo i vysoké tempo prodeje dvou nových projektů – první etapy projektu **Albatros Kbely**, cenově dostupného bydlení v kvalitě BREEAM v Praze 19, a **Parku Cihelka**, projektu o 57 bytech za hranicí Prahy v Libčicích nad Vltavou. Dokončili jsme a předali bydlení II. etapy velmi úspěšného projektu **Port Karolína**, a zahájili jsme výstavbu II. etapy **Čtvrti Emila Kolbena** a komornějšího, i když stavebně náročného **Čertova vršku**.

Vládní opatření roku 2020 nám znemožnila uspořádat větší počet aktivit pro klienty, obyvatele lokalit, v nichž stavíme, ale i firemních akcí typu sázení stromů či teambuilding. Nové podmínky práce nás naopak naučily efektivněji využívat online nástroje, a tak jsme zvládli komunikaci týmovou, spolupráci s úřady, a zintenzivnili jsme i externí komunikaci na našich sociálních sítích a webových stránkách.

V roce 2020 jsme nadále budovali svou pozici lídra v oblasti udržitelnosti a inovací. Nastavili jsme si cíle, které nás postupně dovedou k naplnění globálního cíle společnosti Skanska – stát se uhlíkově neutrální firmou do roku 2045, a dosáhnout poloviční redukce uhlíku už do roku 2030.

Naše plány samozřejmě nepracují jen s horizontem dekád, ale i měsíců a let. V roce 2021 nás čeká spuštění prodeje dvou významných projektů – druhé etapy **Albatrosu Kbely** a nové vlajkové lodi v oblasti udržitelné výstavby, projektu **Modřanský cukrovar**. Spolu s nimi úspěšně pokračujeme v získávání potřebných „razítek“ u dalších multifázových projektů, kam patří i projekty v pražských **Malešicích či Michli**. Soustředíme se i na menší aktivity a hledání nových přístupů. V projektu **Livo Loděnice**, kde vyrostou řadové domy, se chystáme využít prefabrikované dřevěné komponenty nebo zvolit tzv. hybridní způsob výstavby v kombinaci s betonovými prefabrikáty. Postoupili jsme dál ve vývoji nového produktu v podobě nájemního bydlení, pro něž ve spolupráci se Skanska Property připravujeme konkrétní projekt v Praze 7.

Děkuji Vám za spolupráci v tomto roce plném výzev, a těším se na naši společnou cestu do budoucna.



Petr Michálek  
Předseda představenstva

## 2. O společnosti

Skanska Reality a.s. se stala od 1. ledna 2014 samostatnou společností spadající přímo pod mateřskou společnost Skanska AB se sídlem ve Švédsku. Na českém trhu rezidenční výstavby však působí již od roku 1997 a je jedním ze čtyř největších hráčů pražského developerského trhu. V České republice spolupracuje Skanska Reality a. s. s dalšími divizemi skupiny Skanska v České republice.

Společnost Skanska byla založena v roce 1887, kdy švédský chemik s vášní pro železobeton, technický rozvoj a společenskou angažovanost, pan Rudolf Fredrik Berg, založil v jižním Švédsku společnost Aktiebolaget Skånska Cementgjuteriet. Původně malá firma vyrábějící betonové dekorační dílce se během své existence postupně transformovala na mezinárodní společnost zaměřenou na poskytování komplexních stavebních služeb. Dnes Skanska působí v deseti zemích v Evropě a USA.

V čele celosvětové skupiny stojí Skanska AB se sídlem ve Stockholmu, jejíž akcie se obchodují na Stockholmské burze (NASDAQ Stockholm).

Skanska Reality a. s. nabízí kompletní servis k naplnění jedné ze základních potřeb – bydlení. Ten zahrnuje vyhledávání a nákup pozemků, vývoj nových projektů v oblasti bytové výstavby a následný prodej prostřednictvím vlastní realitní kanceláře. Skanska Reality a.s. je lídrem na trhu výstavby energeticky úsporných rezidenčních budov s prvky modro-zelené infrastruktury, řadou technologických inovací, kvalitním veřejným prostorem a sdílenými prvky k dosažení vyšší užitnosti domů.

Díky znalosti životního stylu a potřeb klientů jim dokáže Skanska nabídnout relevantní řešení, z nichž některá jsou jedinečná – systém šedé vody, fototermitické panely, práce s recyklovatelným betonem Rebetong. Díky tomu, že jsou zaměstnanci Skanska profesionály v oboru a věří kvalitě své práce, mohou nabízet i nadstandardní servis týkající se například prodloužené záruční lhůty.

Exkluzivní partner HypoSka, ve spolupráci se všemi bankovními domy, které poskytují hypoteční produkty, zajišťuje pro klienty Skanska kompletní servis spojený s nákupem nemovitosti. Hypoteční specialisté za klienty vyřídí veškeré dokumenty a navíc klienti ušetří, neboť má Skanska u bank vyjednané nadstandardní výhody.

Cílovou skupinou Skanska jsou lidé, kteří hledají nové bydlení. Projekty umí zacílit na konkrétní potřeby a oslovit ty, kdo plánují, a mohou se tak zapojit do budování ideálního domova v raných fázích vývoje projektu. Prodejním místem domovů od Skanska Reality a. s. je moderní budova Corso Court v pražském Karlíně.

Společnost nabízí svým zaměstnancům příjemné pracovní podmínky s možností různých benefitů a dodržuje podmínky stanovené zákoníkem práce.

Společnost nemá pobočku ani organizační složku v zahraničí.

Společnost nevyvíjí žádné významné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Společnost v období 2020 nenabyla žádné vlastní akcie nebo vlastní podíly.

Skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou popsány v bodě 19. přílohy účetní závěrky společnosti za rok 2020.

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionáři společnosti Skanska Reality a.s.:

### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Skanska Reality a.s. („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2020, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2020, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. 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 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2020 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 způsobilé 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 obdržенých ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### *Odpořvednost pŕedstavenstva a dozorčŕi rady Společnosti*

Pŕedstavenstvo Společnosti odpovŕdává za sestavenŕí ŕčetnŕí závŕrky podávající vŕrnŕy a poctivŕy obraz v souladu s českŕy mi ŕčetnŕími pŕedpisy, a za takovŕy vnitŕnŕí kontrolnŕí systŕm, kterŕy považuje za nezbytnŕy pro sestavenŕí ŕčetnŕí závŕrky tak, aby neobsahovala vŕznamnŕe (materiální) nesprávnosti zpŕsobenŕe podvodem nebo chybou.

Pŕi sestavování ŕčetnŕí závŕrky je pŕedstavenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitŕe trvat, a pokud je to relevantnŕí, popsat v pŕŕloze ŕčetnŕí závŕrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitŕého trvání a použitŕí pŕedpokladu nepřetržitŕého trvání pŕi sestavenŕí ŕčetnŕí závŕrky, s vŕjimkou pŕŕpadŕ, kdy pŕedstavenstvo plánuje zrušenŕí Společnosti nebo ukončenŕí její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou moŕnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem ŕčetnŕího vŕkaznictvŕí ve Společnosti odpovŕdává dozorčŕí rada.

### *Odpořvednost auditora za audit ŕčetnŕí závŕrky*

Našŕm cílem je získat pŕimŕřenou jistotu, že ŕčetnŕí závŕrka jako celek neobsahuje vŕznamnou (materiální) nesprávnost zpŕsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš vŕrok. Pŕimŕřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicménŕe není zárukou, že audit provedenŕy v souladu s vŕše uvedenŕy mi pŕedpisy ve všech pŕŕpadech v ŕčetnŕí závŕrce odhalŕ pŕŕpadnou existující vŕznamnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v dŕsledku podvodŕ nebo chyb a považují se za vŕznamnŕe (materiální), pokud lze reálnŕe pŕedpokládat, že by jednotlivŕe nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutŕ, která ŕživatelé ŕčetnŕí závŕrky na jejŕm základŕe pŕijmou.

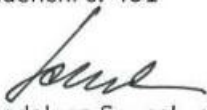
Pŕi provádŕnŕí auditu v souladu s vŕše uvedenŕy mi pŕedpisy je našŕ povinností uplatňovat bŕhem celŕého auditu odbornŕy ŕsudek a zachovávat profesnŕí skepticizmus. Dále je našŕ povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika vŕznamnŕe (materiální) nesprávnosti ŕčetnŕí závŕrky zpŕsobenŕe podvodem nebo chybou, navrhnout a provŕst auditorskŕe postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodnŕe dŕkaznŕí informace, abychom na jejich základŕe mohli vyjádŕit vŕrok. Riziko, že neodhalŕme vŕznamnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v dŕsledku podvodu, je vŕtší než riziko neodhalení vŕznamnŕe (materiální) nesprávnosti zpŕsobenŕe chybou, protože součástí podvodu mohou být tajnŕe dohody, falšování, ŕmyslná opomenutŕí, nepravdivá prohlášenŕ nebo obcházenŕ vnitŕnŕích kontrol.
- Seznámit se s vnitŕnŕím kontrolnŕím systŕmem Společnosti relevantnŕím pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorskŕe postupy vhodnŕe s ohledem na danŕ okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádŕit názor na ŕčinnost jejího vnitŕnŕího kontrolnŕího systŕmu.
- Posoudit vhodnost použitŕých ŕčetnŕích pravidel, pŕimŕřenost provedenŕých ŕčetnŕích odhadŕ a informace, které v této souvislosti pŕedstavenstvo Společnosti uvedlo v pŕŕloze ŕčetnŕí závŕrky.
- Posoudit vhodnost použitŕí pŕedpokladu nepřetržitŕého trvání pŕi sestavenŕí ŕčetnŕí závŕrky pŕedstavenstvem, a zda s ohledem na shromáždŕnŕe dŕkaznŕí informace existuje vŕznamná (materiální) nejistota vyplŕvajŕcí z událostŕ nebo podmŕnek, které mohou vŕznamnŕe zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitŕe trvat. Jestliže dojdeme k závŕru, že taková vŕznamná (materiální) nejistota existuje, je našŕ povinností upozornit v našŕ zprávě na informace uvedenŕe v této souvislosti v pŕŕloze ŕčetnŕí závŕrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádŕit modifikovanŕy vŕrok. Naše závŕry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitŕe trvat vycházejŕ z dŕkaznŕích informací, které jsme získali do data našŕ zprávy. Nicménŕe budoucí události nebo podmŕnky mohou vést k tomu, že Společnost ztratŕ schopnost nepřetržitŕe 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



Magdalena Soucek, statutární auditor  
evidenční č. 1291

30. března 2021  
Praha, Česká republika

**Skanska Reality a.s.**

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

## ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé
		Brutto	Korekce	Netto	úč. období 2019 Netto
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>3 383 971</b>	<b>-128 386</b>	<b>3 255 585</b>	<b>4 573 142</b>
<b>A.</b>	<b>POHLEDAVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL</b>				
<b>B.</b>	<b>STALÁ AKTIVA</b>	<b>99 303</b>	<b>-55 851</b>	<b>43 452</b>	<b>73 116</b>
<b>B. I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>22 101</b>	<b>-16 887</b>	<b>5 214</b>	<b>7 478</b>
<b>B. I. 1.</b>	<b>Nehmotné výsledky vývoje</b>				
<b>2.</b>	<b>Ocenitelná práva</b>	<b>10 724</b>	<b>-6 787</b>	<b>3 937</b>	<b>5 483</b>
<b>1.</b>	<b>Software</b>	<b>10 724</b>	<b>-6 787</b>	<b>3 937</b>	<b>5 483</b>
<b>2.</b>	<b>Ostatní ocenitelná práva</b>				
<b>3.</b>	<b>Goodwill</b>				
<b>4.</b>	<b>Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>10 110</b>	<b>-10 100</b>	<b>10</b>	<b>1 995</b>
<b>5.</b>	<b>Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>1 267</b>	<b>0</b>	<b>1 267</b>	<b>0</b>
<b>1.</b>	<b>Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>1 267</b>		<b>1 267</b>	
<b>2.</b>	<b>Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek</b>				
<b>B. II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>77 202</b>	<b>-38 964</b>	<b>38 238</b>	<b>65 638</b>
<b>B. II. 1.</b>	<b>Pozemky a stavby</b>	<b>70 528</b>	<b>-33 391</b>	<b>37 137</b>	<b>63 961</b>
<b>1.</b>	<b>Pozemky</b>				
<b>2.</b>	<b>Stavby</b>	<b>70 528</b>	<b>-33 391</b>	<b>37 137</b>	<b>63 961</b>
<b>2.</b>	<b>Hmotné movité věci a jejich soubory</b>	<b>6 674</b>	<b>-5 573</b>	<b>1 101</b>	<b>1 677</b>
<b>3.</b>	<b>Oceňovací rozdíl k nabytému majetku</b>				
<b>4.</b>	<b>Ostatní dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>1.</b>	<b>Pěstelské celky trvalých porostů</b>				
<b>2.</b>	<b>Dospělá zvířata a jejich skupiny</b>				
<b>3.</b>	<b>Jiný dlouhodobý hmotný majetek</b>				
<b>5.</b>	<b>Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>1.</b>	<b>Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek</b>				
<b>2.</b>	<b>Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek</b>				
<b>B. III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B. III. 1.</b>	<b>Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba</b>				
<b>2.</b>	<b>Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba</b>				
<b>3.</b>	<b>Podíly - podstatný vliv</b>				
<b>4.</b>	<b>Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv</b>				
<b>5.</b>	<b>Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly</b>				
<b>6.</b>	<b>Zápůjčky a úvěry - ostatní</b>				
<b>7.</b>	<b>Ostatní dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>1.</b>	<b>Jiný dlouhodobý finanční majetek</b>				
<b>2.</b>	<b>Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek</b>				
<b>C.</b>	<b>OBĚŽNÁ AKTIVA</b>	<b>3 284 212</b>	<b>-72 535</b>	<b>3 211 677</b>	<b>4 499 290</b>
<b>C. I.</b>	<b>Zásoby</b>	<b>3 185 458</b>	<b>-71 837</b>	<b>3 113 621</b>	<b>4 264 503</b>
<b>C. I. 1.</b>	<b>Materiál</b>				
<b>2.</b>	<b>Nedokončená výroba a polotovary</b>	<b>2 709 293</b>	<b>-65 410</b>	<b>2 643 883</b>	<b>4 259 569</b>
<b>3.</b>	<b>Výrobky a zboží</b>	<b>476 165</b>	<b>-6 427</b>	<b>469 738</b>	<b>4 934</b>
<b>1.</b>	<b>Výrobky</b>	<b>476 165</b>	<b>-6 427</b>	<b>469 738</b>	<b>4 934</b>
<b>2.</b>	<b>Zboží</b>				
<b>4.</b>	<b>Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny</b>				
<b>5.</b>	<b>Poskytnuté zálohy na zásoby</b>				
<b>C. II.</b>	<b>Pohledávky</b>	<b>97 487</b>	<b>-598</b>	<b>96 789</b>	<b>233 507</b>
<b>C. II. 1.</b>	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>41 016</b>	<b>0</b>	<b>41 016</b>	<b>29 989</b>
<b>1.</b>	<b>Pohledávky z obchodních vztahů</b>	<b>15 000</b>		<b>15 000</b>	
<b>2.</b>	<b>Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba</b>				
<b>3.</b>	<b>Pohledávky - podstatný vliv</b>				
<b>4.</b>	<b>Odložená daňová pohledávka</b>	<b>26 016</b>		<b>26 016</b>	<b>29 899</b>
<b>5.</b>	<b>Pohledávky ostatní</b>				<b>90</b>
<b>5.1</b>	<b>Pohledávky za společnosti</b>				
<b>5.2</b>	<b>Dlouhodobé poskytnuté zálohy</b>				
<b>5.3</b>	<b>Dohadné účty aktivní</b>				
<b>5.4</b>	<b>Jiné pohledávky</b>				<b>90</b>

## ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé úč. období 2019
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C. II. 2.	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	56 471	-698	55 773	203 518
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	19 309	-698	18 611	2 324
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Pohledávky - ostatní	37 162		37 162	201 194
4.1.	Pohledávky za společníky				
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
4.3.	Štát - daňové pohledávky				4 028
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	24 497		24 497	25 962
4.5.	Dohadné účty aktivní	12 475		12 475	1
4.6.	Jiné pohledávky	190		190	171 203
C. III.	<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	0	0	0	0
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek				
C. IV.	<b>Peněžní prostředky</b>	1 267	0	1 267	1 280
1.	Peněžní prostředky v pokladně	142		142	71
2.	Peněžní prostředky na účtech	1 125		1 125	1 209
D.	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	456	0	456	736
D. 1.	Náklady příštích období	456		456	736
D. 2.	Komplexní náklady příštích období				
D. 3.	Příjmy příštích období				

## ROZVAHA

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2019
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>3 256 586</b>	<b>4 573 142</b>
<b>A.</b>	<b>VLASTNÍ KAPITAL</b>	<b>1 067 072</b>	<b>411 527</b>
A. I.	<b>Základní kapitál</b>	500 000	500 000
A. I. 1.	Základní kapitál	500 000	500 000
2.	Vlastní podíly (-)		
3.	Změny základního kapitálu		
A. II.	<b>Ažio a kapitálové fondy</b>	24 782	-216 951
A. II. 1.	Ažio		
2.	Kapitálové fondy	24 782	-216 951
1.	Ostatní kapitálové fondy	24 782	24 782
2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		-241 733
	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
3.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		
4.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
A. III.	<b>Fondy ze zisku</b>	0	0
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy		
2.	Statutární a ostatní fondy		
A. IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>	-113 256	160 702
IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-113 256	160 702
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		
A. V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	656 546	-32 224
A. VI.	<b>Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)</b>	0	0
<b>B. + C.</b>	<b>CIZÍ ZDROJE</b>	<b>2 170 527</b>	<b>4 164 200</b>
B.	<b>Rezervy</b>	386 616	308 004
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
2.	Rezerva na daň z příjmů		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
4.	Ostatní rezervy	386 616	308 904
C.	<b>Závazky</b>	1 783 911	3 845 296
C. I.	<b>Dlouhodobé závazky</b>	50 021	50 498
1.	Vydané dluhopisy		0
1.	Vyměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		
4.	Závazky z obchodních vztahů		432
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Odložený daňový závazek		
9.	Závazky - ostatní	50 021	50 066
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Dohadné účty pasivní		
3.	Jiné závazky	50 021	50 066
C. II.	<b>Krátkodobé závazky</b>	1 733 890	3 794 798
1.	Vydané dluhopisy		
1.	Vyměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	1 088 061	2 475 683
4.	Závazky z obchodních vztahů	93 350	201 472
5.	Krátkodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	341 966	1 049 762
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Závazky - ostatní	210 513	67 881
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Krátkodobé finanční výpomoci		
3.	Závazky k zaměstnancům	3 728	3 824
4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	1 913	1 886
5.	Stát - daňové závazky a dotace	135 393	33 454
6.	Dohadné účty pasivní	69 326	28 584
7.	Jiné závazky	153	153
D.	<b>Časové rozlišení pasiv</b>	17 986	7 415
D. 1.	Výdaje příštích období	6 119	7 363
2.	Výnosy příštích období	11 867	52

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2019
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	2 371 802	875 607
II.	Tržby za prodej zboží	715 095	202
A.	<b>Výkonová spotřeba</b>	572 620	969 138
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		346
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	2 091	2 128
A.3.	Služby	870 529	966 662
B.	<b>Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)</b>	1 433 014	-407 125
C.	<b>Aktivace (-)</b>	0	0
D.	<b>Osobní náklady</b>	114 354	108 985
D.1.	Mzdové náklady	83 687	80 036
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	30 667	28 949
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	24 625	24 120
D.2.2.	Ostatní náklady	6 042	4 829
E.	<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti</b>	-219 448	199 308
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	34 163	10 688
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - tržby	34 163	10 688
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - ostatní		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	-254 303	188 698
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	692	-78
III.	<b>Ostatní provozní výnosy</b>	27 107	5 269
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	23	8
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy	27 084	5 261
F.	<b>Ostatní provozní náklady</b>	81 442	7 015
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	15	7
F.2.	Prodaný materiál		
F.3.	Daně a poplatky	2 786	1 303
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	77 713	-9 790
F.5.	Jiné provozní náklady	928	15 495
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	832 022	3 759
IV.	<b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly</b>	0	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů		
G.	<b>Náklady vynaložené na prodané podíly</b>	0	0
V.	<b>Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku</b>	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
H.	<b>Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem</b>	0	0
VI.	<b>Výnosové úroky a podobné výnosy</b>	27	290
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	27	290
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		
I.	<b>Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti</b>	0	0
J.	<b>Nákladové úroky a podobné náklady</b>	17 397	37 697
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	17 397	37 697
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		
VII.	<b>Ostatní finanční výnosy</b>	115	30
K.	<b>Ostatní finanční náklady</b>	2 174	1 852
*	<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	-19 429	-39 229
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	812 593	-35 470

Skanska Reality a.s. k 31. prosinci 2020

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2019
<b>L.</b>	<b>Daň z příjmu</b>		
L.1.	Daň z příjmu splatná	157 047	-3 246
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)	153 164	33 815
		3 883	-37 061
<b>**</b>	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>655 546</b>	<b>-32 224</b>
<b>M.</b>	<b>Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>***</b>	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>655 546</b>	<b>-32 224</b>
<b>*</b>	<b>Čistý obrát za účetní období</b>	<b>3 114 146</b>	<b>881 398</b>

Skanska Reality a.s. k 31. prosinci 2020  
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k 31. prosinci 2020 a 2019

		Stav v běžném období	Stav v minulém období 2019
<i>Peněžní toky z provozní činnosti</i>			
<b>Z.</b>	<b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)</b>	<b>812 593</b>	<b>-35 470</b>
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	-124 327	241 697
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv a pohledávek	34 210	25 473
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek	-253 611	188 608
A. 1. 3.	Změna stavu rezerv	77 712	-9 790
A. 1. 4.	Kurzové rozdíly		
A. 1. 5.	(Zisk) / ztráta z prodeje stálých aktiv	-8	-1
A. 1. 6.	Úrokové náklady a výnosy	17 370	37 407
A. 1. 7.	Ostatní nepeněžní operace (např. přecenění na reálnou hodnotu do HV,		
<b>A *</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, placenými úroky a mimořádnými položkami</b>	<b>688 266</b>	<b>206 227</b>
A. 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	80 923	713 332
A. 2. 1.	Změna stavu zásob	1 414 252	-595 288
A. 2. 2.	Změna stavu obchodních pohledávek	-31 333	-541
A. 2. 3.	Změna stavu ostatních pohledávek a přechodných účtů aktiv	159 682	-197 086
A. 2. 4.	Změna stavu obchodních závazků	-108 554	61 722
A. 2. 5.	Změna stavu ostatních závazků a přechodných účtů pasiv	-1 353 224	1 444 525
<b>A **</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami</b>	<b>769 089</b>	<b>919 559</b>
A. 3. 1.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého	-28 584	-33 008
A. 4. 1.	Zaplacená daň z příjmů	-28 212	-21 039
<b>A ***</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>712 293</b>	<b>865 512</b>
<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>			
B. 1. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-4 515	-6 352
B. 2. 1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	23	8
B. 3. 1.	Poskytnuté půjčky a úvěry		14 845
B. 4. 1.	Přijaté úroky	27	290
B. 5. 1.	Přijaté podíly na zisku		
<b>B ***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>-4 465</b>	<b>8 791</b>
<i>Peněžní toky z finanční činnosti</i>			
C. 1.	Změna stavu dlouhodobých závazků a dlouhodobých, příp. krátkodobých	-707 841	-874 747
C. 2. 1.	Dopady změn základního kapitálu na peněžní prostředky		
C. 2. 2.	Vyplacené podíly na zisku		
C. 2. 3.	Dopad ostatních změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky		
<b>C ***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>-707 841</b>	<b>-874 747</b>
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-13	-444
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku	1 280	1 724
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního	1 267	1 280

Skanska Reality a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

Skanska Reality a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 1. ledna 2014, a to odštěpením od společnosti Skanska a.s. s rozhodným dnem 1. ledna 2014. 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 development.

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 2020:

Představenstvo	
Předseda:	Petr Michálek
Člen:	Juraj Murín
Člen:	Michal Klimeš

Dozorčí rada	
Předseda:	Björn Olof Mattsson
Člen:	Daniel Šimáně
Člen:	Petr Holeček

S účinností od 1. 1. 2020 byla do veřejného rejstříku zapsána změna členství v představenstvu, kdy Michal Klimeš nahradil Petra Holečka. Petr Holeček se zároveň ke stejnému dni stal členem dozorčí rady místo Pavlíny Matouškové. Tyto změny byly do veřejného rejstříku zapsány k 1. 1. 2020.

S účinností od 1. 1. 2019 zaniklo předsednictví v dozorčí radě společnosti Claesu Eriku Larssonovi. S účinností od 3. 5. 2019 se novým předsedou dozorčí rady stal Björn Olof Mattsson a novým členem dozorčí rady Daniel Šimáně. Ke stejnému datu zaniklo členství v dozorčí radě Michalu Klimešovi. Do veřejného rejstříku byly všechny výše uvedené změny zapsány 20. května 2019.

S rozhodným dnem k 1. lednu 2019 došlo k vnitrostátní fúzi sloučením společností Skanska Reality a.s. (nástupnická společnost) a společnosti Centrum Loděnice s.r.o. (zanikající společnost). Tato změna byla zapsána do veřejného rejstříku dne 3. prosince 2019 (viz bod 9).

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

Skanska Reality a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

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.

## **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 2020 a 2019. Účetní závěrka byla zpracovaná za předpokladu nepřetržitého trvání. Vedení Společnosti zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

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

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2020 a 2019 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 5 tis. do 40 tis. Kč je vykazován v rozvaze a je odepisován po dobu dvou let, mimo výpočetní techniku, která je odepisována po dobu čtyř let. Stejným způsobem je evidován a odepisován do nákladů dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně od 5 tis. Kč do 60 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek v pořizovací ceně do 5 tis. Kč není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce pořízení. Vybraný majetek do 5 tis. Kč, o kterém společnost rozhodne, že bude evidován, je veden v operativní evidenci.

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.

Skanska Reality a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

#### Odpisy

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

	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 v ovládaných osobách jsou k rozvahovému dni oceňovány ekvivalencí a přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.

Ekvivalencí se rozumí pořizovací cena účasti upravená na hodnotu odpovídající míře účasti společnosti na vlastním kapitálu.

#### c) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peníze, 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.

Skanska Reality a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

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.

Nedokončená výroba a hotové výrobky představují byty ve výstavbě, které jsou oceňovány v cenách, které zahrnují cenu materiálu, práce, proporční část nákladů na developerskou činnost podle stavu rozpracovanosti a úroky a další finanční výdaje související s jejich pořízením.

Opravné položky jsou vytvářeny v případech, kdy ocenění použité v účetnictví je přechodně vyšší než prodejní cena zásob snížená 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 záruční závazky, rezerva na prémie, rezerva na soudní spory a 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 povinností. 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**

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 nájmného hrazené předem se časově rozlišují.

Skanska Reality a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

#### **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) 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.

#### **m) 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.

Skanska Reality a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

#### 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

##### a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

###### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Převody	Konečný zůstatek
Software	10 462	-	262	10 724
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	8 555	-	1 555	10 110
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	-	1 267	-	1 267
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	-	1 817	-1 817	-
<b>Celkem 2020</b>	<b>19 017</b>	<b>3 084</b>	<b>-</b>	<b>22 101</b>
<b>Celkem 2019</b>	<b>13 125</b>	<b>5 892</b>	<b>-</b>	<b>19 017</b>

###### OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Software	-4 979	-1 808	-6 787	3 937
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-6 560	-3 540	-10 100	10
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	1 267
<b>Celkem 2020</b>	<b>-11 539</b>	<b>-5 348</b>	<b>-16 887</b>	<b>5 214</b>
<b>Celkem 2019</b>	<b>-5 980</b>	<b>-5 559</b>	<b>-11 539</b>	<b>7 478</b>

##### b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

###### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby	123 836	-	-53 308	-	70 528
Hmotné movité věci a jejich soubory	6 825	-	-497	346	6 674
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-	346	-	-346	-
<b>Celkem 2020</b>	<b>130 661</b>	<b>346</b>	<b>-53 805</b>	<b>-</b>	<b>77 202</b>
<b>Celkem 2019</b>	<b>172 111</b>	<b>438</b>	<b>-41 888</b>	<b>-</b>	<b>130 661</b>

Skanska Reality a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

## OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Zůstatková cena prodaného a likvidovaného majetku	Převod do nedokončené výroby	Vyřazení	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Stavby	-59 875	-2 748	-	-24 076	53 308	-33 391	37 137
Hmotné movité věci a jejich soubory	-5 148	- 878	-44	-	497	-5 573	1 101
Celkem 2020	-65 023	-3 626	-44	-24 076	53 805	-38 964	38 238
Celkem 2019	-87 012	-5 129	-7	-14 763	41 888	-65 023	65 638

Dlouhodobý majetek není zatížen zástavním právem. Sloupec Převod do nedokončené výroby je způsoben aktivací zůstatkové ceny vyřazeného majetku do nedokončené výroby.

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

Přehled hlavních ukazatelů ovládaných osob k 31.12.2019 a 31. 12. 2020 (v tis. Kč):

C21 Duo s.r.o.	2019	2020
Podíl v %	100 %	100 %
Aktiva celkem	192	194
Vlastní kapitál	-1 282	-1 351
Základní kapitál a kapit. fondy	200	200
Neuhrazená ztráta minulých let	-1 399	-1 482
Ztráta běžného roku	-83	-69
Cena pořízení podílu	566	566
Nominální hodnota podílu	200	200

Finanční informace o společnosti C21 Duo s.r.o. byly získány z auditorem neověřené účetní závěrky společnosti.

Sídla dceřiných společností jsou následující:

C21 Duo s.r.o.	Křížkova 682/34a, 186 00 Praha 8 – Karlín	Česká republika
----------------	---	-----------------

Pohledávky a závazky za ovládanými osobami (viz bod 17).

## 5. ZÁSoby

K 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 má společnost vytvořeny opravné položky k nedokončeným developerským projektům ve výši 65 410 tis. Kč, resp. 319 713 tis. Kč a k dokončeným developerským projektům ve výši 6 427 tis. Kč, resp. 6 427 tis. Kč, a to z důvodu jejich vyššího ocenění v účetnictví, než je jejich potenciální prodejní cena snižena o náklady spojené s prodejem (viz bod 7).

Zúčtování opravné položky k zásobám ve výši 254 303 tis. Kč je způsobeno především rozpuštěním opravné položky k nedokončenému projektu, který byl v průběhu běžného roku prodán.

Skanska Reality a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

## 6. POHLEDÁVKY

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, jsou v roce 2020 a 2019 vytvořeny opravné položky na základě analýzy platební schopnosti zákazníků a věkové struktury pohledávek (viz bod 7).

K 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 pohledávky po lhůtě splatnosti činily 704 tis. Kč a 13 tis. Kč.

K 31. 12. 2020 činily jiné pohledávky 190 tis. Kč. K 31.12.2019 činily jiné pohledávky 171 203 tis. Kč, z čehož 171 000 tis. Kč činil vklad na vázaném účtu v souvislosti s akvizicí developerského projektu v Radlicích.

Krátkodobé poskytnuté zálohy k 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 činily 24 497 tis. Kč a 25 962 tis. Kč a jsou tvořeny především provozními zálohami, které zatím nebyly vyúčtovány.

Stát – daňové pohledávky k 31.12.2020 a 31.12.2019 činily 0 tis. Kč, resp. 4 028 tis. Kč a obsahovaly především přeplatek na dani z příjmu právnických osob.

Pohledávky za spřízněnými osobami (viz bod 17).

## 7. OPRAVNÉ POLOŽKY

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

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

Opravné položky k:	Zůstatek k 31. 12. 2018	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2019	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2020
zásobám	137 442	188 698	-	326 140	-	-254 303	71 837
pohledávkám - ostatní	84	-	-78	6	713	-21	698
Celkem	137 526	188 698	-78	326 146	713	-254 324	72 535

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

## 8. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV A PASIV

Výdaje příštích období k 31.12.2020 a k 31.12.2019 ve výši 6 119 tis. Kč, resp. 7 363 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 31.12.2020 a k 31.12.2019 ve výši 11 867 tis. Kč, resp. 52 tis. Kč, představují úhradu v souvislosti prodejem pozemku, přičemž návrh na vklad do Katastru nemovitostí nebyl ke dni účetní závěrky podán.

Skanska Reality a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

Přehled o změnách vlastního kapitálu (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2018	Převod	Vliv fúze	Zůstatek k 31. 12. 2019	Převod	Hosp. výsledek daného roku	Zůstatek k 31. 12. 2020
Počet akcií	500	-	-	500	-	-	500
Základní kapitál	500 000	-	-	500 000	-	-	500 000
Ostatní kapitálové fondy	24 782	-	-	24 782	-	-	24 782
Neuhrazená ztráta minulých let	-87 880	248 658	-76	160 702	-273 957	-	-113 256
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	-241 733	-	-	-241 733	241 733	-	-
Výsledek hospodaření běžného účetního období	248 658	-248 658	-	-32 224	32 224	655 546	655 546
Celkem	443 827	-	-76	411 527	-	655 546	1 067 072

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 valné hromady společnosti konané dne 29. 6. 2020 bylo schváleno výše uvedené převedení výsledku hospodaření za rok 2019 ve výši 32 225 tis. Kč a oceňovacích rozdílů z přecenění ve výši 241 733 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty minulých let.

Na základě rozhodnutí valné hromady společnosti konané dne 28. 6. 2019 bylo schváleno výše uvedené převedení výsledku hospodaření za rok 2018 na účet neuhrazené ztráty minulých let ve výši 248 658 tis. Kč.

Souhrn dopadu fúze k 1. 1. 2019 (viz bod 1):

v tis. Kč	
Eliminace podílu – ovládaná nebo ovládající osoba (viz bod 4 c)	-
Nárůst zásob (viz bod 5)	14 769
Pokles pohledávek (viz bod 6)	-14 845
Vliv do vlastního kapitálu (ponížení)	-76

Skanska Reality a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

## 10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy na	Zůstatek k 31. 12. 2018	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2019	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2020
prémie	26 481	27 939	-26 481	27 939	29 811	-27 939	29 811
dovolenou	1 626	1 521	-1 626	1 521	356	-1 521	356
ostatní	290 587	33 589	-44 732	279 444	91 198	-14 193	356 449
Celkem	318 694	63 049	-72 839	308 904	121 365	-43 653	386 616

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

K 31. 12. 2020 je rezerva na daň z příjmů započtena se zaplacenými zálohami ve výši 27 250 tis. Kč a výsledný závazek ve výši 120 924 tis. Kč je spolu se závazkem z titulu DPH ve výši 13 561 tis. Kč vykázána na řádku Stát – daňové závazky a dotace (viz bod 12).

K 31. 12. 2019 je rezerva na daň z příjmů započtena se zaplacenými zálohami ve výši 37 914 tis. Kč a výsledná pohledávka ve výši 4 028 tis. Kč je vykázána na řádku Stát – daňové pohledávky (viz bod 6).

## 11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Jiné dlouhodobé závazky k 31. 12. 2020 a k 31. 12. 2019 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.

Dlouhodobé závazky vůči spřízněným osobám (viz bod 17).

## 12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31.12.2020 činily krátkodobé závazky z obchodních vztahů celkově 93 350 tis. Kč a byly tvořeny především závazky z titulu dodávek stavebních a projektových prací. Krátkodobé obchodní závazky z obchodních vztahů k 31.12.2019 činily 201 472 tis. Kč, z čehož 171 000 tis. Kč činil závazek v souvislosti s akvizicí developerského projektu v Radlicích (viz bod 6).

K 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 měla společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti více než 30 dní v částce 1 284 tis. Kč a 1 284 tis. Kč.

Krátkodobé přijaté zálohy k 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 představují především zaplacené zálohy v souvislosti s budoucím prodejem dosud nepřevedených bytů ve výši 1 088 061 tis. Kč, resp. 2 475 683 tis. Kč.

K 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 společnost eviduje 1 913 tis. Kč a 1 886 tis. Kč závazků pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení splatných v lednu následujícího roku.

K 31. 12. 2020 je na pozici Stát – daňové závazky vykázána částka 135 393 tis. Kč, z čehož 120 924 tis. Kč činí závazek z titulu daně z příjmů právnických osob a 13 561 tis. Kč činí závazek z titulu DPH. Závazek z titulu DPH k 31.12.2019 činil 32 286 tis. Kč. Závazek z titulu daně z příjmu právnických

Skanska Reality a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

osob k 31.12.2019 je spolu se započtením rezervy na daň z příjmu vykázán na pozici Stát – daňové pohledávky (viz bod 6).

Dohadné účty pasivní k 31. 12. 2020 a 31.12.2019 ve výši 69 326 tis. Kč a 28 564 tis. Kč zahrnují především nevyfakturované dodávky stavebních prací.

Krátkodobé závazky vůči spřízněným osobám (viz bod 17).

### 13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

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

	2020	2019
Zisk před zdaněním	812 593	-35 470
Nezdanitelné výnosy	-24 335	-495
Rozdíly mezi účetními a daňovými odpisy a účetní a daňovou hodnotou prodaných zásob	167 173	31 887
Rozdíl mezi účetní a daňovou cenou vyřazeného majetku	28	55
Neodečitatelné náklady:		
Rozpuštění/tvorba opravných položek	-253 557	188 620
Rozpuštění/tvorba rezerv	77 713	-9 790
Ostatní (např. náklady na reprezentaci, manka a škody)	254	3 545
Zdanitelný příjem	779 867	178 352
Odpočet daňové ztráty	-	-
Sazba daně z příjmu	19 %	19 %
Daň	148 175	33 887
Úprava daně minulých let	4 989	-72
Splatná daň	153 164	33 815

Skanska Reality a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

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

Položky odložené daně	2020		2019	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	-	-2 299	-	-3 435
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou zásob	-	-	-	-7 162
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	129	-	1	-
OP k zásobám	13 649	-	61 967	-
Rezervy	49 007	-	43 632	-
Přecenění zásob	-	-34 534	-	-65 166
Ostatní dočasné rozdíly	65	-	62	-
<b>Celkem</b>	<b>62 850</b>	<b>-36 833</b>	<b>105 662</b>	<b>-75 763</b>
<b>Netto</b>	<b>26 017</b>		<b>29 899</b>	

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

#### 14. 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 2020 a 2019 dosáhla výše 3 324 tis. Kč, resp. 2 841 tis. Kč.

Celková částka nákladů na pronájem kancelářských prostor a Home centra v roce 2020 a 2019 činila 13 650 tis. Kč, resp. 12 978 tis. Kč.

#### 15. VÝNOSY

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

	2020		2019	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Prodej vlastních výrobků	2 347 434	-	853 469	-
Poskytování služeb	6 537	17 831	5 985	16 153
<b>Výnosy celkem</b>	<b>2 371 802</b>	<b>17 831</b>	<b>875 607</b>	<b>16 153</b>

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

Společnost v roce 2020 realizovala výnosy z prodeje zboží ve výši 715 095 tis. Kč, které jsou tvořeny převážně prodejem nedokončených developerských projektů. Výnosy z prodeje zboží v roce 2019 činily 202 tis. Kč. Náklady na prodané zboží jsou vykázány v položce Změna stavu nedokončených výrobků.

Skanska Reality a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

## 16. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2020		2019	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích a kontrolních, orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích, a kontrolních, orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	70	3	76	3
Mzdy	83 687	13 103	80 036	12 244
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	24 625	2 450	24 120	2 319
Sociální náklady	6 042	190	4 829	120
Osobní náklady celkem	114 354	15 743	108 985	14 683

V roce 2020 a 2019 neobdrželi členové a bývalí členové řídicích a kontrolních orgánů odměny z důvodu jejich funkce. Výše vzniklých nebo sjednaných penzijních závazků a ostatních benefitů činí v celkové výši 2 192 tis. Kč a 2 115 tis. Kč.

## 17. 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	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
C21 Duo s.r.o.	3	3	-	-
Skanska a.s.	17 768	401	125 526	21 489
Skanska AB	-	-	16	332
Skanska Facility s.r.o.	-	-	107	73
Skanska Financial Services AB	-	-	477	2 597
Skanska IT Nordic Sweden AB	-	-	-	68
Skanska Kommerseill Utveckling Norden AB	-	-	130	668
Skanska Property Czech Republic, s.r.o.	-	-	60	39
Skanska Residential Development Poland Sp Z O O	17 831	-	6 928	424
Skanska Sverige AB	-	-	-	606
Celkem	35 599	404	133 244	26 296

Dlouhodobé závazky z obchodních vztahů vůči spřízněným osobám k 31. 12. (v tis. Kč):

Společnost	Závazek	Závazek
	k 31. 12. 2020	k 31. 12. 2019
Skanska a.s.	21	432
Celkem	21	432

Skanska Reality a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

#### b) Přijaté půjčky

V krátkodobých závazcích – ovládaná nebo ovládající osoba je k 31. 12. 2020 a k 31. 12. 2019 vykázán závazek z titulu cashpoolingu, který byl v roce 2019 řízen Citibank Europe plc. V roce 2020 přešlo řízení tohoto závazku na ING Bank.

	Závazek k 31.12.2020	Nákladové úroky v roce 2020	z toho úroky aktivované do zásob v roce 2020	Závazek k 31.12.2019	Nákladové úroky v roce 2019	z toho úroky aktivované do zásob v roce 2019
Skanska Financial Services AB (cashpool / půjčka)	341 966	17 397	9 067	1 049 762	37 697	5 546
Celkem	341 966	17 397	9 067	1 049 762	37 679	5 546

#### c) Poskytnuté půjčky

Společnost nevykazuje žádné pohledávky z titulu bezúročných půjček poskytnutých dceřiným společností.

#### d) Transakce se spřízněnými stranami

	Tržby		Nákupy	
	2020	2019	2020	2019
C21 Duo s.r.o.	52	63	-	1
Skanska a.s.	3 377	309	748 331	855 228
Skanska AB	-	-	4 076	1 001
Skanska Facility s.r.o.	345	307	642	836
Skanska Financial Services AB	-	257	18 137	38 137
Skanska IT Nordic Sweden AB	-	-	7	379
Skanska Kommersiell Utveckling Norden AB	-	-	2 191	1 991
Skanska Property Czech Republic, s.r.o.	-	10	93	130
Skanska Residential Development Poland Sp Z O O	17 873	16 153	6 884	-
Skanska Sverige AB	-	-	347	605
Skanska Transbeton, s.r.o.	-	-	56	12
Celkem	21 647	17 099	780 764	898 320

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 2020 a 2020 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. Členům dozorčí rady nebylo poskytnuto žádné plnění.