

Skanska Reality a.s.

Výroční zpráva, zpráva auditora a účetní závěrka
k 31. prosinci 2021

Výroční zpráva 2021

Skanska Reality a.s.

IČ: 024 45 344

Křižíkova 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 2021.

Rok, který pražskému rezidenčnímu developmentu přinesl mnoho nových zákazníků, vyprodanou nabídku a historicky nejvyšší ceny. Zároveň se jednalo o období, kdy nadále přetrvávala koronavirová pandemie, přesto byl ale nákup nové nemovitosti stále jednou z nejbezpečnějších investic.

Skanska Reality pocítila zájem klientů při prodeji svých nových i stávajících projektů. Prodej druhé etapy projektu Albatros Kbely byl úspěšný už od samotného počátku, kdy svůj zájem potvrdila velká část klientů, kteří na tento projekt dlouhodobě čekali. Tempo prodeje celého projektu překročilo naše očekávání, a to i přesto, že cena bytů zaznamenala navýšení v důsledku rostoucích cen materiálů a v reakci na situaci na trhu s novými byty.

Ve druhé polovině roku se nám podařilo přidat do prodeje dlouho očekávaný projekt Modřanský cukrovar. Jedná se o první projekt z dílny Skanska Reality, a zároveň věřím, že i na trhu, který vznikl na základě ukázkové spolupráce mezi developerem, městskou částí a sousedy projektu. Díky veřejné participaci disponuje projekt kvalitním veřejným prostorem, komunitními zahradami a terasami i vhodně řešenou dopravní obsluhou, která zajistí bezpečný prostor téměř bez aut. Nejen u klientů, ale také v médiích silně rezonoval udržitelný potenciál projektu, který stojí na využití recyklované vody pro splachování toalet a poprvé také pro praní prádla v automatických pračkách. Dále rozsah pokrytí střech zelení a solárními panely a celá škála řešení k dosažení maximálních energetických úspor. Prodej bytů v první etapě Modřanského cukrovaru prokázal, že je v Praze velký zájem o udržitelné bydlení.

Do konce roku 2021 jsme téměř vyprodali i další nabízené byty v projektu Čtvrť Emila Kolbena v pražských Vysočanech, o které je zájem především mezi investory a mladší generací. Na opačném spektru stojí bydlení v Libčicích nad Vltavou, kde byty v našem projektu Park Cihelka kupovaly zejména rodiny s dětmi a „empty-nesters“, kteří oceňují klid maloměsta blízko přírody.

Kromě byznysu jsme se v roce 2021 věnovali i aktualitám pražského developmentu, kterým dominovala především témata nově navrhovaného stavebního zákona, nový metropolitní plán a systém kontribucí navrhovaný pražským magistrátem.

V roce 2021 jsme nadále budovali svou pozici lídra v oblasti udržitelnosti a inovací. Zpřísnilo jsme si kritéria, která nás postupně dovedou k naplnění globálního cíle společnosti Skanska – stát se uhlíkově neutrální firmou do roku 2045, a dosáhnout poloviční, v některých parametrech až 70 % redukce uhlíkové stopy už do roku 2030.

Rok 2022 začal velmi dramatickým nástupem války na Ukrajině, která eskalovala novou spirálu inflace, navyšování cen materiálů, s vlivem i na pracovní sílu. Zcela určitě budou mít tyto události vliv na naši práci, ovšem jejich dopad lze nyní jen těžko odhadnout. I přesto máme pro tento rok vysoké ambice. Do prodeje přidáme novou etapu projektu Albatros Kbely a plánujeme odstartovat její výstavbu, naším plánem je také spustit výstavbu Modřanského cukrovaru. V našem prodejním portfoliu by se letos měl objevit i bytový dům Alfred ve Čtvrti Emila Kolbena. V první polovině roku předáme bydlení novým majitelům projektů Čertův vršek. Dále se předáním bytů v projektu Port Karolína D s tímto velmi úspěšným projektem v pražském Karlíně rozloučíme. Na konci roku 2022 budeme finišovat první etapu Albatrosu Kbely, budovy K a L, jejíž součástí je mateřská škola. Tu také na podzim předáme do užívání městské části. Důležitým úkolem pro nás bude nadále budovat dobré jméno společnosti díky vhodným marketingovým aktivitám a správně nastavené komunikaci.

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 Stockholmu, jejíž akcie se obchodují na Stockholmské burze (NASDAQ Stockholm). Na českém trhu rezidenční výstavby však Skanska Reality a.s. působí již od roku 1997 a dnes patří mezi největší developery v České republice. Za dobu svého působení vytvořila přes 8 000 nových domovů, ve kterých bydlí více jak 21 000 lidí.

Vzhledem k znalosti životního stylu a potřeb klientů dokáže Skanska Reality a.s. nabídnout relevantní řešení a kompletní servis spojený nejdůležitější životní investicí, kterou je pořízení vlastního domova. Aktivita 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 správní 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 Reality 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 Reality 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 Reality a.s. připravuje a staví veškeré své projekty podle jejich kritérií, které mají silný pozitivní dopad na kvalitu a udržitelnost. Skanska Reality a.s. se postupně stala lídrem na trhu výstavby energeticky úsporných rezidenčních budov s prvky modro-zelené infrastruktury. Ta efektivně pracuje s úsporou vody, CO² a energiemi a zároveň svým obyvatelům přináší kvalitní bydlení, zelený veřejný prostor i spoustu míst pro komunitní setkávání.

Skanska Reality 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 Reality 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 Reality a.s. v období 2021 nenabyla žádné vlastní akcie nebo vlastní podíly a skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou popsány v bodě 19. přílohy účetní závěrky společnosti za rok 2021.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům 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 2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2021, 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 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021 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 obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti

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 pravidel, 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.



**Building a better
working world**

- 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

Hana Mužátková, statutární auditor
evidenční č. 2185

6. května 2022
Praha, Česká republika

Skanska Reality a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

Skanska Reality a.s. k 31. prosinci 2021

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé
		Brutto	Korekce	Netto	úč. období 2020 Netto
	AKTIVA CELKEM	3 914 781	-134 806	3 779 975	3 255 585
A.	POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL				
B.	STÁLÁ AKTIVA	103 843	-62 270	41 573	43 452
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	23 970	-20 863	3 107	5 214
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje				
2.	Ocenitelná práva	10 965	-8 654	2 311	3 937
1.	Software	10 965	-8 654	2 311	3 937
2.	Ostatní ocenitelná práva				
3.	Goodwill				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	13 005	-12 209	796	10
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				1 267
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				1 267
2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	79 873	-41 407	38 466	38 238
B. II. 1.	Pozemky a stavby	70 528	-35 146	35 382	37 137
1.	Pozemky				
2.	Stavby	70 528	-35 146	35 382	37 137
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	9 345	-6 261	3 084	1 101
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek				
1.	Pěstitelské 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				
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
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				
C.	OBĚŽNÁ AKTIVA	3 810 625	-72 536	3 738 089	3 211 677
C. I.	Zásoby	3 665 518	-71 837	3 593 681	3 113 621
C. I. 1.	Materiál				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	3 658 937	-65 410	3 593 527	2 643 883
3.	Výrobky a zboží	6 581	-6 427	154	469 738
1.	Výrobky	6 581	-6 427	154	469 738
2.	Zboží				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				
C. II.	Pohledávky	144 310	-699	143 611	96 789
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	49 270	0	49 270	41 016
1.	Pohledávky z obchodních vztahů				15 000
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Odložená daňová pohledávka	46 770		46 770	26 016
5.	Pohledávky ostatní	2 500		2 500	
5.1	Pohledávky za společníky				
5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
5.3	Dohadné účty aktivní				
5.4	Jiné pohledávky	2 500		2 500	

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

Skanska Reality a s. k 31. prosinci 2021
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé úč. období 2020
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	95 040	-699	94 341	55 773
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	16 286	-699	15 587	18 611
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49 510		49 510	
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Pohledávky - ostatní	29 244		29 244	37 162
4.1.	Pohledávky za společnosti				
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
4.3.	Stát - daňové pohledávky				
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	13 514		13 514	24 497
4.5.	Dohadné účty aktivní	15 368		15 368	12 475
4.6.	Jiné pohledávky	362		362	190
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek				
C. IV.	Peněžní prostředky	797	0	797	1 267
1.	Peněžní prostředky v pokladně	114		114	142
2.	Peněžní prostředky na účtech	683		683	1 125
D.	Časové rozlišení aktiv	313	0	313	456
D. 1.	Náklady příštích období	313		313	456
2.	Komplexní náklady příštích období				
3.	Příjmy příštích období				

ROZVAHA

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2020
PASIVA CELKEM		3 779 975	3 255 585
A.	VLASTNÍ KAPITÁL	891 102	1 067 072
A. I.	Základní kapitál	500 000	500 000
A. I. 1.	Základní kapitál	500 000	500 000
2.	Vlastní podíly (-)		
3.	Změny základního kapitálu		
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	24 782	24 782
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 (+/-)		
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		
5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
A. III.	Fondy ze zisku	0	0
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy		
2.	Statutární a ostatní fondy		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	242 288	-113 256
IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	242 288	-113 256
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	124 032	655 546
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	0	0
B. + C.	CIZÍ ZDROJE	2 882 608	2 170 527
B.	Rezervy	441 326	386 618
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
2.	Rezerva na daň z příjmu		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
4.	Ostatní rezervy	441 326	386 618
C.	Závazky	2 441 282	1 783 911
C. I.	Dlouhodobé závazky	50 074	50 021
1.	Vydané dluhopisy		
1.	Vyměnitelné 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	50 074	50 021
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Dohadné účty pasivní		
3.	Jiné závazky	50 074	50 021
C. II.	Krátkodobé závazky	2 391 208	1 733 890
1.	Vydané dluhopisy		
1.	Vyměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	2 178 673	1 088 061
4.	Závazky z obchodních vztahů	127 344	93 350
5.	Krátkodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		341 966
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Závazky - ostatní	85 191	210 513
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Krátkodobé finanční výpomoci		
3.	Závazky k zaměstnancům	4 178	3 728
4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	2 460	1 913
5.	Stát - daňové závazky a dotace	12 412	135 393
6.	Dohadné účty pasivní	66 036	69 326
7.	Jiné závazky	105	153
D.	Časové rozlišení pasív	6 265	17 986
D. 1.	Výdaje příštích období	4 874	6 119
2.	Výnosy příštích období	1 391	11 867

Skanska Reality a.s. k 31. prosinci 2021
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2020
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	884 865	2 371 802
II.	Tržby za prodej zboží	11 821	715 095
A.	Výkonová spotřeba	1 041 764	872 620
A 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		
A 2.	Spotřeba materiálu a energie	5 455	2 091
A 3.	Služby	1 036 309	870 529
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-479 656	1 433 014
C.	Aktivace (-)	0	0
D.	Osobní náklady	117 527	114 354
D 1.	Mzdové náklady	84 997	83 687
D 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	32 530	30 667
D 2 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	25 033	24 625
D 2 2.	Ostatní náklady	7 497	6 042
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	6 694	-219 448
E 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	6 693	34 163
E 1 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	6 693	34 163
E 1 2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		
E 2.	Úpravy hodnot zásob		-254 303
E 3.	Úpravy hodnot pohledávek	1	692
III.	Ostatní provozní výnosy	-356	27 107
III 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	12	23
III 2.	Tržby z prodaného materiálu		
III 3.	Jiné provozní výnosy	-368	27 084
F.	Ostatní provozní náklady	58 284	81 442
F 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		15
F 2.	Prodaný materiál		
F 3.	Daně a poplatky	2 481	2 786
F 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	54 709	77 713
F 5.	Jiné provozní náklady	1 094	928
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	151 717	832 022
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	542	27
VI 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	542	27
VI 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	3 835	17 397
J 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	3 835	17 397
J 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		
VII.	Ostatní finanční výnosy	126	115
K.	Ostatní finanční náklady	1 484	2 174
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-4 651	-19 429
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	147 066	812 593

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

Skanska Reality a.s. k 31. prosinci 2021
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2020
L.	Daň z příjmu	23 034	157 047
L 1.	Daň z příjmu splatná	43 788	153 164
L 2.	Daň z příjmu odložená (+/-)	-20 754	3 883
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	124 032	655 546
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	124 032	655 546
*	Čistý obrat za účetní období	896 998	3 114 146

Skanska Reality a.s. k 31. prosinci 2021
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k 31. prosinci 2021 a 2020

		Stav v běžném období	Stav v minulém období 2020
Peněžní toky z provozní činnosti			
Z.	Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)	147 066	812 593
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	64 685	-124 327
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv a pohledávek	6 693	34 210
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek	1	-253 611
A. 1. 3.	Změna stavu rezerv	54 710	77 712
A. 1. 4.	Kurzové rozdíly		
A. 1. 5.	(Zisk) / ztráta z prodeje stálých aktiv	-12	-8
A. 1. 6.	Úrokové náklady a výnosy	3 293	17 370
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	211 761	688 266
A. 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	650 736	80 823
A. 2. 1.	Změna stavu zásob	-480 060	1 414 252
A. 2. 2.	Změna stavu obchodních pohledávek	18 024	-31 333
A. 2. 3.	Změna stavu ostatních pohledávek a přechodných účtů aktiv	5 834	159 682
A. 2. 4.	Změna stavu obchodních závazků	33 994	-108 554
A. 2. 5.	Změna stavu ostatních závazků a přechodných účtů pasiv	1 072 944	-1 353 224
A **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami	862 487	769 089
A. 3. 1.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-4 312	-28 584
A. 4. 1.	Zaplacená daň z příjmů	-162 686	-28 212
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	695 489	712 293
Peněžní toky z investiční činnosti			
			0
B. 1. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-4 814	-4 515
B. 2. 1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	12	23
B. 3. 1.	Poskytnuté půjčky a úvěry	-49 510	
B. 4. 1.	Přijaté úroky	268	27
B. 5. 1.	Přijaté podíly na zisku		
B ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-54 044	-4 465
Peněžní toky z finanční činnosti			
C. 1.	Změna stavu dlouhodobých závazků a dlouhodobých, příp. krátkodobých úvěrů	-341 913	-707 841
C. 2. 1.	Dopady změn základního kapitálu na peněžní prostředky		
C. 2. 2.	Vyplacené podíly na zisku	-300 000	
C. 2. 3.	Dopad ostatních změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	-2	
C ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-641 915	-707 841
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-470	-13
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	1 267	1 280
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	797	1 267

Skanska Reality a.s. k 31. prosinci 2021
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 (+/-)	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	500	500 000	24 782	-241 733	160 702	-32 225	0	411 526
Převod výsledku hospodaření					-32 225	32 225		0
Výsledek hospodaření za běžný rok							655 546	655 546
Oprava chyby minulých let / změna účetní metody				241 733	-241 733			0
Ostatní - upravit dle potřeby, např. hedging, atd.								0
Zůstatek k 31. 12. 2020	500	500 000	24 782	0	-113 256	0	655 546	1 067 072
Převod výsledku hospodaření					355 544		-355 544	0
Výsledek hospodaření za běžný rok							124 032	124 032
Výplata dividend							-300 000	-300 000
Zůstatek k 31. 12. 2021	500	500 000	24 782	0	242 288	0	124 034	891 104

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

Skanska Reality a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

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 2021:

Představenstvo	
Předseda:	Petr Michálek
Člen:	Juraj Murín
Člen:	Marta Pražáková

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

Ke dni 5. března 2021 zaniklo členství Daniela Šimáně v dozorčí radě společnosti. Novým členem dozorčí rady se ke dni 6. března 2021 stala Pavčina Matoušková. Tyto změny byly zapsány k 4. březnu 2021.

Ke dni 31. března 2021 zaniklo členství Michala Klimeše v představenstvu společnosti. Novým členem představenstva se ke dni 12. dubna 2021 stala Marta Pražáková. Tyto změny byly zapsány k 11. května 2021.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

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 2021 a 2020. Účetní závěrka byla zpracovaná za předpokladu nepřetržitého trvání.

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

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2021 a 2020 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.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

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 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“.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

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.

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 věčné 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 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

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 nájemného 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) 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.

Skanska Reality a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

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.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

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

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Převody	Konečný zůstatek
Software	10 724	-	241	10 965
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10 110	-	2 895	13 005
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	1 267	-	-1 267	-
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	-	1 869	-1 869	-
Celkem 2021	22 101	1 869	-	23 970
Celkem 2020	19 017	3 084	-	22 101

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Software	-6 787	-1 867	-8 654	2 311
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-10 100	-2 109	-12 209	796
Celkem 2021	-16 887	-3 976	-20 863	3 107
Celkem 2020	-11 539	-5 348	-16 887	5 214

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

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby	70 528	-	-	-	70 528
Hmotné movité věci a jejich soubory	6 674	-	-274	2 945	9 345
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-	2 945	-	-2 945	-
Celkem 2021	77 202	2 945	-274	-	79 873
Celkem 2020	130 661	346	-53 805	-	77 202

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Zůstatková cena prodaného a likvidovaného majetku	Převod do nedokončené výroby	Vyřazení	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Stavby	-33 391	-1 755	-	-	-	-35 146	35 382
Hmotné movité věci a jejich soubory	-5 573	-962	-	-	274	-6 261	3 084
Celkem 2021	-38 964	-2 717	-	-	274	-41 407	38 466
Celkem 2020	-65 023	-3 626	-44	-24 076	53 805	-38 964	38 238

Dlouhodobý majetek není zatížen zástavním právem.

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Přehled hlavních ukazatelů ovládaných osob k 31.12.2020 a 31. 12. 2021 (v tis. Kč):

C21 Duo s.r.o.	2020	2021
Podíl v %	100 %	100 %
Aktiva celkem	194	224
Vlastní kapitál	-1 351	-1 469
Základní kapitál a kapit. fondy	200	200
Neuhrazená ztráta minulých let	-1 482	-1 551
Ztráta běžného roku	-69	-118
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.	Křížlkova 682/34a, 186 00 Praha 8 – Karlín	Česká republika
----------------	--------------------------------------------	-----------------

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

5. ZÁSoby

K 31. 12. 2021 a 31. 12. 2020 má společnost vytvořeny opravné položky k nedokončeným developerským projektům ve výši 65 410 tis. Kč, resp. 65 410 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 snižená o náklady spojené s prodejem (viz bod 8).

Skanska Reality a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

6. POHLEDÁVKY

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, jsou v roce 2021 a 2020 vytvořeny opravné položky na základě analýzy platební schopnosti zákazníků a věkové struktury pohledávek (viz bod 8).

K 31. 12. 2021 a 31. 12. 2020 pohledávky po lhůtě splatnosti činily 699 tis. Kč a 704 tis. Kč.

Krátkodobé poskytnuté zálohy k 31. 12. 2021 a 31. 12. 2020 činily 13 514 tis. Kč a 24 497 tis. Kč a jsou tvořeny především provozními zálohami, které zatím nebyly vyúčtovány.

Pohledávky za spřízněnými osobami (viz bod 18).

7. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Skanska Reality 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. K 31.12.2021 u Skanska Reality a.s. k čerpání nedošlo.

8. 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. 2019	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2020	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2021
zásobám	326 140	-	-254 303	71 837	-	-	71 837
pohledávkám - ostatní	6	713	-21	698	4	-3	699
Celkem	326 146	713	-254 324	72 535	4	-3	72 536

9. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výdaje příštích období k 31.12.2021 a k 31.12.2020 ve výši 4 874 tis. Kč, resp. 6 119 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 31.12.2021 a k 31.12.2020 ve výši 1 391 tis. Kč, resp. 11 867 tis. Kč, představují především úhradu v souvislosti prodejem pozemku, přičemž návrh na vklad do Katastru nemovitostí nebyl ke dni účetní závěrky podán.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

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.

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře společnosti při výkonu působnosti valné hromady společnosti ze dne 15. 6. 2021 bylo schváleno vyplacení dividendy ve výši 300 000 tis. Kč a dále převedení výsledku hospodaření za rok 2020 ve výši 355 544 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty minulých let.

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady společnosti konané dne 29. 6. 2020 bylo schváleno 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.

11. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy na	Zůstatek k 31. 12. 2019	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2020	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2021
prémie	27 939	29 811	-27 939	29 811	32 205	-29 811	32 205
dovolenou	1 521	356	-1 521	356	1 369	-356	1 369
ostatní	279 444	91 198	-14 193	356 449	126 364	-75 061	407 752
Celkem	308 904	121 365	-43 653	386 616	159 938	-105 228	441 326

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

K 31. 12. 2021 je rezerva na daň z příjmů započtena se zaplacenými zálohami ve výši 41 838 tis. Kč a výsledný závazek ve výši 2 027 tis. Kč je spolu se závazkem z titulu DPH ve výši 8 956 tis. Kč a závazkem z titulu daně z příjmu fyzických osob ze závislé činnosti ve výši 1 429 vykázána na řádku Stát – daňové závazky a dotace (viz bod 13).

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 13).

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Jiné dlouhodobé závazky k 31. 12. 2021 a k 31. 12. 2020 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 18).

13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31.12.2021 činily krátkodobé závazky z obchodních vztahů celkově 127 344 tis. Kč a byly tvořeny především závazky z titulu dodávek stavebních a projektových prací. Krátkodobé obchodní závazky z obchodních vztahů k 31.12.2020 činily 93 350 tis. Kč.

K 31. 12. 2021 a 31. 12. 2020 měla společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti více než 30 dní v částce 343 tis. Kč a 1 284 tis. Kč.

Krátkodobé přijaté zálohy k 31. 12. 2021 a 31. 12. 2020 představují především zaplacené zálohy v souvislosti s budoucím prodejem dosud nepřevedených bytů ve výši 2 178 673 tis. Kč, resp. 1 088 061 tis. Kč.

K 31. 12. 2021 a 31. 12. 2020 společnost eviduje 2 460 tis. Kč a 1 913 tis. Kč závazků pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení splatných v lednu následujícího roku.

K 31. 12. 2021 je na pozici Stát – daňové závazky vykázána částka 12 412 tis. Kč, z čehož 2 027 tis. Kč činí závazek z titulu daně z příjmů právnických osob, 8 956 tis. Kč činí závazek z titulu DPH a 1 429 tis. Kč činí závazek z titulu daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti (viz bod 11).

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.

Dohadné účty pasivní k 31.12.2021 a 31.12.2020 ve výši 66 035 tis. Kč a 69 326 tis. Kč zahrnují především nevyfakturované dodávky stavebních prací.

Krátkodobé závazky vůči spřízněným osobám (viz bod 18).

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

14. DAŇ Z PŘÍJMŮ

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

	2021	2020
Zisk před zdaněním	147 066	812 593
Nezdanitelné výnosy	652	-24 335
Rozdíly mezi účetními a daňovými odpisy a účetní a daňovou hodnotou prodaných zásob	804	167 173
Rozdíl mezi účetní a daňovou cenou vyřazeného majetku	-	28
Neodečitatelné náklady:		
Odpis přecenění zásob	24 569	-
Rozpuštění/tvorba opravných položek	-332	-253 557
Rozpuštění/tvorba rezerv	54 709	77 713
Ostatní (např. náklady na reprezentaci, manka a škody)	3 402	254
Zdanitelný příjem	230 870	779 867
Odpočet daňové ztráty	-	-
Sazba daně z příjmu	19 %	19 %
Daň	43 865	148 175
Úprava daně minulých let	-78	4 989
Splatná daň	43 787	153 164

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

Položky odložené daně	2021		2020	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	-	-2 146	-	-2 299
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	66	-	129	-
OP k zásobám	13 649	-	13 649	-
Rezervy	65 003	-	49 007	-
Přecenění majetku a závazků	-	-29 866	-	-34 534
Ostatní dočasné rozdíly	64	-	65	-
Celkem	78 782	-32 012	62 850	-36 833
Netto	46 770		26 017	

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

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 2021 a 2020 dosáhla výše 3 746 tis. Kč, resp. 3 324 tis. Kč.

Celková částka nákladů na pronájem kancelářských prostor a Home centra v roce 2021 a 2020 činila 12 108 tis. Kč, resp. 13 650 tis. Kč.

16. VÝNOSY

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

	2021		2020	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Prodej vlastních výrobků	846 079	-	2 347 434	-
Poskytování služeb	19 125	19 660	6 537	17 831
Výnosy celkem	865 204	19 660	2 353 971	17 831

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 realizované v roce 2021 ve výši 11 821 tis. Kč jsou tvořeny převážně prodejem pozemků.

Společnost v roce 2020 realizovala výnosy z prodeje zboží ve výši 715 095 tis. Kč, které jsou tvořeny převážně prodejem nedokončených developerských projektů.

17. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2021		2020	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích a kontrolních orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích a kontrolních orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	69	3	70	3
Mzdy	84 997	18 559	83 687	13 103
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	25 033	3 721	24 625	2 450
Sociální náklady	7 497	154	6 042	190
Osobní náklady celkem	117 527	22 434	114 354	15 743

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

V roce 2021 a 2020 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 2 367 tis. Kč a 2 192 tis. Kč.

18. 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	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
C21 Duo s.r.o.	-	3	-	-
Skanska a.s.	4 097	17 768	171 670	125 526
Skanska AB	-	-	240	16
Skanska Facility s.r.o.	-	-	216	107
Skanska Financial Services AB	274	-	-	477
Skanska IT Nordic Sweden AB	-	-	-	-
Skanska Kommerseill Utveckling Norden AB	-	-	-	130
Skanska Property Czech Republic, s.r.o.	-	-	39	60
Skanska Residential Development Poland Sp Z O O	15 287	17 831	2 782	6 928
Celkem	19 658	35 602	174 947	133 244

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

Společnost	Závazek	Závazek
	k 31. 12. 2021	k 31. 12. 2020
Skanska a.s.	21	21
Celkem	21	21

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

b) Přijaté půjčky

V krátkodobých závazcích – ovládaná nebo ovládající osoba je k 31. 12. 2020 vykázán závazek z titulu cashpoolingu, který je řízen ING Bank.

	Závazek k 31.12.2021	Nákladové úroky v roce 2021	Úroky aktivované do zásob v roce 2021	Závazek k 31.12.2020	Nákladové úroky v roce 2020	Úroky aktivované do zásob v roce 2020
Skanska Financial Services AB (cashpool / půjčka)	-	3 835	5 145	341 966	17 397	9 067
Celkem	-	3 835	5 145	341 966	17 397	9 067

c) Poskytnuté půjčky

V krátkodobých pohledávkách – ovládaná nebo ovládající osoba je k 31. 12. 2021 vykázána pohledávka z titulu cashpoolingu, který je řízen ING Bank.

	Pohledávka k 31.12.2021	Výnosové úroky v roce 2021	Pohledávka k 31.12.2020	Výnosové úroky v roce 2020
Skanska Financial Services AB (cashpool / půjčka)	49 510	542	-	27
Celkem	49 510	542	-	27

d) Transakce se spřízněnými stranami

	Tržby		Nákupy	
	2021	2020	2021	2020
C21 Duo s.r.o.	30	52	-	-
Port 7 s.r.o.	630	-	-	-
Skanska a.s.	903	3 377	905 620	748 331
Skanska AB	-	-	2 868	4 076
Skanska Facility s.r.o.	350	345	579	642
Skanska Financial Services AB	274	-	345	18 137
Skanska IT Nordic Sweden AB	-	-	-	7
Skanska Kommersiell Utveckling Norden AB	-	-	2 396	2 191
Skanska Property Czech Republic, s.r.o.	-	-	27	93
Skanska Residential Development Poland Sp Z O O	18 720	17 873	2 914	6 884
Skanska Sverige AB	-	-	602	347
Skanska Transbeton, s.r.o.	-	-	-	56
Celkem	20 907	21 647	915 351	780 764

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

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 2021 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.

19. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

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

20. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

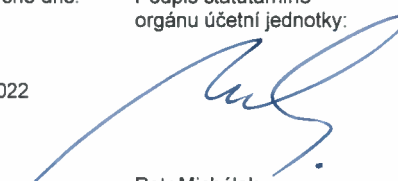


Ke dni 24. února 2022 se společnost stala 100 % vlastníkem společnosti TYMET servisní s.r.o., tato společnost byla k témuž dni přejmenována na Skanska Reality Beta s.r.o.

Aktuální válečné události a s nimi související sankční opatření vůči Ruské federaci a jejím představitelům z důvodu invaze ruských vojsk na Ukrajinu nemají vliv na způsoby oceňování majetku a závazků Společnosti stejně tak na výši ocenění jednotlivých položek bilance k rozvahovému dni.

Přesto si vedení účetní jednotky uvědomuje zvýšení podnikatelské nejistoty, které bude mít vliv na Společnost, zejména růst úrokových sazeb a růst vstupních cen materiálů a služeb.

V souvislosti s válkou na Ukrajině vyhodnotilo vedení účetní jednotky dopady na Společnost tak, že není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

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:
6. 5. 2022	 Petr Michálek	 Marta Pražáková	 Marta Pražáková

Zpráva o vztazích

Statutární orgán společnosti Skanska Reality a.s., IČO: 024 45 344, se sídlem Křižíkova 682/34a, Praha 8 Karlín, 186 00, Česká republika, 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 Reality a.s., jako ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou a dále o vztazích mezi společností Skanska Reality a.s., jako ovládající osobou a jí přímo či zprostředkovaně ovládanými osobami za účetní období roku 2021.

1. Ovládaná osoba

Společnost	Skanska Reality a.s.
Sídlo	Křižíkova 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	Skanska AB
Sídlo	Warfvingesvägen 25, 112 74 Stockholm, Švédské království
Registrační číslo	556000 – 4615

a jí stoprocentně vlastněná společnost:

Společnost	Skanska Kraft AB
Sídlo	Warfvingesvägen 25, 112 74 Stockholm, Švédské království
Registrační číslo	556118 – 0943

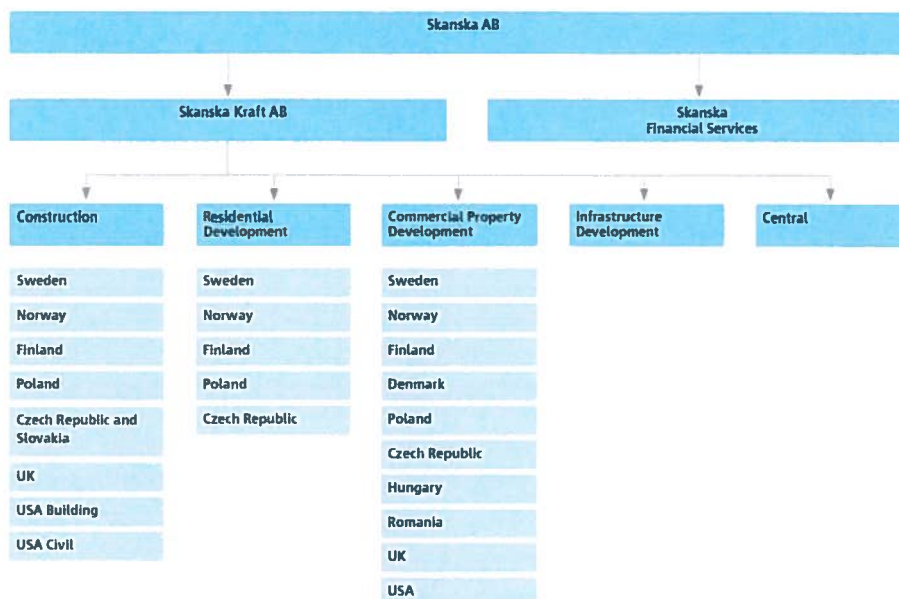
která je jediným akcionářem ovládané osoby a dále přímo či zprostředkovaně ovládá společnosti ovládané stejnými ovládajícími osobami.

3. Struktura vztahů mezi ovládající a ovládanými osobami

Celosvětově působící 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, jejichž úlohou je přinášet finanční prostředky, které skupina následně používá v obchodních jednotkách v segmentech rezidenčního developmentu, komerčního developmentu a infrastrukturního developmentu (projekty PPP – Public Private Partnership), které generují vyšší ziskovost a současně částečně zajišťují zakázky pro obchodní jednotky segmentu stavebnictví. Tím skupina Skanska maximalizuje synergické efekty ve skupině.

Skupinu Skanska AB tvoří více než sedm set právnických osob, které jsou teritoriálně rozmístěné a podnikají v sektorech, uvedených v přehledu na následující straně:

Skanska's Company Structure



4. Osoby přímo či zprostředkovaně ovládané ovládající osobou

V této zprávě jsou dále uvedeny pouze ty společnosti, se kterými společnost Skanska Reality a.s. měla v roce 2021 obchodní či jiné vztahy.

	Společnost	IČO	Sídlo
	Česká republika		
	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
	C21 duo s.r.o.	281 81 981	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
	Švédské království		
	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 Kommersiell Utveckling Norden AB	556825-9344	Warfvinges väg 25, 112 74, Stockholm
	Skanska Sverige AB	556033-9086	Warfvinges väg 25, 112 74, Stockholm
	Polská republika		
	Skanska Residential Development Poland Sp. Z o.o.	143237547	Al. Solidarności 173, 00-877, Warszawa

5. Osoby přímo či zprostředkovaně ovládané ovládanou osobou

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

	Společnost	Podíl	IČO	Sídlo
	Česká republika			
1	C21 duo s.r.o.	100%	281 81 981	Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8

6. Způsob a prostředky ovládnání

Ovládaná osoba, společnost Skanska Reality a.s., je ovládána majetkově společností Skanska AB prostřednictvím společnosti Skanska Kraft AB a dále i personálně, když ovládající osoba má své zástupce v dozorčí radě ovládané osoby.

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

V roce 2021 mezi společnostmi Skanska Reality 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 Reality a.s. podle účetní závěrky k 31. 12. 2021.

Úlohou společnosti Skanska Reality 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 2021

- a) Smlouvy o pronájmu nemovitostí mezi společností Skanska Reality 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 společností Skanska Reality a.s. a C21 duo s.r.o.
 - Smlouva o poskytování služeb mezi Skanska Reality a.s. a Skanska Residential Development Poland sp. z o.o.
 - Smlouva o poskytování služeb mezi Skanska a.s. a Skanska Reality a.s. v oblasti správy IT, personální a mzdové agendy, vedení účetnictví a daňové agendy a finančních služeb, účinné od 01. 01. 2014 a revidované dne 20. 11. 2016.
 - 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 01. 01. 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 08. 03. 2017.
- c) Smlouva o úvěru mezi společností Skanska Financial Services AB a Skanska Reality a.s.
- d) Smlouvy o dílo na dodávky stavebních prací, materiálů a výrobků pro Skanska Reality a.s. z nichž objemově nejvýznamnější byly zejména dodávky stavebních prací a materiálu od Skanska a.s.

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

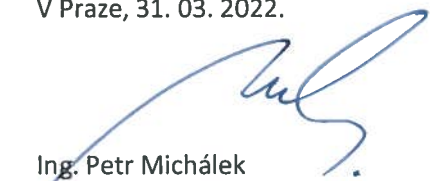
Ze vztahů, které jsou popsány v této zprávě, nevznikla ovládané osobě, společnosti Skanska Reality a.s., žádná újma, takže jí žádné vyrovnání nenáleží.

10. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahu mezi osobami

Výhody plynoucí ze vztahů uvnitř skupiny Skanska pro společnost Skanska Reality a.s. jednoznačně převládají. Spočívají ve finanční síle skupiny, její známé obchodní znače, sdílených hodnotách a firemní kultuře i jednotných standardech, zejména v oblasti bezpečnosti práce a řízení rizik. Hospodářsky vzájemné vztahy přinášejí synergické efekty a umožňují společnosti Skanska Reality 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 Reality a.s. neplynou ze vztahů s ovládající osobou Skanska AB nebo ostatními osobami ovládanými Ovládající osobou žádná rizika.

V Praze, 31. 03. 2022.



Ing. Petr Michálek
předseda představenstva
Skanska Reality a. s.



Ing. Marta Pražáková
člen představenstva
Skanska Reality a. s.