

# **Skanska Residential a.s.**

Výroční zpráva, zpráva auditora a účetní  
závěrka k 31. prosinci 2022

# **Výroční zpráva 2022**

Skanska Residential a.s.

IČ: 024 45 344

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

## 1. Úvodní slovo předsedy představenstva

Vážení akcionáři, partneři, kolegové,

dovolte mi, abych Vám předložil výroční zprávu naší společnosti, která v roce 2022 zaznamenala změnu ve svém názvu firmy a nově se jmenuje Skanska Residential a.s. Ke změně názvu jsme zvolili příležitost globálního rebrandingu a zároveň jubileum 25 let práce v oboru rezidenčního developmentu na českém trhu, během kterého jsme překonali hranici 9 tisíc prodaných bytů, ve kterých nalezlo domov zhruba 23 tisíc lidí.

Nový název Skanska Residential také podtrhává změnu, kterou jsme si jako rezidenční developer prošli během našeho vývoje na tuzemském trhu. Novou obchodní značku považujeme za signál úspěšné transformace na moderní developerskou firmu, která je udržitelná, průkopnická a udávající trend kultury bydlení v Praze a jejím okolí.

Rok 2022 pro naši společnost ale znamenal mnohem víc než jen tuto - spíše kosmetickou - změnu. Stejně jako celou ekonomiku, i rezidenční development ovlivnila válka na Ukrajině, která už v březnu téměř zmrazila postcovidový ekonomický růst. V reakci na to ČNB téměř okamžitě změnila podmínky čerpání hypotečních úvěrů, kdy banky mohly začít poskytovat pouze takové úvěry, kde výše hypotečního úvěru dosahuje maximálně 80 % hodnoty nemovitosti, a zároveň zpřísnila poměr celkového zadlužení žadatele o úvěr a jeho čistého ročního příjmu. Úrokové sazby postupně vystoupaly ze 4 na 7 %.

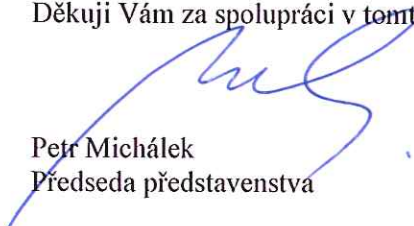
V důsledku toho došlo na celém trhu s novými byty k razantnímu propadu prodejů, a stejný vývoj dočasně nabrala i prodejní křivka ve Skanska Home Centru.

Zatímco dlouhodobě tvoří základnu naší klientely zákazníci, kteří pro pořízení nemovitosti využívají hypoteční úvěr, v loňském roce se poměr zcela obrátil ve prospěch klientů hradících své nové bydlení vlastní hotovostí. Většina z těchto klientů také pořizovala byt jako investiční příležitost. I přes ochlazení trhu se nám povedlo spustit prodej a výstavbu bytového domu Alfred ve čtvrti Emila Kolbena o celkovém počtu 185 bytů a třetí etapu projektu Albatros Kbely, bytové domy Juliett a India, o 96 bytech, zároveň jsme úspěšně dokončili a předali bydlení ve čtvrti Emila Kolbena v domech Jindřich a Hanuš. Nejúspěšnější z pohledu prodejů byly projekty Modřanský cukrovar a Albatros Kbely 3. etapa. Dokončili a předali jsme také projekt Čertův vršek s 39 bytovými jednotkami, kde velkou pozornost klientů i médií přilákalo využití recyklované vody pro splachování toalet a další udržitelné technologie. Právem pak získal tento projekt titul absolutního vítěze v prestižní soutěži „Best of Realty“ v kategorii menších projektů.

V roce 2022 jsme nadále budovali svou pozici lídra v oblasti udržitelnosti a inovací. Ve snaze o splnění naší ambice stát se uhlíkově neutrální firmou do roku 2045, a dosáhnout poloviční, v některých parametrech až 70 % redukce uhlíkové stopy už do roku 2030, jsme začali pracovat s metodou PED.

Je obtížné predikovat další vývoj, rok 2023 však dává naději na opětovný rozjezd trhu s novými nemovitostmi v České republice, a pomalý návrat ke standardu, na který jsme dlouhodobě zvyklí. Věříme, že zájem o nové byty na trhu stále přetrvává. Řada kupujících v roce 2022 vyčkávala na celkový vývoj ekonomiky, cen energií a dalších komodit, a ten se s koncem roku pomalu stabilizoval. Pro rok 2023 jsme tedy připraveni dokončit a předat novým obyvatelům první etapu projektu Albatros Kbely a také první etapu liběčického projektu Park Cihelka. Naším cílem je také připravit a spustit prodej i výstavbu druhé etapy Modřanského cukrovaru a předposlední etapu Albatrosu Kbely.

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 Residential 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 Residential a.s. působí již od roku 1997 a dnes patří mezi největší developery v České republice.

Vzhledem k znalosti životního stylu a potřeb klientů dokáže Skanska Residential a.s. nabídnout relevantní řešení a kompletní servis spojený nejdůležitější životní investicí, kterou je pořízení vlastního domova. 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 Residential a.s. si zakládá na svých hodnotách, svá klíčová témata shrnula v konceptu „Kultura bydlení“. Firma respektuje lokality, do kterých přichází a naslouchá místním s cílem pozvednout oblast či dokonce celou městskou část. Za zcela zásadní považuje respekt k přírodním zdrojům a pravidelně tak na trh přichází s řadou inovativních technologií pro dosažení energeticky hospodárného bydlení. Příkladem může být třeba systém využívající recyklovanou vodu, fototermické a fotovoltaické panely či práce s recyklovatelným betonem Rebetong.

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

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

Společnost nabízí svým zaměstnancům příjemné pracovní podmínky s možností různých benefitů a dodržuje podmínky stanovené zákoníkem práce. Nemá pobočku ani organizační složku v zahraničí a nevyvíjí žádné významné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje. Skanska Residential a.s. v období 2022 nenabyla žádné vlastní akcie nebo vlastní podíly a skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou popsány v bodě 20. přílohy účetní závěrky společnosti za rok 2022.

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti Skanska Residential a.s.:

### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Skanska Residential a.s. („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2022, 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 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2022 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 obdržených 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 a 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.
- 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.

**EY**

Building a better  
working world

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

12. června 2023  
Praha, Česká republika

**Skanska Residential a.s.**

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

Skanska Residential a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

Skanska Residential a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 1. ledna 2014, pod obchodním jménem Skanska Reality a.s. a to odštěpením od společnosti Skanska a.s. s rozhodným dnem 1. ledna 2014. S účinností od 1. září 2022 došlo ke změně obchodního jména na Skanska Residential a.s. Společnost sídlí na adrese Křížíkova 682/34a, 186 00 Praha 8 – Karlín, Česká republika. Identifikační číslo společnosti je 02445344. Hlavním předmětem její činnosti je výstavba bytů a rezidenční 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 2022:

Představenstvo	
Předseda:	Petr Michálek
Člen:	Juraj Murín

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

Ke dni 29. září 2022 zaniklo členství Marty Pražákové v představenstvu společnosti.

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

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

Skanska Residential a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

## 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 2022 a 2021. Účetní závěrka k 31.12.2022 a 31. 12. 2021 byla zpracovaná za předpokladu nepřetržitého trvání podniku.

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

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2022 a 2021 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.

### 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.

2

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

Skanska Residential a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

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 byly do 31. 12. 2021 oceňovány ekvivalencí. Od 1. 1. 2022 jsou majetkové účasti oceňovány v pořizovacích cenách (se zohledněním případného znehodnocení, pokud identifikováno, pomocí opravné položky), z důvodu věrnějšího zachycení investic v účetnictví.

#### **c) Peněžní prostředky**

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

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

#### **d) Zásoby**

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

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

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

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.

Skanska Residential a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

#### **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 prémie, rezerva na záruční závazky a další rizika spojená s developerskou činností.

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

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

#### **h) Leasing**

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.

Skanska Residential a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

#### **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 Residential a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

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

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Převody	Konečný zůstatek
Software	10 965	-	80	11 045
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	13 005	-	2 664	15 669
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	-	2 744	-2 744	-
<b>Celkem 2022</b>	<b>23 970</b>	<b>2 744</b>	<b>-</b>	<b>26 714</b>
<b>Celkem 2021</b>	<b>22 101</b>	<b>1 869</b>	<b>-</b>	<b>23 970</b>

**OPRÁVKY**

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Software	-8 654	-1 540	-10 194	851
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-12 209	-3 312	-15 521	148
<b>Celkem 2022</b>	<b>-20 863</b>	<b>-4 852</b>	<b>-25 715</b>	<b>999</b>
<b>Celkem 2021</b>	<b>-16 887</b>	<b>-3 976</b>	<b>-20 863</b>	<b>3 107</b>

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

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby	70 528	-	-40 703	4 295	34 120
Hmotné movité věci a jejich soubory	9 345	-	-1 000	5 957	14 302
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-	10 252	-	-10 252	-
<b>Celkem 2022</b>	<b>79 873</b>	<b>10 252</b>	<b>-41 703</b>	<b>-</b>	<b>48 422</b>
<b>Celkem 2021</b>	<b>77 202</b>	<b>2 945</b>	<b>-274</b>	<b>-</b>	<b>79 873</b>

Skanska Residential a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

**OPRÁVKY**

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Zůstatková cena prodaného a likvidovaného majetku	Převod do nedokončené výroby	Vyřazení	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Stavby	-35 146	-928	-97	-21 821	40 703	-17 289	16 831
Hmotné movité věci a jejich soubory	-6 261	-1 375	-13	-	1 000	-6 649	7 653
<b>Celkem 2022</b>	<b>-41 407</b>	<b>-2 303</b>	<b>-110</b>	<b>-21 821</b>	<b>41 703</b>	<b>-23 938</b>	<b>24 484</b>
Celkem 2021	-38 964	-2 717	-	-	274	-41 407	38 466

Dlouhodobý majetek není zatížen zástavním právem.

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

Přehled hlavních ukazatelů ovládaných osob k 31.12.2021 a 31. 12. 2022 (v tis. Kč):

	Skanska Residential Alfa s.r.o.		Skanska Residential Beta s.r.o.
	2021	2022	2022
Podíl v %	100 %	100 %	100 %
Aktiva celkem	224	189	143 704
Vlastní kapitál	-1 469	-1 614	-3 695
Základní kapitál a kapit. fondy	200	200	200
Neuhrazená ztráta minulých let	-1 551	-1 669	-1 689
Ztráta běžného roku	-118	-145	-2 206
Cena pořízení podílu	566	566	53 084
Nominální hodnota podílu	200	200	200

Finanční informace o společnostech Skanska Residential Alfa s.r.o. a Skanska Residential Beta s.r.o. byly získány z auditorem neověřených účetních závěrek společností. Společnost netvořila opravnou položku k investicím s ohledem na očekávanou realizaci investice díky dokončení souvztažného projektu v následujících letech.

Sídla dceřiných společností jsou následující:

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

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

**5. ZÁSoby**

7

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

Skanska Residential a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

K 31. 12. 2022 a 31. 12. 2021 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 snížená o náklady spojené s prodejem (viz bod 8).

## 6. POHLEDÁVKY

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, jsou v roce 2022 a 2021 vytvořeny opravné položky na základě analýzy platební schopnosti zákazníků a věkové struktury pohledávek (viz bod 8).

K 31. 12. 2022 a 31. 12. 2021 pohledávky po lhůtě splatnosti činily 686 tis. Kč a 699 tis. Kč.

Krátkodobé poskytnuté zálohy k 31. 12. 2022 a 31. 12. 2021 činily 29 405 tis. Kč a 13 514 tis. Kč a jsou tvořeny především provozními zálohami, které zatím nebyly vyúčtovány.

K 31. 12. 2022 je vykázána pohledávka z titulu DPH ve výši 24 062 tis. Kč (viz bod 13).

Pohledávky za spřízněnými osobami (viz bod 18).

## 7. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Skanska Residential a.s. je účastníkem smlouvy o řízení peněžních prostředků pro skupinu Skanska v ČR a SR, podle které má skupina možnost čerpání finančních prostředků od banky ING Bank N.V. společně do výše 2 000 mil. Kč. K 31.12.2022 u Skanska Residential 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. 2020	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2021	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2022
zásobám	71 837	-	-	71 837	-	-	71 837
pohledávkám - ostatní	698	4	-3	699	-	-13	686
<b>Celkem</b>	<b>72 535</b>	<b>4</b>	<b>-3</b>	<b>72 536</b>	<b>-</b>	<b>-13</b>	<b>72 523</b>

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

## 9. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

8

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

Skanska Residential a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

Výdaje příštích období k 31.12.2022 a k 31.12.2021 ve výši 3 630 tis. Kč, resp. 4 874 tis. Kč, zahrnují především časové rozlišení nájmu za kanceláře společnosti a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

## 10. VLASTNÍ KAPITÁL

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

Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny vkladem mimo základní kapitál.

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

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady společnosti konané dne 28. 6. 2022 bylo schváleno převedení výsledku hospodaření za rok 2020 ve výši 124 032 tis. Kč na účet výsledku hospodaření minulých období.

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.

## 11. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy na	Zůstatek k 31. 12. 2020	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2021	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2022
prémie	29 811	32 205	-29 811	32 205	30 055	-32 205	30 055
dovolenou	356	1 369	-356	1 369	1 391	-1 369	1 391
ostatní	356 449	126 364	-75 061	407 752	96 167	-164 424	339 495
<b>Celkem</b>	<b>386 616</b>	<b>159 938</b>	<b>-105 228</b>	<b>441 326</b>	<b>127 613</b>	<b>-197 998</b>	<b>370 941</b>

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

K 31. 12. 2022 je rezerva na daň z příjmů započtena se zaplacenými zálohami ve výši 58 878 tis. Kč a výsledný závazek ve výši 68 072 tis. Kč je spolu se závazkem z titulu daně z příjmu fyzických osob ze závislé činnosti ve výši 614 vykázána na řádku Stát – daňové závazky a dotace (viz bod 13).

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).

Skanska Residential a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

## 12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Jiné dlouhodobé závazky k 31. 12. 2022 a k 31. 12. 2021 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 31.12.2022 činily krátkodobé závazky z obchodních vztahů celkově 119 158 tis. Kč a byly tvořeny především závazky z titulu dodávek stavebních a projektových prací. Krátkodobé obchodní závazky z obchodních vztahů k 31.12.2021 činily 127 344 tis. Kč.

K 31. 12. 2022 a 31. 12. 2021 měla společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti více než 30 dní v částce 460 tis. Kč a 343 tis. Kč.

Krátkodobé přijaté zálohy k 31. 12. 2022 a 31. 12. 2021 představují především zaplacené zálohy v souvislosti s budoucím prodejem dosud nepřevedených bytů ve výši 838 962 tis. Kč, resp. 2 178 673 tis. Kč.

K 31. 12. 2022 a 31. 12. 2021 společnost eviduje 1 940 tis. Kč a 2 460 tis. Kč závazků pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení splatných v lednu následujícího roku.

K 31. 12. 2022 je na pozici Stát – daňové závazky vykázána částka 68 686 tis. Kč, z čehož 68 072 tis. Kč činí závazek z titulu daně z příjmů právnických osob a 614 tis. Kč činí závazek z titulu daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti (viz bod 11).

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).

Dohadné účty pasivní k 31.12.2022 a 31.12.2021 ve výši 99 392 tis. Kč a 66 035 tis. Kč zahrnují především nevyfakturované dodávky stavebních prací.

Krátkodobé závazky vůči spřízněným osobám (viz bod 18).

## 14. DAŇ Z PŘÍJMŮ

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

	2022	2021
Zisk před zdaněním	676 757	147 066
Nezdanitelné výnosy	-	652
Rozdíly mezi účetními a daňovými odpisy a účetní a daňovou hodnotou prodaných zásob	-1 061	804
Rozdíl mezi účetní a daňovou cenou vyřazeného majetku	7 502	-

Neodečitatelné náklady:

10

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

Skanska Residential a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

Rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou prodaných vlastních výrobků	49 348	24 569
Rozpuštění/tvorba opravných položek	-342	-332
Rozpuštění/tvorba rezerv	-70 385	54 709
Ostatní (např. náklady na reprezentaci, manka a škody)	6 468	3 402
<b>Zdanitelný příjem</b>	<b>668 305</b>	<b>230 870</b>
Odpočet daňové ztráty	-	-
Sazba daně z příjmu	19 %	19 %
<b>Daň</b>	<b>126 978</b>	<b>43 865</b>
Sleva na dani	-28	-
Úprava daně minulých let	-158	-78
<b>Splatná daň</b>	<b>126 792</b>	<b>43 787</b>

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

Položky odložené daně	2022		2021	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	-	-923	-	-2 146
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	4	-	66	-
OP k zásobám	13 649	-	13 649	-
Rezervy	53 355	-	65 003	-
Přecenění majetku a závazků	-	-21 965	-	-29 866
Ostatní dočasné rozdíly	65	-	64	-
<b>Celkem</b>	<b>67 073</b>	<b>-22 888</b>	<b>78 782</b>	<b>-32 012</b>
<b>Netto</b>	<b>44 185</b>		<b>46 770</b>	

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

**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 2022 a 2021 dosáhla výše 4 875 tis. Kč, resp. 3 746 tis. Kč.

Celková částka nákladů na pronájem kancelářských prostor a Home centra v roce 2022 a 2021 činila 12 677 tis. Kč, resp. 12 108 tis. Kč.

Skanska Residential a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

**16. VÝNOSY**

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

	2022		2021	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Prodej vlastních výrobků	2 187 294	-	846 079	-
Poskytování služeb	12 196	23 129	19 125	19 660
<b>Výnosy celkem</b>	<b>2 199 490</b>	<b>23 129</b>	<b>865 204</b>	<b>19 660</b>

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

Výnosy z prodeje zboží realizované v roce 2022 a 2021 ve výši 2 062 a 11 821 tis. Kč jsou tvořeny převážně prodejem pozemků.

Náklady na prodané zboží jsou vykázány v položce Změna stavu nedokončených výrobků.

**17. OSOBNÍ NÁKLADY**

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2022		2021	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích a kontrolních, orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích, a kontrolních, orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	73	3	69	3
Mzdy	95 252	18 944	84 997	18 559
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	27 653	3 907	25 033	3 721
Sociální náklady	8 003	168	7 497	154
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>130 908</b>	<b>23 019</b>	<b>117 527</b>	<b>22 434</b>

V roce 2022 a 2021 neobdrželi členové a bývalí členové řídicích a kontrolních orgánů odměny z důvodu jejich funkce.

Skanska Residential a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

**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	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Skanska a.s.	224	4 097	169 429	171 670
Skanska AB	-	-	831	240
Skanska Facility s.r.o.	-	-	543	216
Skanska Financial Services AB	-	274	-	-
Skanska IT Nordic Sweden AB	-	-	-	-
Skanska Kommerseill Utveckling Norden AB	-	-	-	-
Skanska Property Czech Republic, s.r.o.	-	-	-	39
Skanska Residential Development Poland Sp Z O O	19 221	15 287	2 232	2 782
Skanska Sverige AB	-	-	262	-
Skanska Transbeton, s.r.o.	-	-	137	-
<b>Celkem</b>	<b>19 445</b>	<b>19 658</b>	<b>173 473</b>	<b>174 947</b>

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

Společnost	Závazek k 31. 12. 2022	Závazek k 31. 12. 2021
Skanska a.s.	-	21
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>21</b>

**b) Přijaté půjčky**

V krátkodobých závazcích – ovládaná nebo ovládající osoba je k 31. 12. 2022 vykázán závazek z titulu cashpoolingu, který je řízen ING Bank.

Závazek k	Nákladové úroky v roce 2022	Úroky aktivované	Závazek k	Nákladové úroky v roce 2021	Úroky aktivované

Skanska Residential a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

	31.12.2022	do zásob v roce 2022		31.12.2021	do zásob v roce 2021	
Skanska Financial Services AB (cashpool / půjčka)	777 614	31 019	3 595	-	3 835	5 145
<b>Celkem</b>	<b>777 614</b>	<b>31 019</b>	<b>3 595</b>	<b>-</b>	<b>3 835</b>	<b>5 145</b>

**c) Poskytnuté půjčky**

V krátkodobých pohledávkách – ovládaná nebo ovládající osoba je k 31. 12. 2022 vykázána bezúročná finanční zápůjčka společnosti Skanska Residential Beta s.r.o. K 31.12.2021 je vykázána pohledávka z titulu cashpoolingu, který je řízen ING Bank.

	Pohledávka k 31.12.2022	Výnosové úroky v roce 2022	Pohledávka k 31.12.2021	Výnosové úroky v roce 2021
Skanska Reality Beta s.r.o.	143 414	-	-	-
Skanska Financial Services AB (cashpool / půjčka)	-	-	49 510	542
<b>Celkem</b>	<b>143 414</b>	<b>-</b>	<b>49 510</b>	<b>542</b>

**d) Transakce se spřízněnými stranami**

	Tržby		Nákupy	
	2022	2021	2022	2021
Port 7 s.r.o.	-	630	-	-
Skanska a.s.	61	903	937 663	905 620
Skanska AB	-	-	4 413	2 868
Skanska Facility s.r.o.	350	350	744	579
Skanska Financial Services AB	-	274	856	345
Skanska Kommersiell Utveckling Norden AB	-	-	43	2 396
Skanska Property Czech Republic, s.r.o.	-	-	33	27
Skanska Property Poland Sp. z o.o.	-	-	949	-
Skanska Residential Alfa s.r.o.	30	30	-	-
Skanska Residential Development Poland Sp Z O O	23 129	18 720	2 572	2 914
Skanska S.A.	-	-	171	-
Skanska Sverige AB	-	-	984	602
Skanska Transbeton, s.r.o.	-	-	113	-
<b>Celkem</b>	<b>23 570</b>	<b>20 907</b>	<b>948 541</b>	<b>915 351</b>

14

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

Skanska Residential a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

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 2022 a 2021 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.

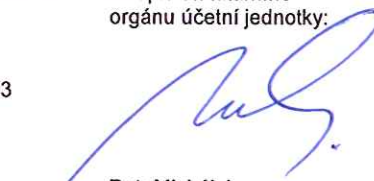

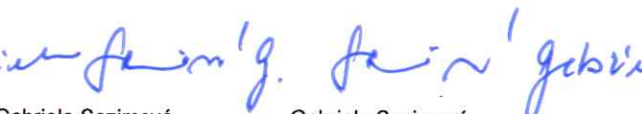
**19. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY**

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

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

Ke dni 1.2.2023 se novým členem představenstva stala Gabriela Sazimová.

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:
12. 6. 2023	 Petr Michálek	 Gabriela Sazimová	 Gabriela Sazimová

k 31. prosinci 2022

## Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

## ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé úč. období 2021
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>3 895 425</b>	<b>-122 177</b>	<b>3 773 248</b>	<b>3 779 975</b>
<b>A.</b>	<b>POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL</b>				
<b>B.</b>	<b>STÁLÁ AKTIVA</b>	<b>128 220</b>	<b>-49 654</b>	<b>78 566</b>	<b>41 573</b>
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	26 714	-25 715	999	3 107
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje				
2.	Ocenitelná práva	11 045	-10 194	851	2 311
1.	Software	11 045	-10 194	851	2 311
2.	Ostatní ocenitelná práva				
3.	Goodwill				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	15 669	-15 521	148	796
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	48 422	-23 939	24 483	38 466
B. II. 1.	Pozemky a stavby	34 120	-17 290	16 830	35 382
1.	Pozemky				
2.	Stavby	34 120	-17 290	16 830	35 382
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	14 302	-6 649	7 653	3 084
3.	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
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	0	0	0	0
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	53 084	0	53 084	0
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	53 084		53 084	
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	0	0	0	0
1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				
<b>C.</b>	<b>OBĚŽNÁ AKTIVA</b>	<b>3 766 948</b>	<b>-72 523</b>	<b>3 694 425</b>	<b>3 738 089</b>
C. I.	Zásoby	3 498 374	-71 837	3 426 537	3 593 681
C. I. 1.	Materiál				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	3 448 631	-65 410	3 383 221	3 593 527
3.	Výrobky a zboží	49 743	-6 427	43 316	154
1.	Výrobky	49 743	-6 427	43 316	154
2.	Zboží				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				
C. II.	Pohledávky	267 858	-686	267 172	143 611
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	46 685	0	46 685	49 270
1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Odložená daňová pohledávka	44 185		44 185	46 770
5.	Pohledávky ostatní	2 500	0	2 500	2 500
5.1.	Pohledávky za společnosti				
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
5.3.	Dohadné účty aktivní				
5.4.	Jiné pohledávky	2 500		2 500	2 500

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

k 31. prosinci 2022

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé úč. období 2021
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	221 173	-686	220 487	94 341
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	3 060	-686	2 374	15 587
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	143 414		143 414	49 510
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Pohledávky - ostatní	74 699	0	74 699	29 244
4.1.	Pohledávky za společnosti				
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
4.3.	Stát - daňové pohledávky	24 062		24 062	
4.4.	Krátkodobě poskytnuté zálohy	29 405		29 405	13 514
4.5.	Dohadné účty aktivní	20 721		20 721	15 368
4.6.	Jiné pohledávky	511		511	362
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek				
C. IV.	Peněžní prostředky	716	0	716	797
1.	Peněžní prostředky v pokladně	178		178	114
2.	Peněžní prostředky na účtech	538		538	683
D.	Časové rozlišení aktiv	257	0	257	313
D. 1.	Náklady příštích období	257		257	313
2.	Komplexní náklady příštích období				
3.	Příjmy příštích období				

k 31. prosinci 2022

## Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

## ROZVAHA

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2021
<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>3 773 248</b>	<b>3 779 975</b>
<b>A.</b>	<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>	<b>1 438 482</b>	<b>891 102</b>
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.	<b>Ažio a kapitálové fondy</b>	<b>24 782</b>	<b>24 782</b>
A. II. 1.	Ažio		
2.	Kapitálové fondy	24 782	24 782
1.	Ostatní kapitálové fondy	24 782	24 782
2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		
	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
3.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		
4.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
A. III.	<b>Fondy ze zisku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy		
2.	Statutární a ostatní fondy		
A. IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>	<b>366 320</b>	<b>242 288</b>
IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	366 320	242 288
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		
A. V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	<b>547 380</b>	<b>124 032</b>
A. VI.	<b>Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B. + C.</b>	<b>CIZÍ ZDROJE</b>	<b>2 331 118</b>	<b>2 882 608</b>
B.	<b>Rezervy</b>	<b>370 941</b>	<b>441 326</b>
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
2.	Rezerva na daň z příjmů		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
4.	Ostatní rezervy	370 941	441 326
C.	<b>Závazky</b>	<b>1 960 177</b>	<b>2 441 282</b>
C. I.	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>50 074</b>	<b>50 074</b>
1.	Vydané dluhopisy	0	0
1.	Výměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		
4.	Závazky z obchodních vztahů		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Odložený daňový závazek		
9.	Závazky - ostatní	50 074	50 074
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Dohadné účty pasivní		
3.	Jiné závazky	50 074	50 074
C. II.	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>1 910 103</b>	<b>2 391 208</b>
1.	Vydané dluhopisy		
1.	Výměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	838 962	2 178 673
4.	Závazky z obchodních vztahů	119 158	127 344
5.	Krátkodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	777 614	
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Závazky - ostatní	174 369	85 191
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Krátkodobé finanční výpomoci		
3.	Závazky k zaměstnancům	4 190	4 178
4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	1 940	2 460
5.	Stát - daňové závazky a dotace	68 686	12 412
6.	Dohadné účty pasivní	99 393	66 036
7.	Jiné závazky	160	105
D.	<b>Časové rozlišení pasiv</b>	<b>3 648</b>	<b>6 265</b>
D. 1.	Výdaje příštích období	3 630	4 874
2.	Výnosy příštích období	18	1 391

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

k 31. prosinci 2022

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2021
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	2 222 619	884 865
II.	Tržby za prodej zboží	2 062	11 821
<b>A.</b>	<b>Výkonová spotřeba</b>	<b>1 103 558</b>	<b>1 041 764</b>
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	4 204	5 455
A.3.	Služby	1 099 354	1 036 309
<b>B.</b>	<b>Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)</b>	<b>318 909</b>	<b>-479 656</b>
<b>C.</b>	<b>Aktivace (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D.</b>	<b>Osobní náklady</b>	<b>130 785</b>	<b>117 527</b>
D.1.	Mzdové náklady	95 149	84 997
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	35 636	32 530
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	27 633	25 033
D.2.2.	Ostatní náklady	8 003	7 497
<b>E.</b>	<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti</b>	<b>28 969</b>	<b>6 694</b>
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	28 982	6 693
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	28 982	6 693
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		
E.2.	Úpravy hodnot zásob		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	-13	1
<b>III.</b>	<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>611</b>	<b>-356</b>
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	31	12
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy	580	-368
<b>F.</b>	<b>Ostatní provozní náklady</b>	<b>-65 565</b>	<b>58 284</b>
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	8	
F.2.	Prodaný materiál		
F.3.	Daně a poplatky	2 405	2 481
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	-70 385	54 709
F.5.	Jiné provozní náklady	2 407	1 094
<b>*</b>	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>708 636</b>	<b>151 717</b>
<b>IV.</b>	<b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů		
<b>G.</b>	<b>Náklady vynaložené na prodané podíly</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>V.</b>	<b>Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
<b>H.</b>	<b>Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VI.</b>	<b>Výnosové úroky a podobné výnosy</b>	<b>1 537</b>	<b>542</b>
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	37	542
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	1 500	
<b>I.</b>	<b>Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>J.</b>	<b>Nákladové úroky a podobné náklady</b>	<b>31 019</b>	<b>3 835</b>
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	31 019	3 835
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		
<b>VII.</b>	<b>Ostatní finanční výnosy</b>	<b>100</b>	<b>126</b>
<b>K.</b>	<b>Ostatní finanční náklady</b>	<b>2 497</b>	<b>1 484</b>
<b>*</b>	<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>-31 879</b>	<b>-4 651</b>
<b>**</b>	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>676 757</b>	<b>147 066</b>

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

k 31. prosinci 2022

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2021
L.	Daň z příjmu	129 377	23 034
L.1.	Daň z příjmu splatná	126 792	43 788
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)	2 585	-20 754
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	547 380	124 032
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	547 380	124 032
^	Čistý obrát za účetní období	2 226 929	896 998

k 31. prosinci 2022  
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k 31. prosinci 2022 a 2021

		Stav v běžném období	Stav v minulém období 2021
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>			
Z.	Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)	676 757	147 066
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	-11 954	64 685
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv a pohledávek	28 984	6 693
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek	-12	1
A. 1. 3.	Změna stavu rezerv	-70 385	54 710
A. 1. 4.	Kurzové rozdíly		
A. 1. 5.	(Zisk) / ztráta z prodeje stálých aktiv	-23	-12
A. 1. 6.	Úrokové náklady a výnosy	29 482	3 293
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	664 803	211 751
A. 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-1 198 144	650 736
A. 2. 1.	Změna stavu zásob	167 144	-480 060
A. 2. 2.	Změna stavu obchodních pohledávek	13 213	18 024
A. 2. 3.	Změna stavu ostatních pohledávek a přechodných účtů aktiv	-45 661	5 834
A. 2. 4.	Změna stavu obchodních závazků	-8 186	33 994
A. 2. 5.	Změna stavu ostatních závazků a přechodných účtů pasiv	-1 324 654	1 072 944
A **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami	-533 341	862 487
A. 3. 1.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrmovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-29 155	-4 312
A. 4. 1.	Zaplacená daň z příjmů	-60 747	-162 686
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-623 243	695 489
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
B. 1. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-62 390	-4 814
B. 2. 1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	31	12
B. 3. 1.	Poskytnuté půjčky a úvěry	-93 904	-49 510
B. 4. 1.	Přijaté úroky	1 811	268
B. 5. 1.	Přijaté podíly na zisku		
B ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-154 452	-54 044
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>			
C. 1.	Změna stavu dlouhodobých závazků a dlouhodobých, příp. krátkodobých úvěrů	777 614	-341 913
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	777 614	-641 915
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-81	-470
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	797	1 267
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	716	797

Skanska Residential a.s. k 31. prosinci 2022  
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
<b>Zůstatek k 1. 1. 2021</b>	<b>500</b>	<b>500 000</b>	<b>24 782</b>	<b>0</b>	<b>-113 256</b>	<b>0</b>	<b>655 546</b>	<b>1 067 072</b>
Převod výsledku hospodaření					355 544	0	-355 544	0
Výsledek hospodaření za běžný rok							124 032	124 032
Oprava chyby minulých let / změna účetní metody							-2	-2
Výplata dividend							-300 000	-300 000
<b>Zůstatek k 31. 12. 2021</b>	<b>500</b>	<b>500 000</b>	<b>24 782</b>	<b>0</b>	<b>242 288</b>	<b>0</b>	<b>124 032</b>	<b>891 102</b>
Převod výsledku hospodaření					124 032		-124 032	0
Výsledek hospodaření za běžný rok							547 380	547 380
Ostatní - upravit dle potřeby, např. hedging, atd.							0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2022</b>	<b>500</b>	<b>500 000</b>	<b>24 782</b>	<b>0</b>	<b>366 320</b>	<b>0</b>	<b>547 380</b>	<b>1 438 482</b>

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

## Zpráva o vztazích

Statutární orgán společnosti Skanska Residential a.s., IČO: 024 45 344, se sídlem Křížíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8, vypracoval v souladu s § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) tuto Zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a společností Skanska Residential a.s., jako ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou a dále o vztazích mezi společností Skanska Residential a.s., jako ovládající osobou a jí přímo či zprostředkovaně ovládanými osobami za účetní období roku 2022.

### 1. Ovládaná osoba

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

### 2. Ovládající osoba

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

a jí stoprocentně vlastněná společnost:

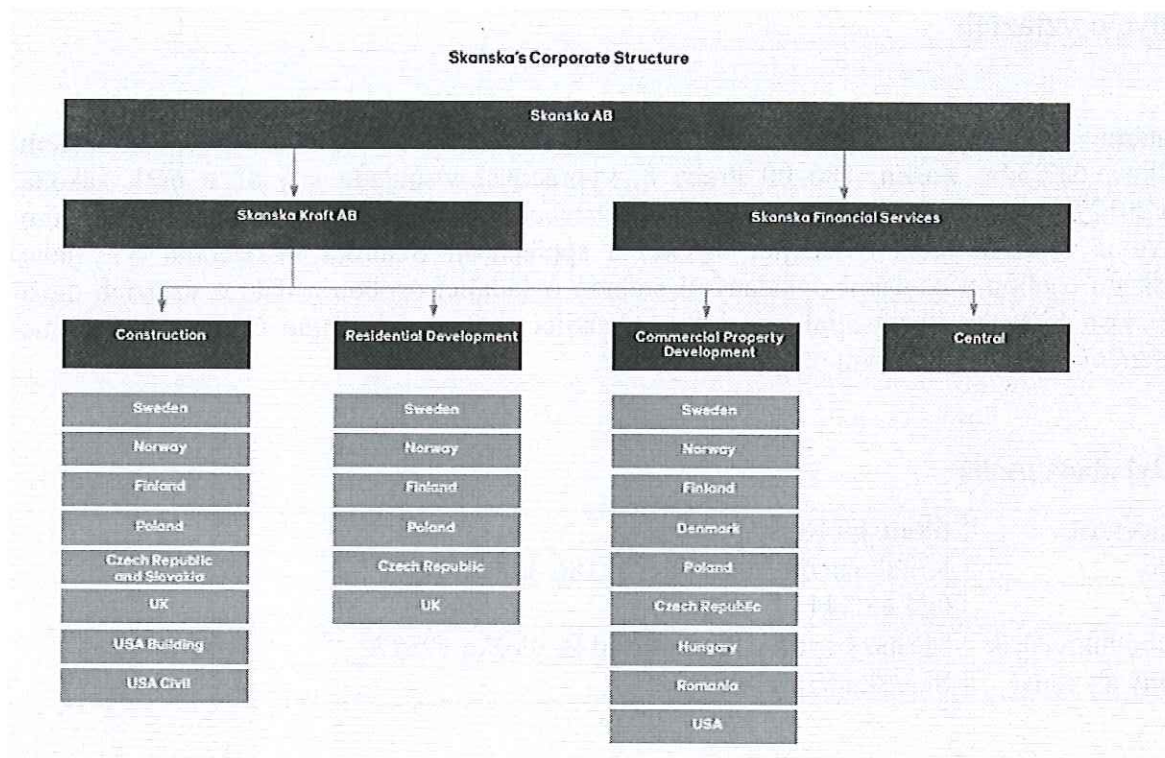
Společnost	<b>Skanska Kraft AB</b>
Sídlo	Warfvingesvägen 25, 112 74 Stockholm, Švédské království
Registrační číslo	556118 – 0943

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

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

Skupina Skanska v čele s mateřskou společností Skanska AB se sídlem ve Stockholmu působí zejména na vybraných trzích Evropy a Ameriky. V zásadě se člení na obchodní jednotky segmentu stavebnictví, 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 více zisku a současně částečně zaměstnávají obchodní jednotky segmentu stavebnictví. Tím skupina Skanska maximalizuje synergické efekty ve skupině.

Skupinu Skanska AB tvoří více než 700 právnických osob, které jsou teritoriálně rozmístěné a podnikají v následujících sektorech.



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

V této zprávě jsou dále uvedeny pouze ty společnosti, se kterými společnost Skanska Residential a.s. měla v roce 2022 obchodní či jiné vztahy.

	<b>Společnost</b>	<b>IČO</b>	<b>Sídlo</b>
	<i><b>Česká republika</b></i>		
	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
	Skanska Residential Development Alfa s.r.o.	281 81 981	Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8
	Skanska Residential Development Beta s.r.o.	293 55 371	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
	<i><b>Švédské království</b></i>		
	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
	<i><b>Polská republika</b></i>		
	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 Residential a.s. přímo či zprostředkovaně ovládá tyto osoby:

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

## 6. Způsob a prostředky ovládnání

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

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

V roce 2022 mezi společnostmi Skanska Residential a.s. a osobami ovládanými stejnou ovládací osobou nedošlo k novým podstatným právním jednáním. Uskutečněné vzájemné vztahy vycházely z uzavřených platných smluv a týkaly se především obchodních vztahů a zajišťování činností společností uvnitř skupiny Skanska. Na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob se neuskutečnila žádná jednání, která by se týkala majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu společnosti Skanska Residential a.s. podle účetní závěrky k 31. prosinci 2022.

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

## 8. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými platných v 2022

- a) Smlouvy o pronájmu nemovitostí mezi společnostmi Skanska Residential a.s. a Skanska Facility s.r.o.
- b) Smlouvy o poskytování služeb ve skupině Skanska, zejména:
  - Smlouva o poskytování účetních a administrativních služeb mezi společnostmi Skanska Residential a.s. a Skanska Residential Alfa s.r.o.
  - Smlouva o poskytování služeb mezi Skanska Residential a.s. a Skanska Residential Development Poland sp. z o.o.
  - Smlouva o poskytování služeb mezi Skanska a.s. a Skanska Residential a.s. v oblasti správy IT, personální a mzdové agendy, vedení účetnictví a daňové agendy a finančních služeb, účinné od 1.1.2014 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 1.1.2014.
  - Smlouva o poskytování služeb se Skanska Financial Services AB v oblasti poskytování finančních záruk a dalších finančních instrumentů, hodnocení úvěrových a dalších rizik protistran, poskytování makroekonomických a tržních analýz, podpora pojišťovacích a zajišťovacích operací z 8.3.2017.

- c) Smlouva o úvěru mezi společnostmi Skanska Financial Services AB a Skanska Residential a.s.
- d) Smlouvy o dílo na dodávky stavebních prací, materiálů a výrobků pro Skanska Residential a.s. z nichž objemově nejvýznamnějšími byly zejména dodávky stavebních prací a materiálu od Skanska a.s.

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

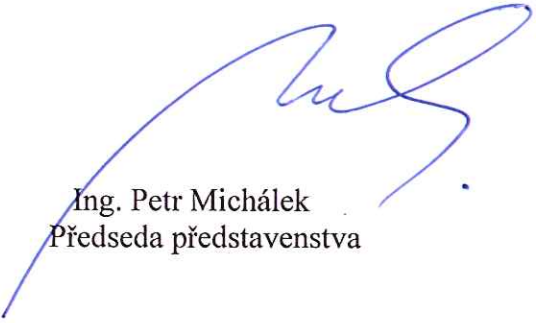
Ze vztahů, které jsou popsány v této zprávě, nevznikla ovládané osobě, společnosti Skanska Residential a.s., žádná újma, takže jí žádné vyrovnání nenáleží.

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

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

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

V Praze 31.3.2023



Ing. Petr Michálek  
Předseda představenstva



Ing. Gabriela Sazimová  
Člen představenstva