

# **Skanska Residential a.s.**

Výroční zpráva, zpráva auditora a účetní  
závěrka k 31. prosinci 2023

# **Výroční zpráva 2023**

Skanska Residential a.s.

IČ: 024 45 344

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

## 1. Úvodní slovo předsedy představenstva

Vážení akcionáři, partneři, kolegové,

dovoľte mi, abych Vám předložil výroční zprávu naší společnosti.

První polovina roku 2023 byla na trhu s novými byty v Praze stále ještě spojena s odloženou poptávkou z června 2022, kdy trh začal citelně ochlazovat. Přesto se začaly objevovat signály naznačující pozitivní výhled už začátkem roku. Lidé si do jisté míry zvykli na novou situaci, došlo k uklidnění nervozity kolem energetické krize a inflace společně s úrokovými sazbami přestaly růst dosud nevídaným tempem. Naopak začalo docházet k postupnému oživování hypotečního trhu a v polovině roku ČNB uvolnila limit pro poskytování hypoték DSTI. To vše se propsalo v poptávce a pomohlo k oživení trhu s novými byty, který v posledním čtvrtletí dosáhl svého dlouhodobého průměru, tj. 1 300 prodaných jednotek. V loňském roce se tak poptávka navrátila na úroveň před pandemií a celkem se prodalo 4 000 nových bytů, v meziročním srovnání jde o 29% nárůst.

Oživení trhu jsme zaznamenali také na prodejních výsledcích Skanska Residential, kdy jsme např. v rámci předprodeje druhé etapy Modřanského cukrovaru dosáhli více než 30 % prodaných jednotek ještě před zahájením výstavby, oproti obvyklým 10-15 %. Úspěšně jsme tak zahájili výstavbu 126 bytových jednotek, které jsou charakteristické zejména nejnižší energetickou náročností PENB-A, vysokým standardem vybavení nebo třeba modrozelenou infrastrukturou. Dobrých výsledků se nám dařilo naplňovat také u dalších bytových projektů, u kterých jsme pokračovali ve výstavbě dle stanového harmonogramu. V roce 2023 jsme tak dokončili a předali nové byty v první i druhé etapě projektu Albatros Kbely i mimopražského projektu Park Cihelka v Libčicích nad Vltavou.

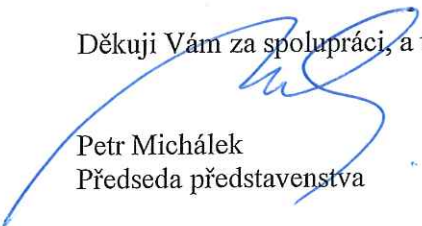
Zároveň jsme nadále upevňovali svou pozici lídra v oblasti udržitelnosti a inovací, kdy jsme mimo jiné jako první v České republice otestovali technologii 3D tisku z betonu během ostrého provozu výstavby v Modřanském cukrovaru. Pilotní projekt dopadl úspěšně a během dvou hodin dokázala robotická tiskárna vytvořit kompletní místnost pro zázemí sdílené terasy. V budoucnu proto chceme využít 3D tisk např. na konstrukce, které se běžně dělají prefabrikovanou cestou, jako jsou balkony a uvažujeme také o dalším využití v rezidenční výstavbě.

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

V roce 2024 jsme připraveni spustit prodej hned několika projektů, a to novou etapu čtvrti Emila Kolbena v pražských Vysočanech, další fázi projektu Albatros Kbely, chystáme se představit také první fázi zcela nového projektu v pražských Malešicích s názvem Habitat, který celkem nabídne přes 1 000 bytových jednotek a rezidenční komplex D.O.K. v pražských Radlicích, jehož součástí bude doposud největší bytový dům ze dřeva v ČR. Dále počítáme s předáním první etapy Modřanského cukrovaru, třetí etapy Albatros Kbely a s kolaudací bytového domu Alfred v pražských Vysočanech.

Jsme přesvědčeni, že rok 2024 bude pokračovat v pozitivním trendu z roku 2023, stejně jako vývoj a stabilizace ekonomické situace v České republice. Vzhledem k dalšímu očekávanému uvolňování podmínek pro získání hypoték a postupnému snižování úrokových sazeb se dá i v roce 2024 očekávat vyšší zájem o nové bydlení v Praze a návrat k tradičnímu tržnímu tempu. Jsme připraveni na pražský trh uvést nemalé množství kvalitního nízkoenergetického bydlení s důrazem na nízkou uhlíkovou stopu a v této vizi chceme i nadále pokračovat také ve vývoji projektů pro následující roky.

Děkuji Vám za spolupráci, 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, fototermitické 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 clientské 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 2023 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 2023.

## 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 2023, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2023, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

### *Základ pro výrok*

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

### *Ostatní informace*

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

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

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

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

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

### *Odpovědnost představenstva 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 metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

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



Hana Mužátková, statutární auditor  
evidenční č. 2185

10. května 2024  
Praha, Česká republika

**Skanska Residential a.s.**

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé
		Brutto	Korekce	Netto	úč. období 2022 Netto
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>4 137 091</b>	<b>-107 850</b>	<b>4 029 241</b>	<b>3 773 248</b>
<b>A.</b>	<b>POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL</b>				
<b>B.</b>	<b>STÁLÁ AKTIVA</b>	<b>121 401</b>	<b>-42 140</b>	<b>79 261</b>	<b>78 566</b>
<b>B. I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>18 279</b>	<b>-17 369</b>	<b>910</b>	<b>999</b>
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje				
2.	Ocenitelná práva	11 149	-11 079	70	851
1.	Software	11 149	-11 079	70	851
2.	Ostatní ocenitelná práva				
3.	Goodwill				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	6 327	-6 290	37	148
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	803		803	
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	803		803	
<b>B. II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>47 338</b>	<b>-24 771</b>	<b>22 567</b>	<b>24 483</b>
B. II. 1.	Pozemky a stavby	34 120	-17 779	16 341	16 830
1.	Pozemky				
2.	Stavby	34 120	-17 779	16 341	16 830
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	13 202	-6 992	6 210	7 653
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	16		16	
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	16		16	
<b>B. III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>55 784</b>	<b>0</b>	<b>55 784</b>	<b>53 084</b>
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	55 784		55 784	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				
1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				
<b>C.</b>	<b>OBĚŽNÁ AKTIVA</b>	<b>4 015 445</b>	<b>-65 710</b>	<b>3 949 735</b>	<b>3 694 425</b>
<b>C. I.</b>	<b>Zásoby</b>	<b>3 749 631</b>	<b>-65 532</b>	<b>3 684 099</b>	<b>3 426 537</b>
C. I. 1.	Materiál				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	3 661 320	-65 410	3 595 910	3 383 221
3.	Výrobky a zboží	88 311	-122	88 189	43 316
1.	Výrobky	88 311	-122	88 189	43 316
2.	Zboží				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				
<b>C. II.</b>	<b>Pohledávky</b>	<b>265 031</b>	<b>-178</b>	<b>264 853</b>	<b>267 172</b>
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	44 759	0	44 759	46 685
1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Odložená daňová pohledávka	44 759		44 759	44 185
5.	Pohledávky ostatní				2 500
5.1.	Pohledávky za společníky				
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
5.3.	Dohadné účty aktivní				
5.4.	Jiné pohledávky				2 500

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé úč. období 2022
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	220 272	-178	220 094	220 487
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	749	-178	571	2 374
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	143 414		143 414	143 414
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Pohledávky - ostatní	76 109		76 109	74 699
4.1.	Pohledávky za společníky				
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
4.3.	Stát - daňové pohledávky	28 891		28 891	24 062
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	27 532		27 532	29 405
4.5.	Dohadné účty aktivní	19 301		19 301	20 721
4.6.	Jiné pohledávky	385		385	511
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek				
C. IV.	Peněžní prostředky	783	0	783	716
1.	Peněžní prostředky v pokladně				178
2.	Peněžní prostředky na účtech	783		783	538
D.	Časové rozlišení aktiv	245	0	245	257
D. 1.	Náklady příštích období	245		245	257
2.	Komplexní náklady příštích období				
3.	Příjmy příštích období				

## ROZVAHA

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2022
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>4 029 241</b>	<b>3 773 248</b>
<b>A.</b>	<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>	<b>1 556 648</b>	<b>1 438 482</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.	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 (+/-)	763 701	366 320
IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	763 701	366 320
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	268 165	547 380
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	0	0
<b>B. + C.</b>	<b>CIZÍ ZDROJE</b>	<b>2 470 015</b>	<b>2 331 118</b>
B.	Rezervy	345 522	370 941
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
2.	Rezerva na daň z příjmů		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
4.	Ostatní rezervy	345 522	370 941
C.	Závazky	2 124 493	1 960 177
C. I.	Dlouhodobé závazky	20 417	50 074
1.	Vydané dluhopisy		
1. 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	20 417	50 074
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Dohadné účty pasivní		
3.	Jiné závazky	20 417	50 074
C. II.	Krátkodobé závazky	2 104 076	1 910 103
1.	Vydané dluhopisy		
1. 1.	Vyměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	865 941	838 962
4.	Závazky z obchodních vztahů	181 562	119 158
5.	Krátkodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	986 812	777 614
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Závazky - ostatní	69 761	174 369
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Krátkodobé finanční výpomoci		
3.	Závazky k zaměstnancům	4 948	4 190
4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	2 162	1 940
5.	Stát - daňové závazky a dotace	9 185	68 686
6.	Dohadné účty pasivní	43 116	99 393
7.	Jiné závazky	10 350	160
D.	Časové rozlišení pasív	2 578	3 648
D. 1.	Výdaje příštích období	2 385	3 630
2.	Výnosy příštích období	193	18

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2022
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1 571 066	2 222 619
II.	Tržby za prodej zboží	187	2 062
A.	<b>Výkonová spotřeba</b>	<b>1 325 593</b>	<b>1 103 558</b>
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	2 949	4 204
A.3.	Služby	1 322 644	1 099 354
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-251 252	318 909
C.	Aktivace (-)	0	0
D.	<b>Osobní náklady</b>	<b>126 517</b>	<b>130 785</b>
D.1.	Mzdové náklady	91 980	95 149
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	34 537	35 636
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	27 160	27 633
D.2.2.	Ostatní náklady	7 377	8 003
E.	<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti</b>	<b>-3 528</b>	<b>28 969</b>
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	3 285	28 982
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	3 285	28 982
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	-6 305	
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	-508	-13
III.	<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>212</b>	<b>611</b>
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	33	31
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy	179	580
F.	<b>Ostatní provozní náklady</b>	<b>-21 635</b>	<b>-65 565</b>
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	11	8
F.2.	Prodaný materiál		
F.3.	Daně a poplatky	2 031	2 405
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	-25 419	-70 385
F.5.	Jiné provozní náklady	1 742	2 407
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>395 770</b>	<b>708 636</b>
IV.	<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		
G.	<b>Náklady vynaložené na prodané podíly</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
V.	<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		
H.	<b>Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
VI.	<b>Výnosové úroky a podobné výnosy</b>	<b>745</b>	<b>1 537</b>
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	745	37
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		1 500
I.	<b>Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
J.	<b>Nákladové úroky a podobné náklady</b>	<b>73 107</b>	<b>31 019</b>
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	73 107	31 019
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		
VII.	<b>Ostatní finanční výnosy</b>	<b>67</b>	<b>100</b>
K.	<b>Ostatní finanční náklady</b>	<b>1 927</b>	<b>2 497</b>
*	<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>-74 222</b>	<b>-31 879</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>321 548</b>	<b>676 757</b>

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2022
L.	Daň z příjmu	53 383	129 377
L.1.	Daň z příjmu splatná	53 958	126 792
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)	-575	2 585
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	268 165	547 380
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	268 165	547 380
*	Čistý obrát za účetní období	1 572 277	2 226 929

k 31. prosinci 2023  
Statutární formulář českých finančních výkazů v tis. Kč

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k 31. prosinci 2023 a 2022

		Stav v běžném období	Stav v minulém období 2022
<i>Peněžní toky z provozní činnosti</i>			
<b>Z.</b>	<b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)</b>	<b>321 548</b>	<b>676 757</b>
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	44 067	-11 954
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv a pohledávek	3 971	28 984
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek	-6 825	-12
A. 1. 3.	Změna stavu rezerv	-25 419	-70 385
A. 1. 4.	Kurzové rozdíly		
A. 1. 5.	(Zisk) / ztráta z prodeje stálých aktiv	-22	-23
A. 1. 6.	Úrokové náklady a výnosy	72 362	29 482
A. 1. 7.	Ostatní nepeněžní operace (např. přecenění na reálnou hodnotu do HV, přijaté dividendy)		
<b>A *</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, placenými úroky a mimořádnými položkami</b>	<b>365 615</b>	<b>664 803</b>
A. 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-137 534	-1 198 144
A. 2. 1.	Změna stavu zásob	-219 790	167 144
A. 2. 2.	Změna stavu obchodních pohledávek	1 117	13 213
A. 2. 3.	Změna stavu ostatních pohledávek a přechodných účtů aktiv	30 513	-45 661
A. 2. 4.	Změna stavu obchodních závazků	62 404	-8 186
A. 2. 5.	Změna stavu ostatních závazků a přechodných účtů pasiv	-11 778	-1 324 654
<b>A **</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami</b>	<b>228 081</b>	<b>-533 341</b>
A. 3. 1.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-103 423	-29 155
A. 4. 1.	Zaplacená daň z příjmů	-150 920	-60 747
<b>A ***</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>-26 262</b>	<b>-623 243</b>
<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>			
B. 1. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-3 991	-62 390
B. 2. 1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	33	31
B. 3. 1.	Poskytnuté půjčky a úvěry		-93 904
B. 4. 1.	Přijaté úroky	745	1 811
B. 5. 1.	Přijaté podíly na zisku		
<b>B ***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>-3 213</b>	<b>-154 452</b>
<i>Peněžní toky z finanční činnosti</i>			
C. 1.	Změna stavu dlouhodobých závazků a dlouhodobých, příp. krátkodobých úvěrů	179 542	777 614
C. 2. 1.	Dopady změn základního kapitálu na peněžní prostředky		
C. 2. 2.	Vyplacené podíly na zisku	-150 000	
C. 2. 3.	Dopad ostatních změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky		
<b>C ***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>29 542</b>	<b>777 614</b>
<b>F.</b>	<b>Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků</b>	<b>67</b>	<b>-81</b>
<b>P.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>	<b>716</b>	<b>797</b>
<b>R.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>783</b>	<b>716</b>

Skanska Residential a.s. k 31. prosinci 2023  
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

	Počet akcií	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměně obchodních korporací (+/-)	Rozdíly z ocenění při přeměně 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. 2022</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
<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>
Převod výsledku hospodaření					397 380		-397 380	0
Výsledek hospodaření za běžný rok							268 165	268 165
Oprava chyby minulých let / změna účetní metody						1		1
Výplata dividend							-150 000	-150 000
<b>Zůstatek k 31. 12. 2023</b>	<b>500</b>	<b>500 000</b>	<b>24 782</b>	<b>0</b>	<b>763 701</b>	<b>0</b>	<b>268 165</b>	<b>1 556 648</b>

Skanska Residential a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

## 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. Společnost sídlí na adrese Křižíkova 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 2023:

Představenstvo	
Předseda:	Petr Michálek
Člen:	Juraj Murín
Člen:	Gabriela Sazimová
Dozorčí rada	
Předseda:	Björn Olof Mattsson
Člen:	Petr Holeček
Člen:	Pavčina Matoušková

Gabriela Sazimová se stala členem představenstva ke dni 1. února 2023.

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 2023

## **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 2023 a 2022. Účetní závěrka k 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022 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 2023 a 2022 jsou následující:

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

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

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

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

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

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

U staveb pořízených v rámci koupě průmyslových areálů jsou převzaty původní pořizovací ceny a oprávký 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

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 2023

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

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

#### **b) Finanční majetek**

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti v ovládaných osobách.

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

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

#### **c) Peněžní prostředky**

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

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

#### **d) Zásoby**

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

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

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

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 2023

#### **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 nájmného 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.

Skanska Residential a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

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

#### **j) Použití odhadů**

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

#### **k) Účtování výnosů a nákladů**

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

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

#### **l) Daň z příjmů**

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

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

#### **m) Následné události**

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

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

Skanska Residential a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

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

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	11 045	104	-	-	11 149
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	15 669	-	-9 342	-	6 327
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	-	802	-	-	802
<b>Celkem 2023</b>	<b>26 714</b>	<b>906</b>	<b>-9 342</b>	<b>-</b>	<b>18 278</b>
<b>Celkem 2022</b>	<b>23 970</b>	<b>2 744</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26 714</b>

**OPRÁVKY**

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Vyřazení	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Software	-10 194	-885	-	-11 079	70
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-15 521	-111	9 342	-6 290	37
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	802
<b>Celkem 2023</b>	<b>-25 715</b>	<b>-996</b>	<b>9 342</b>	<b>-17 369</b>	<b>909</b>
<b>Celkem 2022</b>	<b>-20 863</b>	<b>-4 852</b>	<b>-</b>	<b>-25 715</b>	<b>999</b>

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

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby	34 120	-	-	-	34 120
Hmotné movité věci a jejich soubory	14 302	368	-1 468	-	13 202
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-	16	-	-	16
<b>Celkem 2023</b>	<b>48 422</b>	<b>384</b>	<b>-1 468</b>	<b>-</b>	<b>47 338</b>
<b>Celkem 2022</b>	<b>79 873</b>	<b>10 252</b>	<b>-41 703</b>	<b>-</b>	<b>48 422</b>

Skanska Residential a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

**OPRÁVKY**

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Zůstatková cena prodaného a likvidovaného majetku	Převod do nedokončené výroby	Vyřazení	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Stavby	-17 289	-489	-	-	-	-17 778	16 342
Hmotné movité věci a jejich soubory	-6 649	-1 800	-11	-	1 468	-6 992	6 210
<b>Celkem 2023</b>	<b>-23 938</b>	<b>-2 303</b>	<b>-11</b>	<b>-</b>	<b>1 468</b>	<b>-24 770</b>	<b>22 568</b>
<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>

Dlouhodobý majetek není zatížen zástavním právem.

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

Přehled hlavních ukazatelů ovládaných osob k 31.12.2022 a 31. 12. 2023 (v tis. Kč):

	Počáteční zůstatek k 1.1.2022	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31.12.2022	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31.12.2023
Podíly v ovládaných a řízených společnostech	0	53 084	0	53 084	2 700	0	55 784
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>53 084</b>	<b>0</b>	<b>53 084</b>	<b>2 700</b>	<b>0</b>	<b>55 784</b>

	Residential Alfa s.r.o.		Skanska Residential Beta s.r.o.		Skanska Residential Gamma s.r.o.	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Podíl v %	100 %	100 %	100 %	100 %	n/a	100 %
Aktiva celkem	189	189	143 704	158 482	n/a	200
Vlastní kapitál	-1 614	1 235	-3 695	-4 254	n/a	200
Základní kapitál a kapit. fondy	200	200	200	200	n/a	200
Neuhrazená ztráta minulých let	-1 669	-1 814	-1 689	-3 895	n/a	0
VH běžného roku	-145	349	-2 206	-559	n/a	0
Cena pořízení podílu	0	2 500	53 084	53 084	n/a	200

Společnost Skanska Residential Alfa s.r.o. změnila s účinností od 1.9.2023 obchodní firmu na Residential Alfa s.r.o. S účinností 1.10.2023 byla do Obchodního rejstříku zapsána společnost Skanska Residential Gamma s.r.o., ve které je společnost Skanska Residential a.s. zapsána jako jediný společník. Finanční informace o společnostech Residential Alfa s.r.o. a Skanska Residential Beta s.r.o.

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 2023

a Skanska Residential Gamma s.r.o. byly získány z auditorem neověřených účetních závěrek společností.

Sídla dceřiných společností jsou následující:

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

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

## 5. ZÁSOBY

K 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022 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 122 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 2023 a 2022 vytvořeny opravné položky na základě analýzy platební schopnosti zákazníků a věkové struktury pohledávek (viz bod 8).

K 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022 pohledávky po lhůtě splatnosti činily 261 tis. Kč a 686 tis. Kč.

Krátkodobé poskytnuté zálohy k 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022 činily 27 532 tis. Kč a 29 405 tis. Kč a jsou tvořeny především provozními zálohami, které zatím nebyly vyúčtovány.

V položce Stát jsou vykázány zejména daňové pohledávky k 31. 12. 2023 z titulu přeplatku na dani z příjmu právnických osob ve výši 28 891 tis. Kč (viz body 11 a 13). K 31. 12. 2022 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. Viz bod 18. b.

## 8. OPRAVNÉ POLOŽKY

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

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 2023

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

Opravné položky k:	Zůstatek k 31. 12. 2021	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2022	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2023
zásobám	71 837	-	-	71 837	-	-6 305	65 532
pohledávkám - ostatní	699	-	-13	686	178	-686	178
Celkem	72 536	-	-13	72 523	178	-6 991	65 710

## 9. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výdaje příštích období k 31.12.2023 a k 31.12.2022 ve výši 2 385 tis. Kč, resp. 3 630 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.

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

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady společnosti konané dne 28. 6. 2022 bylo schváleno převedení výsledku hospodaření za rok 2021 ve výši 124 032 tis. Kč na účet výsledku hospodaření minulých období.

## 11. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy na	Zůstatek k 31. 12. 2021	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2022	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2023
prémie	32 205	30 055	-32 205	30 055	26 016	-30 055	26 016
dovolenou	1 369	1 391	-1 369	1 391	1 485	-1 391	1 485
ostatní	407 752	96 167	-164 424	339 495	71 374	-92 848	318 021
Celkem	441 326	127 613	-197 998	370 941	98 875	-124 294	345 522

Skanska Residential a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

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

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

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).

## **12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY**

Jiné dlouhodobé závazky k 31. 12. 2023 a k 31. 12. 2022 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. V roce 2023 došlo k úpravě platebního kalendáře.

## **13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY**

K 31.12.2023 činily krátkodobé závazky z obchodních vztahů celkově 181 562 tis. Kč a byly tvořeny především závazky z titulu dodávek stavebních a projektových prací. Krátkodobé obchodní závazky z obchodních vztahů k 31.12.2022 činily 119 158 tis. Kč.

K 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022 měla společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti více než 30 dní v částce 76 tis. Kč a 460 tis. Kč.

Krátkodobé přijaté zálohy k 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022 představují především zaplacené zálohy v souvislosti s budoucím prodejem dosud nepřevedených bytů ve výši 865 941 tis. Kč, resp. 838 962 tis. Kč.

K 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022 společnost eviduje 2 162 tis. Kč a 1 940 tis. Kč závazků pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení splatných v lednu následujícího roku.

K 31. 12. 2023 je na pozici Stát – daňové závazky vykázána částka 9 185 tis. Kč, z čehož 8 250 tis. Kč činí závazek z titulu daně z přidané hodnoty a 935 tis. Kč činí závazek z titulu daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti (viz bod 11).

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).

Dohadné účty pasivní k 31.12.2023 a 31.12.2022 ve výši 43 116 tis. Kč a 99 392 tis. Kč zahrnují především nevyfakturované dodávky stavebních prací.

Krátkodobé závazky vůči spřízněným osobám (viz bod 18).

Skanska Residential a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

**14. DAŇ Z PŘÍJMŮ**

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

	2023	2022
Zisk před zdaněním	321 549	676 757
Nezdanitelné výnosy	-535	-
Rozdíly mezi účetními a daňovými odpisy	67	-1 061
Rozdíl mezi účetní a daňovou cenou vyřazeného majetku	-	7 502
Neodečitatelné náklady:		
Rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou prodaných vlastních výrobků	252	49 348
Rozpuštění/tvorba opravných položek	-6 149	-342
Rozpuštění/tvorba rezerv	-25 419	-70 385
Ostatní (např. náklady na reprezentaci, manka a škody)	3 075	6 468
Zdanitelný příjem	292 840	668 305
Odpočet daňové ztráty	-	-
Sazba daně z příjmu	19 %	19 %
Daň	55 640	126 978
Sleva na dani	-28	-28
Úprava daně minulých let	-1 653	-158
Splatná daň	53 959	126 792

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

Položky odložené daně	2023		2022	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	-	-1 006	-	-923
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	37	-	4	-
OP k zásobám	13 762	-	13 649	-
Rezervy	56 191	-	53 355	-
Přecenění majetku a závazků	-	-24 225	-	-21 965
Ostatní dočasné rozdíly	-	-	65	-
Celkem	69 990	-25 231	67 073	-22 888
Netto	44 759		44 185	

Skanska Residential a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

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 2023 a 2022 dosáhla výše 4 927 tis. Kč, resp. 4 875 tis. Kč.

Celková částka nákladů na pronájem kancelářských prostor a Home centra v roce 2023 a 2022 činila 14 416 tis. Kč, resp. 12 677 tis. Kč.

## 16. VÝNOSY

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

	2023		2022	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Prodej vlastních výrobků	1 536 827	-	2 187 294	-
Poskytování služeb	9 236	25 003	12 196	23 129
<b>Výnosy celkem</b>	<b>1 546 063</b>	<b>25 003</b>	<b>2 199 490</b>	<b>23 129</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 2023 a 2022 ve výši 187 a 2 062 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):

	2023		2022	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích a kontrolních, orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích, a kontrolních, orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	65	3	73	3
Mzdy	91 948	19 862	95 252	18 944
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	27 161	3 858	27 653	3 907
Sociální náklady	7 377	155	8 003	168
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>126 486</b>	<b>23 875</b>	<b>130 908</b>	<b>23 019</b>

12

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 2023

V roce 2023 a 2022 neobdrželi členové a bývalí členové řídicích a kontrolních orgánů odměny z důvodu jejich funkce.

## 18. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

### a) Pohledávky a závazky z obchodních vztahů včetně dohadných položek

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

	Pohledávky (včetně dohadných položek) k		Závazky (včetně dohadných položek) k	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Skanska a.s.	5 498	224	182 689	169 429
Skanska Residential Beta s.r.o.	2			
Skanska AB	-	-	1 983	831
Skanska Facility s.r.o.	-	-	41	543
Skanska Financial Services AB	-	-	-	-
Skanska IT Nordic Sweden AB	-	-	-	-
Skanska Kommerseill Utveckling Norden AB	-	-	2 450	-
Skanska Property Czech Republic, s.r.o.	-	-	18	-
Skanska Residential Development Poland Sp Z O O	19 305	19 221	6 720	2 232
Skanska Sverige AB	-	-	-	262
Skanska Transbeton, s.r.o.	-	-	-	137
<b>Celkem</b>	<b>24 805</b>	<b>19 445</b>	<b>193 919</b>	<b>173 473</b>

### b) Přijaté půjčky

V krátkodobých závazcích – ovládaná nebo ovládající osoba je k 31. 12. 2023 vykázán závazek z titulu cashpoolingu, který je řízen ING Bank.

	Závazek k	Nákladové úroky v roce 2023	Úroky aktivované do zásob v roce 2023	Závazek k	Nákladové úroky v roce 2022	Úroky aktivované do zásob v roce 2022
	31.12.2023			31.12.2022		
Skanska Financial Services AB (cashpool / půjčka)	986 812	43 055	31 467	777 614	31 019	3 595
<b>Celkem</b>	<b>986 812</b>	<b>43 055</b>	<b>31 467</b>	<b>777 614</b>	<b>31 019</b>	<b>3 595</b>

Skanska Residential a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

**c) Poskytnuté půjčky**

V krátkodobých pohledávkách – ovládaná nebo ovládající osoba je k 31. 12. 2023 vykázána bezúročná finanční zápůjčka společnosti Skanska Residential Beta s.r.o. K 31.12.2022 je vykázána pohledávka z titulu cashpoolingu, který je řízen ING Bank.

	Pohledávka k 31.12.2023	Výnosové úroky v roce 2023	Pohledávka k 31.12.2022	Výnosové úroky v roce 2022
Skanska Residential Beta s.r.o.	143 414	-	143 414	-
<b>Celkem</b>	<b>143 414</b>	<b>-</b>	<b>143 414</b>	<b>-</b>

**d) Transakce se spřízněnými stranami**

	Tržby		Nákupy	
	2023	2022	2023	2022
Port 7 BC s.r.o.	3 201	-	-	-
Skanska a.s.	71	61	1 160 055	937 663
Skanska AB	-	-	8 398	4 413
Skanska Facility s.r.o.	350	350	593	744
Skanska Financial Services AB	-	-	887	856
Skanska Kommersiell Utveckling Norden AB	-	-	2 450	43
Skanska Property Czech Republic, s.r.o.	-	-	131	33
Skanska Property Poland Sp. z o.o.	-	-	-	949
Residential Alfa s.r.o.	30	30	-	-
Skanska Residential Development Poland Sp Z O O	21 380	23 129	6 674	2 572
Skanska S.A.	-	-	62	171
Skanska Sverige AB	-	-	658	984
Skanska Transbeton, s.r.o.	-	-	2	113
<b>Celkem</b>	<b>25 035</b>	<b>23 570</b>	<b>1 179 901</b>	<b>948 541</b>

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

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

V roce 2023 a 2022 neobdrželi členové statutárních ani kontrolních orgánů a řídicí pracovníci žádné zápůjčky, přiznané záruky, zálohy ani jiné výhody. Jedinou výhodou je používání služebních automobilů

Skanska Residential a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

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

Společnost Residential Alfa s.r.o. jako ovládaná osoba vstoupila ke dni 1.2.2024 do likvidace.

Společnost očekává, že se v souladu se zákonem o dorovnávací dani pro velké nadnárodní skupiny a velké vnitrostátní skupiny stane v následujícím účetním období poplatníkem dorovnávací daně. Mateřská společnost Skanska AB provedla předběžnou analýzu dopadů dorovnávací daně na základě dat za kalendářní rok 2022 a odhadovaných výsledků za roky 2023 a 2024. Na základě této analýzy došla k závěru, že vzhledem k efektivní sazbě daně společnosti, velikosti dlouhodobých hmotných aktiv, počtu zaměstnanců a obratu společnosti nebude mít aplikace dorovnávací daně na společnost žádný dopad.

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:
10. 5. 2024	 Petr Michálek	 Gabriela Sazimová	 Gabriela Sazimová
	 Gabriela Sazimová		

## Zpráva o vztazích

---

Statutární orgán společnosti Skanska Residential a.s., IČO: 024 45 344, se sídlem Křižíkova 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 2023.

### 1. Ovládaná osoba

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

a jí stoprocentně vlastněná společnost:

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

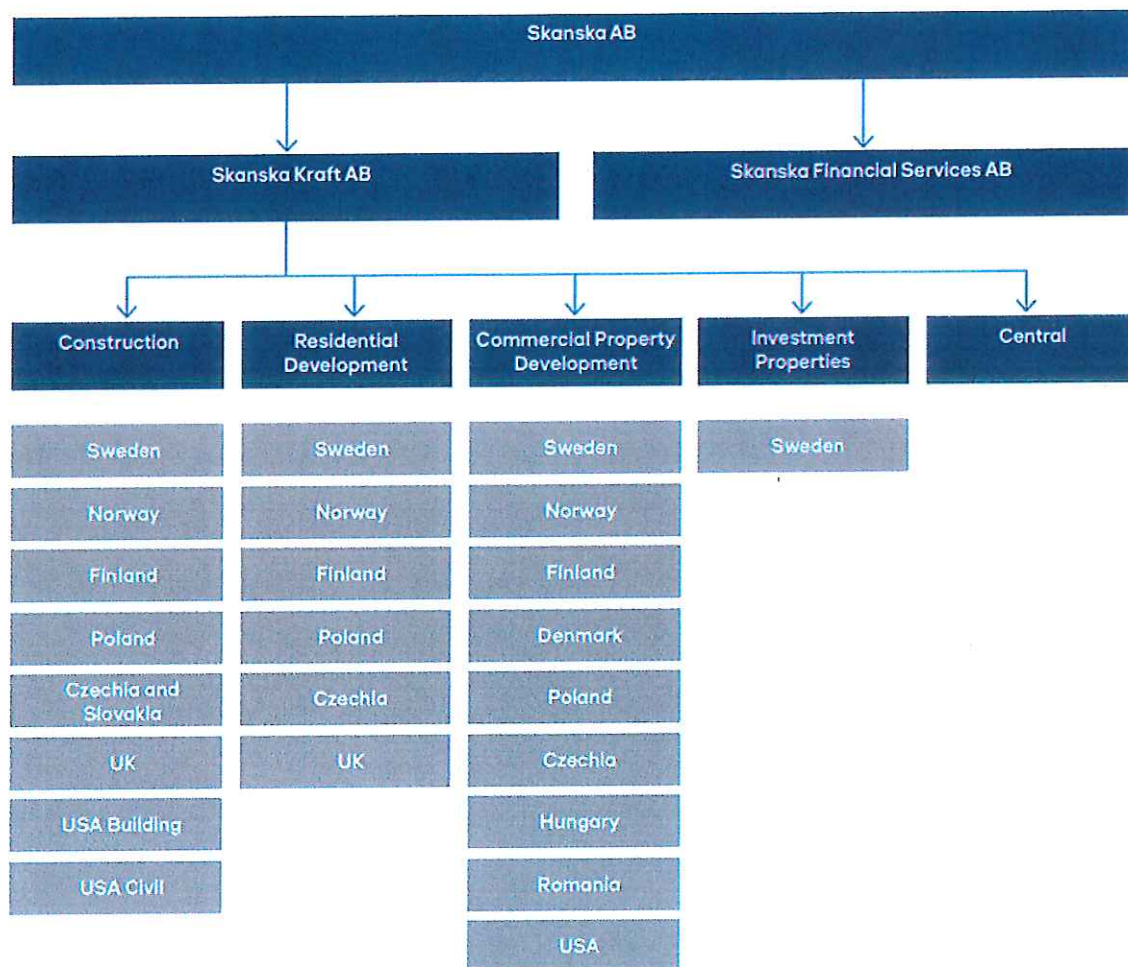
kteřá je jediným akcionářem ovládané osoby a dále přímo či zprostředkovaně ovládá společností ovládané stejnými ovládajícími osobami.

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

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

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

## Skanska's Corporate Structure



## 4. Osoby přímo či zprostředkovaně ovládané ovládající osobou

V této zprávě jsou dále uvedeny pouze ty společnosti, se kterými společnost Skanska Residential a.s. měla v roce 2023 obchodní či jiné vztahy.

	Společnost	IČO	Sídlo
	<i>Česká republika</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
	Residential Alfa s.r.o.	281 81 981	Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8
	Skanska Residential Beta s.r.o.	293 55 371	Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8
	Skanska Residential Gamma s.r.o.	197 54 442	Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8
	Skanska Facility s.r.o.	256 61 531	Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8
	Skanska Transbeton, s.r.o.	604 71 778	Toužimská 664, Letňany, 199 00, Praha 9
	<i>Švédské království</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>Polská republika</i>		

Skanska Residential Development Poland Sp. Z o.o.	143237547	Al. Soldarności 173, 00-877, Warszawa
---	-----------	---------------------------------------

## 5. Osoby přímo či zprostředkovaně ovládané ovládanou osobou

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

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

## 6. Způsob a prostředky ovládní

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 2023 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 2023.

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 2023

- a) Smlouvy o pronájmu nemovitostí mezi společností 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 společností Skanska Residential a.s. a Residential Alfa s.r.o.
  - Smlouva o poskytování služeb mezi Skanska Residential a.s. a Skanska Residential Development Poland sp. z o.o.
  - 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 cashpoolingu mezi společnostmi Skanska Financial Services AB a Skanska Residential a.s.
- d) Smlouvy o dílo na dodávky stavebních prací, materiálů a výrobků pro Skanska Residential a.s. z nichž objemově nejvýznamnějšími byly zejména dodávky stavebních prací a materiálu od Skanska a.s.

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

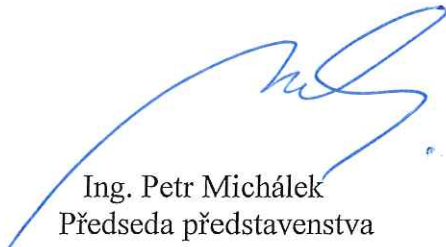
Ze vztahů, které jsou popsány v této zprávě, nevznikla ovládané osobě, společnosti Skanska Residential a.s., žádná újma, takže jí žádné vyrovnání nenáleží.

## 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 přináší synergické efekty a umožňují společnosti Skanska Residential a.s. využívat trhy, ve kterých působí ostatní společnosti skupiny zejména v době, kdy tuzemský trh stagnuje a jen zvolna se oživuje.

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

V Praze 18.3.2024



Ing. Petr Michálek  
Předseda představenstva



Ing. Gabriela Sazimová  
Člen představenstva