



**AQUAPALACE, a.s.**

**Konsolidovaná výroční zpráva 2018**

## Úvodní slovo jediného člena představenstva

Vážení přátelé,

posláním společnosti AQUAPALACE, a.s. je pronájem areálu AQUAPALACE WELLNESS RESORT v Čestlicích u Prahy, který nabízí zábavu s možností ubytování. RESORT se skládá ze dvou částí, a to Aquaparku AQUAPALACE a \*\*\*\* AQUAPALACE HOTELU. Zahájení provozu Aquaparku se uskutečnilo dne 7. května 2008. \*\*\*\* AQUAPALACE HOTEL má ubytovací kapacitu cca. 750 lůžek, je vybaven konferenčními sály a mimo jiné nabízí návštěvníkům Aquaparku možnost kvalitního ubytování. Slavnostní otevření hotelu proběhlo v listopadu 2008.

Společnost AQUAPALACE, a.s. je pouze vlastníkem těchto nemovitostí, jejich provozovateli jsou společnosti specializované na tuto činnost. AQUAPALACE provozuje společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. - joint venture s německou firmou GMF, Gesellschaft für Entwicklung und Management von Freizeitsystemen mbh & Co. KG specializující se na provoz aquaparků. AQUAPALACE HOTEL provozuje společnost REDVALE a.s., která je 100% dceřinou společností SPGroup a.s.

V Praze, dne 29.4.2019

Ing. Pavel Sehnal  
Člen představenstva

## I. Předmět činnosti společnosti

Společnost AQUAPALACE, a.s. (IČ: 29141729) byla založena 8.1.2013. K 1.7.2013 proběhla fúze sloučením se společností GREENVALE a.s. (IČ: 27393411) tak, že společnost GREENVALE a.s. zanikla a nástupnickou společností se stala AQUAPALACE, a.s. Společnost GREENVALE a.s. vlastnila Aquapark a hotel, který tak přešel do vlastnictví AQUAPALACE, a.s. Činností AQUAPALACE, a.s. dle obchodního rejstříku je:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Dle živnostenského rejstříku se jedná o tyto oprávnění:

- Zprostředkování obchodu a služeb
- Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí
- Pronájem a půjčování věcí movitých
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků

Společnost GREENVALE a.s. nakoupila na přelomu roku 2005/2006 rozestavěný aquapark v Čestlicích u Prahy. Aquapark se nachází v obchodní zóně, která leží v těsné blízkosti dálnice D1 na Brno.

GREENVALE a.s. dokončila výstavbu aquaparku, jehož provozovatelem je společný podnik - joint venture GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., založený společnostmi GMF GmbH & CO KG a SPGroup a.s. Společnost je řízena na základě smlouvy o řízení společností SPGroup a.s.

Současně byl na volném pozemku u Aquaparku dokončen v r. 2008 hotel Hotel je řízen společností REDVALE a.s., jejímž jediným vlastníkem je SPGroup a.s. Společnost je řízena na základě smlouvy o řízení společností SPGroup a.s.

Dne 1.9.2016 byla uzavřena koncernová smlouva mezi AQUAPALACE, a.s. jako řídicí osobou a REDVALE a.s. a GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. jako řízenými osobami. V návaznosti na tuto smlouvu získala AQUAPALACE, a.s. úvěr ve výši 1,2 mld. Kč, za jehož splacení ručí všechny osoby tohoto koncernu.

## II. Vedení společnosti

Představenstvo společnosti pracovalo v tomto složení:

- Ing. Pavel Sehnal – člen představenstva, \*1964

Dozorčí rada pracovala v tomto složení:

- Ing. Petr Kachlík - člen, \*1954 (do 1.6.2018)
- Ing. Pavel Balák – člen, \*1966 (od 1.6.2018)

## III. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku

Výstavba Aquaparku (včetně dvou parkovacích domů) a hotelu byla ukončena v r. 2008. Financování výstavby proběhlo z vlastních zdrojů akcionáře a jeho skupiny SPG.

Průběh tržeb r. 2018 kopíroval opět průběh tržeb r. 2017. Celkové tržby v tomto období stouply, což přičítáme změnám ve vývoji cestovního ruchu, celkové ekonomické situace rodin a dalšímu postupnému zatraktivnění atrakcí a služeb v průběhu roku 2018. V r. 2019 očekáváme mírný nárůst tržeb v důsledku cíleného marketingu a propagace nových služeb, profesionalizaci provozu, zlepšení cenové politiky a neméně také zrychlující se reakční doby na přání zákazníků, vyplývající z lepší informovanosti díky novým technologiím a aplikovaným IT systémům.

V hotelu v r. 2018 došlo opět k nárůstu tržeb proti roku 2017, především díky růstu cen i při nevýznamnému poklesu obsazenosti hotelu. V následujících letech předpokládáme růst tržeb související již s tím, že hotel je plně zaveden na trhu a Aquapark přichází s novými atrakcemi a vylepšením provozu. Vytížení kapacit hotelu je dosahováno tím, že v pracovní dny probíhají v hotelu konference spojené s ubytováním a stravováním, naopak o víkendech a prázdninách se ubytovávají především návštěvníci Aquaparku.

Konferenčním prostorům hotelu v posledních letech vyrostla zdatná konkurence v Praze. Nicméně dobrá dopravní dostupnost, rozšířené možnosti parkování, kvalitní restaurace, konferenční sály v kombinaci s ubytováním a Aquaparkem přitahují do Hotelu společnosti, které potřebují zorganizovat školení či konferenci pro velký počet zájemců.

Nájemné z Aquaparku činilo 9 745 000 Kč měsíčně, tj. 116 940 000 ročně. Z Hotelu toto nájemné bylo ve výši 5 420 000 Kč měsíčně, tj. 65 040 000 Kč ročně.

Součástí objektu Aquaparku je kotelna, která dodává teplo jak Aquaparku, tak i Hotelu. Současně vyrábí v kogeneračních jednotkách elektrickou energii, která je spotřebována v Aquaparku.

Provoz kotelny je zajišťován smluvně společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., která vlastní příslušné licence na provozování kotelny a kogenerační jednotky a dodávek tepla třetím osobám. Od května 2013 došlo k připojení kogeneračních jednotek vyrábějících elektrický proud do veřejné sítě a zahájení prodeje elektřiny, kterou nespotřebuje Aquapark a hotel.

9.1.2009 emitoval právní předchůdce AQUAPALACE, a.s. GREENVALE a.s. dluhopisy ve jmenovité hodnotě 400 mil. Kč se splatností 9.1.2014. Výnos z dluhopisů byl použit na snížení úvěru vůči společnosti SPGroup. Schůze věřitelů konaná dne 9.5.2013 schválila návrh na prodloužení splatnosti dluhopisů o dalších pět let, tj. na 9.1.2019. V souvislosti se získáním bankovního úvěru bylo schůzí věřitelů konané 26.9.2016 odsouhlaseno prodloužení splatnosti dluhopisů až do r. 2034 se současnou změnou emisních podmínek.

Dne 1.9.2016 byla uzavřena koncernová smlouva mezi AQUAPALACE, a.s. jako řídicí osobou a REDVALE a.s. a GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. jako řízenými osobami. V návaznosti na tuto smlouvu získala AQUAPALACE, a.s. úvěr ve výši 1,2 mld. Kč, za jehož splacení ručí všechny osoby tohoto koncernu. V roce 2016 byla načerpána částka 1 mld. Kč.

Řízené osoby jsou podrobeny jednotnému řízení ve smyslu § 79 odst. 2 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále jen „ZOK“) ze strany řídicí osoby, za účelem zajištění dlouhodobého a koncepčního rozvoje sportovně rekreačního areálu AQUAPALACE WELLNESS RESORT, tj. v oblasti poskytování hotelových služeb a v oblasti provozování Aquaparku a poskytování souvisejících wellness služeb.

Řídicí osoba bude uskutečňovat jednotné řízení řízených osob v souladu s příslušnými ustanoveními ZOK, zejména v souladu s § 72 a 79 ZOK, a to v dlouhodobém zájmu celého koncernu, kterým je dlouhodobý a stabilní rozvoj celého sportovně rekreačního areálu AQUAPALACE WELLNESS RESORT v komplexním rozsahu (nikoli pouze některé jeho části či zaměření).

Řízené osoby nepodléhají jednotnému řízení řídicí osoby v oblastech nesouvisejících s prosazováním výše uvedeného koncernového zájmu celé skupiny.

Společnost AQUAPALACE, a.s. měla k 31.12.2018 dva zaměstnance, kteří působí jako ředitelé ve společnostech v rámci výše uvedeného koncernu.

Skupina vykázala za rok 2018 zisk po zdanění ve výši 7,870 mil. Kč při tržbách 551,127 mil Kč. Celková aktiva jsou ve výši 4,491 mld. Kč, přičemž reálná hodnota stanovená na základě ocenění nemovitostí včetně technologií a vybavení Aquaparku a Hotelu je ve výši 4,531 mld. Kč. Společnost zatím nedočerpala část bankovního úvěru ve výši 80 mil. Kč (možnost čerpání na sjednané účely trvá do listopadu 2019) a celková nesplacená jistina k 31.12.2018 činí 936 mil. Kč. Společnost nevyplatila v 2018 dividendu, kterou vyplatila až v dubnu 2019 ve výši 180 mil. Kč z důvodu delšího schvalovacího procesu v úvěrujících bankách.

## IV. Charakteristika společností v konsolidaci

Součástí konsolidovaného celku jsou společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. REDVALE a.s., které uzavřely 1.9.2016 koncernovou smlouvu.

### GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s.

Tato společnost je provozovatelem Aquaparku, který má v nájmu.

Rok 2018 byl jubilejním, desátým rokem provozu Aquapalace Praha.

V mnoho ohledech byl tento rok restartem pro další úspěšné minimálně desetileté období. Významně se investovalo do oprav, údržby, servisu technologií a vytvořily se základy pro další udržitelnost stávajících atrakcí do dalších let.

Investice byly vynaloženy i do rozvoje nových atrakcí, za zmínku stojí unikátní novinka Virtuální realita na tobogánu.

Z pohledu klienta lze pozitivně vnímat výměnu a vylepšení nabídky relaxace formou nových a moderních vířivek v Saunovém Světě a Paláci Relaxu, došlo k významnému zvýšení kvality zázemí návštěvníků v nově zrekonstruovaných designových sprchovných a toaletách.

Po 10 letech provozu došlo též k aktualizaci a upgradu páteřního softwaru, který nejen plní nové požadavky GDPR, ale umožňuje jednodušší provozní odbavení klientů a managementu poskytuje lepší zpětnou vazbu formou detailnějšího reportingu.

Provozně významnou změnou byl též přechod na nový software skladového hospodářství a pokladen na všech střediscích Aquapalace Praha, který umožnil přesnější nastavení a řízení nákladů formou kalkulací a sledování spotřeby zboží a materiálu. Stabilitu provozu garantuje investice do nového serveru v hodnotě 0,88 mil Kč.

V oblasti lidských zdrojů došlo k zefektivnění pracovních činností a správné alokaci pracovní síly s výsledkem snížení přesčasových hodin a lepšimu řízení osobních nákladů.

Přestože z důvodu oprav došlo poprvé za 10 let provozu k větším odstávkám provozu jednotlivých atrakcí i celých paláců v říjnu a listopadu 2018 a tím k meziročnímu snížení počtu návštěvníků, tržby společnosti v roce 2018 vzrostly o 18,546 mil. Kč na celkovou hodnotu 362,482 mil. Kč, tj. bylo dosaženo meziročního nárůstu tržeb o 5,4 %. Hlavním zdrojem růstu bylo středisko vodní svět, gastro a sauny.

V roce 2018 byl při výši realizovaných tržeb vytvořen výsledek hospodaření za účetní období ve výši 0,180 mil. Kč, což představuje oproti roku 2017 pokles o 2,328 mil. Kč, který lze přičíst zvýšeným nákladům na dlouhodobou udržitelnost a stabilitu technologického zázemí.

V roce 2018 společnost z důvodu častých poruch kogenerační jednotky dodávala přebytky vyrobené elektrické energie do veřejné sítě jen ve výjimečných případech.

Během celého roku probíhala intenzivní marketingová komunikace, cílená na zvýšení atraktivnosti a všeobecného povědomí o značce Aquapalace Praha. Návštěvnost do podzimních uzavírek dosahovala meziročního nárůstu o 5%.

### REDVALE a.s.

Tato společnost je provozovatelem Aquapalace Hotel Prague, který má v nájmu.

V roce 2018 pokračoval úspěšný vývoj z předchozího roku s menším vlivem z uvolnění kurzového závazku ČNB. Celkové tržby společnosti dosáhly výše 218,604 mil. Kč, což je o 5,937 mil. Kč více než v roce 2017. Současně došlo k meziročnímu mírnému poklesu u ostatních nefinančních ukazatelů. Celkový počet pokojonocí (RN) poklesl o 420RN a to z 55.482v roce 2017 na 55.060 v roce 2018.

Průměrná obsazenost hotelu byla v roce 2018 na úrovni 65% (2017 65,8 %), tj. o 0,8% nižší. Naopak vzrostla průměrná cena pokoje o 115,- Kč, z 2.246 Kč v roce 2017 na 2.361 Kč v roce 2018. Hodnota RevPAR také vzrostla meziročně o 64,- Kč na 1.542 Kč (2017: 1.478,- Kč). Výsledky byly zásadně ovlivněny výpadkem tržeb při listopadové odstávce části aquaparku.

Stabilní mírně rostoucí poptávku po ubytování individuální klientely především z řad domácí klientely doplnila meziročně srovnatelný objem konferenčních akcí. Podařilo se navýšit ceny ubytování prostřednictvím cestovních kanceláří a tím vyvážit mírný pokles objemu přenocování. Tyto skutečnosti se projeví v meziročním růstu tržeb z ubytování o 5,809 mil. Kč, poklesu tržeb F&B hotelu o 1,264 mil. Kč a růstu ostatních tržeb na 15,237 mil. Kč.

V roce 2018 společnost vykázala provozní zisk ve výši 5,506 mil. Kč. Celková ztráta ve výši 2,442 mil. Kč byla způsobena především ostatními finančními náklady ve výši 10,510 mil. Kč. Společnost zaplatila v roce 2018 vlastníkovému hotelu nájemné ve výši 65 mil. Kč. Hlavní příčinou záporného hospodářského výsledku byl propad tržeb v listopadu způsobený uzavírkou části atrakcí aquaparku, navazujícími kompenzacemi hostům, nenahrazení chybějících velkých konferencí z roku 2017 v plném rozsahu plánovaných tržeb.

Investice a opravy v roce 2018 směřovaly do projektů investičních a regeneračních. Postupně v průběhu roku byly uváděny do provozu nové DESIGN suite a pokoje. Proběhla generační obměna myček černého a bílého nádobí, do provozu byl doplněn šokový zchlazovač/zmrazovač a doplněno technické vybavení pro úklid společných prostor.

Společnost úzce spolupracuje s provozovatelem Aquaparku společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., neboť významná část návštěvníků využívá služeb Aquaparku.

Během celého roku probíhala intenzivní marketingová komunikace na hlavních trzích hotelu (DE,CZ,AT,IS,PL,EU) jejímž cílem bylo zejména zvýšení návštěvnosti a všeobecného povědomí o nabízených službách celého areálu AQUAPALACE RESORT PRAGUE.

## V. Informace o hospodářských výsledcích

### Údaje o společnosti AQUAPALACE, a.s.

<i>Obchodní firma:</i>	AQUAPALACE, a.s.
<i>Sídlo:</i>	Praha 5 - Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00
<i>Internetová webová adresa:</i>	<a href="http://www.aquapalace.cz">www.aquapalace.cz</a>
<i>IČ</i>	291 41 729
<i>DIČ:</i>	CZ 291 41 729
<i>LEI:</i>	315700YM1VSZT398QZ88
<i>Datum založení</i>	28.11.2012
<i>Datum zápisu do obchodního rejstříku:</i>	8.1.2013

<i>Doba trvání:</i>	na dobu neurčitou
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost (a.s.)
<i>Právní řád a právní předpis:</i>	právní řád České republiky, zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví a daňové zákony
<i>Místo registrace:</i>	společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18793.
<i>Zakladatelská smlouva a stanovy:</i>	Společnost AQUAPALACE, a.s. byla založena jako akciová společnost podle článku I zakladatelské listiny ze dne 28.11.2012. Společnost byla založena jednorázově, bez veřejné nabídky akcií. Zakladatelská listina včetně stanov společnosti byla uložena do sbírky listin pod číslem B 18793/SL 1 dne 16.1.2013.
<i>Telefonický kontakt:</i>	221 907 217
<i>Předmět činnosti:</i>	Společnost AQUAPALACE, a.s. je právnickou osobou založenou v souladu s českým právním řádem. Předmět podnikání AQUAPALACE, a.s. je uveden v čl. 3 stanov společnosti (výčet předmětu podnikání je uveden níže).

### **Předmět podnikání**

Předmětem podnikání společnosti je:

- Správa a údržba nemovitostí
- Pronájem vlastních nemovitostí bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí

AQUAPALACE, a.s. spravuje nemovitosti AQUAPALACE WELLNESS RESORT a pronajímá je dvěma provozovatelům. Hlavními součástmi jsou Aquapark (dále také jen „Aquapark“), který byl uveden do provozu 7.5.2008 a hotel (dále také jen „Hotel“), který byl uveden do provozu k 1.12.2008. Obě nemovitosti jsou energeticky na sobě závislé. Od května 2013 došlo k připojení kogeneračních jednotek vyrábějících elektrický proud do veřejné sítě a zahájení prodeje elektřiny, kterou nespotřebuje Aquapark a hotel.

Aquapark se rozkládá na ploše cca 13 000 m<sup>2</sup> (z toho je 2 500 m<sup>2</sup> vodní plochy). Nabídka atrakcí je soustředěna do tří paláců: Paláce dobrodružství, Paláce pokladů a Paláce relaxace. Palác dobrodružství nabízí množství skluzavek a tobogánů, space bowl či jeskyni s lagunami. Palác pokladů poskytuje odpočinek a rekreaci v bazénu s umělým vlnobitím, dětském bazénu s brouzdališti, u vodního bojiště, na relaxačních terasách a podobně. Palác relaxace je zaměřený na sport. Je zde plavecký bazén, bazén na potápění a několik whirlpoolů. Ve venkovním areálu mohou návštěvníci Aquaparku vyzkoušet divokou řeku a k dispozici je zde řada odpočinkových ploch. Celý komplex je doplněn fitness centrem, wellness centrem, saunovým světem, restauracemi a obchody. Součástí Aquaparku je parkoviště pro 660 osobních automobilů a 10 autobusů, které bylo v roce 2017 rozšířeno o venkovní parkoviště vybudované na pozemku naproti parkovacím domům.

V roce 2018 navštívilo Aquapark cca 820 tisíc návštěvníků. Aquapark patří k předním nejnavštěvovanějším místům v ČR. (Aquapark byl v r. 2014 vyhodnocen jako třetí nejnavštěvovanější turistický cíl v České republice, a to po Pražském hradu a Zoologické zahradě v Praze. (zdroj



<https://www.novinky.cz/cestovani/373453-nejnavstevovanejsi-mista-v-cr-opet-vede-prazsky-hrad-umistily-se-i-mene-zname-lokality.html>)

Hotel je vybudován na ploše 2 800 m<sup>2</sup> a je přímo propojený s budovou Aquaparku. Jeho celková kapacita je 231 pokojů. Standard Hotelu je 4\* a jeho součástí jsou i stravovací služby a společenské a konferenční prostory. Největší konferenční sál má plochu 500m<sup>2</sup> s kapacitou až 600 osob. Hotel dále disponuje vlastními parkovacími místy pro 118 osobních automobilů s tím, že další parkovací místa jsou pro hotel vyhrazena v parkovacích domech Aquaparku.

Obsazenost hotelu v roce 2018 byla o 0,8% nižší než v roce 2017, ale tento mírný pokles byl kompenzován růstem průměrné ceny pokoje o 5,1% oproti roku 2017.

V roce 2018 společnost uvedla postupně na trh renovované pokoje pod označením DESIGN SUITE (wine, rock, president).

## Aquapark s hotelem



### AQUAPALACE, a.s. vlastní níže uvedené nemovitosti:

Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku /způsob použití	Typ stavby	Popis
st. 325	11 659	zast. plocha a nádvoří	stavba občanské vybavenosti	Aquapark AQUAPALACE; č.p. 138
st. 326	1 554	zast. plocha a nádvoří	garáž	Parking 1; budova bez č.p.
st. 385	1 687	zast. plocha a nádvoří	garáž	Parking 2; budova bez č.p.
st. 387	119	zast. plocha a nádvoří	tech. vyb.	Technické vybavení



st. 388	96	zast. plocha a nádvoří	jiná st.	Sauny, budova bez č.p.
st. 389	67	zast. plocha a nádvoří	jiná st.	Sauny, budova bez č.p.
st. 390	51	zast. plocha a nádvoří	jiná st.	Sauny, budova bez č.p.
st. 392	4 367	zast. plocha a nádvoří	ubytovací zařízení	Hotel AQUAPALACE; č.p. 137
475/1	23 389	ost.plocha/jiná pl.		Okolní pozemky - aquapark
476/1	6 378	ost. plocha/jiná pl.		Okolní pozemky - hotel

Uvedené nemovitosti se nachází v katastrální území 623440 Čestlice, Obec: Čestlice, Okres: CZ0209 Praha – východ, list vlastnictví č. 507.

### **Postavení společnosti AQUAPALACE, a.s. jako soutěžitele na trhu**

I přes skutečnost, že AQUAPALACE, a.s. nepodniká přímo v oblasti volnočasových a hotelových aktivit, je těmito obory významně ovlivněn z titulu specifika vlastněných nemovitostí a jeho postavení na trhu se automaticky odvíjí od konkurence podnikající v těchto sektorech.

### **Důležité události ve vývoji podnikání emitenta**

V roce 2018 nenastala žádná významná událost, která by měla podstatný význam na platební schopnost emitenta.

### **Trh volnočasových aktivit zaměřený na provoz aquaparků**

Trh s aquaparky je na území České republiky ovlivněn historicky, kdy se stavěly zejména aquaparky zaměřené na vodní sporty a nikoli na relaxaci a zábavu. Aquaparky v pravém slova smyslu se na území České republiky do roku 1990 nevyskytovaly. V současné době můžeme aquaparky, které jsou přímo zaměřené na relaxaci a zábavu, rozdělit do dvou základních skupin. První skupinu tvoří městské kryté bazény, které byly rekonstruovány a doplněny o tobogány, vířivé vany, sauny aj. Druhou skupinu reprezentují moderní aquaparky, které jsou vybaveny rozsáhlejší vodní plochou, početným množstvím tobogánů, bazénů, restaurací a dalších doprovodných služeb, které se začínají stávat nutným standardem a to nejenom z důvodu rostoucí životní úrovně. Na území České republiky se nachází přibližně 10 aquaparků s návštěvností vyšší jak 160 tis. osob/ročně, jež jsou zařazeny v této kategorii, a tvoří tak konkurenci aquaparku AQUAPALACE PRAHA. Tyto aquaparky jsou převážně situovány mimo území hlavního města Prahy a jsou převážně ve vlastnictví obcí. Za konkurenci z hlediska dosažené roční návštěvnosti je považován například aquapark Centrum Babylon v Liberci, Aqualandia Pasohlávky, Aquapark Kladno, Vodní svět Kolín, Aquadream Barrandov, Letňany Lagoon, aquapark Tipsport Laguna, aquapark Slaný aj.

Vzhledem k velikosti Aquaparku v Čestlicích a širokému spektru nabízených služeb je velice obtížné o těchto aquaparcích mluvit jako o konkurenci. Z hlediska nabízených služeb a atrakcí je částečně srovnatelným domácím subjektem pouze aquapark Centrum Babylon v Liberci, jehož součástí je také hotel s kapacitou více než 1000 lůžek a kongresové centrum a dále pak s Aquaparkem Pasohlávky, který byl otevřen 1.8.2013.

## Přehled největších aquaparků v České republice

Název	Vodní plocha	Atrakce	Tobogán	Další vybavení	Kontakt
AQUAPALACE PRAHA Čestlice	2 500 m <sup>2</sup>	6 tobogánů, 3 skluzavky, space-bowl, divoká řeka, pomalá řeka, vlnobití, potápěčský tubus	250 m	wellness, fitness, 13 saun, 3 restaurace, 3 bary, parkoviště pro 660 automobilů a 10 autobusů	<a href="http://www.aquapalace.cz">www.aquapalace.cz</a>
Aquapark Slaný	1500 m <sup>2</sup>	tobogán, divoké koryto, protiproud	87 m	pára, whirlpool,	<a href="http://www.aquaparkslany.cz">www.aquaparkslany.cz</a>
Babylon Liberec	700 m <sup>2</sup>	3 tobogány, skluzavka, space-bowl	80 m	wellness a fitness, 3 sauny, restaurace	<a href="http://www.centrumbabylon.cz">www.centrumbabylon.cz</a>
Tipsport Laguna Beroun	661 m <sup>2</sup>	2 tobogány dvojskluzavka	78 m	pára, dětský bazén, whirlpool, opalovací terasa, fitness, sauna, solárium	<a href="http://www.tipsportlaguna.cz">www.tipsportlaguna.cz</a>
Aquapark Kladno	550 m <sup>2</sup>	2 tobogány, skluzavka, space-bowl	108 m	solárium, občerstvení	<a href="http://www.aquapark-kladno.cz">www.aquapark-kladno.cz</a>
Aquacentrum Letňany Lagoon Praha 9	370 m <sup>2</sup>	tobogán, trampolína,	86 m	pára, whirlpool, finská sauna, solárium, občerstvení	<a href="http://www.letnanylagoon.cz">www.letnanylagoon.cz</a>
Aquadream Barrandov Praha 5	322 m <sup>2</sup>	2 tobogány, sauna, divoká řeka	115 m	pára, vířivky, whirlpool, restaurace	<a href="http://www.aquadream.cz">www.aquadream.cz</a>
Aquapark Olomouc	1125,5 m <sup>2</sup>	Tobogán, divoká řeka, spacebowl	123,2 m	masážní bazén, tepidárium, parní lázeň, beach volejbal	<a href="http://www.aqua-olomouc.cz">www.aqua-olomouc.cz</a>
Aquapark Pasohlávky (od 1.8.2013)	3 000 m <sup>2</sup>	20 tobogánů, divoká řeka, supercrater	143 m	Sauny, římské lázně, krykomora	<a href="http://www.aqualand-moravia.cz">www.aqualand-moravia.cz</a>

Zdroj: internetové stránky uvedených aquaparků

Návštěvnost aquaparku může ovlivnit také nepřímá konkurence, mezi kterou se řadí subjekty nabízející další sportovní a volnočasové aktivity. Nepřímou konkurenci představují centra nabízející bowling, spinning, fitness, restaurace, kina, muzea a podobně.

AQUAPALACE, a.s. odhaduje, že Aquapark v Čestlicích získal v roce 2017 tržní podíl odpovídající cca 25% celkové roční návštěvnosti 10 největších aquaparků v České republice a že se provozovateli Aquaparku podaří tento tržní podíl dlouhodobě držet.

Co se týká dalších aquaparků, pak od r. 2016 byl otevřen akvapark v Turnově v prostorách Mašínovy zahrady.

Mezi krajská města s ambicí vlastního akvaparku se nově přiřadily i České Budějovice, které zvažují výstavbu akvaparku v místě bývalého vojenského cvičiště Čtyři Dvory. Pardubice zvažují rozšíření stávajícího akvaparku o další 25m bazén za cca 50 mil. Kč, další investice v objemu 70 mil. Kč

zvažuje i Uherský Brod, Písek pak investici v objemu 250 mil. Kč a i Aqualandia Moravia v Pasohlávkách zvažuje rozšíření kapacity o polovinu s investicí ca. 250 mil. Kč při stávající návštěvnosti cca 712 tis. osob/rok. V r. 2019 by měla být zahájena výstavba aqvaparku v Brně s rozpočtem 500 mil. Kč. (Zdroj: Zpravodajství IDNES)

## Trh s hotelovými službami

Trh s hotelovými službami a cestovní ruch jsou dvě velmi provázané oblasti a úroveň růstu/poklesu jedné obvykle mívá shodný dopad na druhou oblast. Návštěvnost ubytovacích zařízení v ČR neustále roste, avšak tempo růstu se postupně snižuje. Podle zdroje STR Report naopak v roce 2018 došlo k poklesu obsazenosti o 1,6% v roce 2018 při růstu ADR o 3,2%.

Hosté a přenocování v hromadných ubytovacích zařízeních:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>ČR</b>	15 407 671	15 587 076	17 195 550	18 388 853	20 000 561	21 247 150
<b>Praha</b>	5 899 630	6 096 015	6 605 776	7 070 054	7 652 761	7 892 184

Zdroj: Český statistický úřad: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=30838#katalog=31743>

Pražský trh ubytovacích zařízení těží především ze zeměpisné polohy ve středu Evropy, která je atraktivní jak z hlediska turistického tak i obchodního. Za rok 2018 se ubytovalo v Praze celkem 7 892 184 hostů s celkovým počtem 18 249 084 přenocování. V Praze se ubytovalo celkem 6 670 706 zahraničních hostů, což je téměř 6x více než hostů domácích. Čisté využití lůžek v pražských hotelech dosáhlo 66,3% a pokojů 69,2%. (zdroj: Český statistický úřad)

V počtu přenocování zahraničních klientů v ubytovacích zařízeních v Praze za rok 2018 vedou návštěvníci z Německa, Ruska, USA a Velké Británie. (zdroj: Český statistický úřad)

V hotelech čtyřhvězdičkové kategorie se ubytovalo v celé ČR celkem 6 731 582 hostů což je vůči předchozímu roku o cca. 6% lepší výsledek. (zdroj: Český statistický úřad)

V roce 2018 došlo ve srovnání s loňským rokem k růstu počtu ubytovaných hostů v ubytovacích zařízeních v celé ČR o 6,2% a počet přenocování o 4,3%. (zdroj: Český statistický úřad)

V ČR se konalo za rok 2018 celkem 12 667 konferencí s celkem 1 370 242 účastníky, z toho v hotelech 4\* pak 8102 konferencí s celkem 909 423 účastníky. (zdroj: Český statistický úřad)

V roce 2019 bude další vývoj v hotelnictví i nadále ovlivňovat celková ekonomická situace v České republice a EU. Zásadní pro vývoj výsledků Hotelu jsou stěžejní trhy CZ/DE/AT a Izrael. Hotelový trh může být trochu brzděn posilující korunou po ukončení intervencí ČNB.

Hotel AQUAPALACE PRAHA byl uveden do provozu k 1.12.2008. Celková kapacita Hotelu je 231 pokojů. Standard Hotelu je \*\*\*\* a jeho součástí jsou i stravovací služby, společenské a konferenční prostory. Hotel dále disponuje parkovacími místy pro 118 osobních automobilů v podzemní garáži.

V Praze a blízkém okolí se nachází několik hotelů zaměřených na kongresovou turistiku, které tvoří významnou konkurenci hotelu AQUAPALACE PRAHA. V následující tabulce je uveden jejich stručný přehled.

Název hotelu	Kategorie	Ubytování	Kongresy	Další služby	Web
AQUAPALACE HOTEL	4*	231 pokojů 751 lůžek	11 sálů s celkovou kapacitou až 648 osob	2 Restaurace, bar, parkoviště s kapacitou 118 míst, přímé propojení s aquaparkem AQUAPALACE PRAHA	aquapalacehotel.cz
Hotel Floret Průhonice, Květnové náměstí 391, 252 43 Průhonice	3*	92 míst	kongresový sál - 300 osob, malý sál 60-80 osob	restaurace, sauna, solárium, parkoviště	www.floret.cz
FAMA Hotel u Věže, Nupaky 149, 251 01 Praha – Východ	3*	45 pokojů s kapacitou 110 lůžek	4 konferenční sály s možnou kapacitou 12 až 200 osob	restaurace, minigolf, fitness, parkoviště	www.famarestaurace.cz/hoteluveze/
Top hotel Praha, Blažimská 4, 149 00 Praha 11	4*	810 pokojů	Top Congress Hall pro 2000 osob, další 4 konferenční sály a 16 salóneků pro dalších 3000 osob	restaurace, bazén, wellness centrum, bowling, kasino, japonská zahrada, tenisové kurty, parkoviště	www.tophotel.cz
Diplomat Hotel, Evropská 15, 160 41 Praha 6	4*	398 pokojů	22 zasedacích místností pro 1050 osob	restaurace, wellness, parkoviště	www.diplomathotel.cz
andel's Hotel Prague, Stroupežnického 21, 150 00 Prague 5	4*	231 dvoulůžkových pokojů a 8 bezbariérových pokojů	15 konferenčních místností, největší konferenční sál až pro 350 osob	restaurace, fitness & health Centre, saunu, parní lázeň, parkoviště	www.andelshotel.com
Clarion Congress Hotel Prague, Freyova 33, 190 00 Praha 9	4*	1148 lůžek	18 salóneků a sálů s kapacitou pro 2500 osob	restaurace, wellness, fitness, nákupní Galerie Fénix, parkoviště	www.cchp.cz
Corinthia Panorama Hotel, Milevská 7, 140 63 Praha 4 – Krč	4*	450 pokojů, 10 apartmánů, 1 prezidentské apartmá, bezbariérové pokoje	2 kongresové sály pro 150 a 180 míst, 5 salóneků s kapacitou od 15 do 50 míst	restaurace, wellness, fitness, bazén, parkoviště	www.corinthia.cz
Corinthia Towers Hotel, Kongresová 1 140 69 Praha 4	5*	962 lůžek (bezbariérové pokoje)	kongresový sál pro 600 osob, 2 kongresové sály pro 300 osob, 4 salónek pro 300 osob	restaurace, health and fitness centre, bowling, parkoviště,	www.corinthia.cz

Zdroj: internetové stránky uvedených hotelů

AQUAPALACE HOTEL má na území hlavního města Prahy a v blízkém okolí četnou konkurenci, která v posledních letech opět narostla. Konkurenční jsou i nové konferenční prostory jako CUBEX, revitalizované Kongresové centrum nebo multifunkční projekty jako je Forum Karlín, O2 Aréna a pro budoucnost i nově vznikající O2 Universum a dostavba Kongresového centra.

Zároveň však využívá unikátní synergický efekt jako konkurenční výhodu plynoucí z provázanosti s aquaparkem a obecného trendu přesunu hotelové klientely ke kvalitnějšímu čtyřhvězdičkovému segmentu ubytování s možností využití času aktivním způsobem. Mimo vlastních atrakcí aquaparku jsou další nezanedbatelnou konkurenční výhodou Aquapalace Hotelu jeho konferenční prostory a kvalitní gastronomie. Spolu se změnou chování hostů hotelu na základě růstu průměrné ceny v posledních letech přibývá klientela z „nových“ zemí jako Izrael, Norsko, Švýcarsko, USA. Z demografického vývoje pak vyplývá i značný potenciál v poskytování hotelových služeb pro klientelu s věkem nad 55 let.

### **Organizační struktura**

Společnost AQUAPALACE, a.s. je vlastněna jediným akcionářem, a to společností SPGroup a.s., jejímž předsedou představenstva a vlastníkem je Ing. Pavel Sehnal, který je zároveň jediným členem představenstva AQUAPALACE, a.s.

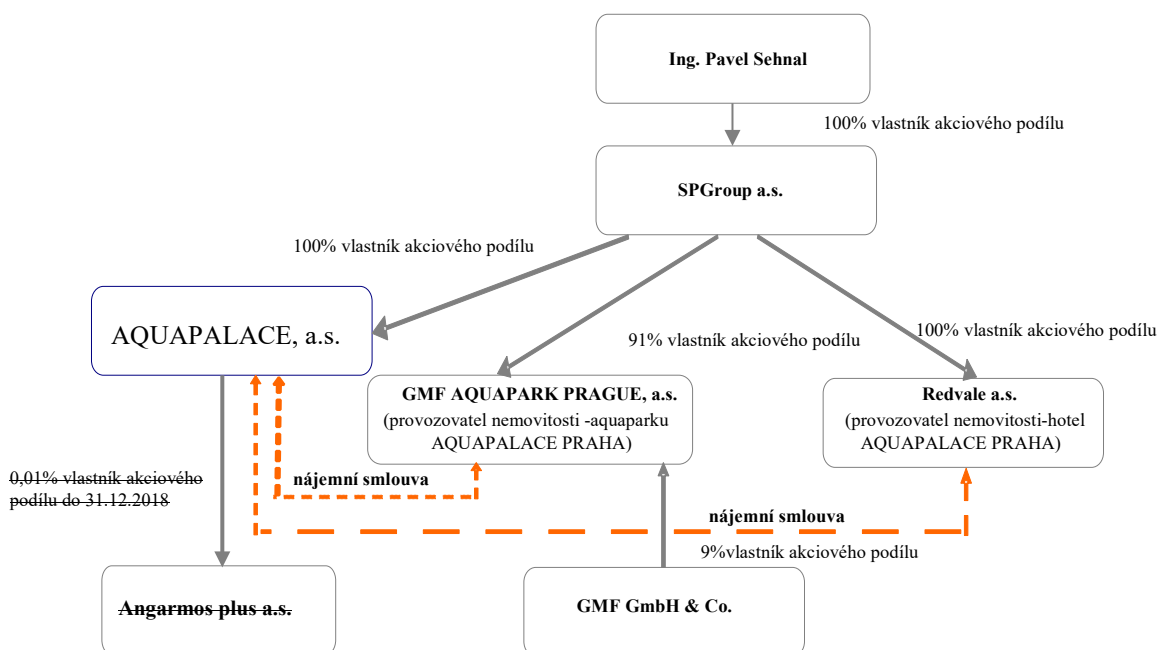
V květnu 2013 schválila SPGroup a.s. jako jediný akcionář společností GREENVALE a.s. a společností AQUAPALACE, a.s. sídlem Praha 5 – Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13 fúzi sloučením těchto společností tak, že společnost GREENVALE a.s. zaniká a nástupnickou společností se stává společnost AQUAPALACE, a.s. Základní kapitál byl při fúzi zvýšen z majetku zanikající společnosti GREENVALE a.s. na částku 1 702 000 000 Kč, a to formou zvýšení jmenovité hodnoty akcií nástupnické společnosti. Společnost AQUAPALACE, a.s. vznikla v lednu 2013, její základní kapitál činil 2 mil. Kč a společnost nevykonávala žádnou činnost.

Fúze byla zapsána ke dni 1.7.2013, což znamená že všechen majetek, práva, pohledávky, závazky, atd. společnosti GREENVALE a.s. přešel na společnost AQUAPALACE, a.s., která se tak stala i emitentem již vydaných dluhopisů GREENVALE VAR/14 s povinností tyto dluhopisy splatit.

Společnost SPGroup byla založena v roce 1995 jako holdingová společnost, jejímž hlavním cílem bylo nakupovat, držet a prodávat kontrolní balíky akcií jiných společností. V současnosti společnost SPGroup vlastní majetkové podíly především ve firmách z oblasti průmyslu, výstavnictví, finančních služeb, zábavy a společnostech, které se zabývají prodejem a výstavbou nemovitostí.

SPGroup a.s. vlastnila k 31.12.2018 91% akciový podíl v joint venture společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., která provozuje aquapark AQUAPALACE PRAHA. SPGroup a.s. rovněž drží 100% akciový podíl ve společnosti REDVALE a.s., která se zavázala provozovat hotel AQUAPALACE PRAHA. Emitent uzavřel se společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. nájemní smlouvu na pronájem Aquaparku a se společností REDVALE a.s. smlouvu o nájmu Hotelu. Podrobnější informace o zmíněných smlouvách jsou uvedeny v bodu „*Významné smlouvy*“.

Následující graf uvádí vlastnickou strukturu k 31.12.2018:



Podle § 74 a násl. zákona č. 90/2012 Sb. je AQUAPALACE, a.s. ovládán SPGroup a.s. (ovládající osoba). Mezi AQUAPALACE, a.s. a ovládající osobou nebyla uzavřena žádná ovládací smlouva.

Přehled ovládaných osob Ing. Pavlem Sehnalem k 31.12.2017 je uveden v části „Zpráva o vztazích“.

AQUAPALACE, a.s. vlastnila 0,01% podíl ve společnosti Angarmos plus a.s., který 31.12.2018 převedla na vlastníka majoritního podílu společnost SPGroup a.s., která je nyní 100% akcionářem Angarmos plus a.s.

Hospodaření AQUAPALACE, a.s. je plně závislé na hospodaření provozovatele Aquaparku GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a provozovatele Hotelu REDVALE a.s., neboť hlavním příjmem AQUAPALACE, a.s. je příjem z pronájmu Aquaparku a Hotelu.

## **Správní, řídicí a dozorčí orgány**

### **Představenstvo**

Představenstvo je statutárním orgánem AQUAPALACE, a.s. a jako takové řídí činnost AQUAPALACE, a.s. a jedná jeho jménem navenek. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Za představenstvo jednají všichni členové představenstva samostatně. V případě, kdy má představenstvo jediného člena, pak tento člen jedná jménem společnosti samostatně. AQUAPALACE, a.s. je společnost jediného akcionáře a proto je představenstvo jednočlenné. Funkční období jednotlivých členů představenstva je 10 let. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada. Opětovná volba člena představenstva je možná. Představenstvo volí ze svého středu předsedu představenstva. Toto ustanovení neplatí, je-li představenstvo jednočlenné. Předseda organizuje a řídí činnost představenstva. Skončí-li výkon funkce některému z členů představenstva, mohou zbylí členové představenstva jmenovat jednomyslně náhradního člena s platností do nejbližší následující valné hromady.

Jediným členem představenstva je Ing. Pavel Sehnal, člen představenstva, bytem Praha 4 - Braník, Vavřanova 1440/2, PSČ: 142 00, narozen 1. 7. 1964. Protože představenstvo má jediného člena, tak emitent neuplatňuje politiku rozmanitosti s ohledem na kritéria věku, pohlaví, nebo vzdělání a odborných znalostí a zkušeností.

#### *Vzdělání a praxe*

Pavel Sehnal vystudoval České vysoké učení technické v Praze. Před svým působením ve společnosti AQUAPALACE, a.s. pracoval pan Sehnal v letech 1988-1990 jako konstruktér v TESLA Elstroj, s.p., v letech 1990-1991 v oddělení odbytu v podnicích Laboratorní přístroje Praha, s.p. a LAVAT Chotutice, s.p. Od roku 1991 do roku 1992 zastával funkci makléře v Komerční bance a.s., v roce 1992 dále vykonával funkci ředitele odboru finančních trhů v Podnikatelské bance, a.s. V roce 1992 se pan Sehnal podílel na založení Burzovní společnosti pro kapitálový trh, a.s., kde působil do roku 1995 jako generální ředitel. Od roku 1995 je pan Sehnal předsedou představenstva a generálním ředitelem SPGroup a.s. Od ledna 2013 je členem představenstva společnosti AQUAPALACE, a.s.

#### *Členství v orgánech jiných společností:*

Předseda představenstva BIZ DATA a.s. od 26.6.2012; Předseda představenstva REDVALE a.s. od 27.6.2012; Předseda představenstva GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. od 27.9.2016; Předseda představenstva AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost od 26.10.2016; Předseda představenstva PVA a.s. od 23.6.2011; Předseda představenstva SPGroup a.s. od 30.6.2016; Předseda představenstva ABF, a.s. od 30.6.2016; Předseda představenstva AAA Realitní fond, a.s. od 8.7.2015; Předseda představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 16.7.2014; Předseda představenstva Capital Management Company, a.s. od 20.5.2015; Předseda představenstva Elektroporcelán, a.s. od 16.7.2015; Předseda představenstva Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. od 15.8.2014; Člen představenstva Podnikatelská Komunální a.s. od 24.6.2014; Předseda představenstva PVA EURO EXPO, a.s. od 13.8.2014; Předseda představenstva New Property Management a.s. od 22.5.2013; Člen představenstva Newvale a.s. od 9.3.2012; Předseda představenstva OTK GROUP, a.s. od 10.6.2016; Člen představenstva Prague Construction a.s. od 30.6.2016; Člen představenstva Stone Hill a.s. od 23.5.2016; Člen představenstva AAA Průmyslový fond, a.s. od 19.5.2016; Člen představenstva Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 23.5.2016; Člen představenstva Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 23.5.2016; Člen představenstva Prague Project Developers a.s. od 7.3.2016; Člen představenstva Prague Property Leader a.s. od 7.3.2016; Člen představenstva TIVERTON a.s. od 31.3.2015; Člen představenstva Black Hill, a.s. od 28.12.2012; Člen představenstva No Limits Design a.s. od 28.12.2012; Předseda představenstva Total Brokers Partners a.s. od 14.1.2013; Předseda představenstva Total Brokers a.s. od 21.6.2016; Předseda představenstva Lázně Praha, a.s. od 24.2.2015; Jednatel Anylopex plus s.r.o. od 5.1.2012; Jednatel REX FACTUM s.r.o. od 6.5.2011; Předseda představenstva PVA EXPO, a.s. od 9.5.2011; Jednatel Grimenol plus s.r.o. od 11.3.2011; Jednatel EPL Group EU s.r.o. od 27.4.2011; Jednatel AAA REAL s.r.o. od 20.5.2013; Předseda představenstva M.I.P.Group, a.s. od 19.12.2013; Člen představenstva Angarmos plus a.s. od 16.12.2013; Předseda předsednictva Spolek zábavní a obchodní zóna Čestlice od 24.11.2014; Člen správní rady Discovery Park Praha z.ú. od 22.12.2014; Jednatel Super Noty, s.r.o. od 16.11.2015; Jednatel Golden Apple Hotels, s.r.o. od 11.6.2015; Jednatel BenScio s.r.o. od 13.7.2016; Předseda představenstva KOVOPETROL, akciová společnost, v likvidaci od 6.6.2016; Statutární ředitel a předseda správní rady OTHAZ Management a.s. od 28.11.2016; Člen představenstva Montresor, a.s. od 22.9.2017; Člen představenstva Středočeská rozvojová a.s. od 7.11.2017; Jednatel ABF EXPO PRAHA s.r.o. od 3.7.2018; Jednatel Kvintum s.r.o. od 1.11.2018; Jednatel Maverick I s.r.o. od 6.12.2018; Politicky exponovaná osoba – předseda předsednictva politické strany Občanská demokratická aliance.



## Dozorčí rada Emitenta

Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti a jako taková dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Členové dozorčí rady jsou oprávněni nahlížet do všech dokladů a zápisů týkajících se činnosti společnosti a kontrolují, zda účetní zápisy jsou řádně vedeny v souladu se skutečností a zda podnikatelská činnost společnosti se uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady. Dozorčí rada přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a předkládá své vyjádření valné hromadě. Dozorčí rada dále svolává valnou hromadu, jestliže to vyžadují zájmy společnosti, a na valné hromadě navrhuje potřebná opatření. Dozorčí rada AQUAPALACE, a.s. má 1 člena. Funkční období členů dozorčí rady je 10 let. Členy dozorčí rady volí

a odvolává valná hromada. Protože dozorčí rada má jediného člena, tak emitent neuplatňuje politiku rozmanitosti s ohledem na kritéria věku, pohlaví, nebo vzdělání a odborných znalostí a zkušeností.

Členem dozorčí rady k 31.12.2018 je:

Ing. Pavel Balák, člen dozorčí rady, bytem Sukova 248, 257 22 Čerčany (od 22.2.2019 bytem Pod Radinama 154, Vysoká Lhota, 257 22 Čerčany), narozen 18. 1. 1966

### *Ing. Pavel Balák - Vzdělání a praxe*

Pavel Balák vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze. Po absolvování školy pracoval v pozici obchodníka ve společnostech ČKD Naftové motory a následně ve společnosti Strojimport, a.s. od roku 1990 začal pracovat na pozicích finančního managementu a poradenství v různých společnostech. Od roku 1994 pracoval na pozici finančního ředitele a člena úvěrového výboru ve Velkomoravské bance, a.s. a zastával funkci člena dozorčí rady investiční společnosti Rosenthal a.s. Od roku 1996 pracoval pro skupinu kolem společnosti Skloexport Group, a.s. a v řídicích funkcích nebo v představenstvech a dozorčích radách významných sklářských společností jako Sklářny Kavalier, a.s., Sklo Bohemia Světlá nad Sázavou, a.s., Kavalier Glasexport apod. V letech 1999-2004 pracoval v oblasti finančního poradenství, pro státní Úřad pro dohled nad družstevními záložnami jako nucený správce problematických spořitelních družstev, jako správce konkursní podstaty a likvidátor. Zároveň pracoval jako poradce v auditorské společnosti HZ Praha, s.r.o. Od roku 2004 pracoval 8 let v pozici finančního ředitele významné developerské skupiny FINEP, zde byl zároveň členem představenstva mateřské společnosti a ve statutárních orgánech řady dceřiných společností. Od roku 2011 do roku 2016 pracoval pro investiční společnost České spořitelny a.s. v rámci správy jejích vybraných realitních projektů, byl členem statutárních orgánů jako jednatel nebo předseda představenstva dceřiných společností a rovněž pracoval v pozici výkonného ředitele obecně prospěšné společnosti Dobrá rodina. Zkušenosti pana Baláka spadají zejména do oblasti top managementu a řízení, řízení a správy realitních projektů, do oblasti finančního řízení a managementu a rovněž do oblasti krizového řízení společností a kapitálových investic. Od roku 2017 pracuje na pozici provozního ředitele SPGroup a.s. Od roku 2018 je členem dozorčí rady AQUAPALACE, a.s. a zároveň zastává funkci člena statutárního orgánu v řadě dalších společností spadajících do skupiny SPGroup, a.s.

### *Ing. Pavel Balák - členství v orgánech jiných společností k 31.12.2018:*

Člen představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 15.2.2017; Člen představenstva AAA Realitní fond, a.s. od 1.7.2017; Člen dozorčí rady Black Hill, a.s. od 1.11.2017; Člen představenstva Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. od 1.8.2017; Člen představenstva GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. od 20.9.2017; Jednatel Golden Apple Hotels, s.r.o. od 19.2.2018; Člen představenstva Lázně Praha, a.s. od 1.8.2017; Člen představenstva M.I.P. Group, a.s. od 1.11.2017; Člen dozorčí rady Montresor, a.s. od 7.11.2017; Člen dozorčí rady No Limits Design a.s. od 1.11.2017; Člen dozorčí rady Plzeň Project Developers a.s. od 1.11.2018, Člen dozorčí rady Prague Construction a.s. od 7.6.2018; Člen dozorčí rady Prague Property Leader a.s. od 1.11.2018; Člen představenstva Redvale a.s. od 1.8.2017; Člen dozorčí rady Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 1.11.2017; Místopředseda představenstva Spolek obchodní a zábavní zóna Čestlice od 1.8.2017; Člen dozorčí rady

TIVERTON a.s. od 7.6.2018; Likvidátor Templářské sklepy, spol. s r.o. v likvidaci; Likvidátor Dodge, s.r.o. v likvidaci; Likvidátor TERRENO spol. s r.o. v likvidaci; Likvidátor RIKI-MIKEL, s.r.o.; Likvidátor E.V. REAL s.r.o. „v likvidaci“; Likvidátor MEDIPHARM PRAHA a.s. v likvidaci; Likvidátor TOPCAD s.r.o. v likvidaci; Likvidátor MAVKOS, s.r.o. „v likvidaci“; Likvidátor TREK s.r.o. v likvidaci.

### **Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů**

Vzhledem k tomu, že členové představenstva a dozorčí rady AQUAPALACE, a.s. vykonávají funkce statutárních nebo členů statutárních orgánů a/nebo kontrolních orgánů v jiných společnostech, které tvoří koncern (holding) ovládaný osobou Ing. Pavla Sehnala, existuje potenciální riziko konfliktu zájmů mezi AQUAPALACE, a.s. a ostatními propojenými osobami na úrovni exekutivních, řídicích a kontrolních orgánů.

#### **Hlavní akcionář**

AQUAPALACE, a.s. má jediného akcionáře, kterým je SPGroup a.s., sídlem Masarykovo nábř. 28, 110 00 Praha 1.

Povaha kontroly ze strany hlavního akcionáře vyplývá z přímo vlastněného 100% podílu akcií AQUAPALACE, a.s. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá AQUAPALACE, a.s. zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou. AQUAPALACE, a.s. nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany hlavního akcionáře.

Mezi AQUAPALACE, a.s. a jediným akcionářem existuje smlouva o řízení společnosti.

#### **Finanční údaje (konsolidované)**

Základní finanční údaje dle IFRS za rok 2018 jsou následující:

Tržby	551 mil. Kč
Spotřeba materiálu a nakoupených služeb	185 mil. Kč
Osobní náklady	133 mil. Kč
Odpisy	105 mil. Kč
Ostatní provozní náklady	7 mil. Kč
Ostatní provozní výnosy	1 mil. Kč
Finanční náklady	49 mil. Kč
Hospodářský výsledek před zdaněním	36 mil. Kč
Hospodářský výsledek po zdanění	8 mil. Kč
Základní kapitál zapsaný	1 702 mil. Kč
Vlastní kapitál	2 742 mil. Kč
Výše bankovních půjček včetně leasingu	995 mil. Kč
Emitované dluhopisy	400 mil. Kč

Detailní hospodaření je uvedeno v příložené konsolidované účetní závěrce za rok 2018 a v příložené samostatné účetní závěrce za rok 2018.

Státní, soudní a rozhodčí řízení, které by mohly mít nebo měly v nedávné minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost společnosti jsou uvedeny v bodu 8 příložených konsolidované a samostatné účetní závěrky sestavených k 31.12.2018.

## **Základní kapitál**

Základní kapitál AQUAPALACE, a.s. k 31.12.2018 činí 1 702 000 000,- Kč a je plně splacen. Je rozdělen do 1 702 000 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě 1 000,- Kč každá. Všechny akcie mají listinnou podobu a znějí na jméno.

S akciemi jsou spojena tato práva:

- Právo na dividendu
- Právo na podíl na likvidačním zůstatku
- Právo podílet se na řízení společnosti, tj. hlasovat na valné hromadě, kdy na jednu akcii o jmenovité hodnotě 1 000 Kč připadá 1 hlas.

Tabulka zobrazuje změny základního kapitálu společnosti AQUAPALACE, a.s.

	2013 při vzniku	31.12.2013 (po fúzi s GREENVALE a.s.)	1.1.2014 - 31.12.2018
Základní kapitál v mil. Kč/	2	1 702	1 702

Společnost nevydala žádné prioritní nebo zaměstnanecké akcie, ani vyměnitelné nebo prioritní dluhopisy.

Společnost emitovala 9.1.2009 první tranši dluhopisů v nominální hodnotě 400 mil. Kč s tím, že dle schváleného prospektu může emitovat dluhopisy až do výše 1 mld. Kč. Zatím nebylo rozhodnuto o další tranši emise. Emitované dluhopisy jsou obchodovány na volném trhu Burzy cenných papírů Praha od 9.1.2009. Splatnost dluhopisů byla dvakrát prodloužena.

V souvislosti se získání úvěru od konsorcia Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., VÚB, a.s., VÚB, a.s., pobočka Praha a Citibank Europe plc, organizační složka bank vedených bankou Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., došlo ke změně emisních podmínek dluhopisů:

- Název dluhopisů byl změněn na AQUAPALACE VAR/34
- Byla prodloužena splatnost dluhopisů do 9.1.2034
- Splacení dluhopisů bylo podřízeno splacení výše uvedeného úvěru
- Úroková marže byla změněna na 0,75% p.a. s tím, že úroková sazba bude činit nejméně 1% p.a
- Bylo zrušeno zajištění dluhopisů nemovitým majetkem emitenta, naopak tento majetek byl dán do zástavy konsorciu bank poskytujících úvěr

## **Významné smlouvy**

AQUAPALACE, a.s. má uzavřeny smlouvy ve znění pozdějších dodatků, které by v případě, že by byly společností AQUAPALACE, a.s. nebo příslušnou smluvní protistranou hrubě porušeny, mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku člena skupiny a mohly by mít tak podstatný vliv na schopnost AQUAPALACE, a.s. plnit závazky z emitovaných dluhopisů. Všechny níže uvedené smlouvy jsou na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí u společnosti SPGroup a.s. na adrese jeho sídla Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00.

Významné smlouvy jsou následující:

### *(a) Smlouva o nájmu*

Smlouva o nájmu ve znění pozdějších dodatků č. 1 a 2 (viz podrobněji níže), která byla uzavřena dne

30. dubna 2008 mezi Emitentem (pronajímatel) a GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., se sídlem Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00, IČ: 276 42 127 (nájemce). Předmětem této smlouvy je nájem pozemku a stavby sloužících k provozování Aquaparku. Smlouva je uzavřena na dobu 20 let od data převzetí. Nájemce má k smlouvě opci k prodloužení nájmu na dalších 5 let. Pro vyloučení pochybností, tato smlouva není smlouvou o pachtu závodu ve smyslu zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Dodatek č. 1 ze dne 6. května 2008, Dodatek č. 2 ze dne 28.8.2008, Dodatek č. 3 ze dne 1.11.2008 a Dodatek č. 4 ze dne 31.12.2008 a k výše uvedené smlouvě upravují výši placeného nájmu. Dodatek č. 5 ze dne 17.2.2009 upřesňuje pravidla údržby a oprav. Dodatek č. 6 ze dne 2.3.2009 upravuje způsob rozúčtování dodávek tepla. Dodatek č. 7 z 30.6.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 8 z 29.9.2009 upravuje výši záloh na dodávku energií. Dodatek č. 9 z 1.11.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 10 z 1.1.2010 upravuje výši záloh na teplo a elektrickou energii. Dodatek č. 11. z 14.12.2010 upravuje výši nájmu. Dodatek č. 12. z 30.12.2011 upravuje výši nájmu. Dodatek č. 13 ze dne 27.9.2012 rozšiřuje předmět pronájmu i na plynovou kotelnu od 1.10.2012. Dodatek č. 14 ze dne 23.4.2015 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 15 ze dne 31.12.2018 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 16 ze dne 1.2.2019 upravuje výši placeného nájmu zpětně s účinností od 1.1.2018.

#### *Podmínky ukončení Smlouvy o nájmu*

Emitent má možnost Smlouvu o nájmu po dobu prvních 20 (dvaceti) let nájmu ukončit pouze písemnou výpovědí, a to pouze z důvodu, že nájemce jedná způsobem, který ohrožuje umořování nákladů na dluhovou službu týkající se Aquaparku. Výpovědní lhůta v takovém případě činí třicet (30) dnu a počíná běžet dnem doručení písemného oznámení nájemci. Dále má AQUAPALACE, a.s. možnost Smlouvu o nájmu vypovědět z důvodů podstatného porušení této smlouvy nájemcem a to dnem doručení výpovědi nájemci. Nájemce není oprávněn vypovědět Smlouvu o nájmu.

#### *(b) Smlouva o nájmu*

Smlouva o nájmu byla uzavřena dne 18.11.2008 mezi GREENVALE a REDVALE a.s. se sídlem Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00, IČ: 287 99 667. Předmětem této smlouvy je pronájem pozemku a stavby sloužících k provozování Hotelu. Délka trvání smlouvy je 15 let od data převzetí. Pro vyloučení pochybností, tato smlouva není smlouvou o pachtu závodu ve smyslu zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Dodatek č. 1 z 27.2.2009 k výše uvedené smlouvě upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 2 z 24.8.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 3 z 22.12.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 4 z 1.1.2010 upravuje výši záloh na dodávku tepla. Dodatek č. 5 z 14.12.2010 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 6 z 30.12.2011 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 7 z 10.12.2012 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 8 z 10.12.2014 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 9 z 1.7.2015 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 10 z 30.9.2015 upravuje výši placeného nájmu.

#### *Podmínky ukončení Smlouvy o nájmu*

Smlouvu o nájmu lze po dobu prvních 10 (deseti) let nájmu ukončit pouze písemnou výpovědí, a to pouze z důvodu, že budoucí nájemce jedná způsobem, který ohrožuje umořování nákladů na dluhovou službu týkající se Hotelu. Po uplynutí prvních deseti let, lze smlouvu ukončit písemnou dohodou. Dále lze smlouvu vypovědět z důvodů podstatného porušení smlouvy budoucím nájemcem a to dnem doručení výpovědi budoucímu nájemci.

#### *(c) Smlouva o řízení s SPGroup a.s.*

Smlouva o řízení, byla uzavřena dne 31. prosince 2007 mezi Emitentem (objednatel) a SPGroup a.s. se sídlem Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ: 110 00, IČ: 630 78 571 (poskytovatel). Předmětem této smlouvy je řízení společnosti v úseku ředitele, ekonomické poradenství, právní poradenství a vedení administrativy. Tato smlouva byla ukončena a nahrazena od 1.12.2016 novou smlouvou o

řízení Společnosti. Dodatkem č. 1 ze dne 1.2.2018 byla snížena smluvní odměna o 50% zpětně s účinností od 1.1.2017. Dodatkem č. 2 ze dne 31.1.2019 byla snížena smluvní odměna zpětně s účinností od 1.1.2018.

#### *Podmínky ukončení Smlouvy o řízení*

Kterákoli strana může smlouvu vypovědět. Výpovědní lhůta je měsíční a začíná běžet dnem jejího doručení druhé straně.

#### *(d) Smlouvy o řízení s REDVALE a.s. a GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s.*

Na základě této smlouvy uzavřené v r. 2016 přechází řízení společností REDVALE a.s. a GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. v úseku generálního ředitele na společnost AQUAPALACE, a.s., která toto činí prostřednictvím svých zaměstnanců. Tyto smlouvy byly uzavřeny v návaznosti na koncernovou smlouvu a získání bankovního úvěru.

Kterákoli strana může smlouvu vypovědět. Výpovědní lhůta je měsíční a začíná běžet následující měsíc od jejího doručení druhé straně.

#### *(e) Koncernová smlouva*

Dne 1.9.2016 byla uzavřena koncernová smlouva mezi AQUAPALACE, a.s. jako řídicí osobou a REDVALE a.s. a GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. jako řízenými osobami. V návaznosti na tuto smlouvu získala AQUAPALACE, a.s. úvěr ve výši 1,2 mld. Kč, za jehož splacení ručí všechny osoby tohoto koncernu.

Řízené osoby jsou podrobeny jednotnému řízení ve smyslu § 79 odst. 2 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „ZOK“) ze strany řídicí osoby, za účelem zajištění dlouhodobého a koncepčního rozvoje sportovně rekreačního areálu AQUAPALACE WELLNESS RESORT, jak v oblasti poskytování hotelových služeb, tak i v oblasti provozování Aquaparku a poskytování souvisejících wellness služeb.

Řídicí osoba bude uskutečňovat jednotné řízení řízených osob v souladu s příslušnými ustanoveními ZOK, zejména v souladu s § 72 a 79 ZOK, a to v dlouhodobém zájmu celého koncernu, kterým je dlouhodobý a stabilní rozvoj celého sportovně rekreačního areálu AQUAPALACE WELLNESS RESORT v komplexním rozsahu (nikoli pouze některé jeho části či zaměření).

Řízené osoby nepodléhají jednotnému řízení řídicí osoby v oblastech nesouvisejících s prosazováním výše uvedeného koncernového zájmu celé skupiny.

#### *(f) Úvěrová a zástavní smlouva s Unicredit Bank*

22.11.2016 byla uzavřena mezi AQUAPALACE, a.s. a konsorciem bank Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., VÚB, a.s., VÚB, a.s., pobočka Praha a Citibank Europe plc, organizační složka bank vedených bankou Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. úvěrová smlouva a zástavní smlouva, na základě kterých má AQUAPALACE, a.s. právo načerpat úvěr až do výše 1,2 mld. Kč. Úvěr je ručen především nemovitým majetkem AQUAPALACE, a.s.

K načerpání první tranše úvěru ve výši 1 mld. Kč došlo 28.12.2016. Úvěr byl v objemu 800 mil. použit na splacení závazků vůči stávajícím věřitelům, částka ve výši 200 mil. Kč byla vyplacena formou zálohy na dividendy za rok 2016 akcionáři SPGroup a.s. Dne 18.10.2017 byl uzavřen Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru upravující některé podmínky smlouvy v oblasti odstranění technických závad popsaných smlouvou a s tím souvisejícího financování, tvorby rezervních účtů a ukazatelů (CAPEX a LTV). Část tranše B ve výši 120 mil. Kč byla následně čerpána 21.12.2017, z toho 22 mil. Kč za účelem doplnění rezervních fondů a 98 mil. Kč na refinancování nákupu k areálu přílehlých pozemků prostřednictvím sesterských společností Montresor, a.s. a Středočeská rozvojová a.s. formou

poskytnutí zápůjčky společnosti Středočeská rozvojová a.s. ve výši 97,7 mil. Kč na základě Smlouvy o poskytnutí zápůjčky z 14.12.2017.

*(g) Smlouvy o konzultačních službách*

V souvislosti s cílem získat úvěr byly v r. 2016 uzavřeny smlouvy o konzultačních službách, bez kterých by příprava podkladů, vyhledávání bankovních subjektů, vyjednávání podmínek úvěru, atd.. (což probíhalo cca 1 rok) bylo značně komplikované. Tyto smlouvy byly prodlouženy Dodatkem z 30.6.2017 do 31.12.2017 a Dodatkem č. 2 do 31.12.2018 (v případě dřívějšího nevyčerpání celé 2. tranše úvěru, přičemž 4.4.2018 byla uhrazena poskytovateli SPGroup 2. záloha z části čerpání tranše B).

*(h) Smlouvy o poskytnutí zápůjčky*

V souvislosti s poskytnutím části úvěru tranše B ze strany bank za účelem refinancování nákupu pozemků přiléhajících k areálu aquaparku prostřednictvím sesterských společností Montresor, a.s. a Středočeská rozvojová a.s. byla poskytnuta dne 19.4.2017 zápůjčka společnosti Středočeská rozvojová a.s. ve výši 97,7 mil. Kč na základě Smlouvy o poskytnutí zápůjčky ze dne 14.12.2017. Dodatkem ze dne 31.12.2018 se prodloužila splatnost zápůjčky.

### **Údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu**

Za správnost výroční zprávy odpovídá statutární orgán společnosti. Vzhledem k uzavřené smlouvě o řízení, zpracovávají výroční zprávu AQUAPALACE, a.s. zaměstnanci řídicí společnosti SPGroup a.s.

Výroční zprávu zpracoval Ing. Petr Pořízek, finanční ředitel SPGroup a.s.

Statutárním orgánem AQUAPALACE, a.s. odpovědným za výroční zprávu je ing. Pavel Sehnal.

## **VI. Informace o očekávané hospodářské a finanční situaci v roce 2019**

Společnost AQUAPALACE, a.s. předpokládá v r. 2019 tržby ve výši 186 mil. Kč, z toho:

- nájemné Aquapark – 117 mil. Kč
- nájemné Hotel – 65 mil. Kč
- poplatek za řízení společností v rámci koncernu – 4 mil. Kč

Plánované investiční výdaje (CAPEX dle IFRS) jsou tvořeny těmito položkami:

- investiční výdaje běžné na Aquapark – 4,139 mil. Kč
- investiční výdaje běžné na Hotel – 2 mil. Kč

Očekávané finanční náklady

- Emise dluhopisů- 12 mil. Kč
- Úroky z úvěru – cca 44 mil. Kč

Společnost AQUAPALACE, a.s. předpokládá dosažení hospodářského výsledku ve výši 5mil. Kč.

Provozovatel GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. předpokládá dosažení tržeb ve výši 339 mil. Kč a hospodářského výsledku ve výši -37 mil. Kč.

Provozovatel Redvale a.s. předpokládá dosažení tržeb ve výši 228 mil. Kč a hospodářského výsledku ve výši 3,5 mil. Kč.

Z výše uvedeného lze očekávat roční konsolidovaný hospodářský výsledek rovněž na úrovni cca 5 mil. Kč.

V roce 2019 očekáváme vzestup návštěvnosti i tržeb, přičemž tento trend by měl pokračovat v dalších letech.

Cílem roku 2019 společnosti AQUAPALACE je zajištění dobrého stavu nemovitostí, které tak přispějí ke zvýšeným tržbám provozovatelů.

Z hlediska provozovatele Aquaparku je v r. 2019 cílem udržení současné vysoké kvality poskytovaných služeb v Aquaparku při zvyšování návštěvnosti a průměrné útraty návštěvníků.

Z hlediska provozovatele Hotelu se očekává zvýšené využívání kongresových prostor a poskytování ubytování pro návštěvníky Aquaparku, kongresů a individuálních turistů v letních měsících.

## VII. Doplnující informace

- a) *informace o peněžních a naturálních příjmech, které přijaly za účetní období osoby s řídicí pravomocí od AQUAPALACE, a.s. a od osob ovládaných AQUAPALACE, a.s.*

Člen představenstva a členové dozorčí rady nepřijali žádné peněžní ani naturální příjmy.

- b) *informace o počtu akcií vydaných AQUAPALACE, a.s., které jsou ve vlastnictví statutárních orgánů nebo jejich členů, ostatních osob s řídicí pravomocí, včetně osob těmito osobám blízkých, informace o opčních a obdobných smlouvách, jejichž podkladovým aktivem jsou účastnické cenné papíry vydané AQUAPALACE, a.s. a jejichž smluvními stranami jsou uvedené osoby, nebo které jsou uzavřeny ve prospěch uvedených osob*

Všechny akcie AQUAPALACE, a.s. jsou ve vlastnictví jediného akcionáře SPGroup a.s.

- c) *principy odměňování osob s řídicí pravomocí*

Osoba s řídicí pravomocí je na základě smlouvy o řízení předsedou představenstva společnosti SPGroup a.s. a je odměňována z prostředků SPGroup a.s. v souladu s pravidly odměňování SPGroup a.s. Společnost je řízena členem představenstva společnosti Ing. Pavlem Sehnalem, který je rovněž předsedou představenstva a zaměstnancem SPGroup a.s.

- d) *odměny účtované auditory za účetní období v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvlášť za emitenta a zvlášť za konsolidovaný celek*

V souvislosti s ověřením individuální a konsolidované účetní závěrky Společnosti za rok 2018 náleží auditorovi odměna ve výši 190 tis. Kč a 80 tis. Kč (2017: 60 tis. Kč a 120 tis. Kč). V letech 2018 a 2017 Společnost nečerpala od auditora žádné služby v oblasti účetního ani daňového poradenství.

Za dceřinou společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. v souvislosti s ověřením individuální účetní závěrky za rok 2018 náleží auditorovi odměna v celkové výši 200 tis. Kč (2017: 190 tis. Kč) a za dceřinou společnost Redvale a.s. v souvislosti s ověřením individuální účetní závěrky za rok 2018 náleží auditorovi odměna v celkové výši 170 tis. Kč (2017: 170 tis. Kč). V letech 2018 a 2017 obě dceřiné společnosti nečerpaly od auditora žádné služby v oblasti účetního ani daňového poradenství.



- e) *informace o struktuře vlastního kapitálu AQUAPALACE, a.s., včetně cenných papírů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu se sídlem v členském státě Evropské unie a případného určení různých druhů akcií, práv a povinností spojených s akciemi téhož druhu a podílu každého druhu akcií na základním kapitálu*

Akcie AQUAPALACE, a.s. nejsou registrovány a nebyly přijaty k obchodování na žádném regulovaném trhu.

- f) *informace o omezení převoditelnosti cenných papírů*

Převoditelnost akcií není stanovami nijak omezena.

- g) *informace o významných přímých a nepřímých podílech na hlasovacích právech AQUAPALACE, a.s.*

Společnost má jediného akcionáře.

- h) *informace o vlastnicích cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv*

Žádné cenné papíry se zvláštními právy nebyly společností AQUAPALACE, a.s. vydány.

- i) *informace o omezení hlasovacích práv*

Hlasovací práva nejsou stanovami a nijak jinak omezeny. Každá akcie o jmenovité hodnotě 1 tis. Kč reprezentuje 1 hlas.

- j) *informace o smlouvách mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo hlasovacích práv, pokud jsou emitentovi známy*

Vzhledem k tomu, že společnost má jediného akcionáře, žádné smlouvy mezi akcionáři neexistují.

- k) *informace o zvláštních pravidlech určujících volbu a odvolání členů představenstva a změnu stanov společnosti*

Žádná zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů představenstva a změnu stanov neexistují.

- l) *informace o zvláštních pravomocích členů představenstva, zejména o pověření podle § 301 a § 511 zákona o korporacích*

Žádné zvláštní pravomoci členů představenstva neexistují.

- m) *informace o významných smlouvách, ve kterých je emitent smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí emitenta v důsledku nabídky převzetí, a účincích z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro emitenta vážně poškozující; tím není omezena jiná povinnost uveřejnit takovou informaci podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů*

Žádné takové smlouvy neexistují.

- n) *informace o smlouvách mezi emitentem a členy jeho představenstva nebo zaměstnanci, kterými je emitent zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí*

Žádné takové smlouvy neexistují.

- o) *informace o případných programech, na jejichž základě je zaměstnancům a členům představenstva společnosti umožněno nabyvat účastnické cenné papíry společnosti, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána*

Žádné takové programy neexistují.

- p) *informace o úhradách placených státu za právo těžby, pokud rozhodující činnost emitenta spočívá v těžebním průmyslu*

Žádné úhrady nejsou, společnost nepůsobí v těžebním průmyslu.

- q) *informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje*

Žádné takové aktivity společnost neprovádí.

- r) *Informace o tom, zda účetní jednotka má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí*

Účetní jednotka nemá v zahraničí žádnou organizační složku ani majetkovou účast.

## VIII. Auditoři společnosti

Audit individuální a konsolidované závěrky a výroční zprávy společnosti AQUAPALACE za rok 2018 provedla společnost EURO-Trend Audit, a.s. a audit dceřiných společností provedla opět společnost BDO Audit s.r.o.

## IX. Další informace

**Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu emitenta k rizikům, kterým emitent může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví**

Vnitřní kontrolní systém zahrnuje kontrolní mechanismy vytvořené v rámci společnosti. Zajišťuje, vyhodnocuje a minimalizuje provozní, finanční, právní a jiná rizika ve společnosti. V rámci vnitřního kontrolního systému jsou stanoveny pracovní postupy, rozděleny pravomoci a odpovědnosti. Výsledky vnitřní kontroly jsou objektivně a pravidelně vyhodnocovány. U případných zjištění jsou stanovena opatření k nápravě zjištěných nedostatků.

Finanční kontrola ve vztahu k procesu účetního výkaznictví je zajišťována odpovědnými zaměstnanci jako součást vnitřního řízení při přípravě operací před jejich schválením, v průběhu operací až po jejich vypořádání.

Systém zpracování účetnictví se řídí příslušnými ustanoveními následujících zákonů, vyhlášek a vnitřních předpisů:

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretace (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydané Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijaté Evropskou unií (EU).

Vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. pro účetní jednotky,

které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví

České účetní standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

Vnitřní směrnice a postupy pro vedení účetnictví používané v rámci skupiny SPGroup a.s., přičemž specificky má skupina AQUAPALACE, a.s. vydanou směrnicí pro správu majetku.

Společnost AQUAPALACE, a.s. vede podvojný účetnictví za účetní jednotku dle závazných mezinárodních standardů IFRS vydaných Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatých Evropskou unií (EU) a vede dále evidenci pro daňové účely dle českých účetních standardů (ČÚS).

Účetnictví i evidence pro daňové účely je zpracováno programem Aconto Corporate společnosti PCS - Software, spol. s r.o., Darwinova 553/12, 143 00 Praha 12. Program má modulární strukturu a společnost využívá pouze moduly nezbytné pro správnou evidenci.

Dceřiné společnosti vedou podvojný účetnictví za účetní jednotku dle českých účetních standardů (ČÚS) v souladu s platnými předpisy. Účtové rozvrhy dceřiných je možné je v průběhu roku doplňovat. Změny může provádět pouze odpovědná osoba (hlavní účetní po souhlasu finančního ředitele).

Účetnictví GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. je zpracováno programem Money S5, aktualizaci a servis zajišťuje společnost Solitea Česká republika, a.s. (sídlo: Drobného 555/49, Brno – Královo Pole). Účetnictví Redvale a.s. je zpracováno programem 6K, aktualizaci a servis zajišťuje společnost 6K spol. s r.o. (sídlo: Prosecká 851/64, Praha 9). Oba účetní programy jsou rozděleny do několika vzájemně provázaných modulů.

Všechny společnosti skupiny vedou podvojný účetnictví za účetní jednotku jako celek, účetní období se u všech společností shoduje s kalendářním rokem. Zaúčtovány jsou jednotlivé prvotní doklady, každý doklad musí být odsouhlasen dle platné podpisové směrnice. Oběh dokladů daný směrnicí jednoznačně stanovuje předávání dokladů, vymezuje oprávnění a odpovědnost jednotlivých osob za ověření věcné a formální správnosti a uvádí návaznost pracovních postupů. Směrnicí jsou povinni se řídit a dodržovat její ustanovení všichni zaměstnanci, kteří z titulu své pracovní náplně mají za povinnost se podílet na vystavování, schvalování a oběhu dokladů.

Obchodní pohledávky jsou průběžně hodnoceny na případné snížení a existuje-li objektivní důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků, dochází k zaúčtování opravné položky a ztráty ze snížení hodnoty pohledávek do výsledku hospodaření. Pravidla pro tvorbu opravných položek k pohledávkám pro daňové účely vychází ze zákona o rezervách č. 593/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Opravné položky se tvoří dvakrát ročně (k 30.6. a k 31.12.), výpočtem podle doby, která uplynula od data splatnosti pohledávky.

Kontrola finančního účetnictví je prováděna jednou ročně externími auditory (předběžný a závěrečný audit), v rámci dokladových a fyzických inventur jsou zůstatky všech účtů řádně doloženy. Finanční úsek a controllingové oddělení při závěrkách jednotlivých měsíců provádí kontrolu zůstatků účtů, na kterých jsou evidovány odvody daní, zůstatky peněžní hotovosti a bankovních účtů a dále účtů, na kterých došlo k většímu pohybu. Finanční úsek 2x ročně při závěrkách jednotlivých pololetí provádí kontrolu zůstatků všech účtů a čtyřikrát ročně je prováděna inventura hotovosti a cenin, jednou ročně inventura majetku a měsíčně je prováděna inventura zboží a materiálu na skladech a střediscích.

Konsolidace všech 3 subjektů je prováděna dle závazných standardů IFRS v programu MS Excel, přičemž účetnictví účetních GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. je upraveno tak, aby zohlednilo veškeré rozdíly mezi ČÚS a IFRS. Rovněž obchodní pohledávky dceřiných společností jsou 2x ročně při závěrkách přehodnoceny na případné snížení dle výše uvedených postupů IFRS. Veškerá dokumentace a podklady pro tyto úpravy se řádně archivují.

### **Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu a dozorčí rady**

Společnost řídí jediný člen představenstva. Dozorčí rada je jednočlenná a rozhodnutí činí dle potřeby, nejméně jedenkrát ročně. Společnost nemá žádné výbory.

### **Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady emitenta**

Protože společnost má pouze jednoho akcionáře, jsou rozhodnutí valné hromady nahrazeny rozhodnutím jediného akcionáře.

### **Informace o kodexech řízení a správy společnosti**

AQUAPALACE, a.s. se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích. Nad tento rámec však neuplatňuje požadavky žádného specifického nebo obecně platného kodexu řízení a správy společnosti, protože z hlediska charakteru vlastnictví, kdy společnost je vlastněna jediným členem představenstva, tak i způsobu řízení, v rámci kterého se vlastník aktivně podílí na řízení společnosti, tyto požadavky nejsou relevantní.

### **Výbor pro audit**

Společnost má zřízen Výbor pro audit v následujícím složení:

Ing. Pavel Balák, předseda Výboru pro audit  
RNDr. Michal Resl, člen Výboru pro audit  
Ing. Petr Pořízek, člen Výboru pro audit

Rozsah působnosti Výboru pro audit je následující:

- sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik,
- sleduje účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, je-li funkce vnitřního auditu zřízena,
- sleduje postup sestavování účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
- doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení, nestanoví-li přímo použitelný předpis EU upravující specifické požadavky na povinný audit subjektů veřejného zájmu jinak, řádně odůvodní,
- posuzuje nezávislost statutárního auditora a auditorské společnosti a poskytování neauditorských služeb subjektu veřejného zájmu statutárním auditorem a auditorskou společností,
- projednává s auditorem rizika ohrožující jeho nezávislost a ochranná opatření, která byla auditorem přijata s cílem tato rizika zmírnit,
- sleduje proces povinného auditu; přitom vychází ze souhrnné zprávy o systému zajištění kvality,
- vyjadřuje se k ukončení smlouvy o povinném auditu podle § 17a odst. 1 zákona o auditorech,
- posuzuje, zda bude auditorská zakázka předmětem přezkumu řízení kvality auditorské zakázky jiným statutárním auditorem vykonávajícím auditorskou činnost vlastním jménem a

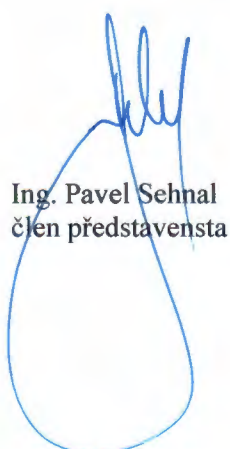
na vlastní účet nebo auditorskou společností podle čl. 4 odst. 3 první pododstavec nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014,

- informuje kontrolní orgán o výsledku povinného auditu a jeho poznatcích získaných ze sledování procesu povinného auditu,
- informuje kontrolní orgán, jakým způsobem povinný audit přispěl k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
- rozhoduje o pokračování provádění povinného auditu auditorem podle čl. 4 odst. 3 druhý pododstavec nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014,
- schvaluje poskytování jiných neauditorských služeb,
- schvaluje zprávu o závěrech výběrového řízení ve výběrovém řízení v souladu s čl. 16 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a
- vykonává další působnost podle tohoto zákona nebo přímo použitelného předpisu EU upravujícího specifické požadavky na povinný audit subjektů veřejného zájmu,
- je oprávněn nahlížet do dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti, v rozsahu nezbytném pro výkon činnosti výboru pro audit,
- postoupí na vyžádání dodatečnou zprávu auditora pro výbor pro audit vhodnou formou bez zbytečného odkladu
  - dozorčí radě,
  - představenstvu,
  - České národní bance
  - Radě, v případě subjektu veřejného zájmu,
- jednou ročně vyhotoví zprávu o činnosti, ve které zhodnotí svoji činnost ve vztahu k předchozím činnostem uvedeným a poskytne ji Radě pro veřejný dohled nad auditem

## X. Prohlášení oprávněných osob

Prohlašuji, že výroční zpráva podává dle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření konsolidačního celku za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

V Praze dne 29.4.2019



Ing. Pavel Sehnal  
člen představenstva

## XI. Zpráva o vztazích

### Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou (Ing. Pavel Sehnal) a ovládanou osobou AQUAPALACE, a.s. za rok 2018

#### I. Struktura vztahů:

Struktura vztahů ve skupině se sestupně odvíjí od ovládající (fyzické) osoby Ing. Pavla Sehnala, který přímo ovládá pět obchodních korporací ( SPGroup a.s., No Limits Design a.s., Stone Hill a.s., Black Hill, a.s., SALEM Beteiligungsverwaltung neunundachtzigste GmbH).

Společnost SPGroup a.s. přímo ovládá další obchodní korporace, mezi které patří také AQUAPALACE, a.s., kde je SPGroup a.s. jediným akcionářem.

**Ing. Pavel Sehnal** (ovládající osoba), bytem Praha 9, Letňany, Velešínská 334, ovládal k **31. 12. 2018** tyto společnosti (ovládané osoby):

Název společnosti	Sídlo	Ident. číslo ČR	Hlavní činnost
SPGroup a.s. (SPG)	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	630 78 571	Činnost organizačních a ekonomických poradců
AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost (INDUSTRY)	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	630 78 023	Fúze a akvizice Realitní činnost
Podnikatelská Komunální a.s. (PoKo)	Praha 1, Masarykovo nábř. 28 č.p. 235	618 60 204	Správa vlastní nemovitosti
AAA BYTY. CZ akciová společnost (BYTY)	Praha 1, Masarykovo nábř. 28, PSČ 110 00	639 99 234	Správa vlastní nemovitosti Realitní činnost
Capital Management Company, a.s. (CMC) <sup>1)</sup>	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	630 79 992	Kapitálová společnost
Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. (BSKT) <sup>4)</sup>	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	471 16 072	Zprostředkování nákupu, prodeje a vydávání cenných papírů a poskytování s tím souvisejících služeb
Total Brokers a.s. (TB) <sup>5)</sup>	Praha 4, Za Skalkou 421/10, PSČ 147 00	273 79 345	Výkon činnosti pojišťovacího makléře
TIVERTON a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	273 77 989	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
AAA Realitní fond, a.s. (RF)	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 110 00	274 13 934	Realitní činnost. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Prague Property Leader a.s. (PPL)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	274 24 715	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Prague Project Developers a.s. (PPDs) od 27.4.2018 Plzeň Project Developers a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	274 41 466	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
Slavia pojišťovna a.s. (SLAVIA) <sup>11)</sup>	Praha 1, Revoluční 1/655, PSČ 110 00	601 97 501	Pojišťovací činnosti a činnosti související <sup>1)</sup> 68,4% maj. účast CMC <sup>8)</sup> 7,3% maj. účast NPM <sup>9)</sup> 8,1% maj. účast LIMITRANA 16,2% maj. účast SPG
BIZ DATA a.s. (BD)	Plynárenská 233, Kolín IV, 280 02 Kolín	618 58 757	Poskytování software a poradenství v oblasti hardware a software

Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. (ROZ) <sup>6)</sup>	Praha 1, Masarykovo nábřeží 28, PSČ 110 00	274 48 967	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. (ROOO SPG)	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	274 50 201	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
ABF, a.s. <sup>7)</sup>	Beranových 667, Letňany, 199 00 Praha 9	630 80 575	Organizační zajištění výstav, veletrhů a kongresů <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
PVA a.s.	Praha - Praha 18, Letňany, Beranových čp. 667, PSČ 199 00	256 58 484	Organizování výstav a veletrhů <sup>7)</sup> 100% maj. účast ABF
PVA EXPO, a.s. <sup>12)</sup>	Beranových 667, Letňany, 199 00 Praha 9	275 62 913	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
OOO OTK PRINT RU (OTK Rusko)	Leninskij prospekt, budova 2A, kancelář 5C, Petrohrad, 196066, Rusko	xxx xx xxx	Polygrafická výroba <sup>3)</sup> 100% maj. účast OTKG
Stone Hill a.s. (SH)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	275 98 233	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
AAA Průmyslový fond, a.s. (PF)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	275 98 519	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Prague Construction a.s. (PC)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	276 15 600	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. (GMF AQP)	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 110 00	276 42 127	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona <sup>9)</sup> 1% maj. účast SPG
Newvale a.s. (NV)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 61 457	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
New Property Management a.s. <sup>8)</sup> (NPM)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 62 488	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
PVA EURO EXPO, a.s.	Beranových 667, Letňany, 199 00 Praha 9	278 88 550	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Redvale a.s. (RV)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 99 667	Ubytovací služby a směnárská činnost
No Limits Design a.s.	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	282 01 264	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Black Hill, a.s.	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 110 00	282 01 281	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Elektroporcelán a.s. <sup>2)</sup>	Postoloprtská 2951, 440 01 Louny	282 03 101	Výroba izolátorů <sup>4)</sup> 91,2% maj. účast BSKT



Limitrana Trading Limited (LIMITRANA) <sup>9)</sup>	Diagorou 4, KERZIA BUILDING, 6th floor, Flat/Office 601, P.C. 1097, Nicosia, Cyprus	xxx xx xxx	Holdingsová společnost
Lázně Praha, a.s. (LP)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	282 25 571	Provozování nestátního zařízení dle zákona č. 60/1992 Sb., o zdravotní péči v nestátních zdravotnických zařízeních <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
Total Brokers Partners a.s. (TBP) (insolvenční řízení skončeno 27.4.2016)	Plynárenská 233, Kolín IV, 280 02 Kolín	282 25 562	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb <sup>3)</sup> 100% maj. účast TB
EPL Group EU s.r.o. (EPLG)	Louny, Postoloprtská 2951, PSČ 440 15	287 13 508	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona 83% maj. účast SPG <sup>2)</sup> 17% maj. účast Elektroporcelán
OTK – Ukrajina (OTK Ukrajina)	Majdan Puťatynskij, budova 2, kancelář 322-2, Žytomyr, 10002 Ukrajina	xxx xx xxx	Ostatní prodej - prodej polygrafických výrobků <sup>3)</sup> 100% maj. účast OTKG
Grimenol plus s.r.o. (GP)	Praha 5- Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00	247 93 256	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
REX FACTUM s.r.o. (REX)	Praha 5- Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00	274 39 275	Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků <sup>6)</sup> 91% maj. účast ROZ <sup>1)</sup> 9% maj. účast CMC
AQUAPALACE, a.s. (AQP) <sup>10)</sup>	Praha 5 - Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00	291 41 729	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
AAA REAL s.r.o.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	014 93 493	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Angarmos plus a.s.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	024 47 649	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor 100% maj. účast SPGroup
OTK GROUP, a.s. (OTKG) <sup>3)</sup>	Plynárenská 233, Kolín IV, 280 02 Kolín	276 28 116	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
M.I.P. Group, a.s.	Beranových 667, Letňany, 199 00 Praha 9	256 66 703	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
AMONEUS s.r.o.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	284 64 311	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Golden Apple Hotels, s.r.o.	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha	041 58 792	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Super Noty, s.r.o.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	045 68 672	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Slavia partner s.r.o.	Revoluční 655/1, Staré Město, 110 00 Praha 1	047 57 416	Zprostředkovatelská činnost v pojišťovnictví dle zák. č. 38/2004 Sb., <sup>1)</sup> 100% maj. účast Slavia pojišťovna

BenScio s.r.o.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	037 83 618	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
OTHAZ Management a.s.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	053 15 018	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
<i>Do 30.12.2018</i> Montresor, a.s. <i>31.12.2018 (fúze se Středočeská rozvojová a.s.)</i>	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	272 28 762	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona <i>31.12.2018 vymazáno z OR</i>
<i>Do 30.12.2018</i> Středočeská rozvojová a.s. <i>31.12.2018 (fúze s Montresor, a.s.)</i> <i>Od 31.12.2018</i> Montresor, a.s.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	065 85 507  065 85 507	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
SALEM Beteiligungsverwaltung neunundachtzigste GmbH	Teinfaltstraße 8/4,1010 Wien	xxx xx xxx	Holdingská společnost
<i>Od 29.6.2018</i> INCHEBA EXPO PRAHA spol. s.r.o. <i>Od 18.12.2018</i> ABF EXPO PRAHA s.r.o.	Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7	148 88 939	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. <sup>7)</sup> 28,6 % ABF <sup>12)</sup> 71,4 % PVA EXPO
<i>Od 1.11.2018</i> Kvintum s.r.o.	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	272 30 830	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájmem
<i>Od 6.12.2018</i> Maverick I s.r.o.	Jankovcova 1596/14b, Holešovice, 170 00 Praha 7	073 98 344	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

### I. Způsob a prostředky ovládnání

Společnost AQUAPALACE, a.s. má postavení ovládané osoby jediným akcionářem společností SPG a.s.. Společnost AQUAPALACE, a.s. je řízena na základě smlouvy o řízení společností SPGroup a.s. za obvyklých podmínek běžného obchodního styku. Další vztahy uzavřené dle obvyklých obchodních podmínek mezi spojenými osobami jsou uvedeny v následujících odstavcích.

### II. Úloha společnosti AQUAPALACE, a.s. ve struktuře

Společnost AQUAPALACE, a.s. pronajímá nemovitosti v Čestlicích.

### III. Během posledního účetního období byly uzavřeny tyto smlouvy mezi propojenými osobami

Mezi ovládající osobou a spol. AQUAPALACE, a.s. nebyla uzavřena žádná smlouva.

Mezi společností SPG a.s. a spol. AQUAPALACE, a.s. byl uzavřen dodatek č. 1 ke smlouvě o řízení společnosti. Mezi společností AQUAPALACE, a.s. a spol. Středočeská rozvojová a.s. byl uzavřen dodatek č. 1 ke smlouvě o poskytnutí zápůjčky dne 14.12.2017.

Společnost AQUAPALACE, a.s. a spol. Angarmos plus a.s. vystupovaly společně jako účastníci smlouvy o narovnání s obcí Čestlice.

Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých podmínek a z těchto smluv nevznikla ovládané osobě újma

### Ovládanou osobou byla ovládající osobě poskytnuta tato plnění

Nebylo poskytnuto žádné plnění.

#### **Ostatní plnění mezi propojenými osobami**

Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. SPGroup a.s. prostředky za přefakturaci právních služeb, za řízení společnosti a zálohu na odměnu dle smlouvy o poskytování konzultačních a poradenských služeb.  
Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. prostředky za přefakturaci služeb.

Společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. uhradila spol. AQUAPALACE, a.s. prostředky za nájem majetku a za řízení společnosti a za přefakturaci služeb.

Společnost Redvale a.s. uhradila spol. AQUAPALACE, a.s. prostředky za nájem majetku a řízení společnosti.  
Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. No Limits Design a.s. prostředky za plnění spojená s pořízením investic.

Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. REX FACTUM s.r.o. prostředky za personální poradenství.

Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. Angarmos plus a.s. prostředky za přefakturaci právních služeb.

#### **IV. Právní úkony učiněné v zájmu ostatních ovládajících a ovládaných osob**

Žádné právní úkony nebyly učiněny.

#### **Opatření přijatá ovládanou osobou na popud ostatních ovládaných a ovládajících osob**

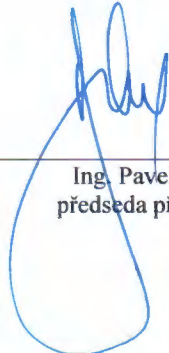
Žádná opatření nebyla přijata.

#### **V. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů**

Ze vzájemných vztahů neplynuly v posuzovaném období žádné výhody či nevýhody nad rámec běžného obchodního styku žádné ze stran.

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou byla se stavena dle Zákona č.90/2012 Sb, §82.

V Praze dne 29. 3. 2019



---

Ing. Pavel Sehnal  
předseda představenstva

**Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce a výroční zprávě  
společnosti AQUAPALACE, a.s.  
za účetní období roku 2018**

Identifikační údaje:

Obchodní firma: AQUAPALACE, a.s.

IČ: 291 41 729

Sídlo: Janáčkovo nábřeží 1153/13, Praha 5 – Smíchov, PSČ 15000

Předmět auditu: Ověření konsolidované účetní závěrky a ostatních informací  
uvedených ve výroční zprávě společnosti AQUAPALACE, a.s.  
za rok 2018

Ověřované období: účetní období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018

Rozvahový den: 31. prosince 2018

Datum podepsání zprávy: 29. dubna 2019

Auditoři: EURO-Trend Audit, a.s.  
Oprávnění KAČR č. 317

Ing. Petr Ryněš  
Oprávnění KAČR č. 1299

**Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce a výroční zprávě  
společnosti AQUAPALACE, a.s.  
za účetní období roku 2018**



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**Jedinému akcionáři společnosti AQUAPALACE, a.s.**

### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti AQUAPALACE, a.s. (dále „účetní jednotka“) a jejích dceřiných společností (dále „Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu finanční situace k 31. 12. 2018, z konsolidovaného výkazu úplného výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu, konsolidovaného výkazu peněžních toků za rok končící 31. 12. 2018 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny AQUAPALACE, a.s. k 31. 12. 2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

### *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 konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině 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.

### *Hlavní záležitosti auditu*

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hladina významnosti byla stanovena před zahájením auditu ve výši 1 % z upravené základny „Celková výše aktiv“. Rozvahová položka „Pozemky, budovy a zařízení“ je nejméně významnější položkou aktiv, jejímž prostřednictvím účetní jednotka generuje převažující část výnosů.

V rámci auditu konsolidované účetní závěrky Skupiny byly provedeny kompletní analytické a detailní testy věcné správnosti jednotlivých společností tvořících Skupinu. V rámci auditu konsolidované závěrky byla naše společnost auditorem mateřské společnosti, dvě dceřiné společnosti byly auditovány jiným auditorem. Jako hlavní rizikové oblasti jsme u Skupiny identifikovali:

- Výnosy – převažující část výnosů souvisí s ubytovacími službami nebo s poskytováním služeb aquaparku.

V rámci auditu konsolidované účetní závěrky byly zejména kontrolovány nejméně významnější druhy tržeb (tržby z ubytování a ze vstupného do aquaparku). Dále bylo testováno zahrnutí výnosů do příslušného účetního období a správnost vykázání výnosů v konsolidovaných účetních výkazech.

- Pozemky, budovy a zařízení, jejich ocenění a dopad na odloženou daň

Jedná se o nejméně významnější složku aktiv, která generuje převažující část výnosů. V konsolidované účetní závěrce je z pohledu mateřské společnosti komplex nemovitostí v Čestlicích součástí užívaného majetku v rámci provozování aquaparku a hotelu a z tohoto důvodu se vykazují tato aktiva v položce „Pozemky, budovy a zařízení“ v konsolidovaném výkazu finanční situace. Související výnosy z provozování aquaparku a hotelu se vykazují v položce „Tržby“ v konsolidovaném výkazu úplného výsledku.

Kategorie „Pozemky, budovy a zařízení“ se oceňuje v konsolidované účetní závěrce ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávky za dobu použitelnosti a o případné opravné položky zohledňující znehodnocení. Tato aktiva jsou odepisována rovnoměrně po dobu odhadované doby použitelnosti. Z rozdílu mezi účetní hodnotou a daňovou zůstatkovou cenou je vykázána odložená daň, jejíž výši jsme také ověřili

V rámci auditu konsolidované účetní závěrky byla testována existence, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k uvedeným aktivům (výpisy z katastru nemovitostí). Byla ověřována správnost výše pořizovacích nákladů, zejména pořízení nového zařízení či provedení technického zhodnocení budov v roce 2018. Dále byla prověřena odhadovaná doba použitelnosti aktiv a z toho vyplývající způsob a metoda odepisování těchto aktiv. Posuzovali jsme také, zda nedochází ke snížení hodnoty aktiv z důvodů znehodnocení.

- Financování Skupiny – skupina je financována emitovanými dluhopisy přijatými na Burze cenných papírů v Praze a významným bankovním úvěrem.

V rámci auditu jsme se zaměřili na ověření existence, správnost a úplnost úrokových nákladů. Ověřili jsme výši bankovních úvěrů na konfirmační dopisy a ověřili jsme plnění omezujících úvěrových podmínek (kovenant). Existenci dluhopisů jsme ověřili

v centrálním depozitáři cenných papírů. Dále jsme ověřili úrokové náklady na výpisy z účtů a vlastní auditorské propočty.

- Proces sestavení konsolidované účetní závěrky (konsolidace) – zaměřili jsme se na ověření správného nastavení převodových můstků v rámci údajů z auditovaných účetních závěrek společností ve Skupině a použití odpovídající konsolidační účetní metody.

### ***Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě***

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s individuální a konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Skupině získanými během ověřování konsolidované 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 konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou i individuální účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, 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, dozorčí rady a výboru pro audit společnosti AQUAPALACE, a.s. za konsolidovanou účetní závěrku***

Představenstvo odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení



konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada. Výbor pro audit odpovídá za sledování postupu sestavování konsolidované účetní závěrky a za sledování účinnosti vnitřní kontroly a systému řízení rizik.

### ***Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná 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 konsolidované 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 konsolidované 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 konsolidované 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny 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 vedení účetní jednotky uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny 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 konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu konsolidované účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

### ***Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy***

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

### ***Určení auditora a délka provádění auditu***

Auditorem Skupiny nás dne 14. 12. 2018 určila valná hromada společnosti AQUAPALACE, a.s. Auditorem Skupiny, jejíž mateřská společnost je subjektem veřejného zájmu podle § 1a), písmeno a) zákona o účetnictví, jsme jeden rok.

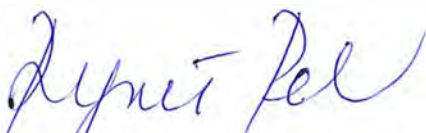
### ***Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit***

Potvrzujeme, že náš výrok ke konsolidované účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti AQUAPALACE, a.s., kterou jsme dne 29. 4. 2019 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### ***Poskytování neauditorských služeb***

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Praha, 29. dubna 2019



Auditorská společnost:  
**EURO-Trend Audit, a.s.**  
Senovážné nám. 978/23, Praha 1  
**Oprávnění KAČR č. 317**

Za společnost:  
Ing. Petr Ryněš, statutární ředitel



Klíčový auditorský partner:  
**Ing. Petr Ryněš**  
**Oprávnění KAČR č. 1299**

# **AQUAPALACE, a.s.**

**Konsolidovaná účetní závěrka  
sestavená k a za rok končící  
31. prosince 2018**

**Obsah účetní závěrky**

Konsolidovaný výkaz finanční situace .....	4
Konsolidovaný výkaz úplného výsledku .....	5
Konsolidovaný výkaz peněžních toků .....	6
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu .....	7
1 Obecné informace .....	8
2 Podstatná účetní pravidla .....	8
2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení .....	8
2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty .....	12
2.3 Konsolidační postupy .....	12
2.4 Pozemky, budovy a zařízení .....	12
2.5 Nehmotná aktiva .....	13
2.6 Snížení hodnoty nefinančních aktiv .....	13
2.7 Dotace .....	13
2.8 Zásoby .....	13
2.9 Leasingy .....	13
2.10 Rezervy .....	14
2.11 Zaměstnanecké požitky .....	14
2.12 Výpůjční náklady .....	14
2.13 Finanční aktiva .....	15
2.14 Finanční závazky .....	15
2.15 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál .....	16
2.16 Dividendy .....	16
2.17 Derivátové nástroje a zajišťovací účetnictví .....	16
2.18 Uznání výnosů .....	17
2.19 Finanční výnosy a finanční náklady .....	17
2.20 Daně ze zisku .....	17
2.21 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků .....	18
3 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	18
3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel .....	18
3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	18
4 Provozní segmenty .....	19
4.1 Výnosy a výsledek hospodaření dle segmentů .....	20
4.2 Aktiva a závazky dle segmentů .....	21
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	22
5.1 Pozemky, budovy a zařízení .....	22
5.2 Nehmotná aktiva .....	23
5.3 Pohledávky z derivátových operací .....	23
5.4 Zásoby .....	24
5.5 Obchodní a jiné pohledávky .....	24
5.6 Poskytnuté půjčky .....	25
5.7 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce .....	25
5.8 Emitované dluhopisy .....	25
5.9 Bankovní úvěry .....	26
5.10 Závazky z derivátových operací .....	26
5.11 Obchodní a jiné závazky .....	27
5.12 Leasing .....	27
5.13 Vložený kapitál .....	27
5.14 Tržby .....	28
5.15 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek .....	28

---

5.16	Osobní náklady .....	28
5.17	Správa a vedení podniku, poradenské služby .....	28
5.18	Finanční náklady .....	29
5.19	Daně ze zisku .....	29
5.19.1	Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření .....	29
5.19.2	Odložená daň ve výkazu finanční situace .....	29
5.20	Odměny statutárního auditora .....	30
6	Transakce se spřízněnými stranami .....	30
6.1	Osoba ovládající .....	30
6.2	Dceřiné společnosti .....	30
6.3	Transakce se spřízněnými stranami .....	30
6.4	Odměny klíčového vedení .....	31
7	Řízení finančního rizika .....	32
7.1	Kategorie finančních nástrojů .....	32
7.2	Úvěrové (kreditní) riziko .....	32
7.3	Úrokové riziko .....	33
7.4	Měnové riziko .....	33
7.5	Riziko likvidity .....	34
7.6	Vývoj závazků z financování .....	35
7.7	Oceňování reálnou hodnotou .....	35
7.8	Řízení kapitálu .....	36
8	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky .....	36
9	Události po rozvahovém dni .....	36
10	Schválení účetní závěrky .....	36

AQUAPALACE, a.s.

## Konsolidovaný výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2018	31/12/2017
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Pozemky, budovy a zařízení	5.1	4 491 212	4 568 073
Nehmotná aktiva	5.2	4 870	1 462
Odložená daňová pohledávka	5.19	840	681
Finanční investice	6.3	-	1
Pohledávky z derivátových operací	5.3	7 130	4 912
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>4 504 052</b>	<b>4 575 129</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Zásoby	5.4	8 716	8 689
Obchodní a jiné pohledávky	5.5	73 546	61 998
Poskytnuté půjčky	5.6	99 828	-
Náklady příštích období		2 767	2 938
Peněžní prostředky	5.7	178 961	203 932
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>363 818</b>	<b>277 557</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>4 867 870</b>	<b>4 852 686</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Vložený kapitál	5.13	1 932 604	1 932 604
Nerozdělené výsledky		759 411	749 316
Kumulovaný ostatní úplný výsledek		5 776	3 979
		<b>2 697 791</b>	<b>2 685 899</b>
Nekontrolní podíly		44 255	46 480
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>2 742 046</b>	<b>2 732 379</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Emitované dluhopisy	5.8	399 537	399 506
Bankovní úvěry	5.9	940 203	974 701
Odložený daňový závazek	5.19	637 978	610 552
Závazky z derivátových operací	5.10	4 811	-
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>1 982 529</b>	<b>1 984 759</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Obchodní a jiné závazky	5.11	86 683	65 610
Bankovní úvěry	5.9	55 370	69 668
Závazek ze splatné daně z příjmu		902	270
Závazky z derivátových operací	5.10	340	-
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>143 295</b>	<b>135 548</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>2 125 824</b>	<b>2 120 307</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>4 867 870</b>	<b>4 852 686</b>

## AQUAPALACE, a.s.

## Konsolidovaný výkaz úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2018

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2018	Rok končící 31/12/2017
Tržby	5.14	551 127	522 610
Spotřeba materiálu a nakoupených služeb	5.15	-184 674	-181 220
Osobní náklady	5.16	-132 510	-128 007
Odpisy	5.1 / 5.2	-104 801	-103 855
Reklamní náklady		-26 734	-25 016
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.17	-6 776	-7 818
Prodané zboží		-2 040	-5 017
Ostatní provozní výnosy		1 454	5 067
Ostatní provozní náklady		-6 880	-15 519
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>88 166</b>	<b>61 225</b>
Úrokové výnosy		2 093	15
Ztráta z přecenění derivátů		-5 151	-
Finanční náklady	5.18	-49 391	-42 981
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>35 717</b>	<b>18 259</b>
Daň ze zisku	5.19	-27 847	-5 039
<b>Zisk po zdanění za rok</b>		<b>7 870</b>	<b>13 220</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>			
Přecenění derivátů v rámci zajištění peněžních toků	5.3		
<i>Zisk z přecenění</i>		3 633	4 654
<i>Recyklace přecenění do výsledku hospodaření</i>		-1 414	258
		2 218	4 912
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku	5.19	-422	-933
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok</b>		<b>1 797</b>	<b>3 979</b>
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>		<b>9 667</b>	<b>17 199</b>
<b>Zisk připadající:</b>			
Vlastníkům mateřského podniku		10 095	13 287
Nekontrolním podílům		-2 225	-66
<b>Zisk po zdanění za rok</b>		<b>7 870</b>	<b>13 220</b>
<b>Celkový úplný výsledek připadající:</b>			
Vlastníkům mateřského podniku		11 892	17 266
Nekontrolním podílům		-2 225	-66
<b>Celkový úplný výsledek po zdanění za rok</b>		<b>9 667</b>	<b>17 199</b>



## AQUAPALACE, a.s.

## Konsolidovaný výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2018

(v tisících Kč)

Poznámky	Rok končící 31/12/2018	Rok končící 31/12/2017
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>		
Zisk za rok	7 870	13 220
Úpravy o:		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	5.19      27 847	5 039
Odpisy	5.1 / 5.2      104 801	103 855
Úrokové výnosy	-2 093	-15
Úrokové náklady	5.18      45 103	36 132
Ztráta z přecenění derivátu	5.10      5 151	-
Kurzová ztráta související s peněžními prostředky	611	1 092
	<u>189 290</u>	<u>159 323</u>
Zvýšení zásob	-27	-1 205
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek	-11 377	-12 211
Zvýšení obchodních a jiných závazků	12 179	25 808
	<u>190 065</u>	<u>171 715</u>
Přijaté úroky	-	15
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>	<b>189 941</b>	<b>170 730</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>		
Výdaje spojené s pořízením pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv	5.1 / 5.2      -23 691	-7 183
Poskytnutá půjčka	5.6      -97 735	-
Splacení poskytnuté půjčky	6.3      -	7 427
<b>Čisté peníze (použité v) generované z investiční činnosti</b>	<b>-120 538</b>	<b>244</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>		
Čerpání bankovního úvěru	5.9      -	119 735
Splátky bankovních úvěrů	5.9      -56 909	-63 511
Splátky závazků z finančního leasingu	5.12      -697	-1 020
Placené úroky	-36 157	-35 197
Placené dividendy	6.3      -	-100 000
Výdaje spojené s čerpáním bankovního úvěru	5.9      -	-12 626
<b>Čisté peníze použité ve financování</b>	<b>-93 763</b>	<b>-92 619</b>
<b>Čisté (snížení) zvýšení peněžních prostředků</b>	<b>-24 360</b>	<b>79 355</b>
<b>Peněžní prostředky na počátku roku</b>	<b>203 932</b>	<b>125 669</b>
Kurzové rozdíly plynoucí z přepočtu peněžních prostředků	-611	-1 092
<b>Peněžní prostředky na konci roku</b>	<b>178 961</b>	<b>203 932</b>

AQUAPALACE, a.s.

**Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu**

za rok končící 31. prosince 2018

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Fond z přecenění derivátů při zajištění peněžních toků	Vlastní kapitál přiřaditelný mateřské společnosti	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1/1/2017</b>	<b>1 702 000</b>	<b>230 604</b>	<b>836 030</b>	-	<b>2 768 634</b>	<b>46 546</b>	<b>2 815 180</b>
<b>Změny v roce 2017</b>							
Dividendy (pozn. 6.3)	-	-	-100 000	-	-100 000	-	-100 000
Celkový úplný výsledek	-	-	13 287	3 979	17 266	-66	17 199
<b>Zůstatek k 31/12/2017</b>	<b>1 702 000</b>	<b>230 604</b>	<b>749 316</b>	<b>3 979</b>	<b>2 685 899</b>	<b>46 480</b>	<b>2 732 379</b>
<b>Změny v roce 2018</b>							
Celkový úplný výsledek	-	-	10 095	1 797	11 892	-2 225	9 667
<b>Zůstatek k 31/12/2018</b>	<b>1 702 000</b>	<b>230 604</b>	<b>759 411</b>	<b>5 776</b>	<b>2 697 791</b>	<b>44 255</b>	<b>2 742 046</b>

## 1 Obecné informace

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za společnost AQUAPALACE, a.s. (dále jen „AQUAPALACE“ nebo „Společnost“) se sídlem Janáčkovo nábřeží 1153/13, 150 00 Praha 5 - Smíchov, Česká republika a.s. a její plně ovládané dceřiné společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. (dále jen „Skupina“). Skupina provozuje zábavní areál aquaparku a čtyřhvězdičkového hotelu v Čestlicích u Prahy pod názvem „Aquapalace Praha“, přičemž Společnost vlastní nemovitosti a její dvě dceřiné společnosti provozují v těchto nemovitostech aquapark, resp. hotel.

Společnost AQUAPALACE, a.s. sestavuje k 31. 12. 2018, resp. za rok 2018 taktéž samostatnou účetní závěrku v souladu s IFRS, která je sestavena za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/1992 Sb., o účetnictví. V samostatné účetní závěrce spočívá obchodní činnost Společnosti v pronájmu držených nemovitostí, a tedy v prezentaci investic do nemovitostí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření, zatímco v konsolidované účetní závěrce jsou nemovitosti součástí užívaného majetku v rámci provozování aquaparku a hotelu.

## 2 Podstatná účetní pravidla

Zásadní účetní pravidla použitá při sestavení této účetní závěrky jsou přiblížena v této části přílohy, přičemž účetní pravidla byla použita konzistentně pro všechna období v účetní závěrce prezentovaná, není-li stanoveno jinak.

### 2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení

Konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění finančních nástrojů, jejichž pravidla oceňování jsou přiblížena dále.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Skupiny uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady se týkají různých účetních oblastí a nejvýznamnější z nich jsou přiblíženy v části 3.2.

#### **Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Skupinou**

Skupina uvážila při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2018 a které s výjimkou první novelizace s dopadem na zveřejnění neměly vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou za rok 2017:

- IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* vydaný v květnu 2014 přináší komplexní rámec pro zachycení a ocenění výnosů. Standard plně nahrazuje IAS 11 *Smlouvy o zhotovení* a IAS 18 *Výnosy* a IFRIC 13 *Zákaznické věrnostní programy*.

Základní princip IFRS 15 spočívá v posouzení 5ti krokového modelu pro zachycení výnosů: (i) identifikace smlouvy se zákazníkem, (ii) identifikace povinností plnit vyplývající ze smlouvy, (iii) určení transakční ceny, (iv) alokace transakční ceny na povinnosti plnit a (v) uznání výnosu při splnění povinností plnit – buď v čase nebo k určitému okamžiku. Dle IFRS 15 je výnos uznán v okamžiku, kdy dochází k převodu ovládnání na zákazníka. Z IFRS 15 vyplývají rozšířené požadavky na zveřejnění.

Skupina poskytuje služby spojené s provozováním aquaparku a hotelu, přičemž výnosy jsou zachyceny ve výkazu úplného výsledku v okamžiku poskytnutí služby, kterým je okamžik ubytování hosta v hotelu, poskytnutí stravovacích služeb, poskytnutí služeb spojených s návštěvou aquaparku. Většina těchto služeb je krátkodobého a jednorázového charakteru, přičemž úhrada za poskytnutou službu je realizována v okamžiku jejího poskytnutí. Charakter poskytovaných služeb proto nevyžaduje použití metody procenta dokončení a rozkládání výnosu na delší období. Poskytované služby však mohou být předpláceny, platba za ubytování proběhne společně s rezervací ubytování a zákazníci aquaparku mohou využívat tzv. elektronické peněženky, na které vkládají peněžní prostředky a později s nimi realizují bezhotovostní platby. V těchto situacích je přijatá částka zachycena jako závazek – výnos příštích období – ve výkazu finanční situace a zúčtována do výsledku hospodaření v okamžiku čerpání služby zákazníkem, tj. v okamžiku poskytnutí služby. Skupina realizuje také výnosy z prodeje zboží v souvislosti s hlavní výdělečnou činností a výnos je uznán v okamžiku převodu ovládnání zboží na zákazníka. Skupina nerealizuje komplexní vícenásobné dodávky, netýká se jí dlouhodobé financování činnosti ze strany zákazníka. Tržby z pronájmu, který Skupina poskytuje – např. pronájem reklamních ploch, pronájem prostor pro soukromé a firemní akce – jsou v rozsahu IAS 17 a od roku 2019 v rozsahu IFRS 16 a nejsou ovlivněny přijetím IFRS 15.

Po posouzení výnosových transakcí Skupina neidentifikovala zásadní dopad do účetní závěrky roku 2018 v důsledku přijetí nového IFRS 15.

#### *Přechod na IFRS 15*

Skupina přijala IFRS 15 s použitím metody kumulativního dopadu, tj. s dopadem případných rozdílů vyplývajících z použití IFRS 15 k datu prvotního použití, tj. k 1. 1. 2018. Vzhledem ke skutečnosti, že účetní pravidla vyplývající z původní úpravy IAS 18 jsou akceptovatelná i dle IFRS 15, nebyly identifikovány rozdíly k datu první aplikace IFRS 15.

- IFRS 9 *Finanční nástroje* vydaný v červnu 2014 obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, související uznání i odúčtování, znehodnocení finančních aktiv a zajišťovací účetnictví. Standard plně nahrazuje IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování*.

#### *Klasifikace – Finanční aktiva*

IFRS 9 obsahuje novou klasifikaci finančních aktiv a související přístup k jejich oceňování, který reflektuje model řízení finančních aktiv. IFRS 9 principiálně obsahuje tři kategorie finančních aktiv: finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou, finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou skrz ostatní úplný výsledek a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou skrz výsledek hospodaření. IFRS 9 ruší kategorie držená do splatnosti, půjčky a pohledávky a připravená k prodeji.

S ohledem na portfolio finančních aktiv vykazovaných k 31. 12. 2017 a podnikatelskou činnosti Skupiny nebyl očekáván zásadní dopad IFRS 9 na výkaznictví Skupiny od roku 2018. Skupina nevykazuje žádná finanční aktiva v majetkových nebo dluhových cenných papírech, která by byla oceňována reálnou hodnotou. Všechna finanční aktiva s výjimkou derivátů prezentovaná do konce roku 2017 byla v dosavadní kategorii „Půjčky a pohledávky“. Tato finanční aktiva jsou oceňovaná zůstatkovou hodnotou za použití efektivní úrokové míry a od 1. 1. 2018 jsou klasifikována do kategorie „Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou“ dle IFRS 9.

#### *Snížení hodnoty finančních aktiv*

IFRS 9 nahradil model uskutečněných ztrát používaný dle IAS 39 modelem očekávaných ztrát (ECL). Nový model se týká finančních aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou, případně finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou skrz ostatní úplný výsledek s výjimkou majetkových nástrojů. Dle IFRS 9 musí být ztráta ze znehodnocení být stanovena buď jako 12ti měsíční očekávaná ztráta nebo jako celoživotní očekávaná ztráta. Přístup uvažující celoživotní očekávanou ztrátu se použije tehdy, pokud úvěrové riziko finančního aktiva k rozvahovému dni vzroste významně od jeho prvotního zachycení. Dále se celoživotní očekávaná ztráta použije vždy na obchodní pohledávky.

Všechna finanční aktiva vyjma derivátů vykazovaná k 31. 12. 2017 byla oceňovaná zůstatkovou hodnotou a šlo o obchodní pohledávky a peněžní prostředky. Na obchodní pohledávky Skupina nově aplikuje přístup celoživotní očekávané ztráty, zatímco na peněžní prostředky přístup 12ti měsíční očekávané ztráty. Skupina neidentifikovala nárůst ztrát ze snížení hodnoty finančních aktiv v důsledku přijetí IFRS 9, neboť z analýzy úvěrových ztrát obchodních pohledávek za poslední dva roky vyplynula velmi malá hodnota skutečně odepsaných pohledávek. Obchodní činnost Skupiny spočívá v poskytování sportovních, zábavních a ubytovacích služeb, přičemž většina zákazníků hradí smluvní cenu při čerpání služby (při vstupu do aquaparku, při ubytování v hotelu), někteří i v předstihu a obchodní pohledávky vznikají za korporátními klienty, kteří podléhají úvěrovému posouzení s cílem minimalizovat úvěrové riziko nesplacení vzniklých pohledávek. Významná část obchodních pohledávek (k 31. 12. 2017 přibližně 60 %) předastavovaly zůstatky vůči mateřské společnosti SPGroup a.s. a jiným spřízněným společnostem ve skupině SPGroup. V jejich případě dochází k časovému zpoždění v úhradě, ale dle historie uskutečněných transakcí, nikdy nebylo nutné vzniklé pohledávky za spřízněnými stranami odepisovat. Dopad přijetí IFRS 9 od 2018 tak neměl zásadní dopad na výsledky a finanční situaci Skupiny.

Většina peněžních prostředků je držena u banky – UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. – s dlouhodobým úvěrovým ratingem „BBB-“ od S&P a Fitch z února 2018. Malá část peněžních prostředků dceřiných společností je uložena na bankovních účtech u banky – Československá obchodní banka, a.s., která má úvěrový rating „A“ S&P s pozitivním výhledem. Skupina posoudila možné znehodnocení peněžních prostředků uložených u bank spíše za nízké a k vytvoření opravných položek peněžním prostředkům nepřistoupila.

#### *Klasifikace – Finanční závazky*

IFRS 9 převzal dosavadní požadavky IAS 39 týkající se klasifikace a oceňování finančních závazků s výjimkou dopadu části přecenění reálné hodnoty závazků do ostatního úplného výsledku z titulu změny úvěrového rizika dlužníka.

Skupina nevykazuje žádné závazky v ocenění reálnou hodnotou s výjimkou derivátových nástrojů, kterých se však změna v pravidlech netýká, a proto použití IFRS 9 k 1. 1. 2018 nevedlo k žádné změně ve výkaznictví.

#### *Zajišťovací účetnictví*

Při prvotní aplikaci IFRS 9 bylo možné přijmout rozhodnutí buď pokračovat dle doposud platné úpravy obsažené v IAS 39 nebo přijmout novou úpravu obsaženou v IFRS 9. Skupina se rozhodla pro použití pravidel dle IFRS 9.

IFRS 9 požaduje, aby účetní jednotka sladila své zajišťovací účetnictví s vnitřními cíli řízení rizik a použila více kvalitativní a vpřed vzhlížející přístup při posuzování efektivnosti zajištění. IFRS 9 také představuje nové požadavky na přehodnocení zajišťovacích vztahů a zakazuje dobrovolné přerušení zajišťovacího účetnictví. Dle nového modelu bude možné více strategií aplikovaných při řízení rizik, které zejména zahrnují zajištění rizik nefinanční složky, být klasifikovány jako zajišťovací účetnictví. Toto se však aktuálně netýká Skupiny.

Skupina využívá zajišťovací účetnictví ve své účetní závěrce k zajištění úrokového rizika spojeného s bankovním úvěrem. Pomocí úrokových swapů dochází k fixaci úrokové sazby. Uzavřené vztahy zachycené jako zajišťovací účetnictví již v účetní závěrce 2017 dle strategie Skupiny aplikovanou pro řízení úrokového rizika byly v souladu s IFRS 9, a proto z přijetí IFRS 9 v oblasti zajišťovacího účetnictví nevyplývaly žádné úpravy a změny mající vliv na výkaznictví Skupiny.

#### *Přechod na IFRS 9*

Změny v účetních pravidlech vyplývající z použití IFRS 9 měly být obecně aplikovány retrospektivně, avšak Skupina využila možnost nepřepočítávat srovnatelné informace za období před rokem 2018. Zároveň však nebyly identifikovány rozdíly v účetních hodnotách finančních aktiv a finančních závazků vyplývající z prvního použití IFRS 9, které by bývaly byly zachyceny v nerozdělených výsledcích k 1. 1. 2018. Stejně tak model řízení finančních aktiv byl zvolen dle stavu, který existuje k datu prvního použití IFRS 9, tj. k 1. 1. 2018.

- V červnu 2016 byla vydána novelizace IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie* nazvaná „*Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions*“. Skupina nevykazuje žádné transakce v rozsahu IFRS 2, proto novelizace neměla dopad na účetní závěrku Skupiny.
- V prosinci 2016 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 22 *Foreign Currency Transactions and Advance Consideration*, která vyjasňuje přístup k přepočtu cizoměnových zálohových plateb spojených s pořízením dlouhodobého majetku, zásob nebo naopak i jejich prodeje. Naplňuje-li zálohová platba nepeněžní položku, nevznikají kurzové rozdíly z přepočtu jejího zůstatku. Skupina nemá rozsáhlé a časté cizoměnové platby a pravidla nastavená již v minulosti byla v souladu s interpretací, proto z interpretace neplyne žádný dopad do účetní závěrky Skupiny.
- V prosinci 2016 byla vydána novelizace IAS 40 *Investice do nemovitostí* s označením „*Transfers of investment property*“, která vyjasňuje podmínky, které musí být naplněny pro převod nemovitosti z/do kategorie investice do nemovitostí. Převod může nastat pouze tehdy, dojde-li skutečně ke změně užívání nemovitosti. Skupina v současnosti nevykazuje žádnou investici do nemovitostí, nová pravidla jsou vzata v úvahu pro případné budoucí transakce.
- V prosinci 2016 byly v rámci *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2014-2016* vydány novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* a IAS 28 *Investice v přidružených a společných jednotkách*. Novelizace IAS 28 se týká jednotek rizikového kapitálu, mezi něž Skupina nespadá, a proto se příslušná novelizace Skupiny netýká. Novelizace IFRS 1 pouze maže krátkodobou výjimku z rozsahu standardu, která již není nadále třeba, a proto ani tato novelizace neměla dopad na účetní závěrku Skupiny.

#### **Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Skupinou použita**

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Skupina je nepoužila při sestavování této účetní závěrky.

- V lednu 2016 byl vydán nový standard pro leasingy s označením IFRS 16 *Leasingy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. IFRS 16 nahrazuje IAS 17 a poskytuje komplexní model upravující identifikaci leasingových smluv a jejich zachycení a ocenění v účetní závěrce nájemce a pronajímatele. Zásadní změny přitom přináší pro nájemce, který nově nebude rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv nebo smluv, které se týkají aktiv v malých hodnot) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako je v současnosti finanční leasing. IFRS 16 u nájemce zavádí koncept tzv. práva k užívání, které je aktivem po odhadovanou dobu trvání leasingového kontraktu. Pronajímatel bude však nadále klasifikovat leasingovou smlouvu jako finanční nebo operativní leasing, tj. obdobně jako je tomu v současnosti dle IAS 17. V účetním výkaznictví pronajímatele tak ke změnám nedojde.

Dopad přijetí IFRS 16 na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny by neměl být významný, neboť Skupina operuje zejména s vlastními aktivy. Operativní leasingy využívané v současnosti jsou zejména krátkodobého charakteru a nejsou dlouhodobě nevyhovitelné.

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci,

zveřejní) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Skupina působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak její finanční situaci a výkonnost neovlivní.

- V červnu 2017 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 23 *Uncertainty over Income Tax Treatments* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později), která se váže k IAS 12 *Daně ze zisku* a poskytuje pravidla, jak v účetní závěrce zohlednit nejistoty existující při aplikaci daňového řešení, tj. nejistoty, zdali bude finanční úřad akceptovat daňové řešení použité daňovým subjektem nebo ne. Vedení Skupiny vyhodnotilo dopad nové interpretace na finanční situaci a výkonnost jako nevýznamný, neboť si není vědoma žádných nejistot, které by vytvářely daňové riziko.
- V říjnu 2017 byla vydána novelizace IAS 28 *Účasti v přidružených a společných podnicích* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 a později), která vyjasňuje použití IFRS 9 *Finanční nástroje* na účasti s podstatným, resp. společným vlivem. IAS 28 definuje tzv. čistou investici do přidruženého (společného) podniku, přičemž ta zahrnuje i finanční aktiva, která jsou primárně v rozsahu IFRS 9. V situaci, kdy účetní jednotka uznává s použitím ekvivalenční metody podíl na ztrátě přidruženého (společného) podniku, může dojít taktéž ke snížení hodnoty dalších finančních aktiv (poté, co majetková účast dosáhne nulové hodnoty). Novelizace poskytuje ilustrativní příklad a vyjasňuje, jak uznat ztrátu ze znehodnocení finančních aktiv vs. podíl na ztrátě přidruženého (společného podniku). Skupina nevykazuje žádné účasti s podstatným, resp. společným vlivem, a proto není očekáván dopad novelizace na její výkaznictví od roku 2019.
- V prosinci 2017 byly v rámci *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2015-2017* vydány novelizace čtyř standardů: IFRS 3 *Podnikové kombinace* ve spojení s IFRS 11 *Společná ujednání*, dále IAS 12 *Daně ze zisku* a IAS 23 *Výpůjční náklady* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později). Novelizace IFRS 3 upřesňuje, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je tzv. společnou operací, přecenění dosud držené podíly v takovém podniku. Novelizace IFRS 11 uvádí, že pokud účetní jednotka získá spoluovládání v podniku, který je společnou operací, dosud držené podíly účetní jednotka nepřeceňuje. Novelizace IAS 12 upřesňuje, že všechny případné konsekvence daně ze zisku vyvolané výplatnou dividend, resp. podílů na zisku, by měly být zachyceny ve výsledku hospodaření. Novelizace IAS 23 uvádí, že v případě, kdy konkrétně přiřazené (účelové) dluhové financování (úvěr, dluhopis, apod.) zůstává nesplacen poté, co k němu přiřazené aktivum bylo dokončeno, stává se takové dluhové financování součástí obecně alokovatelného dluhového financování pomocí míry aktivace. Žádná z přijatých novelizací by neměla mít zásadní dopad na budoucí výkaznictví Skupiny.
- V únoru 2018 byla vydána novelizace IAS 19 *Zaměstnanecké požitky* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 a později), která upravuje ustanovení týkající se penzijních plánů definovaných požitků. Novelizace je prospektivní a bude se týkat změn penzijních plánů uskutečněných po účinnosti novelizace. Skupina nevykazuje žádné penzijní plány, a proto přijatá novelizace nijak neovlivní výkaznictví Skupiny.
- V březnu 2018 byl vydán nový *Koncepční rámec účetního výkaznictví* založeného na IFRS. Účinnost pro účetní jednotky nastává k 1. 1. 2020 a důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání), v aktualizace definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současné úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování). Koncepční rámec se a priority netýká výkaznictví Skupiny v první linii, neboť je nutné respektovat požadavky standardů a interpretací. V jeho důsledku však mohou být v budoucnu upraveny stávající pravidla, která povedou i ke změnám účetních pravidel Skupiny.
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* upravující definici podniku (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2020 a později). Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Skupina bude reflektovat úpravu definice ve svých případných budoucích transakcích, avšak jejich realizace je vzhledem k činnosti Skupiny spíše nepravděpodobná.
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravující definici významnosti (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2020 a později). Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zastření informace (např. vágně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informace a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Účinnost novelizace

je prospektivní na události a transakce uskutečněné od počátku prvotní aplikace. Skupina neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcí a při sestavování budoucích účetních závěrek.

### **Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijaté EU**

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy, novelizace a interpretace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017)
- Novelizace IFRS 3 *Definice podniku* (vydaná v říjnu 2018)
- Novelizace IAS 1 a IAS 8 *Definice významnosti* (vydaná v říjnu 2018)

## **2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty**

Funkční měnou Společnosti i jeho dceřiných společností, tj. měnou primárního ekonomického prostředí, je česká koruna (Kč), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována konsolidovaná účetní závěrka. Transakce realizované v jiných měnách (cizí měny) než je funkční měna (Kč) jsou přepočteny do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období.

## **2.3 Konsolidační postupy**

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje účetní závěrku Společnosti a všech dceřiných společností, které jsou Společností ovládané. Ovládání je dosaženo, pokud Společnost má moc nad druhou společností, je vystavena variabilní návratnosti ze své angažovanosti ve druhé společnosti a je schopna využít svoji moc k ovlivnění návratnosti. Společnost průběžně přehodnocuje, zdali nedochází ke změnám, které by vedly k naplnění či naopak vyvrácení uvedené definice ovládání.

Všechny vnitroskupinové transakce, zůstatky, výnosy a náklady, včetně nerealizovaných zisků, jsou eliminovány v plném rozsahu při konsolidaci. V případě nutnosti je účetní závěrka dceřiných společností upravena, aby byla zajištěna shoda s účetními pravidly použitými Společností v konsolidované účetní závěrce.

## **2.4 Pozemky, budovy a zařízení**

Pozemky, budovy a zařízení zahrnují aktiva držaná za účelem poskytování služeb v rámci výdělečné činnosti a pro administrativní účely. Všechny položky zahrnuté do této kategorie jsou oceňovány ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávků za dobu použitelnosti a případné opravné položky zohledňující znehodnocení. Pořizovací náklady zahrnují kupní cenu a všechny náklady přímo přiřaditelné pořízení ve smyslu dostání aktiva do podmínek a na místo pro zamýšlené využití. Je-li to vhodné, zahrnuje ocenění aktiva taktéž v současné hodnotě odhad nákladů na likvidaci a odstranění aktiva.

Následné výdaje jsou zahrnuty do ocenění aktiva, případně uznány jako samostatné aktivum, pokud je s nimi spojen budoucí pravděpodobný ekonomický užitek po dobu delší než jeden rok. V případě výměny součástí aktiva je účetní hodnota měněné části zúčtována z ocenění aktiva do výsledku hospodaření jako ztráta. Všechny výdaje na opravy a údržbu majetku jsou účtovány do výsledku hospodaření v období jejich vynaložení.

Aktiva jsou odpisována rovnoměrně po dobu odhadované doby použitelnosti:

Stavby	30 – 50 let
Stroje a zařízení	3 – 5 let
Dopravní prostředky	5 let

Aktiva ve fázi pořízení, která nejsou ještě připravena k užívání, nejsou odpisována. Stejně tak nejsou odpisovány pozemky. Aktiva pořízená formou finančního leasing jsou odpisována po dobu odhadové doby použitelnosti, případně doby trvání leasing.

Odhadovaná doba použitelnosti, zbytkové hodnoty, metody odpisování jsou každoročně k rozvahovému dni revidovány a případná změna je zachycena jako změna v účetním odhadu s prospektivním dopadem.

Zisky a ztráty z vyřazení majetku jsou uznány ve výsledku hospodaření a představují rozdíl mezi čistou prodejní cenou a zůstatkovou hodnotou vyřazovaného aktiva.

## 2.5 Nehmotná aktiva

Nehmotná aktiva pořízena externě jsou oceňována ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávky za dobu použitelnosti a případné opravné položky zohledňující znehodnocení. Pořizovací náklady zahrnují kupní cenu a všechny náklady přímo přiřaditelné pořízení ve smyslu dostání aktiva do podmínek a na místo pro zamýšlené využití.

Každé nehmotné aktivum je posouzeno, zdali jeho doba použitelnosti je konečná nebo neurčitelná. Je-li doba použitelnosti konečná, je odhadnuta. Doba použitelnosti je neurčitelná, pokud při posouzení ekonomických a právních faktorů není jasně určitelný časový horizont, po který bude aktivum generovat čisté peněžní příjmy Skupině.

V této konsolidované účetní závěrce jsou pouze nehmotná aktiva s konečnou dobou použitelnosti (software), jsou amortizována po odhadovanou dobu použitelnosti (3 – 6 let). Odpisy jsou součástí řádku „Odpisy“ ve výkazu úplného výsledku. Odhadovaná doba použitelnosti a metody odpisování jsou každoročně k rozvahovému dni revidovány a případná změna je zachycena jako změna v účetním odhadu s prospektivním dopadem.

Skupina nevykazuje žádné výdaje na výzkum a vývoj.

## 2.6 Snížení hodnoty nefinančních aktiv

Ke konci každého účetního období Skupina posuzuje, zdali účetní hodnota hmotných a nehmotných aktiv není snížena s ohledem na interní a externí indikace případného znehodnocení. Pokud jsou naplněny indikace, je odhadnuta zpětně ziskatelná částka aktiva a porovnána s jeho účetní hodnotou. Pokud není možné odhadnout zpětně ziskatelnou částku individuálního aktiva, je posouzení znehodnocení provedeno na úrovni peněžotvorné jednotky, k níž je aktivum přiřazeno. Je-li zpětně ziskatelná částka aktiva nebo peněžotvorné jednotky nižší než relevantní účetní hodnota, je ve výši rozdílu zachycena ztráta ve výsledku hospodaření.

Zpětně ziskatelná částka je vyšší z hodnoty z užívání a reálné hodnoty snížené o náklady na vyřazení aktiva. Hodnota z užívání je přitom odhadnuta jako současná hodnota budoucích peněžních toků diskontovaných za použití úrokové sazby zohledňující časovou hodnotu peněz a rizika spojená s aktivy.

Zachycená ztráta ze snížení hodnoty může být v okamžiku, kdy pominou důvody pro znehodnocení, zrušena a ocenění aktiva opět navýšeno, avšak maximálně na hodnotu, kterou by aktiva vykazovala, kdyby nebyly původně snížena a byla dle původního odpisového plánu oceňována. Případné navýšení je výnosem zachyceným ve výsledku.

## 2.7 Dotace

Investiční dotace poskytnuté v souvislosti s pořízením dlouhodobých aktiv jsou uznány jako snížení ocenění pořizovaného aktiva a v důsledku vedou ke snížení nákladů na odpisy. Dotace je uznána až v okamžiku, kdy je vysoce pravděpodobné její obdržení.

## 2.8 Zásoby

Zásoby – materiál a zboží – jsou oceňovány na principu nižší částky z pořizovacích nákladů a čisté realizovatelné hodnoty, kterou je odhad prodejní ceny v běžných obchodních podmínkách snížený o odhad nákladů na uskutečnění prodeje, případně poskytnutí služby, při níž je materiál použit. Pořizovací náklady zahrnují cenu pořízení a všechny vedlejší náklady vynaložené nutně v souvislosti s pořízením zásoby.

K vyčíslení výše pořizovacích nákladů a pro následné vyřazení zásob Skupina využívá metodu průměrných cen.

## 2.9 Leasingy

Všechny leasingové smlouvy a jejich smluvní podmínky jsou Skupinou posuzovány s ohledem na určení, zdali má být daný leasingový vztah zachycen jako finanční nebo operativní leasing. V případě, kdy leasingová smlouva převádí všechna podstatná rizika a odměny související s předmětem leasingu na nájemce, je leasingová smlouva vyhodnocena jako finanční leasing. V opačném případě se jedná o operativní leasing.

### Skupina jako nájemce

Skupina zachytí předmět leasingu, je-li ten vyhodnocen jako finanční leasing, jako aktivum na počátku doby trvání leasingu v jeho reálné hodnotě, případně v současné hodnotě minimálních leasingových plateb, je-li ta nižší s navýšením o vedlejší přímo přiřaditelné náklady. Při výpočtu současné hodnoty je uvažována implicitní úroková



sazba pronajímatele, případně výpůjční úroková sazba Skupiny, není-li implicitní známa. Každý předmět leasingu je dle svého charakteru zahrnut mezi položky kategorie pozemky, budovy a zařízení, případně nehmotná aktiva a je odpisován po odhadovanou dobu použitelnosti stejně jako vlastněná aktiva, případně po dobu trvání leasingu, je-li ta kratší a předmět leasingu nepřechází do vlastnictví Skupiny na konci leasingu.

Současně s aktivem je uznán úročený závazek z finančního leasingu v rozlišení mezi krátkodobé a dlouhodobé závazky Skupiny. Leasingové platby jsou rozděleny mezi úrokový náklad snižující výsledek hospodaření a snížení závazku s uvážením konstantní efektivní úrokové sazby. Podmíněné nájemné je zachyceno jako náklad v období, kdy k němu dochází.

Nájemné u operativních leasingů je zachyceno jako náklad ve výsledku hospodaření rovnoměrně po celou dobu trvání leasingového vztahu. Případné pobídky obdržené při uzavírání operativního leasing jsou zachyceny jako snížení nákladů rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Podmíněné nájemné vznikající v souvislosti s operativním leasingem je zachyceno v období, ve kterém vznikne.

### **Skupina jako pronajímatel**

Skupina neuzavřela v minulosti v postavení pronajímatele žádnou leasingovou smlouvu, která by byla vyhodnocena jako finanční leasing.

Výnos z nájemného u operativních leasingů je zachycen rovnoměrně ve výsledku hospodaření po dobu trvání nájemního vztahu. Počáteční náklady vzniklé v souvislosti s dojednáním operativního leasingu se stávají součástí ocenění pronajatého aktiva a jsou odpisovány po dobu trvání leasingu.

## **2.10 Rezervy**

Rezerva je zachycena ve výkazu finanční situace, pokud Skupině důsledkem minulé události vznikne současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, u něhož je pravděpodobné, že k jeho vypořádání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž lze spolehlivě odhadnout výši závazku.

Částka zachycená jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání závazku vykázaného k rozvahovému dni, přičemž jsou uvážena všechna rizika a nejistoty s ním spojené. Je-li ocenění rezervy založeno na odhadu budoucích peněžních toků nutných k vypořádání závazku, je účetní hodnota závazku stanovena jako současná hodnota těchto peněžních toků diskontovaná pomocí úrokové sazby před zdaněním, která odráží současné tržní ohodnocení časového hodnoty peněz a specifická rizika závazku.

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny jinou stranou, vykáže se náhrada nebo nárok na náhradu (pohledávka) až tehdy, když je prakticky jisté, že Skupina náhradu obdrží, pokud vypořádá závazek, a částka nároku je spolehlivě ocenitelná.

## **2.11 Zaměstnanecké požitky**

### **Krátkodobé zaměstnanecké požitky**

Závazky z titulu mezd a dovolené jsou zachyceny v období, kdy zaměstnanci poskytují Skupině své služby. Současně je zaúčtován zaměstnanecký požitek jako náklad snižující výsledek hospodaření. Závazky jsou oceněny v nediskontované částce přislíbené platby.

### **Náklady na důchodové požitky**

Skupina přispívá do státního důchodového systému částky kalkulované v procentuální výši z hrubé mzdy zaměstnanců. Zároveň vybraným zaměstnancům Skupina přispívá fixními částkami do nestátních penzijních plánů. V obou případech se jedná o platby poskytované v rámci penzijních plánů definovaných příspěvků a Skupina je účtuje jako náklad snižující výsledek hospodaření v období, kdy zaměstnanec poskytuje službu, na jejímž základě Skupina platbu poskytuje.

## **2.12 Výpůjční náklady**

Výpůjční náklady přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva, což jsou aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej, jsou zahrnuty do pořizovacích nákladů takového aktiva, dokud příslušná aktiva nejsou z podstatné části připravena pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Případný výnos realizovaný z dočasné investice vypůjčených si prostředků z účelových úvěrů je odečten od výpůjčních nákladů určených k aktivaci. Za vykazovaná období nebylo identifikováno žádné způsobilé aktivum, a proto nedošlo k žádné aktivaci výpůjčních nákladů.

Všechny ostatní výpůjční náklady jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly.

## 2.13 Finanční aktiva

S ohledem na klasifikaci finančních aktiv Skupina prezentuje kategorii "Úvěry a pohledávky" zahrnující obchodní pohledávky a peněžní prostředky, dále také kategorii realizovatelných finančních aktiv.

### Obchodní pohledávky

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné jakékoliv zhoršení hodnoty. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě snížené o případnou ztrátu ze snížení hodnoty.

Skupina k obchodním pohledávkám uznává ztrátu ze snížení hodnoty na bázi očekávané úvěrové ztráty, přičemž beru v úvahu celoživotní ztrátu. Očekávané ztráty jsou vyhodnocovány ke každému rozvahovému dni, aby zůstatky prezentované v účetní závěrce reflektovaly změny v úvěrovém riziku pohledávky. Očekávané ztráty u obchodních pohledávek vycházejí z analýzy stárí pohledávek kalkulované od vzniku pohledávky a reflektující různé riziková portfolia dlužníků (korporátní klienty vs. individuální klienti). Při posuzování, zdali došlo k podstatnému zvýšení úvěrového rizika Skupina bere v úvahu mimo jiných následující indikace:

- významné finanční problémy dlužníka;
- porušení smluvních podmínek, jako je prodlení s úhradami úroků nebo jistiny nebo jejich nezaplacení;
- pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka apod.

V případě zvýšení úvěrového rizika a analýzy úvěrového rizika konkrétní pohledávky (nikoliv v rámci portfolia), představuje ztráta ze snížení hodnoty rozdíl mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry. Účetní hodnota obchodních pohledávek je snížena prostřednictvím opravných položek, zatímco účetní hodnota jiných pohledávek a poskytnutých půjček je snížena přímo. Pokud je obchodní pohledávka označena za nedobytnou, je její hodnota zúčtována proti opravným položkám.

Skupina plně odepíše obchodní pohledávku, pokud informace indikují velké finanční problémy dlužníka a není realistické, že pohledávka bude uhrazena. Odepsána pohledávka může být nadále předmětem vymáhání, a pokud by Skupina nakonec získala určitou náhradu, je ta uznána jako zisk ve výsledku hospodaření.

Skupina odúčtuje pohledávku pouze, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky. Je-li při převodu, prodeji rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtované pohledávky a získanou protihodnotou, je rozdíl uznán ve výsledku hospodaření.

### Poskytnuté půjčky

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné jakékoliv snížení hodnoty. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry. Efektivní úrokovou mírou je taková úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva k jeho čisté účetní hodnotě.

Od prvotního zachycení půjčky Skupina posuzuje její úvěrové riziko s ohledem na očekávanou úvěrovou ztrátu, přičemž je uvážěn model dvanáctiměsíčních ztráty, tj. ztráty, která může v případě problémů dlužníka nastat v následujících dvanácti měsících po rozvahovém dni. Skupina průběžně sleduje, zdali nedochází ke změně, resp. k podstatnému nárůstu úvěrového rizika (viz i indikace uvedené výše u obchodních pohledávek).

### Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v hotovosti, vklady na požádání a jiné krátkodobé vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné.

## 2.14 Finanční závazky

S výjimkou derivátů Skupina prezentuje pouze finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou, které zahrnují obchodní závazky, emitované dluhopisy, bankovní úvěry. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku

hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Mezi finanční závazky jsou zahrnuty také závazky z finančního leasingu, jejichž ocenění je popsáno v části 2.9.

## 2.15 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál

Finanční nástroje emitované Společností jsou uváženy jako vlastní kapitál pouze v rozsahu, v němž nesplňují definici finančního závazku. Všechny doposud emitované akcie Společnost jsou kmenovými akciemi a jsou klasifikovány jako kapitálové nástroje.

## 2.16 Dividendy

Dividendy jsou zachyceny jako závazek v okamžiku, kdy je rozhodnuto o jejich vyplacení a Společnosti vzniká povinnost ve stanoveném časovém období dividendy vyplatit. Současně dochází ke snížení vlastního kapitálu Společnosti.

## 2.17 Derivátové nástroje a zajišťovací účetnictví

Deriváty (např. úrokové swapy IRS) jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě k datu sjednání kontraktu a následně jsou oceňovány v reálné hodnotě ke každému rozvahovému dni, přičemž zisk nebo ztráta vyplývající ze změny reálné hodnoty je uznána ve výsledku hospodaření s výjimkou, kdy je derivát klasifikován jako zajišťovací nástroj. V případě použití zajišťovacího účetnictví je uznání dopadu do výsledku hospodaření závislé na charakteru zajištění.

Zajišťovací účetnictví může mít podobu zajištění reálné hodnoty, zajištění peněžních toků nebo zajištění čisté investice v zahraniční operaci. Poslední typ zajištění u Skupiny nepřipadá v úvahu, neboť nemá žádnou zahraniční operaci. Na počátku zajišťovacího vztahu je zdokumentován vztah mezi zajišťovacím nástrojem a zajišťovanou položkou, naváže se na cíle řízení rizik a určí se strategie pro uzavřené zajišťovací účetnictví. Na počátku zajištění i během jeho trvání je dokumentováno, zdali je zajišťovací nástroj vysoce efektivní a kompenzuje změny reálných hodnot nebo peněžních toků zajišťované položky ve vztahu k zajišťovanému riziku.

### Zajištění reálné hodnoty

Změny reálné hodnoty derivátu, je-li ten klasifikován jako zajišťovací nástroj v zajištění reálné hodnoty, jsou uznány ve výsledku hospodaření okamžiky a společně se změnami reálné hodnoty zajišťovaného aktiva nebo závazku vyplývající ze zajišťovaného rizika. Ve výsledku hospodaření dochází ke vzájemné kompenzaci dopadu obou přecenění tím, že jsou prezentovány v rámci stejné položky.

Zajišťovací účetnictví je ukončeno, pokud Skupina ukončí zajišťovací vztah, tj. doběhne doba, na kterou byl zajišťovací nástroj sjednán nebo byl prodán, byl předčasně ukončen, anebo se Skupina rozhodne nadále zajišťovací účetnictví neaplikovat, i když vlastní derivátový nástroj vykazuje nadále. Rozdíl mezi reálnou hodnotou a zůstatkovou hodnotou zajišťované položky z titulu zajišťovaného rizika je amortizována do výsledku od data ukončení zajišťovacího účetnictví.

### Zajištění peněžních toků

Efektivní část změn reálné hodnoty derivátů, které jsou klasifikovány jako zajišťovací nástroje v zajištění peněžních toků, jsou uznány v ostatním úplném výsledku a v kumulovaná hodnota v rámci samostatné složky vlastního kapitálu (fond z přecenění derivátů při zajištění peněžních toků). Zisk nebo ztráta vztahující se neefektivní částí je uznána okamžitě ve výsledku hospodaření a je zahrnuta do položky ostatních výnosů nebo finančních nákladů.

Hodnoty uznané dříve v ostatním úplném výsledku a kumulovány odděleně v rámci vlastního kapitálu jsou reklasifikovány do výsledku hospodaření v okamžiku, kdy zajišťovaná položka ovlivňuje výsledek, a to na stejný řádek, kde je dopad zajišťované položky. Pokud však vede zajištěná očekávaná transakce k uznání nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku, jsou zisky a ztráty uznané dříve v ostatním úplném výsledku a kumulovány odděleně ve vlastním kapitálu převedeny z vlastního kapitálu do prvotního ocenění nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku jako součást pořizovacích nákladů.

Zajišťovací účetnictví je ukončeno, pokud Skupina ukončí zajišťovací vztah, tj. doběhne doba, na kterou byl zajišťovací nástroj sjednán nebo byl prodán, byl předčasně ukončen, anebo se Skupina rozhodne nadále zajišťovací účetnictví neaplikovat, i když vlastní derivátový nástroj vykazuje nadále. V takovém případě je jakýkoliv zisk nebo ztráta nakumulovaná v samostatné složce vlastního kapitálu ponechána nadále ve vlastním kapitálu a uznána ve výsledku hospodaření až v okamžiku, kdy finálně očekávaná transakce výsledek ovlivní. Pokud však již není očekávána realizace budoucí transakce, je nakumulovaný zisk nebo ztráta zúčtována do výsledku okamžitě.

### Deriváty nevyomezené jako zajišťovací nástroje

V lednu 2018 Skupina vstoupila do měnových derivátových transakcí uzavřením série měnových opcí (tzv. vanilla options). Měnové opce uzavřené Skupinou na nákup / prodej určitého objemu EUR za předem stanovený kurz CZK/EUR jsou zachyceny jako tzv. deriváty k obchodování, tj. nejsou klasifikovány jako zajišťovací nástroje, a proto jsou v konsolidovaném výkazu finanční situace prezentovány k rozvahovému dni v reálné hodnoty jako finanční aktivum nebo finanční závazek s dopadem přecenění, změny reálné hodnoty, do výsledku hospodaření.

## **2.18 Uznání výnosů**

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové Skupinou za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti. Výnosy jsou sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

### Výnosy z poskytovaných služeb

Skupina poskytuje služby spojené s provozováním aquaparku a hotelu, přičemž výnosy jsou zachyceny ve výkazu úplného výsledku dle stupně dokončení služby, což je u poskytovaných služeb většinou spojeno s okamžikem poskytnutí služby – okamžik ubytování hosta v hotelu, poskytnutí stravovacích služeb, poskytnutí služeb spojených s návštěvou aquaparku, za něj je placeno vstupné. Je-li služba zákazníkem předplacena, např. předplacené vstupy do aquaparku, je přijatá částka zachycena jako závazek ve výkazu finanční situace (tzv. závazek ze smlouvy) a zúčtována do výsledku hospodaření v okamžiku čerpání služby zákazníkem.

Skupině nevznikají z výnosových transakcí smluvní aktiva jiného typu než jsou běžné obchodní pohledávky.

### Výnosy z prodeje zboží

Výnosy z prodeje zboží, které je prodáváno v souvislosti s hlavní výdělečnou činností – provozování aquaparku a hotelu – jsou uznány ve výkazu úplného výsledku v okamžiku, kdy je podstatné riziko a prospěch spojený s vlastnictvím zboží převedeno na kupujícího.

## **2.19 Finanční výnosy a finanční náklady**

Finanční výnosy a náklady Skupiny zahrnují úrokové výnosy, úrokové náklady, kurzové zisky a ztráty a bankovní poplatky.

Úrokové výnosy / náklady jsou uznány v čase a jejich výše je stanovena z nesplacené jistiny pomocí efektivní úrokové míry, kterou je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy / výdaje po očekávané době trvání finančního aktiva / závazku k jeho čisté účetní hodnotě.

## **2.20 Daň ze zisku**

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

### Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok u každé společnosti zahrnuté do této konsolidované účetní závěrky. Zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) je přitom odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu úplného výsledku z důvodu odlišného pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

### Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulovaná odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdílů zužitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna.

Kumulovaná výše daňových ztrát, které jsou v souladu s právní úpravou převáděny k využití v dalších letech, vedou k uznání a ocenění odložené daně, konkrétně odložené daňové pohledávky snižující dopad celkového odloženého daňového závazku vyplývajícího z rozdílů účetních a daňových hodnot majetku.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené

daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Skupina k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

### **Splatná a odložená daň za účetní období**

Splatná a odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k (i) položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku (např. v souvislosti se zajišťovacími deriváty) a (ii) položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastním kapitálu. Skupina neviduje žádný dopad do účetní výkazů, s nímž by souvisela odložená daň účtovaná mimo výsledek hospodaření.

## **2.21 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků**

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Pro účely sestavení výkazu peněžních toků zahrnují peníze a peněžní ekvivalenty také bankovní přečerpání ve výši jejich čistých nesplacených zůstatků. Skupina za prezentovaná období nevyužívala bankovní přečerpání, a proto pohled na peníze a peněžní ekvivalenty pro účely výkazu finanční situace a výkazu cash flow je stejný.

Výkaz peněžních toků, v části peněžního toku z provozních činností, byl sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z investičních činností nebo financování.

Výkaz peněžních toků v části peněžního toku z investičních činností a financování byl sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

Placené úroky Skupina vykazuje v rámci peněžních toků z financování, zatímco přijaté úroky v rámci peněžních toků z provozních činností.

## **3 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech**

### **3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel**

Při uplatňování účetních pravidel uvedených v předcházející části se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování. Pro rok 2018 nebyl uskutečněn žádný zásadní úsudek ohledně použití účetních pravidel, který by měl významný dopad na informace prezentované v této konsolidované účetní závěrce.

### **3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech**

Skupina činí určité odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady jsou průběžně přehodnocovány na základě historického vývoje a zkušeností. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že Skupina bude nucena přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

#### **Doba odpisování budov a zařízení a nehmotných aktiv**

Dlouhodobá aktiva v kategorii pozemky, budovy a zařízení a nehmotná aktiva jsou oceňovány po dobu použitelnosti modelem pořizovacích nákladů, tj. ve výši pořizovacích nákladů snížených o opravy a případné znehodnocení. Skupina činí relevantní odhady doby použitelnosti využívaného majetku a odpisy kalkuluje v rovnoměrné výši po celou dobu použitelnosti. V dalších letech může dojít k přehodnocení doby použitelnosti, což může mít za následek úpravy ve výpočtu budoucích odpisů, stejně tak může být majetek předčasně vyřazen, což způsobí ztrátu ve výši neodepsané účetní hodnoty majetku. Skupina přistupuje každoročně k revizi účetních odhadů spojených s odpisováním majetku.

#### **Opravné položky k pohledávkám**

Pohledávky Skupiny jsou v rámci modelu očekávaných ztrát průběžně hodnoceny v rozsahu jejich úvěrového rizika, aby bylo včas identifikováno případné zvýšení úvěrového rizika. Vzhledem ke skutečnosti, že velkým

objem výnosových transakcí je hrazen peněžní platbou při poskytnutí služby nebo je dokonce předplacen prostřednictvím tzv. elektronických peněz, je úvěrové riziko na nízké úrovni. Další faktor potvrzující tuto skutečnost je velký podíl na celkovém zůstatku nevyrovnaných pohledávek vůči spřízněným stranám (mateřské společnosti SPGroup nebo sesterským společnostem ve skupně SPGroup). Proto výše opravných položek nedosahuje významných hodnot a ani v minulosti Skupina neodpisovala významné hodnoty evidovaných pohledávek. Pokud by došlo k nárůstu úvěrového rizika, je Skupina připravena tuto skutečnost promítnout do svého výkaznictví.

### **Reálná hodnota derivátových nástrojů**

Skupina oceňuje deriváty uzavřené v souvislosti s úrokovým a měnovým rizikem reálnou hodnotou k rozvahovému dni, přičemž změna reálné hodnoty u zajišťovacích derivátů (úrokový swap, viz 5.3) je uznána v ostatním úplném výsledku, zatímco změna reálné hodnoty u derivátů nevymezených jako zajišťovací (měnové opce, viz 5.10) má vliv na výsledek hospodaření. Reálná hodnota je determinována pomocí oceňovaných modelů protistranou – bankou a vyjadřuje s ohledem na použité tržní veličiny pro Skupinu pohledávku, resp. závazek z uzavřeného kontraktu k rozvahovému dni. Budoucí vývoj tržních proměnných (úrokových sazeb, měnových kurzů CZK/EUR) může vést ke změně ocenění derivátů, které může mít i významný dopad na finanční výsledky Skupiny.

### **Daně ze zisku**

Společnost i její dceřiné společnosti podléhají stejné daňové legislativě a dle předpisů platných k rozvahovému dni kalkulují daňový dopad – výši splatné a odložené daně. Pokud některá ze společností zahrnutých do Skupiny dosáhne daňové ztráty, je kalkulována v relevantní výši a uznána v účetní závěrce odložená daňová pohledávka, neboť společnosti prokazují schopnost její realizace v dalších obdobích. Pokud však budoucí vývoj podnikatelské činnosti nebude naplňovat očekávané plány a společnosti v rámci Skupiny utrpí další daňové ztráty, odložená daňová pohledávka nebude moci být zúčtována a bude muset být zrušena, což může mít negativní dopad na výsledek hospodaření v budoucím období.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy, která může být v budoucnu bez vlivu Skupiny pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Skupiny.

### **Soudní a jiné právní spory**

Skupina v kontextu své podnikatelské činnosti je součástí různých soudních a jiných právních sporů, u nichž vyhodnocuje jejich zachycení a/nebo zveřejnění v účetní závěrce. Ve většině případů vystupuje jako žalobce a při úspěšném zakončení sporu může Skupině plynout peněžní plnění. V těchto případech Skupina účtuje o sporu až při právoplatném ukončení sporu a do té doby jsou zveřejněny relevantní informace o podmíněných aktivech v části 8.

Je-li Skupina v postavení žalovaného, zachytí rezervu v případě, kdy ji existuje současný závazek vyplývající z minulé události, jeho vypořádání je pravděpodobné a výše vypořádání je spolehlivě ocenitelná. Pokud nejsou tyto podmínky splněny, Skupina zvažuje zveřejnění podmíněného závazku v komentáři k účetní závěrce, pokud by byl jeho potenciální dopad na Skupinu významný. Závazky, které ve svém důsledku vyplynou ze zveřejněných podmíněných závazků nebo dokonce i z těch, které nejsou uznány a zveřejněny v účetní závěrce mohou mít významný dopad na finanční situace Skupiny. Proto Skupina průběžně vyhodnocuje vedené a dosud neuzavřené soudní a jiné právní spory, její vedení spolupracuje s právními zástupci a výsledkem je rozhodnutí týkající se zachycení rezervy nebo zveřejnění podmíněného závazku, případně také podmíněného aktiva, je-li Skupina ve sporu stranou uplatňující svůj nárok.

K rozvahovému dni této účetní závěrky Skupina neeviduje žádný spor, z něhož by Skupině plynula povinnost zachycení a ocenění rezervy, ale zveřejňuje informace o vedených sporech v pozn. 8.

## **4 Provozní segmenty**

Skupina sleduje, finančně řídí a vyhodnocuje na úrovni svého vedení, kterým je představenstvo Společnosti a provozní a finanční ředitel mateřské společnosti, která zajišťuje řízení a vedení Skupiny dva provozní segmenty – Aquapark a Hotel. Segment „Aquapark“ zahrnuje činnosti spojené s provozováním aquaparku, zatímco segment „Hotel“ spočívá v poskytování ubytovacích, stravovacích a konferenčních služeb.

Oba segmenty jsou do jisté míry obchodně na sebe navázány, neboť jsou umístěny do jednoho rozsáhlého komplexu nemovitostí, přičemž zákazníci jednoho segmentu do určité míry vyhledávají služby poskytované i druhým segmentem. Proto existují i vyšší vnitroskupinové transakce, zejména pak tržby účtované segmentem „Aquapark“ segmentu „Hotel“ (viz detail v pozn. 4.1). I přes tento fakt jsou oba segmenty řízeny samostatně, jejich

výsledky jsou sledovány a vyhodnocovány odděleně, a proto jsou v této konsolidované účetní závěrce identifikovány jako samostatně vykazované segmenty.

Účetní pravidla aplikovaná jednotlivými segmenty se shodují se skupinovými pravidly popsanými v části 2. Výsledek hospodaření za jednotlivé segmenty nezahrnuje jednorázové výnosy a náklady zachycené na úrovni Skupiny, např. ztrátu ze znehodnocení aktiv, stejně tak úrokové výnosy a náklady. Vnitroskupinové tržby jsou založeny na stejné cenové politice, jakou daný segment uplatňuje vůči externím zákazníkům.

#### 4.1 Výnosy a výsledek hospodaření dle segmentů

Níže jsou poskytnuty informace o výnosech a výsledku dvou identifikovaných vykazovaných segmentů za rok končící 31. 12. 2018:

V tis. Kč	Aquapark	Hotel	Celkem
<b>Výnosy</b>			
poskytování služeb	224 821	208 049	432 870
prodej zboží	64 621	519	65 140
pronájem (operativní leasing)	73 649	10 443	84 092
Celkové tržby	363 091	219 011	582 103
Vnitroskupinové tržby	-30 975	-	-30 975
<b>Tržby celkem od externích zákazníků</b>	<b>332 116</b>	<b>219 011</b>	<b>551 127</b>
Odpisy	76 029	28 772	104 801
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním dle segmentu</b>	<b>1 799</b>	<b>5 507</b>	<b>7 307</b>
Nealokovaný výsledek hospodaření			80 859
Úrokové výnosy			2 093
Úrokové náklady			-45 103
Finanční náklady			-9 439
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním za Skupinu</b>			<b>35 717</b>

Níže jsou poskytnuty informace o výnosech a výsledku provozních segmentů za rok končící 31. 12. 2017:

V tis. Kč	Aquapark	Hotel	Celkem
<b>Výnosy</b>			
poskytování služeb	212 571	202 530	415 101
prodej zboží	60 431	898	61 329
pronájem (operativní leasing)	70 931	11 307	82 238
Celkové tržby	343 933	214 735	558 668
Vnitroskupinové tržby	-30 424	-5 634	-36 058
<b>Tržby celkem od externích zákazníků</b>	<b>313 509</b>	<b>209 101</b>	<b>522 610</b>
Odpisy	75 185	28 670	103 855
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním dle segmentu</b>	<b>5 982</b>	<b>1 221</b>	<b>7 203</b>
Nealokovaný výsledek hospodaření	-	-	54 021
Úrokové výnosy	-	-	15
Finanční náklady	-	-	-42 981
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním za Skupinu</b>			<b>18 259</b>

## 4.2 Aktiva a závazky dle segmentů

K 31. 12. 2018 Skupina vykazuje následující aktiva a závazky v rozlišení na vykazované provozní segmenty:

<i>V tis. Kč</i>	<b>Aquapark</b>	<b>Hotel</b>	<b>Celkem</b>
<b>Aktiva dle segmentu</b>			
Nehmotná aktiva	4 870	-	4 870
Pozemky, budovy a zařízení	3 119 113	1 372 099	4 491 212
Zásoby	5 249	3 467	8 716
Ostatní provozní aktiva	70 391	39 458	109 852
<b>Aktiva dle segmentu celkem</b>	<b>3 199 626</b>	<b>1 415 024</b>	<b>4 614 650</b>
<b>Nealokovaná aktiva</b>			
Ostatní finanční aktiva			106 958
Odložená daňová pohledávka			840
Ostatní nealokovaná aktiva			145 422
<b>Aktiva celkem za Skupinu</b>			<b>4 867 870</b>
<i>V tis. Kč</i>	<b>Aquapark</b>	<b>Hotel</b>	<b>Celkem</b>
<b>Přírůstky dlouhodobých aktiv</b>	<b>25 913</b>	<b>5 439</b>	<b>31 352</b>
<i>V tis. Kč</i>	<b>Aquapark</b>	<b>Hotel</b>	<b>Celkem</b>
<b>Závazky dle segmentu celkem</b>	<b>52 955</b>	<b>24 627</b>	<b>77 582</b>
<b>Nealokované závazky</b>			
Bankovní úvěry a emise dluhopisů			1 395 110
Závazky z derivátových operací			5 151
Odložený daňový závazek			637 978
Závazek ze splatné daně			902
Ostatní nealokované závazky			9 100
<b>Závazky celkem za Skupinu</b>			<b>2 125 824</b>

K 31. 12. 2017 Skupina vykazovala následující aktiva a závazky v rozlišení na vykazované provozní segmenty:

<i>V tis. Kč</i>	<b>Aquapark</b>	<b>Hotel</b>	<b>Celkem</b>
<b>Aktiva dle segmentu</b>			
Nehmotná aktiva	1 298	164	1 462
Pozemky, budovy a zařízení	3 171 637	1 396 436	4 568 073
Zásoby	4 863	3 826	8 689
Ostatní provozní aktiva	62 732	27 149	89 881
<b>Aktiva dle segmentu celkem</b>	<b>3 240 530</b>	<b>1 427 575</b>	<b>4 668 105</b>
<b>Nealokovaná aktiva</b>			
Ostatní finanční aktiva	-	-	4 913
Odložená daňová pohledávka	-	-	681
Ostatní nealokovaná aktiva	-	-	178 987
<b>Aktiva celkem za Skupinu</b>			<b>4 852 686</b>
<i>V tis. Kč</i>	<b>Aquapark</b>	<b>Hotel</b>	<b>Celkem</b>
<b>Přírůstky dlouhodobých aktiv</b>	<b>5 768</b>	<b>1 415</b>	<b>7 183</b>



V tis. Kč	Aquapark	Hotel	Celkem
<b>Závazky dle segmentu celkem</b>	<b>43 155</b>	<b>21 554</b>	<b>64 709</b>
<b>Nealokované závazky</b>			
Bankovní úvěry a emise dluhopisů			1 443 875
Odložený daňový závazek			610 552
Závazek ze splatné daně			270
Ostatní nealokované závazky			901
<b>Závazky celkem za Skupinu</b>			<b>2 120 307</b>

Všechny pohledávky a závazky jednotlivých segmentů jsou alokovány s výjimkou finančních investic, zůstatků splatné a odložené daně a některých krátkodobých aktiv a závazků včetně peněžních prostředků evidovaných v mateřské společnosti.

## 5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

### 5.1 Pozemky, budovy a zařízení

V tis. Kč	Pozemky	Stavby	Stroje a zařízení	Dopravní prostředky	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
<b><u>Pořizovací náklady</u></b>						
<b>Zůstatek k 1/1/2017</b>	<b>493 670</b>	<b>4 125 246</b>	<b>86 577</b>	<b>3 174</b>	<b>5 032</b>	<b>4 713 699</b>
pořízení	-	2 468	3 004	-	373	5 845
vyřazení	-	-	-2 800	-	-	-2 800
<b>Zůstatek k 31/12/2017</b>	<b>493 670</b>	<b>4 127 714</b>	<b>86 781</b>	<b>3 174</b>	<b>5 405</b>	<b>4 716 744</b>
pořízení		6 848	12 161	1 312	6 619	26 940
vyřazení		-1	-1 334	-	-	-1 335
<b>Zůstatek k 31/12/2018</b>	<b>493 670</b>	<b>4 134 561</b>	<b>97 609</b>	<b>4 485</b>	<b>12 024</b>	<b>4 742 349</b>
<b><u>Oprávký</u></b>						
<b>Zůstatek k 1/1/2017</b>	-	<b>-27 535</b>	<b>-18 030</b>	<b>-2 456</b>	-	<b>-48 021</b>
odpisy	-	-82 499	-20 597	-223	-	-103 319
vyřazení	-	-	2 669	-	-	2 669
<b>Zůstatek k 31/12/2017</b>	-	<b>-110 034</b>	<b>-35 958</b>	<b>-2 679</b>	-	<b>-148 671</b>
odpisy	-	-82 499	-20 937	-360	-	-103 796
vyřazení	-	1	1 328	-	-	1 329
<b>Zůstatek k 31/12/2018</b>	-	<b>-192 532</b>	<b>-55 566</b>	<b>-3 039</b>	-	<b>-251 137</b>
<b><u>Zůstatková hodnota</u></b>						
K 31/12/2017	493 670	4 017 680	50 823	495	5 405	4 568 073
<b>K 31/12/2018</b>	<b>493 670</b>	<b>3 942 029</b>	<b>42 043</b>	<b>1 446</b>	<b>12 024</b>	<b>4 491 212</b>
<b><u>Zůstatková hodnota aktiv držených na finanční leasing</u></b>						
K 31/12/2017	-	-	822	-	-	822
<b>K 31/12/2018</b>	-	-	-	-	-	-

Aktiva na finanční leasing byla uvažována jako zajištění souvisejících závazků z finančního leasingu (viz pozn. 5.12). Ostatní aktiva jsou uvažována jako zajištění závazků z bankovního úvěru čerpaného od konsorcia bank vedeného UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (viz pozn.5.9).

## 5.2 Nehmotná aktiva

V tis. Kč	Software	Nehmotná aktiva v pořizení	Celkem
<b><u>Požizovací náklady</u></b>			
<b>Zůstatek k 1/1/2017</b>	<b>5 615</b>	<b>13</b>	<b>5 628</b>
pořizení	1 338	-	1 338
Převod dokončených investic	13	-13	-
<b>Zůstatek k 31/12/2017</b>	<b>6 966</b>	<b>-</b>	<b>6 966</b>
pořizení	2 073	2 339	4 412
vyřazení	-118	-	-118
<b>Zůstatek k 31/12/2018</b>	<b>8 921</b>	<b>2 339</b>	<b>11 260</b>
<b><u>Oprávký</u></b>			
<b>Zůstatek k 1/1/2017</b>	<b>-4 968</b>	<b>-</b>	<b>-4 968</b>
odpisy	-536	-	-536
<b>Zůstatek k 31/12/2017</b>	<b>-5 504</b>	<b>-</b>	<b>-5 504</b>
odpisy	-1 005	-	-1 005
vyřazení	118	-	118
<b>Zůstatek k 31/12/2018</b>	<b>-6 390</b>	<b>-</b>	<b>-6 390</b>
<b><u>Zůstatková hodnota</u></b>			
K 31/12/2017	1 462	-	1 462
<b>K 31/12/2018</b>	<b>2 531</b>	<b>2 339</b>	<b>4 870</b>

## 5.3 Pohledávky z derivátových operací

v tis. Kč	31/12/2018	31/12/2017
Úrokový swap v zajišťovacím vztahu	7 130	4 912

V květnu 2017 Společnost uzavřela v návaznosti na úvěrovou smlouvu, na jejímž základě byl Společnosti poskytnut úvěr od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., dva úrokové swapy (IRS). Další dva úrokové swapy uzavřela Společnost ve čtvrtém kvartálu roku 2017 a celkově tak došlo k zajištění úrokového rizika spojeného s 50 % objemu čerpaného úvěru. Prostřednictvím sjednaných IRS Společnost směřuje variabilní úrokovou sazbu na vymezené části úvěru za fixní úrokovou sazbu. Úrokové swapy dovolují Společnosti snížit riziko spojené se změnami úrokových sazeb na budoucí peněžní toky v podobě úrokových plateb.

Následující tabulka zobrazuje detail k IRS sjednaným v roce 2017 a jejich nominální a reálnou hodnotu k 31. 12. 2018, resp. k 31. 12. 2017:

v tis. Kč	Fixní úroková sazba z IRS	Nominální hodnota k 31/12/2018	Reálná hodnota k 31/12/2018	Nominální hodnota k 31/12/2017	Reálná hodnota k 31/12/2017
IRS 01 z 23. 5. 2017	0,75 %	178 880	3 933	188 480	3 245
IRS 02 z 31. 5. 2017	0,45 %	92 896	2 139	95 536	2 010
IRS 03 z 11. 10. 2017	0,95 %	182 380	1 452	192 169	430
IRS 04 z 27. 10. 2017	0,80 %	92 896	-394	95 536	-773
<b>Úrokové swapy celkem</b>	<b>x</b>	<b>547 052</b>	<b>7 130</b>	<b>571 721</b>	<b>4 912</b>

Úrokové swapy jsou klasifikovány jako zajišťovací nástroje v rámci zajištění peněžních toků (budoucích úrokových plateb z čerpaného úvěru). Reálná hodnota k 31. 12. 2018 vyjadřuje pohledávku Společnosti z derivátových operací v rámci zajištění a je zachycena v ostatním úplném výsledku a vytváří samostatnou složku vlastního kapitálu „Fond z přecenění derivátů při zajištění peněžních toků“.

Fixní úroková sazba IRS nahrazuje 3M PRIBOR, který je referenční sazbou pro úrokovou sazbu úvěru. Základní sazba je navýšena o marži 2,2 % p.a. Fixní úroková sazba IRS se postupně zvyšuje:

- IRS 01 v období 10/2018 až 09/2019 bude 0,85 %, pro období 10/2019 až 09/2020 bude 1,04 % a po zbývajícím období 10/2020 až 9/2021 bude 1,18 %.

- IRS 02 v období 10/2018 až 09/2019 bude 0,75 %, pro období 10/2019 až 09/2020 bude 1,00 % a po zbyvajícím období 10/2020 až 9/2021 bude 1,25 %.
- IRS 03 v období 1/2019 až 03/2019 bude 1,50 % a pro období 1/2020 až 09/2021 bude 1,64 %.
- IRS 04 v období 1/2019 až 03/2019 bude 1,50 % a pro období 1/2020 až 09/2021 bude 2,40 %.

Úrokové swapy jsou sjednány do 30. 9. 2021 a jsou vypořádávány na čtvrtletní bázi, přičemž vypořádává rozdíl mezi fixním a variabilním úrokem na čisté bázi. Za rok 2018 došlo k čistému vyúčtování ve výši 1 414 tis. Kč, které bylo výnosem a snížilo dopad úrokových nákladů z úvěrů.

## 5.4 Zásoby

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2018	31/12/2017
Materiál a suroviny	7 501	7 177
Zboží	1 215	1 511
<b>Zásoby celkem</b>	<b>8 716</b>	<b>8 689</b>

U žádných zásob nedošlo ke snížení hodnoty a všechny jsou oceněny ve výši původních pořizovacích nákladů.

## 5.5 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2018	31/12/2017
Obchodní pohledávky, brutto	50 173	52 604
Opravné položky	-2 745	-1 172
Obchodní pohledávky, netto	47 428	51 432
Poskytnuté zálohy	5 096	3 932
Pohledávky vůči státu	16	612
Ostatní pohledávky	21 006	6 022
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b>	<b>73 546</b>	<b>61 998</b>

V rámci obchodních pohledávek Skupina vykazuje pohledávky za zákazníky aquaparku a hotelu a dále i za obchodní partnery, kterým jsou pronajímány prostory v komplexu nemovitostí, poskytována reklama apod.

V rámci zůstatků poskytnutých záloh je zůstatek ve výši 3 300 tis. Kč (2017: 3 000 tis. Kč) za mateřskou společností SPGroup a.s. V rámci ostatních pohledávek je k 31. 12. 2018 zůstatek ve výši 14 250 tis. Kč vůči mateřské společnosti SPGroup, a.s., který souvisí s poskytovanou správou a vedením Skupiny, kdy došlo ke snížení odměny za tyto služby a společnost AQUAPALACE, a.s. nárokuje příslušnou částku zpět.

Analýza stárí obchodních pohledávek, které jsou ke konci účetního období po splatnosti, ale nemají sníženou hodnotu:

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2018	31/12/2017
Pohledávky před splatností	26 849	38 681
Pohledávky po splatnosti, ale nesnížené		
0 - 30 dní	17 455	4 979
30 - 60 dní	691	522
60 - 90 dní	614	479
90 - 180 dní	1 053	979
nad 180 dní	766	5 792
Celkem pohledávky po splatnosti, ale nesnížené	20 579	12 751
<b>Obchodní pohledávky celkem</b>	<b>47 428</b>	<b>51 432</b>

Vývoj opravných položek k obchodním pohledávkám:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2018	Rok končící 31/12/2017
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>-1 172</b>	<b>-261</b>
zúčtování nevyužitých opravných položek	-	34
tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření	-1 573	-945
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>-2 745</b>	<b>-1 172</b>

## 5.6 Poskytnuté půjčky

Dne 19. 4. 2018 byla poskytnuta půjčka v nominální hodnotě 97 735 tis. Kč společnosti Středočeská rozvojová, a.s., která je spřízněnou stranou a je součástí skupiny SPGroup, tj. je sesterskou společností, k nákupu akcií společnosti Montresor, a.s. Půjčka je úročena fixní úrokovou sazbou 3 % p.a. a byla dle původních smluvních podmínek splatná nejpozději 31. 12. 2018. Koncem roku 2018 byla splatnost prodloužena do konce roku 2019.

Za rok 2018 naběhly k zůstatku půjčky úrokové výnosy ve výši 2 093 tis. Kč, které jsou splatné společně s nominální hodnotou při splatnosti půjčky. Nesplacený zůstatek k 31. 12. 2018 činí 99 828 tis. Kč a je součástí krátkodobých aktiv Společnosti.

## 5.7 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce

### Peněžní prostředky

v tis. Kč	31/12/2018	31/12/2017
Peněžní prostředky volně disponibilní	134 461	159 820
Peněžní prostředky omezené ve využití – rezervní fond dluhové služby	22 500	22 112
Peněžní prostředky omezené ve využití – rezervní účet pro opravy a investice	22 000	22 000
<b>Peněžní prostředky celkem</b>	<b>178 961</b>	<b>203 932</b>

V souvislosti s načerpáním bankovního úvěru vznikla Skupině povinnost udržovat stanovený a postupně se navyšující objem peněžních prostředků vymezený jako (i) rezervní fond dluhové služby (jistota pro účely úhrady pohledávek banky) a (ii) rezervní účet pro opravy a investice, který lze využít na investice do nových kogeneračních jednotek, kotlů, tepelných čerpadel apod.

Skupina nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peněžní prostředky“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

### Nepeněžní transakce

V roce 2018 a 2017 nedošlo k zásadním nepeněžním operacím, které by měly vliv na výkaz finanční situace a výkaz úplného výsledku, ale nebyly by zobrazeny ve výkazu peněžních toků.

## 5.8 Emitované dluhopisy

Společnost dne 9. 1. 2009 emitovala dluhopisy o celkové nominální hodnotě 400 mil. Kč, které po změně emisních podmínek v září 2016 nesou název „Dluhopis AQUAPALACE VAR/34“, jejich splatnost je stanovena do 9. 1. 2034 (splacení jednorázové), úročení vychází z úrokové sazby 6M PRIBOR navýšené o 0,75 % (přičemž úroková sazba činí vždy nejméně 1 % p.a.). Dluhopisy nejsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Společnosti a jejich splatnost je podřízena smluvně splatnosti bankovního úvěru čerpaného od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Společnost je tak oprávněna splatit dluhopisy nejdříve až poté, co bude plně vypořádán načerpaný bankovní úvěr. Zároveň investoři do dluhopisů své pohledávky z nakoupených dluhopisů zastavily ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Dluhopisy jsou oceněny v zůstatkové hodnotě (2018: 399 537 tis. Kč; 2017: 399 506 tis. Kč) a rozdíl představuje diskont plynoucí z transakčních nákladů vynaložených při prvotní emisi dluhopisů a při následných změnách emisních podmínek. Diskont je amortizován do výsledku hospodaření jako součást (efektivních) úrokových nákladů z emitovaných dluhopisů. S ohledem na výši diskontu a dobu splatnosti dluhopisů je rozdíl mezi nominální a efektivní úrokovou sazbou minimální.

Od 9. července 2018 do 9. ledna 2019 činí nominální úroková sazba u emitovaných dluhopisů 2,0 % p.a. (sazba pro období od 9. ledna 2018 do 9. července 2018 byla 1,6 % p.a.; pro druhé pololetí 2017 sazba 1,13 % p.a. a pro první pololetí 2017 činila sazba 1,10 % p.a.).

Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů jsou součástí finančních nákladů (viz část 5.18) a za rok 2018 činily 7 153 tis. Kč (2017: 4 582 tis. Kč). Společnost uhradila úroky splatné k 9. 1. 2018 již před koncem roku 2017, a proto k 31. 12. 2017 není prezentován žádný závazek z naběhlého úroku (viz pozn. 5.9).

Společnost prezentuje mezi krátkodobými závazky naběhlý závazek z úrokových nákladů ve výši 3 822 tis. Kč.

## 5.9 Bankovní úvěry

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2018	31/12/2017
<u>Dlouhodobě splatný zůstatek</u>		
Bankovní úvěry – konsorcium bank	940 203	974 701
<u>Krátkodobě splatný zůstatek</u>		
Bankovní úvěry – konsorcium bank	51 548	68 615
Bankovní úvěry – ČSOB Leasing	-	356
Závazek z finančního leasingu – krátkodobě splatná část (viz pozn. 5.11)	-	697
Úroky naběhlé k emitovaným dluhopisům	3 822	-
<b>Bankovní úvěry krátkodobě splatné včetně naběhlých úroků k emitovaným dluhopisům</b>	<b>55 370</b>	<b>69 668</b>
<b>Bankovní úvěry a závazky z úroků k emitovaným dluhopisům celkem</b>	<b>995 573</b>	<b>1 044 369</b>

V roce 2018 Společnost nečerpala žádný nový úvěr a pouze docházelo ke splátkám úvěrů vzniklých v minulosti dle úvěrových podmínek. Plně byl splacen úvěr od ČSOB Leasing, a.s., který byl čerpán v srpnu 2014 ve výši 2 656 tis. Kč v souvislosti s pořízením několika dlouhodobých movitých aktiv. Úvěr byl splácen měsíčně splátkou ve výši 60 tis. Kč a doba splatnosti byla 48 měsíců do června 2018. Efektivní úroková sazba činila 3,99 % p.a. Předmětná aktiva představují zajištění nesplaceného zůstatku úvěru.

Úroky z emitovaných dluhopisů jsou splatné pololetně, vždy k 9. 1. a 9. 7. kalendářního roku, proto představují k rozvahovému dni krátkodobý závazek. Bližší informace k emitovaným dluhopisům jsou poskytnuty v části 5.6.

### **Bankovní úvěry – konsorcium bank**

Dne 28. 12. 2016 načerpala mateřská společnost AQUAPALACE a.s. bankovní úvěr ve výši 1 000 000 tis. Kč (tzv. linka A) od konsorcia bank vedeného UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., přičemž částka byla použita okamžitě k umoření půjčky od kontrolního vlastníka ve výši 771 000 tis. Kč, úvěru od mateřské společnosti ve výši 29 000 tis. Kč a k výplatě dividend mateřské společnosti ve výši 200 000 tis. Kč. Úvěrem tak došlo k refinancování dosavadních úvěrů od spřízněných stran a peněžní prostředky z načerpaného úvěru byly poskytnuty přímo věřitelům.

Úvěr je splácen čtvrtletně dle splátkového kalendáře (každoročně 48 000 tis. Kč) s poslední navýšenou splátkou ve výši 779 200 tis. Kč splatnou k 30. 9. 2021. Úvěr je úročen úrokovou sazbou odvozenou od 3M PRIBOR aktualizovanou pro každé čtvrtletní úrokové období navýšenou o marži 2,2 %. V souvislosti s vyřízením úvěru Společnosti vznikly transakční náklady ve výši 21 837 tis. Kč, které snižují nominální výši závazku z úvěru a jsou amortizovány do výsledku jako součást úrokových nákladů po dobu do splatnosti úvěru. Průměrná efektivní úroková sazba úvěru (linka A) pro rok 2017 činila 3,2 % p.a.

Dne 21. 12. 2017 Společnost čerpala další úvěr (tzv. linka B) vyplývající z úvěrové smlouvy uzavřené v prosinci 2016. Pro tento úvěr byl stanoven úvěrový rámec ve výši 200 000 tis. Kč a Společnost načerpala 119 735 tis. Kč – 11 000 tis. Kč bylo čerpáno do rezervního fondu dluhové služby, který dle úvěrové smlouvy slouží jako jistina pohledávek banky, dále 11 000 tis. Kč bylo čerpáno do fondu na opravy a investice, jehož využití je určeno zejména na technické investice do pronajímaných investic a zbývající část čerpání ve výši 97 735 tis. Kč byla použita v dubnu 2018 k poskytnutí půjčky společnosti Středočeská rozvojová, a.s. (viz 5.4).

Úvěr z linky B je splácen čtvrtletně splátkou ve výši 2 138 tis. Kč se splatností do 31. 7. 2022. Linka B je úročena stejně jako linka A, tj. úrokovou sazbou odvozenou od 3M PRIBOR aktualizovanou pro každé čtvrtletní úrokové období navýšenou o marži 2,2 % p.a. (v závislosti na plnění ukazatelů stanovených v úvěrové smlouvě může být zvýšena na 2,4 % nebo 2,6 % p.a.). Efektivní úroková sazba úvěru (linka B) v roce 2017 činila 2,96 % p.a.

K 31. 12. 2018 je celkový nesplacený zůstatek bankovního úvěru 991 751 tis. Kč. Úrokové náklady za rok 2018 činí 37 933 tis. Kč (2017: 31 475 tis. Kč) po zohlednění dopadu vyúčtování zajišťovacích derivátů, které mění variabilní úročení úvěru na fixní. Průměrná efektivní úroková sazba za rok 2018 činí 3,84 % p.a.

Spoludlužníci Společnosti jsou její dceřiné společnosti – GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. Úvěr je zajištěn nemovitostmi ve vlastnictví Společnosti, které jsou prezentovány jako investice do nemovitostí v účetní hodnotě k 31. 12. 2018 ve výši 4 530 911 tis. Kč (2017: 4 593 637 tis. Kč).

## 5.10 Závazky z derivátových operací

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2018	31/12/2017
Měnové opce – krátkodobě realizovatelný zůstatek	340	-
Měnové opce – dlouhodobě realizovatelný zůstatek	4 811	-
<b>Závazky z derivátových operací celkem</b>	<b>5 151</b>	<b>-</b>

V lednu 2018 Skupina vstoupila do měnových derivátových operací, když uzavřela s UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. opční transakce (vanilla options), které Skupině poskytují právo nakoupit / prodat (buy put options / sell call options) ve stanovených termínech (každý měsíc až do prosince 2021) určitý objem EUR za CZK za předem stanovený měnový kurz CZK/EUR.

Deriváty nejsou klasifikovány jako zajišťovací, jsou vykazovány v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření, které představuje za rok 2018 ztrátu ve výši 5 151 tis. Kč.

## 5.11 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31/12/2018	31/12/2017
Obchodní závazky	46 562	23 935
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	23 947	22 871
Závazky vůči státu	8 689	9 064
Závazky vůči zaměstnancům	6 688	7 498
Závazky z pozastávek	551	547
Ostatní závazky	246	1 695
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>86 683</b>	<b>65 610</b>

### Přijaté zálohy a výnosy příštích období

Skupina v souvislosti s provozováním aquaparku a hotelu přijímá peněžní prostředky před vlastním poskytnutím služby. Jedná se např. o prodej poukazů k ubytování nebo jinak předplacené ubytování, stejně tak prodej vstupů do aquaparku v balíčku, využívání a nabití elektronické peněženky. Tyto příjmy představují v okamžiku přijetí závazek Skupiny a většinou se zúčtují poskytnutí služby. V daný okamžik je částka zúčtována do výnosů.

### Závazky vůči státu

Závazky z titulu povinného odvodu DPH, daně ze závislé činnosti a závazky z titulu odvodu sociálního a zdravotního pojištění.

### Závazky z pozastávek

Závazky z pozastávek jsou tvořeny zadrženými úhradami dodavatelům z původní ceny díla, resp. dodávky v souvislosti s pořízením dlouhodobého majetku. Pozastávky mohou být nahrazeny bankovní garancí.

## 5.12 Leasing

### Finanční leasing

Předmětem finančního leasingu byla technika využívaná v aquaparku – video a zvuková technika a laserová show – v zůstatkové hodnotě aktiv k 31. 12. 2017 ve výši 822 tis. Kč. V roce 2018 byly leasingy ukončeny, aktiva odepsána a závazky z finančního leasingu plně vyrovnány.

v tis. Kč	Minimální leasingové platby		Současná hodnota minimálních leasingových plateb	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Platby do 1 roku	-	703	-	697
Platby nad 1 rok, avšak ne déle jak 5 let	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	-	<b>703</b>	-	<b>697</b>
Budoucí úrokové náklady	-	-6	-	-
<b>Současná hodnota minimálních leasingových plateb</b>	-	<b>697</b>	-	<b>697</b>

Ve výkazu finanční situace zahrnuto mezi:

Bankovní úvěry (krátkodobé závazky)	-	697
-------------------------------------	---	-----

## 5.13 Vložený kapitál

K 31. 12. 2018 i 2017 vykazuje společnost AQUAPALACE, a.s. registrovaný a plně splacený základní kapitál ve výši 1 702 000 tis. Kč, který je složen z 1 702 tis. ks registrovaných akcií o nominální hodnotě 1 tis. Kč. Všechny akcie emitované Společností představují kmenové akcie a jsou klasifikovány jako vlastní kapitál. S každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a nesou právo na výplatu dividend.

Do konce roku 2016 měly na výši vloženého kapitálu společnosti AQUAPALACE, a.s. dopad také bezúročné půjčky kontrolního vlastníka a mateřské společnosti SPGroup a.s. Obě půjčky byly oceňovány v současné

hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a rozdíl mezi současnou a nominální hodnotou k jejich prvotnímu zachycení, resp. k okamžiku prodloužení splatnosti byl zachycen jako přímé navýšení vlastního kapitálu, jako dodatečná investice vlastníka mimo základní kapitál. Vývoj a dopad do vlastního kapitálu byl zobrazen samostatně ve výkazu změn vlastního kapitálu.

#### 5.14 Tržby

<i>v tis. Kč</i>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Tržby z poskytnutých služeb	401 895	379 044
Tržby z pronájmu	65 140	82 237
Tržby z prodeje zboží	84 092	61 329
<b>Tržby celkem</b>	<b>551 127</b>	<b>522 610</b>

Tržby z poskytovaných služeb zahrnují tržby za ubytování v hotelu, vstupné do aquaparku, související stravování v hotelu i aquaparku.

Tržby z pronájmu plynou z krátkodobých pronájmů prostor hotelu a aquaparku pro různé společenské a firemní akce, dále z pronájmu reklamních ploch a z pronájmu části prostor aquaparku provozovatelům obchodů. Jde-li o pronájem části nemovitostí, jde o pronájem zanedbatelné části vůči celkové ploše aquaparku a hotelu, a proto jsou nemovitosti jako celek vykazovány v kategorii pozemky, budovy a zařízení.

Tržby z prodeje zboží plynou z prodeje doplňkového sortimentu jak v hotelu, tak v aquaparku.

#### 5.15 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek

<i>v tis. Kč</i>	<b>Rok končící 31/12/2018</b>	<b>Rok končící 31/12/2017</b>
Spotřeba materiálu	62 258	44 146
Spotřeba energie, plynu, vody	33 158	47 359
Úklid	25 038	24 945
Opravy a udržování	13 777	18 894
Nájemné	8 996	1 131
Poplatky a provize	2 308	8 720
Ostatní služby	39 140	36 025
<b>Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem</b>	<b>184 674</b>	<b>181 220</b>

#### 5.16 Osobní náklady

<i>v tis. Kč</i>	<b>Rok končící 31/12/2018</b>	<b>Rok končící 31/12/2017</b>
Krátkodobé zaměstnanecké požitky	113 487	111 616
Příspěvky do penzijních plánů definovaných příspěvků	19 023	16 391
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>132 510</b>	<b>128 007</b>

Průměrný počet zaměstnanců v roce 2018, k nimž se vztahují výše zveřejněné osobní náklady, činí 203 (2017: 222).

#### 5.17 Správa a vedení podniku, poradenské služby

<i>v tis. Kč</i>	<b>Rok končící 31/12/2018</b>	<b>Rok končící 31/12/2017</b>
Správa a vedení podniku	3 600	5 850
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	3 176	1 968
<b>Správa a vedení podniku, poradenské služby celkem</b>	<b>6 776</b>	<b>7 818</b>

Správu a vedení Skupiny zajišťuje její mateřská společnost SPGroup a.s.

## 5.18 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2018	Rok končící 31/12/2017
Úrokové náklady		
<i>Emitované dluhopisy</i>	7 153	4 582
<i>Bankovní úvěry</i>	37 939	31 506
<i>Závazky z finančních leasingů</i>	7	35
<i>Úroky z pozastávek</i>	4	9
Úrokové náklady celkem	45 103	36 132
Čistá kurzová ztráta	2 512	4 581
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	1 776	2 268
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>49 391</b>	<b>42 981</b>

## 5.19 Daně ze zisku

### 5.19.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

Celková daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření je složena ze splatné a odložené daně:

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2018	Rok končící 31/12/2017
Splatný daňový náklad za běžné období	1 001	270
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	26 846	4 769
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>27 847</b>	<b>5 039</b>

Sesouhlasení celkového daňového výnosu (nákladu) k výsledku hospodaření před zdaněním lze zobrazit následujícím způsobem:

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2018	Rok končící 31/12/2017
Zisk před zdaněním	35 717	18 260
Zákonná daňová sazba	19 %	19 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	6 786	3 469
Daňový dopad daňově neuznatelných nákladů	21 061	1 100
Daňová ztráta minulých let dříve neuznaná pro kalkulaci odložené daně, nově uznaná	-	-203
Daňová ztráta minulých let dříve uznaná pro kalkulaci odložené daně, ale nevyužitá	-	673
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>27 847</b>	<b>5 039</b>
<b>Efektivní daňová sazba</b>	<b>77,97 %</b>	<b>27,60 %</b>

### 5.19.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace

Na vznik odložené daně působí následující položky:

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2018		31/12/2017	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl účetní a daňové hodnoty majetku	-	634 532	-	608 333
Nevyužitá daňová ztráta	846	-	2 313	-
Časové rozlišení nákladů	125	-	251	-
Amortizace diskontu v ocenění bankovního úvěru	-	2 222	-	3 169
Zajišťovací deriváty	-	1 355	-	933
<b>Odložená daň celkem v brutto ocenění</b>	<b>971</b>	<b>638 109</b>	<b>2 564</b>	<b>612 435</b>
Vzájemné započtení	-131	-131	-1 883	-1 883
<b>Odložená daň celkem v netto ocenění</b>	<b>840</b>	<b>637 978</b>	<b>681</b>	<b>610 552</b>

Česká daňová legislativa umožňuje uplatnit daňově uznatelnou ztrátu jako daňový náklad v průběhu pěti zdaňovacích období následujících po zdaňovacím období, za které byla daňová ztráta vyměřena. Skupina očekává využití zůstatku nakumulované ztráty, z něhož je uznána odložená daňová pohledávka k 31. 12. 2018, což potvrzuje i dosavadní schopnost uplatnit dříve nakumulované daňové ztráty proti zdanitelnému zisku.



Rozdíl ve výši odloženého daňového závazku vyplývajícího v souvislosti se zajišťovacími deriváty je zachycen v ostatním úplném výsledku (2018: 422 tis. Kč, 2017: 933 tis. Kč) jako snížení celkového přecenění zajišťovacích derivátů (viz 5.3).

## 5.20 Odměny statutárního auditora

V souvislosti s ověřením individuálních účetní závěrek společností zahrnutých do Skupiny a této konsolidované účetní závěrky za rok 2018 náleží auditorovi odměna v celkové výši 640 tis. Kč (2017: 540 tis. Kč). V letech 2018 a 2017 Společnost nečerpala od auditora žádné služby v oblasti účetního ani daňového poradenství.

## 6 Transakce se spřízněnými stranami

### 6.1 Osoba ovládající

Společnost AQUAPALACE, a.s. je ekonomicky ovládána fyzickou osobou Ing. Pavlem Sehnalem, Praha 4, Braník, Vavřenova 1440/2, PSČ 142 00, který vlastní 100 % akcií společnosti SPGroup a.s., která je přímou mateřskou společností Společnosti.

### 6.2 Dceřiné společnosti

Mateřská společnost AQUAPALACE, a.s. k 1. 9. 2016 uzavřela koncernovou smlouvu se společnostmi:

- GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s, provozovatel Aquaparku Aquapalace Praha, a
- Redvale a.s., provozovatel hotelu Aquapalace Hotel Prague,

čímž převzala přímé ovládání nad těmito společnostmi od své mateřské společnosti SPGroup a.s. Obě společnosti se k 1. 9. 2016 staly dceřinými společnostmi AQUAPALACE, a.s., přičemž vlastnický podíl v nich nadále drží společnost SPGroup a.s.:

- ve společnosti Redvale a.s. drží SPGroup a.s. 100% obchodní podíl;
- ve společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. drží SPGroup a.s. 91% obchodní podíl a zbývající 9% obchodní podíl drží společnost GMF GmbH & Co., která provozuje vodní areály a termální lázně po celém Německu a je leaderem německého trhu v oblasti provozování městských aquaparků a termálních lázní.

Důsledkem vlastnické struktury je prezentace celé výše vlastního kapitálu obou dceřiných společností v podobě nekontrolního podílu v této konsolidované účetní závěrce. Důvodem vytvoření koncernu bylo čerpání bankovního úvěru (viz 5.9) od konsorcia bank vedeného UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., neboť všechny společnosti zahrnuté do koncernu jsou spoludlužníky.

Uskutečněná transakce byla vyhodnocena jako podniková kombinace pod společným ovládním, neboť nedošlo ke změně nejvyšší ovládající osoby, kterou byla a nadále je společnost SPGroup a.s., resp. Ing. Pavel Sehnal. Transakce proto nevyvolala žádné reálné ocenění čistých aktiv evidovaných v nově ustanovených dceřiných společnostech, nedošlo ke kalkulaci goodwillu, ale pouze k pořízení účetních hodnot aktiv a závazků k datu vzniku koncernu. Hodnota čistých aktiv obou společností k datu vzniku koncernu byla uznána jako prvotní ocenění nekontrolních podílů, protože společnost AQUAPALACE, a.s. společnosti nevlastní, pouze je ekonomicky ovládá.

Dopad všech vzájemných transakcí a nevypořádané zůstatky mezi mateřskou společností AQUAPALACE, a.s. a jeho dceřinými společnostmi byly v rámci konsolidace eliminovány a nejsou tak zahrnuty do zveřejnění v této části přílohy.

### 6.3 Transakce se spřízněnými stranami

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby. Skupina nepřistoupila ke snížení hodnoty žádné z evidovaných pohledávek. Jejich úvěrové riziko je zanedbatelné, některé pohledávky, např. poskytnutá půjčka jsou k datu schválení této účetní závěrky uhrazeny.

#### **Majetková účast v Angarmos plus a.s.**

Mateřská společnost AQUAPALACE, a.s. držela jednu kmenovou akcií, tj. 0,01 % majetkový podíl, ve společnosti Angarmos plus a.s., která byla v letech 2013 a 2014 její dceřinou společností. Při prodeji byl zbývající nadále držený podíl oceněn reálnou hodnotou (1 tis. Kč), přičemž v roce 2018 došlo k jeho odprodeji mateřské společnosti SPGroup a.s. za 1 tis. Kč

**Obchodní vztahy se spřízněnými stranami – poskytování a přijímání služeb**

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Mateřská společnost	29 751	20 954	254	38
Ostatní	21 025	16 888	275	353
<b>Celkem</b>	<b>50 776</b>	<b>37 842</b>	<b>529</b>	<b>391</b>

Pohledávky z obchodních vztahů souvisí se službami, které Skupina poskytuje mateřské společnosti SPGroup a.s., resp. jiným společnostem, které jsou ovládány mateřskou společností (zejména Prague Property Leader a.s. a ABF, a.s.). Služby spočívají zejména v poskytnutí reklamních ploch v aquaparku a v poskytování služeb v oblasti výstavnictví.

Pohledávky za spřízněnými stranami tvoří podstatnou část celkových krátkodobých pohledávek a je s nimi spojena jistá koncentrace úvěrového rizika Skupiny. V minulosti však byly všechny pohledávky uhrazeny a též pohledávky evidované k 31. 12. 2018 byly v období po rozvahovém dni z větší části uhrazeny, proto nebyl nikdy důvod k pohledávkám tvořit opravné položky.

Nad rámec pohledávek z poskytovaných reklamních služeb mateřské společnosti SPGroup a.s. jsou pohledávky v celkové výši 17 551 tis. Kč (2017: 8 850 tis. Kč), které představuje částka 14 250 tis. Kč (2017: 5 850 tis. Kč) jako důsledek dodatečného snížení ceny za služby spojené se správou a vedením Společnosti. Částka 3 300 tis. Kč (2017: 3 000 tis. Kč) představuje poskytnutou zálohu v souvislosti se správou a vedením Skupiny. Celkový zůstatek zahrnuje ještě neuhrazenou pohledávku z prodeje majetkové účasti ve společnosti Angarmos plus a.s. ve výši 1 tis. Kč.

**Poskytované služby**

Skupina poskytuje pronájem reklamních ploch mateřské a sesterské společnosti a v této souvislosti je ve výnosech zahrnuta částka ve výši 24 200 tis. Kč (2017: 23 691 tis. Kč), z toho je 10 000 tis. Kč (2017: 10 000 tis. Kč) z transakcí s mateřskou společností SPGroup a.s.

**Přijímané služby**

Skupina na základě smlouvy o řízení je spravována a řízena společností SPGroup a.s., která taktéž poskytuje ekonomické a administrativní služby, účetní a právní poradenstvím Společnosti. Od pojišťovny Slavia pojišťovna a.s. bylo nakoupeno v roce 2017 pojištění odpovědnosti členů řídicích orgánů od pojišťovny Slavia pojišťovna a.s.

Za rok 2018 a 2017 činí celkem objem nakoupených služeb:

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2018	Rok končící 31/12/2017
Správa a vedení Společnosti	3 600	5 850
Ekonomické a právní poradenství	89	156
Pojištění	-	184
<b>Celkem</b>	<b>3 689</b>	<b>6 190</b>

**Finanční vztahy se spřízněnými stranami – poskytování a přijímání úvěrů a půjček**

V dubnu 2018 mateřská společnost AQUAPALACE, a.s. poskytla úvěr společnosti Středočeská rozvojová, a.s. Blíže k transakci v části 5.6.

**Dividendy**

Dne 4. 12. 2017 vyplatila společnost AQUAPALACE, a.s. své mateřské společnosti SPGroup a.s. dividendu z nerozděleného výsledku v celkové výši 100 000 tis. Kč.

**6.4 Odměny klíčového vedení**

Řízení a vedení Skupiny je zajišťováno mateřskou společností SPGroup a.s. na základě uzavřené smlouvy o řízení a předmětem této smlouvy je zajištění řízení Skupiny v úseku ředitele a s ním spojené ekonomické a právní poradenství a vedení související administrativy. Náklad uznaný ve výsledku hospodaření za rok 2018 v souvislosti se správou a vedením podniku (bez souvisejících služeb ekonomického a právního poradenství) činí 3 600 tis. Kč (2017: 5 850 tis. Kč).

V osobních nákladech v rozsahu krátkodobých zaměstnaneckých požitků jsou zahrnuty osobní náklady tří ředitelů dceřiných společností a koncernu (2018: 2 701 tis. Kč; 2017: 2 090 tis. Kč). V letech 2018 ani 2017 nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – představenstvu a dozorčí radě.

## 7 Řízení finančního rizika

Skupina obdobně jako jiné subjekty v ekonomickém prostředí je vystavena finančním rizikům v důsledku používání finančních nástrojů – aktivních i pasivních. Finanční rizika, která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Skupiny, jsou následující a vyplývají z finančních nástrojů specifikovaných v pozn. 7.1:

- úrokové riziko;
- riziko likvidity;
- měnové riziko;
- úvěrové (kreditní) riziko.

Informace v následujících částech shrnují údaje z předcházejících částí konsolidované účetní závěrky, pokud souvisejí s finančními nástroji a řízením finančních rizik.

### 7.1 Kategorie finančních nástrojů

Hlavní finanční nástroje prezentované Skupinou, z nichž plynou finanční rizika, jsou:

- obchodní pohledávky a závazky;
- poskytnutá půjčka;
- vklady v bankách;
- emitované dluhopisy;
- přijaté úvěry a půjčky;
- závazky z finančních leasingů.

<i>V tis. Kč</i>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Finanční aktiva</b>		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	7 130	4 912
<i>Pohledávky z derivátových operací</i>	7 130	4 912
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	347 223	261 386
<i>z toho: Obchodní a ostatní pohledávky</i>	68 434	57 454
<i>Poskytnuté půjčky</i>	99 828	-
<i>Peníze a peněžní ekvivalenty</i>	178 961	203 932
<b>Finanční závazky</b>		
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	5 151	-
<i>Závazky z derivátových operací</i>	5 151	-
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	1 449 157	1 477 550
<i>z toho: Obchodní závazky</i>	54 047	33 675
<i>Emitované dluhopisy vč. úroků</i>	399 537	399 506
<i>Úvěry a půjčky</i>	995 573	1 044 369

### 7.2 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Skupině tak vznikne finanční ztráta. Skupina považuje úvěrové riziko za nízké a přistupuje individuálně ke znehodnocení obchodních a jiných pohledávek. Proto i výše opravných položek není významná vůči celkové hodnotě pohledávek, a to i přes navýšení jejich zůstatku v mezitímním období. Většina obchodních pohledávek je ve stavu do splatnosti a Skupina se nepotýká s problémy splacení svých pohledávek, ač jsou úhrady někdy realizovány až po splatnosti.

Úvěrové riziko Skupiny bylo zvýšení poskytnutím půjčky, která však byla poskytnuta sesterské společnosti ovládané mateřskou společností Skupiny a riziko nesplacení půjčky lze považovat za velmi vzdálené. Půjčka byla splacena v roce 2019 před schválením této účetní závěrky.

Úvěrové riziko peněžních vkladů v bankách lze považovat za minimální, což je dáno výběrem dlouhodobě bezproblémových a stabilních bank. Od prosince 2016 je hlavním bankovním domem UnicreditBank Czech Republic a Slovakia, a.s. s dlouhodobým úvěrovým ratingem „BBB-“ od S&P a Fitch z února 2018.

Malá část peněžních prostředků dceřiných společností je uložena na bankovních účtech u banky – Československá obchodní banka, a.s. a Česká spořitelna, a.s. s úvěrovým rating „A“ s pozitivním výhledem (S&P). Skupina posoudila možné znehodnocení peněžních prostředků uložených u bank za nízké, a ačkoliv v roce 2018 nebyla zachycena žádná ztráta ze znehodnocení ve výsledku hospodaření, může být tento odhad v budoucnu pozměněn

Zůstatek nesplacených obchodních pohledávek je dán zejména pohledávkami za spřízněnými stranami, mateřskou a sesterskou společností (69 % k 31. 12. 2018 a 74 % k 31. 12. 2017). Zároveň většina obchodních pohledávek je ve stavu do splatnosti, čemuž odpovídá i výše opravných položek, která není vysoká. Proto Skupina považuje úvěrové riziko za nízké a přistupuje individuálně ke znehodnocení obchodních pohledávek.

### 7.3 Úrokové riziko

Úrokové riziko je spojeno dlouhodobě s emitovanými dluhopisy, které mají proměnlivou úrokovou sazbu aktualizovanou pololetně a od konce roku 2016 také s bankovním úvěrem, jehož úroková sazba je aktualizovaná čtvrtletně.

U závazků s proměnlivým úročením není Skupina dlouhodobě přesně odhadnout výši úrokových plateb, neboť se odvíjí od vývoje tržní referenční sazby. Úročení emitovaných dluhopisů vychází z 6M PRIBORu a úročení nového bankovního úvěru z 3M PRIBORu. Budoucí peněžní toky založené na úrokových sazbách účinných k 31. 12. 2018 jsou zveřejněny v pozn. 7.5. Vedení Skupiny analyzuje svou úrokovou pozici a průběžně posuzuje vývoj a rozdíly mezi sjednanými a tržními úrokovými sazbami.

#### Citlivost na změnu úrokových sazeb

Jsou-li uváženy závazky s proměnlivým úročením (emitované dluhopisy o nominální hodnotě 400 000 tis. Kč a bankovní úvěr (linka A i B) o nominální hodnotě 1 003 444 tis. Kč), růst úrokové sazby o 1 bazický bod by znamenal růst úrokových nákladů o 140 tis. Kč (2017: 146 tis. Kč) a tedy dopad do výsledku hospodaření v této výši. Naopak pokles úrokové sazby o 1 bazický bod by znamenal pozitivní dopad do výsledku hospodaření ve výši 140 tis. Kč (2017: 146 tis. Kč).

### 7.4 Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou všech společností v rámci Skupiny je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření. Za rok 2018 Skupina zahrnula do výsledku hospodaření čistou kurzovou ztrátu ve výši 2 512 tis. Kč (2017: 4 581 tis. Kč). Ačkoliv mateřská společnost realizuje minimum transakcí v cizí měně, její dceřiné společnosti a zejména pak Redvale, a.s. provozující hotel jsou transakcemi v cizí měně ovlivněny a jejich důsledkem je vznik a zachycení kurzových rozdílů. Vliv na vyšší kurzovou ztrátu v roce 2017 mělo i uvolnění měnového kurzu CZK/EUR ze strany České národní banky a související posílení CZK vůči EUR.

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2018 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní a jiné pohledávky	68 373	61	<b>68 434</b>
Poskytnutá půjčka	99 828	-	<b>99 828</b>
Peníze	162 736	16 225	<b>178 961</b>
<b>Celkem</b>	<b>330 937</b>	<b>16 286</b>	<b>347 223</b>

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2017 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

<i>v tis. Kč</i>	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní a jiné pohledávky	52 442	5 012	<b>57 454</b>
Peníze	189 475	14 457	<b>203 932</b>
<b>Celkem</b>	<b>241 917</b>	<b>19 469</b>	<b>261 386</b>

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky k 31. 12. 2018 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

<i>v tis. Kč</i>	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní a jiné závazky	50 275	3 772	<b>54 047</b>
Emitované dluhopisy	399 537	-	<b>399 537</b>
Úvěry a půjčky	995 573	-	<b>995 573</b>
<b>Celkem</b>	<b>1 445 385</b>	<b>3 772</b>	<b>1 449 157</b>

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky k 31. 12. 2017 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

<i>v tis. Kč</i>	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní a jiné závazky	32 920	755	<b>33 675</b>
Emitované dluhopisy	399 506	-	<b>399 506</b>
Úvěry a výpůjčky	1 044 369	-	<b>1 044 369</b>
<b>Celkem</b>	<b>1 476 795</b>	<b>755</b>	<b>1 477 550</b>

Vedení Skupiny analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnových kurzů, zejména CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 31. 12. 2018 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 1 Kč/EUR (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči EUR), výsledek hospodaření by byl o 486 tis. (2017: 703 tis. Kč) nižší (při zhodnocení CZK vůči EUR by Skupina uznala kurzovou ztrátu) nebo vyšší (při znehodnocení CZK/EUR by Skupina uznala kurzový zisk).

## 7.5 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Skupiny dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Skupina je schopna dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, úrokové platby z emitovaných dluhopisů i splátky bankovního úvěru včetně příslušenství) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Skupina snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem, neboť Skupina nemá dlouhodobé pohledávky a většinu zůstatku krátkodobých pohledávek tvoří zůstatky vůči mateřské a sesterské společnosti (viz pozn. 6.3).

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Skupiny (v tis. Kč):

K 31/12/2018	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	54 047	-	-	-	<b>54 047</b>
Emitované dluhopisy s variabilním úročením vč. úrokových plateb	2,00 %	8 000	8 000	24 000	480 000	<b>520 000</b>
Úvěry s variabilním úročením	4,31 %	94 039	91 975	919 337	-	<b>1 105 351</b>
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>156 086</b>	<b>99 975</b>	<b>943 337</b>	<b>480 000</b>	<b>1 679 398</b>

K 31/12/2017	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	33 675	-	-	-	33 675
Emitované dluhopisy s variabilním úročením vč. úrokových plateb	1,13 %	2 260	4 520	13 560	454 240	474 580
Úvěry s variabilním úročením	3,49 %	104 713	102 362	957 966	-	1 165 041
Závazky z finančního leasingu	2,88 %	703	-	-	-	703
Úvěry a půjčky s fixním úročením vč. úroku	3,99 %	356	-	-	-	356
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>141 707</b>	<b>106 882</b>	<b>971 526</b>	<b>454 240</b>	<b>1 674 355</b>

Tabulky likvidity jsou sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků evidovaných finančních závazků a uvažují nejbližší datum splatnosti, ke kterému může být po Skupině požadováno splacení závazků. Tabulka zahrnuje jak budoucí úrokové platby, tak splátky jistin úvěrů.

## 7.6 Vývoj závazků z financování

Skupina v rámci svých závazků vykazuje několik finančních závazků, jejichž peněžní úhrada by byla prezentována ve výkazu peněžních toků v rámci peněžních toků z financování. Následující tabulka poskytuje sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku takových závazků:

v tis. Kč	Emise dluhopisů	Bankovní úvěry	Placené úroky	Závazky spojené s čerpáním úvěru	Závazky z finančních leasingů	Celkem
<b>Počáteční zůstatek k 1/1/2017</b>	<b>399 476</b>	<b>969 695</b>	<b>4 128</b>	<b>12 626</b>	<b>1 717</b>	<b>1 387 640</b>
peněžní tok – splátky	-	-50 885	-35 197	-12 626	-1 020	-99 728
peněžní tok – příjem	-	119 735	-	-	-	119 735
naběhlé úrokové náklady	30	5 128	30 965	-	-	36 123
<b>Konečný zůstatek k 31/12/2017</b>	<b>399 506</b>	<b>1 043 672</b>	<b>-104</b>	<b>-</b>	<b>697</b>	<b>1 443 771</b>
peněžní tok – splátky	-	-56 909	-36 158	-	-697	-93 764
naběhlé úrokové náklady	31	4 988	40 084	-	-	45 103
<b>Konečný zůstatek k 31/12/2018</b>	<b>399 537</b>	<b>991 751</b>	<b>3 822</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 395 110</b>

Koncem roku 2017 byly uhrazeny již i úroky k dluhopisům a bankovnímu úvěru, které se vztahují k části roku 2018, proto v tabulce vychází záporný zůstatek ve sloupci „Placené úroky“.

## 7.7 Oceňování reálnou hodnotou

### Finanční aktiva

K 31. 12. 2018 Skupina oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi pouze úrokový swap (7 130 tis. Kč) vymezený jako zajišťovací nástroj části úrokového rizika spojeného s bankovním úvěrem. Reálná hodnota úrokového swapu je stanovena jako současná hodnota budoucích peněžních toků a vychází z kalkulace učiněné bankou, která je protistranou ve sjednaném kontraktu. Budoucí peněžní toky vycházejí z porovnání forwardových úrokových sazeb a smluvních úrokových sazeb a jsou k rozvahovému dni tržní úrokovou sazbou. Ocenění derivátu odpovídá úrovni 2 v hierarchii určení reálné hodnoty. Vzhledem k použití zajišťovacího účetnictví – zajištění peněžních toků – je změna reálné hodnoty derivátu zachycena jako součást ostatního úplného výsledku.

Další finanční aktiva (obchodní pohledávky, poskytnuté půjčky a peněžní prostředky) jsou oceňovaná v zůstatkové hodnotě, která se k rozvahovému dni výrazně neodchyluje od reálné hodnoty a lze ji považovat za aproximaci reálného ocenění. Pohledávky jsou včetně poskytnuté půjčky jsou splatné v krátké době po rozvahovém dni.

### Finanční závazky

K 31. 12. 2018 Skupina oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi pouze měnové opce (5 151 tis. Kč), které nejsou vymezeny jako zajišťovací nástroj. Ocenění vychází z externího ocenění poskytnutého bankou a odpovídá úrovni 2 v hierarchii určení reálné hodnoty. Změny reálné hodnoty jsou uznány ve výsledku hospodaření.

Finanční závazky s proměnlivým úročením – emise dluhopisů a bankovní úvěr od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. – jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě, přičemž jejich úročení je průběžně aktualizováno dle vývoje tržních úrokových sazeb a v důsledku tak účetní hodnota koresponduje s vývojem jejich reálné hodnoty s případnými nevýznamnými rozdíly.

Zbývající finanční závazky reprezentují k 31. 12. 2018 pouze obchodní závazky, které jsou oceňovány zůstatkovou hodnotou, kterou však vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění.

## 7.8 Řízení kapitálu

Cílem Skupiny při řízení struktury kapitálu je zabezpečit její schopnost pokračovat v podnikání s hlavním cílem produkovat zisky pro své akcionáře, udržovat optimální poměr vlastních a cizích zdrojů a tlačit na snižování celkových nákladů kapitálu. Struktura zdrojů Skupiny sestává ze závazků, které zahrnují závazky z úvěrů, emitovaných obligací, peněz a peněžních ekvivalentů a vlastního kapitálu. Za účelem udržení či zlepšení kapitálové struktury, může Skupina požádat akcionáře o zvýšení vlastního kapitálu.

Vedení Skupiny sleduje zdroje financování na základě poměru vlastních a cizích zdrojů počítaného jako poměr čistého dluhu na celkovém kapitálu. Čisté cizí zdroje jsou počítány jako celkové závazky (včetně úvěrů a půjček a závazků z obchodního styku, jež jsou vykázány ve výkazu finanční situace bez uvážení odloženého daňového závazku) snížené o zůstatek peněz a peněžních ekvivalentů. Celkový kapitál je počítán jako vlastní kapitál vykázaný ve výkazu finanční situace plus čisté cizí zdroje.

Poměr vlastních a cizích zdrojů k 31. prosinci 2018 a 31. prosinci 2017 byl následující:

<i>v tis. Kč</i>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Celkové závazky	1 487 846	1 509 755
Minus: peníze a peněžní ekvivalenty	-178 961	-203 932
<b>Čistý dluh</b>	<b>1 308 885</b>	<b>1 305 823</b>
Vlastní kapitál	2 742 046	2 732 379
<b>Celkový kapitál</b>	<b>4 050 931</b>	<b>4 038 202</b>
<b>Poměr vlastního a celkového kapitálu</b>	<b>0,68</b>	<b>0,68</b>

## 8 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Skupina vedla několik právních sporů, v nichž vystupovala jako žalobce nebo žalovaná v minulosti. V průběhu roku 2018 byly spory vedené na počátku roku 2018 pozastaveny.

## 9 Události po rozvahovém dni

V lednu 2019 byla aktualizována úroková sazba emitovaných dluhopisů a pro úrokové období od 9. 1. 2019 do 9. 7. 2019 byla nastavena úroková sazba ve výši 2,82 % p.a.


V dubnu 2019 vyplatila Společnost dividendu ve výši 180 mil. Kč mateřské společnosti SPGroup a.s.

V dubnu 2019 byla uhrazena zápůjčka poskytnutá společností Středočeská rozvojová, a.s. (viz 5.4) a to společností Montresor, a.s., která se 31. 12. 2018 fúzovala se společností Středočeská rozvojová, a.s. jako nástupnická společnost.

Žádné další významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Společnosti v období po rozvahovém dni do data schválení účetní závěrky nenastaly.

## 10 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena jediným akcionářem Společnosti a vydána ke zveřejnění dne 29. dubna 2019.




---

Ing. Pavel Sehnal  
člen představenstva

**Zpráva auditora k účetní závěrce společnosti  
AQUAPALACE, a.s.  
za účetní období roku 2018**

Identifikační údaje:

Obchodní firma: AQUAPALACE, a.s.

IČ: 291 41 729

Sídlo: Janáčkovo nábřeží 1153/13, Praha 5 – Smíchov, PSČ 15000

Předmět auditu: Ověření účetní závěrky společnosti AQUAPALACE, a.s.  
za rok 2018

Ověřované období: účetní období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018

Rozvahový den: 31. prosince 2018

Datum podepsání zprávy: 29. dubna 2019

Auditoři: EURO-Trend Audit, a.s.  
Oprávnění KAČR č. 317

Ing. Petr Ryneš  
Oprávnění KAČR č. 1299

**Zpráva auditora k účetní závěrce  
společnosti AQUAPALACE, a.s.  
za účetní období roku 2018**





## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**Jedinému akcionáři společnosti AQUAPALACE, a.s.**

### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti AQUAPALACE, a.s. (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční situace k 31. 12. 2018, z výkazu úplného výsledku, výkazu peněžních toků a výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o účetní jednotce jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti AQUAPALACE, a.s. k 31. 12. 2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

### *Základ pro výrok*

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 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 účetní jednotce 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.

### *Hlavní záležitosti auditu*

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali

v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hladina významnosti byla stanovena před zahájením auditu ve výši 1 % z upravené základny „Celková výše aktiv“. Rozvahová položka „Investice do nemovitostí“ je nejvýznamnější položkou aktiv, jejímž prostřednictvím účetní jednotka generuje převažující část výnosů.

V rámci auditu účetní závěrky byly provedeny kompletní analytické a detailní testy věcné správnosti. Jako hlavní rizikové oblasti jsme u účetní jednotky identifikovali:

- Výnosy – převažující část výnosů souvisí s pronájmem budov a staveb vykazovaných v rozvahové položce „Investice do nemovitostí“.

V rámci auditu byla zejména kontrolována výše fakturovaných nájmů na uzavřené smlouvy, dále bylo testováno zahrnutí výnosů do příslušného účetního období a správnost vykázání výnosů v účetních výkazech.

- Investice do nemovitostí, jejich ocenění reálnou hodnotou a dopad na odloženou daň

Společnost vlastní komplex nemovitostí aquaparku (AQUAPALACE PRAHA) a hotelu (AQUAPALACE HOTEL PRAGUE) v Čestlicích. Tyto nemovitosti jsou drženy za účelem dosažení příjmů z pronájmu, popř. za účelem zhodnocení a z tohoto důvodu je Společnost vykazuje v kategorii Investice do nemovitostí. Jedná se o nejvýznamnější složku aktiv ve výkazu finanční situace, která generuje prostřednictvím pronájmu těchto aktiv převažující část výnosů. Investice do nemovitostí jsou oceňovány reálnou hodnotou s pravidelným přeceněním k rozvahovému dni a se zachycením změny v reálné hodnotě do výsledku hospodaření, které je významnou položkou výkazu úplného výsledku.

V rámci auditu byla testována existence, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k uvedeným aktivům (výpisy z katastru nemovitostí). Dále bylo testováno pořízení či provedení technického zhodnocení investic do nemovitostí a jejich případné prodeje v roce 2018.

V rámci auditu jsme se seznámili s postupy uplatňovanými pro ocenění reálnou hodnotou. Prověřili jsme přecenění investic do nemovitostí dle znaleckého posudku, kvalifikaci znalce, posoudili vhodnost zvolené metody pro ocenění a vstupní hodnoty pro odhad budoucích čistých peněžních příjmů pro zjištění reálné hodnoty. Dále jsme ověřili správné vykázání přeceněného aktiva v účetních výkazech. K přecenění na reálnou hodnotu se váže významná odložená daň, jejíž výši jsme ověřili.

- Financování společnosti – účetní jednotka je financována emitovanými dluhopisy přijatými na Burze cenných papírů v Praze a významným bankovním úvěrem.

V rámci auditu jsme se zaměřili na ověření existence, správnost a úplnost úrokových nákladů. Ověřili jsme výši bankovních úvěrů na konfirmační dopisy a ověřili jsme plnění omezujících úvěrových podmínek (kovenant). Existenci dluhopisů jsme ověřili v centrálním depozitáři cenných papírů. Dále jsme ověřili úrokové náklady na výpisy z účtů a vlastní auditorské odhady.

### ***Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě***

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. Součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky je k ostatním informacím se vyjádřit.

Společnost AQUAPALACE, a.s. nesestavuje výroční zprávu, protože příslušné informace hodlá zahrnout do konsolidované výroční zprávy. Z toho důvodu naše vyjádření k ostatním informacím není součástí této zprávy auditora.

### ***Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit za účetní závěrku***

Představenstvo odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, 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 povinno posoudit, zda je účetní jednotka 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 účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada. Výbor pro audit odpovídá za sledování postupu sestavování účetní závěrky a za sledování účinnosti vnitřní kontroly a systému řízení rizik.

### ***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 vzniknout 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky 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 vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky 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 účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka 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, dozorčí radu a výbor pro audit 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

## ***Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy***

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

### ***Určení auditora a délka provádění auditu***

Auditorem společnosti nás dne 14. 12. 2018 určila valná hromada společnosti AQUAPALACE, a.s. Auditorem společnosti jako subjektu veřejného zájmu podle § 1a), písmeno a) zákona o účetnictví jsme jeden rok.

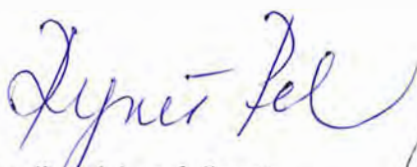
### ***Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit***

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti AQUAPALACE, a.s., kterou jsme dne 29. 4. 2019 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

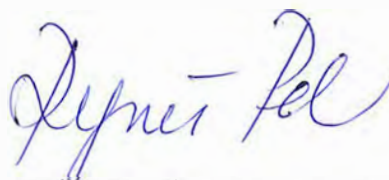
### ***Poskytování neauditorských služeb***

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Praha, 29. dubna 2019



Auditorská společnost:  
**EURO-Trend Audit, a.s.**  
Senovážné nám. 978/23, Praha 1  
**Oprávnění KAČR č. 317**



Klíčový auditorský partner:  
**Ing. Petr Ryněš**  
**Oprávnění KAČR č. 1299**

Za společnost:  
Ing. Petr Ryněš, statutární ředitel

# **AQUAPALACE, a.s.**

**Samostatná účetní závěrka  
sestavená k a za rok končící  
31. prosince 2018**

**Obsah účetní závěrky**

Výkaz finanční situace .....	4
Výkaz úplného výsledku .....	5
Výkaz peněžních toků .....	6
Výkaz změn vlastního kapitálu .....	7
1 Obecné informace .....	8
2 Podstatná účetní pravidla .....	8
2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení .....	8
2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty .....	12
2.3 Investice do nemovitostí .....	12
2.4 Dotace v souvislosti s investicemi do nemovitostí .....	12
2.5 Leasingy .....	12
2.6 Rezervy .....	13
2.7 Zaměstnanecké požitky .....	13
2.8 Výpůjční náklady .....	13
2.9 Finanční aktiva .....	13
2.10 Finanční závazky .....	14
2.11 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál .....	14
2.12 Derivátové nástroje a zajišťovací účetnictví .....	14
2.13 Uznání výnosů .....	15
2.14 Finanční výnosy a finanční náklady .....	15
2.15 Daně ze zisku .....	15
2.16 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků .....	16
3 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	16
3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel .....	16
3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	17
4 Provozní segmenty .....	18
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	18
5.1 Investice do nemovitostí .....	18
5.2 Pohledávky z derivátových operací .....	19
5.3 Obchodní a jiné pohledávky .....	20
5.4 Poskytnuté půjčky .....	20
5.5 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce .....	21
5.6 Emitované dluhopisy .....	21
5.7 Bankovní úvěry .....	21
5.8 Ostatní dlouhodobé závazky .....	22
5.9 Obchodní a jiné závazky .....	22
5.10 Vložený kapitál .....	23
5.11 Operativní leasing – Výnosy z pronájmu nemovitostí .....	23
5.12 Ostatní výnosy .....	23
5.13 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek .....	23
5.14 Správa a vedení podniku, poradenské služby .....	24
5.15 Osobní náklady .....	24
5.16 Finanční náklady .....	24
5.17 Daně ze zisku .....	24
5.17.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření .....	24
5.17.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace .....	25
5.18 Odměny statutárního auditora .....	25
6 Transakce se spřízněnými stranami .....	25
6.1 Osoba ovládající .....	25

6.2	Dceřiné společnosti .....	25
6.3	Transakce se spřízněnými stranami .....	26
6.4	Odměny klíčového vedení .....	27
7	Řízení finančního rizika .....	27
7.1	Kategorie finančních nástrojů .....	27
7.2	Úvěrové riziko .....	27
7.3	Úrokové riziko .....	28
7.4	Riziko likvidity .....	28
7.5	Měnové riziko .....	29
7.6	Vývoj závazků z financování .....	29
7.7	Oceňování reálnou hodnotou .....	29
7.8	Řízení kapitálu .....	29
8	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky .....	30
9	Události po rozvahovém dni .....	30
10	Schválení účetní závěrky .....	30



## AQUAPALACE, a.s.

## Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2018	31/12/2017
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Investice do nemovitostí	5.1	4 530 911	4 593 637
Finanční investice	6.3	-	1
Pohledávky z derivátových operací	5.2	7 130	4 912
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>4 538 041</b>	<b>4 598 550</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Obchodní a jiné pohledávky	5.3	32 306	10 406
Poskytnuté půjčky	5.4	99 828	-
Náklady příštích období		65	166
Peněžní prostředky	5.5	127 604	169 049
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>259 803</b>	<b>179 621</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>4 797 844</b>	<b>4 778 171</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Vložený kapitál	5.10	1 932 604	1 932 604
Nerozdělené výsledky		796 875	771 667
Kumulovaný ostatní úplný výsledek		5 776	3 979
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>2 735 255</b>	<b>2 708 250</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Emitované dluhopisy	5.6	399 537	399 506
Bankovní úvěry	5.7	940 203	974 701
Odložený daňový závazek	5.17	647 316	616 423
Ostatní závazky	5.8	2 680	2 680
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>1 989 736</b>	<b>1 993 310</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Obchodní a jiné závazky	5.9	16 852	7 640
Závazek z titulu splatné daně		631	-
Bankovní úvěry	5.7	55 370	68 971
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>72 853</b>	<b>76 611</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>2 062 589</b>	<b>2 069 921</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>4 797 844</b>	<b>4 778 171</b>

**AQUAPALACE, a.s.****Výkaz úplného výsledku****za rok končící 31. prosince 2018***(v tisících Kč)*

	<b>Poznámky</b>	<b>Rok končící 31/12/2018</b>	<b>Rok končící 31/12/2017</b>
Nájemné z pronájmu investic do nemovitostí	5.11	181 980	157 980
Tržby z poskytovaných služeb	6.3	11 040	11 040
Úrokové výnosy		2 093	3
Ostatní výnosy	5.12	220	745
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	5.1	-81 918	-89 780
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.13	-37	-1 229
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.14	-6 014	-6 696
Osobní náklady	5.15	-2 701	-2 090
Finanční náklady	5.16	-45 574	-37 541
Ostatní náklady		-2 779	-2 497
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>56 310</b>	<b>29 936</b>
Daň ze zisku	5.17	-31 101	-5 753
<b>Zisk po zdanění za rok</b>		<b>25 209</b>	<b>24 183</b>
 <b>Ostatní úplný výsledek</b>			
Přecenění derivátů v rámci zajištění peněžních toků	5.2		
<i>Čistý zisk z přecenění</i>		<i>3 633</i>	<i>4 654</i>
<i>Recyklace přecenění do výsledku hospodaření</i>		<i>-1 414</i>	<i>258</i>
		2 219	4 912
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku	5.17	-422	-933
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok</b>		<b>1 797</b>	<b>3 979</b>
 <b>Celkový úplný výsledek za rok</b>		<b>27 006</b>	<b>28 162</b>

## AQUAPALACE, a.s.

## Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2018

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2018	Rok končící 31/12/2017
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
Zisk za rok		25 209	24 183
Úpravy o:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	5.17	31 101	5 753
Úrokové výnosy		-2 093	-3
Úrokové náklady	5.16	36 097	36 097
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	5.1	81 918	89 780
Kurzová ztráta související s peněžními prostředky		-55	438
		<u>172 176</u>	<u>156 248</u>
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek		-21 798	-971
Zvýšení obchodních a jiných závazků		9 212	4 833
		<u>159 590</u>	<u>160 110</u>
Přijaté úroky		-	3
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>		<b>159 590</b>	<b>160 113</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	5.1	-13 497	-7 274
Poskytnutá půjčka	5.4	-97 735	-
<b>Čisté peníze použité v investiční činnosti</b>		<b>-111 232</b>	<b>-7 274</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>			
Čerpání bankovního úvěru	5.7	-	119 735
Splátky bankovních úvěrů	5.7	-56 909	-50 885
Placené úroky		-32 950	-35 161
Placené dividendy	6.3	-	-100 000
Výdaje spojené s čerpáním bankovního úvěru	5.7	-	-12 626
<b>Čisté peníze použité ve financování</b>		<b>-89 859</b>	<b>-78 937</b>
<b>Čisté zvýšení (snížení) peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>-41 500</b>	<b>73 902</b>
<b>Peněžní prostředky na počátku roku</b>		169 049	95 585
Kurzové rozdíly plynoucí z přepočtu peněžních prostředků		55	-438
<b>Peněžní prostředky na konci roku</b>	5.5	<b>127 604</b>	<b>169 049</b>

AQUAPALACE, a.s.

## Výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2018

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Fond z přecenění derivátů při zajištění peněžních toků	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1/1/2017</b>	<b>1 702 000</b>	<b>230 604</b>	<b>847 483</b>	<b>-</b>	<b>2 780 087</b>
<b>Změny v roce 2017</b>					
Dividendy (pozn. 6.3)	-	-	-100 000	-	-100 000
Celkový úplný výsledek	-	-	24 183	3 979	28 162
<b>Zůstatek k 31/12/2017</b>	<b>1 702 000</b>	<b>230 604</b>	<b>771 666</b>	<b>3 979</b>	<b>2 708 249</b>
<b>Změny v roce 2018</b>					
Celkový úplný výsledek	-	-	25 209	1 797	27 006
<b>Zůstatek k 31/12/2018</b>	<b>1 702 000</b>	<b>230 604</b>	<b>796 875</b>	<b>5 776</b>	<b>2 735 255</b>

## 1 Obecné informace

Společnost AQUAPALACE, a.s. (dále jen „AQUAPALACE“ nebo „Společnost“) se sídlem Janáčkovo nábřeží 1153/13, 150 00 Praha 5 - Smíchov, Česká republika, vznikla dne 8. 1. 2013 a od 1. 7. 2013 se stala pokračovatelem podnikatelské činnosti realizované dříve ve společnosti GREENVALE a.s. Podnikatelská činnost společnosti AQUAPALACE, a.s. spočívá v dlouhodobém pronajímání zábavního areálu aquaparku a čtyřhvězdičkového hotelu v Čestlicích u Prahy pod názvem „Aquapalace Praha“ vybraným provozovatelům, kterými jsou (i) v případě aquaparku společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., v níž má kromě většinového vlastníka, tuzemské společnosti SPGroup a.s., podíl i společnost GMF GmbH & Co KG a (ii) v případě hotelu společnost Redvale a.s., vlastněná ze 100 % společností SPGroup a.s. Společnost GMF GmbH & Co KG aktuálně provozuje přes dvacet vodních areálů a termálních lázní po celém Německu a je leaderem německého trhu v oblasti provozování městských aquaparků a termálních lázní.

Od září 2016 jsou společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. vnímány jako dceřiné společnosti, neboť jsou jako řízené osoby součástí koncernu, jehož řídicí osobou je společnost AQUAPALACE, a.s. Obě společnosti se staly dceřinými společnostmi bez úplaty, došlo pouze k přesunu ovládnání z nejvyšší mateřské společnosti SPGroup a.s. přímo na společnost AQUAPALACE, a.s., a proto společnost AQUAPALACE, a.s. nevykazuje v této své samostatné účetní závěrce žádné finanční investice.

Společnost AQUAPALACE, a.s. v návaznosti na vznik koncernu a získání ovládnání nad společnostmi GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. sestavuje k 31. 12. 2018, resp. za rok 2018 taktéž konsolidovanou účetní závěrku v souladu s IFRS. Tato samostatná účetní závěrka Společnosti je sestavena za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/1992 Sb., o účetnictví.

## 2 Podstatná účetní pravidla

Podstatná účetní pravidla použitá při sestavení této účetní závěrky jsou přiblížena v této části přílohy, přičemž účetní pravidla byla použita konzistentně pro všechna období v účetní závěrce prezentovaná, není-li stanoveno jinak.

### 2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení

Účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění investic do nemovitostí a finančních nástrojů, jejichž pravidla oceňování jsou přiblížena dále a vychází z reálného ocenění.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Společnosti uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady se týkají různých účetních oblastí a nejvýznamnější z nich jsou přiblíženy v části 3.2.

#### **Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností**

Společnost uvážila při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2018 a které neměly vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou za rok 2017:

- IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* vydaný v květnu 2014 přináší komplexní rámec pro zachycení a ocenění výnosů. Standard plně nahrazuje IAS 11 *Smlouvy o zhotovení* a IAS 18 *Výnosy* a IFRIC 13 *Zákaznické věrnostní programy*.

Základní princip IFRS 15 spočívá v posouzení 5ti krokového modelu pro zachycení výnosů: (i) identifikace smlouvy se zákazníkem, (ii) identifikace povinností plnit vyplývající ze smlouvy, (iii) určení transakční ceny, (iv) alokace transakční ceny na povinnosti plnit a (v) uznání výnosu při splnění povinností plnit – buď v čase nebo k určitému okamžiku. Dle IFRS 15 je výnos uznán v okamžiku, kdy dochází k převodu ovládnání na zákazníka. Z IFRS 15 vyplývají rozšířené požadavky na zveřejnění.

Výnosy Společnosti plynou z pronájmu nemovitostí, které jsou však mimo rozsah IFRS 15 a spadají do rozsahu IAS 17 a od 2019 do rozsahu IFRS 16, a proto na tuto hlavní výnosovou aktivitu přijetí IFRS 15 nebude mít vliv. Další výnosy plynou ze služeb, které za rok 2018 představovaly 6 % celkových výnosů a jednalo se výhradně o služby spojené se správou dceřiných společností, které jsou poskytovány průběžně a také tak průběžně zachyceny ve výsledku hospodaření. Proto přijetí IFRS 15 nemělo žádný dopad na výkaznictví výnosů Společnosti, na upravení používaných účetních pravidel. Společnost pokračuje v účetních pravidlech používaných doposud a nebyly nutné ani zásadní změny ve zveřejňování informací k výnosům.

- IFRS 9 *Finanční nástroje* vydaný v červnu 2014 obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, související uznání i odúčtování, znehodnocení finančních aktiv a zajišťovací účetnictví. Standard plně nahrazuje IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování*.

#### *Klasifikace – Finanční aktiva*

IFRS 9 obsahuje novou klasifikaci finančních aktiv a související přístup k jejich oceňování, který reflektuje model řízení finančních aktiv. IFRS 9 principiálně obsahuje tři kategorie finančních aktiv: finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou, finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou skrz ostatní úplný výsledek a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou skrz výsledek hospodaření. IFRS 9 ruší kategorie držená do splatnosti, půjčky a pohledávky a připravená k prodeji.

S ohledem na portfolio finančních aktiv vykazovaných k 31. 12. 2017 a podnikatelskou činnosti Společnosti nebyl očekáván zásadní dopad IFRS 9 na výkaznictví Společnosti k 1. 1. 2018. Společnost nevykazuje žádná finanční aktiva v majetkových nebo dluhových cenných papírech, která by byla oceňována reálnou hodnotou. Všechna finanční aktiva prezentovaná k 31. 12. 2017 byla v dosavadní kategorii „Půjčky a pohledávky“ a jednalo se pouze o obchodní pohledávky a peněžní prostředky. Tyto finanční aktiva byla oceňovaná zůstatkovou hodnotou za použití efektivní úrokové míry a od 1. 1. 2018 jsou klasifikována jako „Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou“ dle IFRS 9. Stejnou klasifikaci má poskytnutý úvěr, který Společnosti vznikl v roce 2018.

#### *Snížení hodnoty finančních aktiv*

IFRS 9 nahradil model uskutečněných ztrát používaný dle IAS 39 modelem očekávaných ztrát (ECL). Nový model se týká finančních aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou, případně finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou skrz ostatní úplný výsledek s výjimkou majetkových nástrojů. Dle IFRS 9 musí být ztráta ze znehodnocení být stanovena buď jako 12ti měsíční očekávaná ztráta nebo jako celoživotní očekávaná ztráta. Přístup uvažující celoživotní očekávanou ztrátu se použije tehdy, pokud úvěrové riziko finančního aktiva k rozvahovému dni vzroste významně od jeho prvotního zachycení. Dále se celoživotní očekávaná ztráta použije vždy na obchodní pohledávky.

Všechna finanční aktiva vykazovaná k 31. 12. 2017 byla oceňovaná zůstatkovou hodnotou. Na obchodní pohledávky od 1. 1. 2018 Společnost aplikuje přístup celoživotní očekávané ztráty, zatímco na peněžní prostředky přístup 12ti měsíční očekávané ztráty. Obchodními partnery Společnosti jsou její dceřiné společnosti a všechny pohledávky v minulosti byly vždy uhrazeny, ač někdy s mírným časovým zpožděním. Proto Společnost nepřistoupila ke zvýšení ztrát ze snížení hodnoty finančních aktiv v důsledku přijetí IFRS 9. Za poslední tři roky před účinností IFRS 9 byl dopad úvěrových ztrát obchodních pohledávek, tj. hodnota skutečně odepsaných pohledávek, blízky nule.

Většina peněžních prostředků je držena u banky – UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. – s dlouhodobým úvěrovým ratingem „BBB-“ od S&P z října 2018. Společnost posoudila možné znehodnocení peněžních prostředků uložených u banky spíše za nízké a nepřistoupila ke snížení hodnotě držných peněžních prostředků.

#### *Klasifikace – Finanční závazky*

IFRS 9 převzal dosavadní požadavky IAS 39 týkající se klasifikace a oceňování finančních závazků s výjimkou dopadu části přecenění reálné hodnoty závazků do ostatního úplného výsledku z titulu změny úvěrového rizika dlužníka.

Společnost nevykazuje žádné závazky v ocenění reálnou hodnotou s výjimkou derivátových nástrojů, kterých se však změna v pravidlech netýká, a proto použití IFRS 9 k 1. 1. 2018 nevedlo k žádné změny ve výkaznictví.

#### *Zajišťovací účetnictví*

Společnost se rozhodla používat od 1. 1. 2018 pro zajišťovací účetnictví nová pravidla dle IFRS 9.

IFRS 9 požaduje, aby účetní jednotka sladila své zajišťovací účetnictví s vnitřními cíli řízení rizik a použila více kvalitativní a vpřed vzhlížící přístup při posuzování efektivnosti zajištění. IFRS 9 také představuje nové požadavky na přehodnocení zajišťovacích vztahů a zakazuje dobrovolné přerušení zajišťovacího účetnictví. Dle nového modelu bude možné více strategií aplikovaných při řízení rizik, které zejména zahrnují zajištění rizik nefinanční složky, být klasifikovány jako zajišťovací účetnictví. Toto se však aktuálně netýká Společnosti.

Společnost využívá zajišťovací účetnictví ve své účetní závěrce k zajištění úrokového rizika spojeného s bankovním úvěrem. Pomocí úrokových swapů dochází k fixaci úrokové sazby. Existující vztahy zachycené jako zajišťovací účetnictví v této účetní závěrce splňují požadavky IFRS 9 a jsou v souladu se strategií Společnosti aplikovanou pro řízení úrokového rizika. Společnost vyhodnotila dosavadní postup a požadavky IFRS 9 a nevznikla nutné úpravy zachycení zajišťovacího vztahu.

### Přechod na IFRS 9

Změny v účetních pravidlech vyplývající z použití IFRS 9 jsou obecně aplikovány retrospektivně, avšak Společnost využila možnost nepřepočítávat srovnatelné informace za období před rokem 2018, navíc byl vyčíslen nulový dopad na vlastní kapitál k 1. 1. 2018 v souvislosti s přijetím IFRS 9. K datu účinnosti došlo pouze k úpravě klasifikace finančních aktiv a pro rok 2018 jsou uvažovány již požadavky vyplývající z IFRS 9.

- V červnu 2016 byla vydána novelizace IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie* nazvaná „*Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions*“. Společnost nevykazuje žádné transakce v rozsahu IFRS 2, proto novelizace neměla žádný dopad na účetní závěrku Společnosti.
- V prosinci 2016 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 22 *Foreign Currency Transactions and Advance Consideration*, která vyjasňuje přístup k přepočtu cizoměnových zálohových plateb spojených s pořízením dlouhodobého majetku, zásob nebo naopak i jejich prodeje. Naplňuje-li zálohová platba nepeněžní položku, nevznikají kurzové rozdíly z přepočtu jejího zůstatku. Společnost nemá rozsáhlé a časté cizoměnové platby a současná pravidla již nastavená jsou v souladu s interpretací, proto účinnost interpretace nezpůsobila změny v účetních pravidlech Společnosti.
- V prosinci 2016 byla vydána novelizace IAS 40 *Investice do nemovitostí* s označením „*Transfers of investment property*“, která vyjasňuje podmínky, které musí být naplněny pro převod nemovitosti z/do kategorie investice do nemovitostí. Převod může nastat pouze tehdy, dojde-li skutečně ke změně užívání nemovitosti. Vedení Společnosti novelizaci vnímá, neboť se dotýká její činnosti. Její účinnost nezpůsobila žádné změny ve vykazovaných informacích a do budoucna bude její úprava zohledněna.
- V prosinci 2016 byly v rámci *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2014-2016* vydány novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* a IAS 28 *Investice v přidružených a společných jednotkách*. Novelizace IAS 28 se týká jednotek rizikového kapitálu, mezi něž Společnost nespadá, a proto se příslušná novelizace Společnosti netýká. Novelizace IFRS 1 pouze odstranila krátkodobou výjimku z rozsahu standardu, která již není nadále třeba, a proto ani tato novelizace neměla dopad na účetní závěrku Společnosti.

### **Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Společností použita**

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Společnost je nepoužila při sestavování této účetní závěrky.

- V lednu 2016 byl vydán nový standard pro leasingy s označením IFRS 16 *Leasingy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. IFRS 16 nahrazuje IAS 17 a poskytuje komplexní model upravující identifikaci leasingových smluv a jejich zachycení a ocenění v účetní závěrce nájemce a pronajímatele. Zásadní změny přitom přináší pro nájemce, který nově nebude rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv nebo smluv, které se týkají aktiv v malých hodnot) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako je v současnosti finanční leasing. IFRS 16 u nájemce zavádí koncept tzv. práva k užívání, které je aktivem po odhadovanou dobu trvání leasingového kontraktu. Pronajímatel bude však nadále klasifikovat leasingovou smlouvu jako finanční nebo operativní leasing, tj. obdobně jako je tomu v současnosti dle IAS 17. V účetním výkaznictví pronajímatele tak ke změnám nedojde.

Očekávaný dopad přijetí IFRS 16 do výkaznictví Společnosti by měl být zanedbatelný, neboť Společnost působí jako pronajímatel a nevyužívá žádná aktiva na leasing jako nájemce. Společnost tak nebude měnit účetní pravidla v důsledku přijetí IFRS 16, může dojít pouze k úpravě informací zveřejňovaných v účetní závěrce.

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Společnost působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak její finanční situaci a výkonnost neovlivní.
- V červnu 2017 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 23 *Uncertainty over Income Tax Treatments* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později), která se váže k IAS 12 *Daně ze zisku* a poskytuje pravidla, jak v účetní závěrce zohlednit nejistoty existující při aplikaci daňového řešení, tj. nejistoty, zdali bude finanční úřad akceptovat daňové řešení použité daňovým subjektem nebo ne. Vedení Společnosti bude vyhodnocovat dopad nové interpretace na finanční situaci a výkonnost a zváží, zdali existují situace, které by v důsledku přijetí nové interpretace způsobily úpravy v prezentovaných informacích. V současnosti po prvotní analýze nových pravidel nejsou zásadní změny očekávány.
- V říjnu 2017 byla vydána novelizace IAS 28 *Účasti v přidružených a společných podnicích* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 a později), která vyjasňuje použití IFRS 9 Finanční nástroje na účasti

s podstatným, resp. společným vlivem. IAS 28 definuje tzv. čistou investici do přidruženého (společného) podniku, přičemž ta zahrnuje i finanční aktiva, která jsou primárně v rozsahu IFRS 9. V situaci, kdy účetní jednotka uznává s použitím ekvivalenční metody podíl na ztrátě přidruženého (společného) podniku, může dojít taktéž ke snížení hodnoty dalších finančních aktiv (poté, co majetková účast dosáhne nulové hodnoty). Novelizace poskytuje ilustrativní příklad a vyjasňuje, jak uznat ztrátu ze znehodnocení finančních aktiv vs. podíl na ztrátě přidruženého (společného) podniku). Společnost nevykazuje žádné účasti s podstatným, resp. společným vlivem, a proto není očekáván dopad novelizace na výkaznictví Společnosti k okamžiku zohlednění novelizace ve výkaznictví od roku 2019.

- V prosinci 2017 byly v rámci *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2015-2017* vydány novelizace čtyř standardů: IFRS 3 *Podnikové kombinace* ve spojení s IFRS 11 *Společná ujednání*, dále IAS 12 *Daně ze zisku* a IAS 23 *Výpůjční náklady* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 nebo později). Novelizace IFRS 3 upřesňuje, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je tzv. společnou operací, přecenění dosud držené podíly v takovém podniku. Novelizace IFRS 11 uvádí, že pokud účetní jednotka získá spoluovládání v podniku, který je společnou operací, dosud držené podíly účetní jednotka nepřeceňuje. Novelizace IAS 12 upřesňuje, že všechny případné konsekvence daně ze zisku vyvolané výplatnou dividend, resp. podílů na zisku, by měly být zachyceny ve výsledku hospodaření. Novelizace IAS 23 uvádí, že v případě, kdy konkrétně přiřazené (účelové) dluhové financování (úvěr, dluhopis, apod.) zůstává nesplacen poté, co k němu přiřazené aktivum bylo dokončeno, stává se takové dluhové financování součástí obecně alokovatelného dluhového financování pomocí míry aktivace. Žádná z přijatých novelizací by neměla mít zásadní dopad na budoucí účetní závěrku Společnosti.
- V únoru 2018 byla vydána novelizace IAS 19 *Zaměstnanecké požitky* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2019 a později), která upravuje ustanovení týkající se penzijních plánů definovaných požitků. Novelizace je prospektivní a bude se týkat změn penzijních plánů uskutečněných po účinnosti novelizace. Společnost nevykazuje žádné penzijní plány, a proto přijatá novelizace nijak neovlivní její účetní závěrku.
- V březnu 2018 byl vydán nový *Koncepční rámec účetního výkaznictví* založeného na IFRS. Účinnost pro účetní jednotky nastává k 1. 1. 2020 a důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání), v aktualizace definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současné úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování). Koncepční rámec se a priority netýká výkaznictví Společnosti v první linii, neboť je nutné respektovat požadavky standardů a interpretací. V jeho důsledku však mohou být v budoucnu upraveny stávající pravidla, která povedou i ke změnám účetních pravidel Společnosti.
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* upravující definici podniku (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2020 a později). Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Společnost bude reflektovat úpravu definice ve svých budoucích transakcích, přičemž lze přijmout obecně platný závěr, že více transakcí může být klasifikováno právě jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podnikové kombinace.
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravující definici významnosti (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2020 a později). Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zastření informace (např. vágně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informace a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Účinnost novelizace je prospektivní na události a transakce uskutečněné od počátku prvotní aplikace. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcích a při sestavování budoucích účetních závěrek.

### **Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijatá EU**

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy, novelizace a interpretace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017)



- Novelizace IFRS 3 *Definice podniku* (vydaná v říjnu 2018)
- Novelizace IAS 1 a IAS 8 *Definice významnosti* (vydaná v říjnu 2018)

## 2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

Funkční měnou Společnosti, tj. měnou jejího primárního ekonomického prostředí, je česká koruna (Kč), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka. Transakce realizované v jiných měnách (cizí měny) než je funkční měna (Kč) jsou přepočteny do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období.

## 2.3 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držaná za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice do nemovitostí se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti. Po prvotním vykazování se investice do nemovitosti oceňují reálnou hodnotou. Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnou do výsledku hospodaření v období, ve kterém k nim došlo.

Je-li nemovitost ve výstavbě za účelem pronájmu po jejím dokončení, je prezentována jako investice do nemovitostí. Po dobu výstavby je oceňována ve výši pořizovacích nákladů a nejpozději k okamžiku zařazení do užívání, tj. ukončení výstavby ve stavu způsobilém pro pronájem, je její ocenění upraveno na reálnou hodnotu, přičemž přecenění je zachyceno ve výsledku hospodaření.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do výsledku hospodaření v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

## 2.4 Dotace v souvislosti s investicemi do nemovitostí

Je-li investice do nemovitostí oceňována modelem reálné hodnoty, je případná investiční dotace získaná na pořízení takové investice nebo její složky zachycena plně ve výsledku hospodaření jako výnos, pokud s dotací nejsou spojeny žádné podmínky, při jejich nenaplnění by vznikla povinnost dotaci nebo její poměrnou část vrátit.

Pokud jsou s dotací spojeny podmínky, je obdržená dotace zachycena jako závazek až do okamžiku naplnění podmínky a poté jednorázově zúčtována do výsledku hospodaření. Je-li povinnost vrátit při porušení podmínek jen poměrnou část dotace, lze zúčtovat dotaci do výsledku hospodaření průběžně, a to ve výši, která odpovídá částkám, u nichž přestává být povinnost je vrátit při nenaplnění podmínek.

## 2.5 Leasingy

Všechny leasingové smlouvy a jejich smluvní podmínky jsou Společností posuzovány s ohledem na určení, zdali má být daný leasingový vztah zachycen jako finanční nebo operativní leasing. V případě, kdy leasingová smlouva převádí všechna podstatná rizika a odměny související s předmětem leasingu na nájemce, je leasingová smlouva vyhodnocena jako finanční leasing. V opačném případě se jedná o operativní leasing.

Stěžejní podnikatelská činnost Společnosti je založena na pronájmu vybavených nemovitostí – aquaparku a hotelu, které jsou ve vlastnictví Společnosti, ale jsou provozovány jinými subjekty. Uzavřený leasingový vztah je vyhodnocen jako operativní leasing a související nemovitosti včetně jejich vybavení jsou klasifikovány jako investice do nemovitostí. Společnost není v postavení nájemce, ani pronájematele v rozsahu finančního leasingu.

Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Výnosy jsou případně sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

## 2.6 Rezervy

Rezerva je zachycena ve výkazu finanční situace, pokud Společnosti důsledkem minulé události vznikne současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, u něhož je pravděpodobné, že k jeho vypořádání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž lze spolehlivě odhadnout výši závazku.

Částka zachycená jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání závazku vykázaného k rozvahovému dni, přičemž jsou uvážena všechna rizika a nejistoty s ním spojené. Je-li ocenění rezervy založeno na odhadu budoucích peněžních toků nutných k vypořádání závazku, je účetní hodnota závazku stanovena jako současná hodnota těchto peněžních toků diskontovaná pomocí úrokové sazby před zdaněním, která odráží současné tržní ohodnocení časové hodnoty peněz a specifická rizika závazku.

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny jinou stranou, vykáže se náhrada nebo nárok na náhradu (pohledávka) až tehdy, když je prakticky jisté, že Společnost náhradu obdrží, pokud vypořádá závazek, a částka nároku je spolehlivě ocenitelná.

## 2.7 Zaměstnanecké požitky

### Krátkodobé zaměstnanecké požitky

Závazky z titulu mezd a dovolené jsou zachyceny v období, kdy zaměstnanci poskytují Společnosti své služby. Současně je zaúčtován zaměstnanecký požitek jako náklad snižující výsledek hospodaření. Závazky jsou oceněny v nediskontované částce přislíbené platby.

### Náklady na důchodové požitky

Společnost přispívá do státního důchodového systému částky kalkulované v procentuální výši z hrubé mzdy zaměstnanců. Jedná se o platby poskytované v rámci penzijních plánů definovaných příspěvků a Společnost je účtuje jako náklad snižující výsledek hospodaření v období, kdy zaměstnanec poskytuje službu, na jejímž základě Společnost platbu poskytuje.

## 2.8 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva, což jsou aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej, jsou zahrnuty do pořizovacích nákladů takových aktiv, dokud příslušná aktiva nejsou z podstatné části připravena pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Případný výnos realizovaný z dočasné investice vypůjčených si prostředků je odečten od výpůjčních nákladů určených k aktivaci. Za vykazovaná období nebylo identifikováno žádné způsobilé aktivum, a proto nedošlo k žádné aktivaci výpůjčních nákladů.

Všechny ostatní výpůjční náklady jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly.

## 2.9 Finanční aktiva

S ohledem na klasifikaci finančních aktiv Společnost prezentuje pohledávky – obchodní související s výkonem její činnosti, poskytnuté půjčky a peněžní prostředky, které reprezentují finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou. Reálnou hodnotou oceňuje finanční aktiva – deriváty zahrnující úrokový swap.

### Obchodní pohledávky

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné jakékoliv zhoršení hodnoty. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Společnost k obchodním pohledávkám uznává ztrátu ze snížení hodnoty na bázi očekávané úvěrové ztráty, přičemž beru v úvahu celoživotní ztráty. Očekávané ztráty jsou vyhodnocovány ke každému rozvahovému dni, aby zůstatky prezentované v účetní závěrce reflektovaly změny v úvěrovém riziku pohledávky. Očekávané ztráty u obchodních pohledávek vycházejí z analýzy stárí pohledávek kalkulované od vzniku pohledávky a reflektující různě riziková portfolia dlužníků (korporátní klienty vs. individuální klienti). Při posuzování, zdali došlo k podstatnému zvýšení úvěrového rizika Společnost bere v úvahu mimo jiných následující indikace:

- významné finanční problémy dlužníka;
- porušení smluvních podmínek, jako je prodlení s úhradami úroků nebo jistiny nebo jejich nezaplacení;
- pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka apod.

V případě zvýšení úvěrového rizika a analýzy úvěrového rizika konkrétní pohledávky (nikoliv v rámci portfolia), představuje ztráta ze snížení hodnoty rozdíl mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry. Účetní hodnota obchodních pohledávek je snížena prostřednictvím opravných položek, zatímco účetní hodnota jiných pohledávek a poskytnutých půjček je snížena přímo. Pokud je obchodní pohledávka označena za nedobytnou, je její hodnota zúčtována proti opravným položkám.

Společnost plně odepíše obchodní pohledávku, pokud informace indikují velké finanční problémy dlužníka a není realistické, že pohledávka bude uhrazena. Odepsána pohledávka může být nadále předmětem vymáhání, a pokud by Společnost nakonec získala určitou náhradu, je ta uznána jako zisk ve výsledku hospodaření.

Společnost odúčtuje pohledávku pouze, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky. Je-li při převodu, prodeji rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtované pohledávky a získanou protihodnotou, je rozdíl uznán ve výsledku hospodaření.

### **Poskytnuté půjčky**

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snižené o případné jakékoliv snížení hodnoty. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry. Efektivní úrokovou mírou je taková úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva k jeho čisté účetní hodnotě.

Od prvotního zachycení půjčky Společnost posuzuje její úvěrové riziko s ohledem na očekávanou úvěrovou ztrátu, přičemž je uvážěn model dvanáctiměsíčních ztráty, tj. ztráty, která může v případě problémů dlužníka nastat v následujících dvanácti měsících po rozvahovém dni. Společnost průběžně sleduje, zdali nedochází ke změně, resp. k podstatnému nárůstu úvěrového rizika (viz i indikace uvedené výše u obchodních pohledávek).

### **Peníze a peněžní ekvivalenty**

Kategorie finančních aktiv označená jako "Úvěry a pohledávky" zahrnuje pro účely zveřejnění informací o finančních rizicích a jejich řízení také peníze a peněžní ekvivalenty. Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v hotovosti, vklady na požádání a jiné krátkodobé vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

## **2.10 Finanční závazky**

S ohledem na klasifikaci finančních závazků Společnost prezentuje pouze kategorii "Ostatní závazky" zahrnující obchodní závazky, emitované dluhopisy, přijaté úvěry a půjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

## **2.11 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál**

Finanční nástroje emitované Společností jsou uváženy jako vlastní kapitál pouze v rozsahu, v němž nesplňují definici finančního závazku. Všechny doposud emitované akcie Společnost jsou kmenovými akciemi a jsou klasifikovány jako kapitálové nástroje.

## **2.12 Derivátové nástroje a zajišťovací účetnictví**

Deriváty (např. úrokové swapy IRS) jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě k datu sjednání kontraktu a následně jsou oceňovány v reálné hodnotě ke každému rozvahovému dni, přičemž zisk nebo ztráta vyplývající ze změny reálné hodnoty je uznána ve výsledku hospodaření s výjimkou, kdy je derivát klasifikován jako zajišťovací nástroj. V případě použití zajišťovacího účetnictví je uznání dopadu do výsledku hospodaření závislé na charakteru zajištění.

Zajišťovací účetnictví může mít podobu zajištění reálné hodnoty, zajištění peněžních toků nebo zajištění čisté investice v zahraniční operaci. Poslední typ zajištění u Společnosti nepřipadá v úvahu, neboť nemá žádnou zahraniční operaci. Na počátku zajišťovacího vztahu Společnost zdokumentuje vztah mezi zajišťovacím nástrojem a zajišťovanou položkou, naváže na cíle řízení rizik a určí svoji strategii pro uzavřené zajišťovací účetnictví. Na počátku zajištění i během jeho trvání Společnost dokumentuje, zdali je zajišťovací nástroj vysoce

efektivní a kompenzuje změny reálných hodnot nebo peněžních toků zajišťované položky ve vztahu k zajišťovanému riziku.

#### Zajištění reálné hodnoty

Změny reálné hodnoty derivátu, je-li ten klasifikován jako zajišťovací nástroj v zajištění reálné hodnoty, jsou uznány ve výsledku hospodaření okamžitě a společně se změnami reálné hodnoty zajišťovaného aktiva nebo závazku vyplývající ze zajišťovaného rizika. Ve výsledku hospodaření dochází ke vzájemné kompenzaci dopadu obou přecenění tím, že jsou prezentovány v rámci stejné položky.

Zajišťovací účetnictví je ukončeno, pokud Společnost ukončí zajišťovací vztah, tj. doběhne doba, na kterou byl zajišťovací nástroj sjednán nebo byl prodán, byl předčasně ukončen, anebo se Společnost rozhodne nadále zajišťovací účetnictví neaplikovat, i když vlastní derivátový nástroj vykazuje nadále. Rozdíl mezi reálnou hodnotou a zůstatkovou hodnotou zajišťované položky z titulu zajišťovaného rizika je amortizována do výsledku od data ukončení zajišťovacího účetnictví.

#### Zajištění peněžních toků

Efektivní část změn reálné hodnoty derivátů, které jsou klasifikovány jako zajišťovací nástroje v zajištění peněžních toků, jsou uznány v ostatním úplném výsledku a v kumulovaná hodnota v rámci samostatné složky vlastního kapitálu (fond z přecenění derivátů při zajištění peněžních toků). Zisk nebo ztráta vztahující se neefektivní části je uznána okamžitě ve výsledku hospodaření a je zahrnuta do položky ostatních výnosů nebo finančních nákladů.

Hodnoty uznané dříve v ostatním úplném výsledku a kumulovány odděleně v rámci vlastního kapitálu jsou reklasifikovány do výsledku hospodaření v okamžiku, kdy zajišťovaná položka ovlivňuje výsledek, a to na stejný řádek, kde je dopad zajišťované položky. Pokud však vede zajištěná očekávaná transakce k uznání nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku, jsou zisky a ztráty uznané dříve v ostatním úplném výsledku a kumulovány odděleně ve vlastním kapitálu převedeny z vlastního kapitálu do prvotního ocenění nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku jako součást pořizovacích nákladů.

Zajišťovací účetnictví je ukončeno, pokud Společnost ukončí zajišťovací vztah, tj. doběhne doba, na kterou byl zajišťovací nástroj sjednán nebo byl prodán, byl předčasně ukončen, anebo se Společnost rozhodne nadále zajišťovací účetnictví neaplikovat, i když vlastní derivátový nástroj vykazuje nadále. V takovém případě je jakýkoliv zisk nebo ztráta nakumulovaná v samostatné složce vlastního kapitálu ponechána nadále ve vlastním kapitálu a uznána ve výsledku hospodaření až v okamžiku, kdy finálně očekávaná transakce výsledek ovlivní. Pokud však již není očekávána realizace budoucí transakce, je nakumulovaný zisk nebo ztráta zúčtována do výsledku okamžitě.

## **2.13 Uznání výnosů**

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové Společností za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti. Výnosy jsou sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

Společnost je mateřskou společností a pro své dceřiné společnosti zajišťuje činnosti v oblasti správy a řízení. Výnosy z těchto služeb jsou zachyceny ve výsledku hospodaření v okamžiku poskytnutí služby, resp. jsou kalkulovány dle předem stanoveného mechanismu na dané účetní období.

## **2.14 Finanční výnosy a finanční náklady**

Finanční výnosy a náklady Společnost zahrnují úrokové výnosy, úrokové náklady, kurzové zisky a ztráty a bankovní poplatky.

Úrokové výnosy / náklady jsou uznány v čase a jejich výše je stanovena z nesplacené jistiny pomocí efektivní úrokové míry, kterou je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy / výdaje po očekávané dobu trvání finančního aktiva / závazku k jeho čisté účetní hodnotě.

## **2.15 Daně ze zisku**

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

#### Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok, přičemž zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) je odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu úplného výsledku z důvodu odlišného pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

Vzhledem k utrpění daňové ztrátě není společnost povinna ze splatné daně v prezentovaných obdobích, a proto nevykazuje v žádném z účetních výkazů dopad vyplývající ze splatné daně. Kumulovaná výše daňových ztrát, které jsou v souladu s právní úpravou převáděny k využití v dalších letech, vedou k uznání a ocenění odložené daně, konkrétně odložené daňové pohledávky snižující dopad celkového odloženého daňového závazku vyplývajícího z rozdílu účetních a daňových hodnot majetku.

### **Odložená daň**

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílu je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulovaná odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílu a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílu, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdíly zužitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílu, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací, ani nemá k okamžiku zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek, tak na účetní výsledek hospodaření.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Společnost k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

S ohledem na skutečnost, že účetní závěrka je sestavována jako nekonsolidovaná, Společnost naplňuje podmínky vzájemné kompenzace odložených daňových pohledávek a závazků z jednotlivých položek aktiv a závazků, a proto je prezentována, resp. zveřejňována pouze čistá hodnota odložené daně.

### **Splatná a odložená daň za účetní období**

Splatná a odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k (i) položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a (ii) položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastním kapitálu. Společnost neeviduje žádný dopad do účetní výkazů, s nimiž by souvisela odložená daň účtovaná mimo výsledek hospodaření.

## **2.16 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků**

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Pro účely sestavení výkazu peněžních toků zahrnují peníze a peněžní ekvivalenty také bankovní přečerpání ve výši jejich čistých nesplacených zůstatků. Společnost za prezentovaná období nevyužívala bankovní přečerpání, a proto pohled na peníze a peněžní ekvivalenty pro účely výkazu finanční situace a výkazu cash flow je stejný.

Výkaz peněžních toků, v části peněžního toku z provozních činností, byl sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření roku upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z investičních činností nebo financování.

Výkaz peněžních toků v části peněžního toku z investičních činností a financování byl sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

## **3 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech**

### **3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel**

Při uplatňování účetních pravidel Společnosti uvedených v předcházející části se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

V roce 2018 a 2017 nebyl přijat žádný zásadní úsudek, který by měl vliv na prezentovanou finanční situaci a výkonnost Společnosti.

### 3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Společnost činí určité odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady jsou průběžně přehodnocovány na základě historického vývoje a zkušeností. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že Společnost bude nucena přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

#### **Reálná hodnota investic do nemovitostí**

Společnost oceňuje investice do nemovitostí modelem reálné hodnoty s dopadem přecenění do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. 12. 2018 dosahuje výše 4 530 9117 tis. Kč (2017: 4 593 637 tis. Kč) a představuje nejvýznamnější rozvahovou položkou, s níž je spojen zásadní dopad na vlastní kapitál Společnosti.

Nejlépeším zdrojem určení reálné hodnoty jsou běžné tržní ceny na aktivních trzích identických nebo podobných aktiv, které však nejsou k dispozici pro tak specifické nemovitosti Společnosti. Vzhledem k neexistenci tržních cen a vzhledem k neexistenci tržních transakcí spojených s prodejem obdobných nemovitostí používá Společnost ke stanovení reálné hodnoty oceňovací model diskontovaných peněžních toků (úroveň 3 v kontextu IFRS 13). Ocenění je stanoveno interním expertním odhadem Společnosti vycházejícím z ocenění znalce v oboru oceňování s profesní kvalifikací a zkušenostmi s oceňováním podobných aktiv v dané oblasti. Ocenění je založeno na spolehlivých odhadech budoucích peněžních toků odvozených z existujících nájemních smluv a na použití diskontních sazeb, které zohledňují k okamžiku ocenění tržní posouzení rizika nejistoty budoucích částek peněžních toků a jejich načasování.

Ač jsou využívány tržní vstupy v maximálně možné míře, je ocenění spojeno s existencí nejistoty při odhadech vstupních parametrů pro kalkulaci ocenění jako je diskontní míra nebo očekávaná míra růstu nájemného v dalších letech včetně míry růstu použité ve výpočtu perpetuity. Významnými odhady vedení Společnosti jsou očekávané a možné využití aktiv, projekce očekávaných peněžní příjmu ze smluvních pronájmů, očekávané budoucí tržní nájemné, požadavky na údržbu nemovitostí. Konkrétní parametry použití při ocenění jsou uvedeny v části 5.1.

#### **Reálná hodnota derivátových nástrojů**

Společnost oceňuje deriváty uzavřené v souvislosti s úrokovým rizikem reálnou hodnotou k rozvahovému dni, přičemž změna reálné hodnoty u zajišťovacích derivátů (úrokový swap, viz 5.2) je uznána v ostatním úplném výsledku. Reálná hodnota je determinována pomocí oceňovaných modelů protistranou – bankou a vyjadřuje s ohledem na použité tržní veličiny pro Společnost pohledávku, resp. závazek z uzavřeného kontraktu k rozvahovému dni. Budoucí vývoj tržních proměnných (úrokových sazeb) může vést ke změně ocenění derivátů, které může mít i významný dopad na finanční výsledky Společnosti.

#### **Daně ze zisku**

Společnost podléhá jedné daňové legislativě a dle platných předpisů kalkuluje daňový dopad, kterým je pro rok 2018 daňový zisk. Při kalkulaci daňového dopadu byla využita daňovou ztráta převáděná z minulosti, proto výše splatné daně za rok 2018 je nízká (631 tis. Kč). Do dalších let Společnost již neviduje žádný zůstatek nakumulované daňové ztráty. V přecházejících letech z hodnoty nakumulované daňové ztráty převáděné do budoucna Společnost kalkulovala odloženou daňovou pohledávku, která v účetní závěrce snižovala celkový dopad odloženého daňového závazku vyplývajícího z porovnání účetních a daňových hodnot rozvahových položek. K 31. 12. 2018 již k tomu nedochází a došlo tak i výraznějšímu nárůstu zůstatku odloženého daňového závazku.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy, která může být v budoucnu bez vlivu Společnosti pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Odložená daň kalkulována u investic do nemovitostí vychází z předpokladu prodeje nemovitosti. Skutečný daňový dopad může být v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Společnosti.

#### **Soudní a jiné právní spory**

Společnost v kontextu své podnikatelské činnosti je součástí různých soudních a jiných právních sporů, u nichž vyhodnocuje jejich zachycení a/nebo zveřejnění v účetní závěrce. Ve většině případů vystupuje jako žalobce a při úspěšném zakončení sporu může Společnosti plynout peněžní plnění. V těchto případech Společnost účtuje o sporu až při právoplatném ukončení sporu a do té doby jsou zveřejněny relevantní informace o podmíněných aktivech v části 8.

Je-li Společnost v postavení žalovaného, zachytí v souladu s IFRS rezervu v případě, kdy ji existuje současný závazek vyplývající z minulé události, jeho vypořádání je pravděpodobné a výše vypořádání je spolehlivě ocenitelná. Pokud nejsou tyto podmínky splněny, Společnost zvažuje zveřejnění podmíněného závazku v komentáři k účetní závěrce, pokud by byl jeho potenciální dopad na Společnost významný. Závazky, které ve

svém důsledku vyplynou ze zveřejněných podmíněných závazků nebo dokonce i z těch, které nejsou uznány a zveřejněny v účetní závěrce mohou mít významný dopad na finanční situace Společnosti. Společnost průběžně vyhodnocuje vedené a dosud neuzavřené soudní a jiné právní spory, vedení Společnosti spolupracuje s právními zástupci Společnosti a výsledkem je rozhodnutí týkající se zachycení rezervy nebo zveřejnění podmíněného závazku, případně také podmíněného aktiva, je-li Společnost ve sporu stranou uplatňující svůj nárok.

K rozvahovému dni této účetní závěrky Společnost neeviduje žádný spor, z něhož by Společnosti plynula povinnost zachycení a ocenění rezervy, ale zveřejňuje informace o vedeném sporu v komentáři k podmíněným závazkům v části 8.

## 4 Provozní segmenty

Činnost společnosti spočívá výhradně v pronájmu jediného komplexu nemovitostí situovaného nedaleko Prahy, hlavního města České republiky – aquaparku a hotelu – a z pohledu segmentace působí celá Společnost jako jediný provozní segment. Proto informace poskytnuté dále v účetní závěrce je třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v kontextu použití IFRS 8.

Společnost však informace dle provozních segmentů zveřejňuje ve své konsolidované účetní závěrce.

## 5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

### 5.1 Investice do nemovitostí

Společnost k rozvahovému dni eviduje jako investice do nemovitostí komplex nemovitostí – aquaparku (AQUAPALACE PRAHA) a hotelu (AQUAPALACE HOTEL PRAGUE) – které pořídila a začala pronajímat v roce 2008. Jde tak o investice Společností vlastněné, dokončené a svými nájemci plně využívané.

<i>v tis. Kč</i>	<b>Komplex nemovitostí (aquapark a hotel)</b>
<b>Zůstatek k 1/1/2017</b>	<b>4 676 594</b>
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění	6 823
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-89 780
<b>Zůstatek k 31/12/2017</b>	<b>4 593 637</b>
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění	19 192
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-81 918
<b>Zůstatek k 31/12/2018</b>	<b>4 530 911</b>
z toho investice do nemovitostí užívané	4 529 746
z toho investice do nemovitostí v pořízení	1 165

Investice do nemovitostí jsou oceňovány reálnou hodnotou na pokračující bázi s pravidelným přeceněním k rozvahovému dni a se zachycením změny v reálné hodnotě do výsledku hospodaření, které je zásadní položkou výkazu úplného výsledku stejně tak, jako účetní hodnota investic do nemovitostí ve výkazu finanční situace. Reálná hodnota investic do nemovitostí k 31. 12. 2018 i k 31. 12. 2017 byla stanovena externím posudkem znalce v oboru oceňování s profesní kvalifikací a zkušenostmi s oceňováním podobných aktiv v dané oblasti. Ocenění bylo provedeno v průběhu prvního čtvrtletí roku 2019, resp. 2018 zpětně k rozvahovému dni.

Reálná hodnota je vzhledem k neexistenci běžných tržních cen na aktivních trzích stanovena pomocí oceňovacího modelu diskontovaných peněžních toků, tj. výnosovou metodou a s ohledem na využití nepozorovatelných proměnných odpovídá úrovni 3. Ocenění vychází z odhadovaných budoucích čistých peněžních příjmů generovaných z pronájmu nemovitostí, které jsou diskontovány na současnou hodnotu pomocí diskontní sazby založené na veličině vážených průměrných nákladů kapitálu (WACC) (2018: 7,88 % p.a.; 2017: 7,54 % p.a.).

Projekce peněžních toků vychází z detailního finančního plánu pro následujících 5 let, tj. 2019 až 2023, v němž je nájemné rostoucí s průměrnou mírou růstu 6 % variabilně rozloženou do nejbližších 5 let. Po roce 2023 je uvažována v ocenění perpetuita pracující s konstantní mírou růstu 3,85 % (2017: uvažována míra růstu 3,5 % pro období po roce 2022). Vstupními hodnotami pro odhad budoucích čistých peněžních příjmů byly:

- nájemné (aquapark i hotel jsou pronajímány a nájemce platí Společnosti nájemné, odhadované budoucí příjmy z nájemného vycházejí z aktuálních smluvních podmínek);
- provozní náklady (zahrnují zejména pojištění majetku, daň z nemovitosti apod. a vychází z aktuálně platných smluvních, zákonných a jiných podmínek);
- plánovaná výše výdajů na rekonstrukce a významné opravy (odhadnuto jako postupně rostoucí).

Nejvýznamnější netržní proměnnou ovlivňující výpočet reálné hodnoty investic do nemovitostí je projekce peněžního příjmu z pronájmu v budoucích letech a jeho očekávaná míra růstu. Za poslední tři roky vzrostlo nájemné každoročně o přibližně 10 % a celkově projekce pro nadcházejících 5 let pracuje s průměrným ročním růstem 6 %. Projekci nájemného ovlivňuje využití kapacity pronajímaných nemovitostí, která činí v případě hotelu za uplynulý rok přibližně 65 % a v případě aquaparku kolísá mezi 35 % až 95 %, přičemž Společnost a stejně tak nájemci nemovitostí očekávají do budoucna navýšení kapacity a růstu cen. V tomto ohledu Společnost, a i provozovatelé činní investice, které mají za cíl zvyšovat zájem lidí o služby aquaparku a hotelu a vést do budoucna k vyšším příjmům. Dojde-li k navýšení kapacity, lze očekávat taktéž nárůst příjmů z nájemného v budoucích letech a toto očekávání je promítnuto do propočtu reálné hodnoty. Pokud se očekávání nenaplní, lidé najdou alternativní vyžití, dojde ke snížení reálných mezd obyvatelstva, může nastat v budoucnu obrát v odhadu reálné hodnoty nemovitostí a jejich ocenění se může snížit. Očekávané výdaje v projekci čistých peněžních toků jsou relativně stabilní s ohledem na jejich provozní charakter (ač v čase uvažovány vyšší výdaje na opravy) a je uvažován jejich nárůst v rozsahu očekávané inflace.

V souvislosti s investicemi do nemovitostí uznala Společnost ve výsledku hospodaření následující položky:

<i>v tis. Kč</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nájemné za aquapark	116 940	92 940
Nájemné za hotel	65 040	65 040
<b>Celkové nájemné z investic do nemovitostí</b>	<b>181 980</b>	<b>157 980</b>
<i>v tis. Kč</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Přímé provozní náklady vč. údržby aquapark	1 001	1 112
Přímé provozní náklady vč. údržby hotelu	536	989
<b>Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí</b>	<b>1 537</b>	<b>2 101</b>

Výše uvedené provozní náklady spojené s investicemi do nemovitostí jsou ve výkazu úplného výsledku zahrnuty do položek „Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek“ a „Ostatní náklady“. Společnost není nijak omezena ve svých právech na výnosy plynoucí z nájmu investic do nemovitostí. Neexistují žádné smluvní závazky Společnosti na další investice do těchto nemovitostí.

V roce 2016 Společnost započala projekt rozšíření současného komplexu nemovitostí o výstavbu další nemovitosti. Prvotní výdaje vynaložené v roce 2016 se zpracováním projektu a záměru výstavby byly ve výši 1 125 tis. Kč a jsou evidovány jako hodnota investic do nemovitostí ve výstavbě. Společnost očekává, že novou nemovitostí bude také oceňovat reálnou hodnotou, přičemž poprvé se tak stane nejpozději k okamžiku zařazení nové nemovitosti do užívání (pronájmu). Do té doby, po dobu výstavby, bude nemovitost oceněna ve výši vynaložených pořizovacích nákladů, které lze vnímat jako aproximaci reálné hodnoty. V roce 2017 i 2018 probíhala jednání s obcí Čestlice ve věci úpravy územního plánu. Za rok 2018 došlo k navýšení zůstatku o 40 tis. Kč a k 31. 12. 2018 je evidován zůstatek ve výši 1 165 tis. Kč.

## 5.2 Pohledávky z derivátových operací

<i>v tis. Kč</i>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Úrokový swap v zajišťovacím vztahu	7 130	4 912

V květnu 2017 Společnost uzavřela v návaznosti na úvěrovou smlouvu, na jejímž základě byl Společnosti poskytnut úvěr od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., dva úrokové swapy (IRS). Další dva úrokové swapy uzavřela Společnost ve čtvrtém kvartálu roku 2017 a celkově tak došlo k zajištění úrokového rizika spojeného s 50 % objemu čerpaného úvěru. Prostřednictvím sjednaných IRS Společnost směřuje variabilní úrokovou sazbu na vymezené části úvěru za fixní úrokovou sazbu. Úrokové swapy dovolují Společnosti snížit riziko spojené se změnou úrokových sazeb na budoucí peněžní toky v podobě úrokových plateb.

Následující tabulka zobrazuje detail k IRS sjednaným v roce 2017 a jejich nominální a reálnou hodnotu k 31. 12. 2018, resp. k 31. 12. 2017:

<i>v tis. Kč</i>	<b>Fixní úroková sazba z IRS</b>	<b>Nominální hodnota k 31/12/2018</b>	<b>Reálná hodnota k 31/12/2018</b>	<b>Nominální hodnota k 31/12/2017</b>	<b>Reálná hodnota k 31/12/2017</b>
IRS 01 z 23. 5. 2017	0,75 %	178 880	3 933	188 480	3 245
IRS 02 z 31. 5. 2017	0,45 %	92 896	2 139	95 536	2 010
IRS 03 z 11. 10. 2017	0,95 %	182 380	1 452	192 169	430
IRS 04 z 27. 10. 2017	0,80 %	92 896	-394	95 536	-773
<b>Úrokové swapy celkem</b>	<b>x</b>	<b>547 052</b>	<b>7 130</b>	<b>571 721</b>	<b>4 912</b>



Úrokové swapy jsou klasifikovány jako zajišťovací nástroje v rámci zajištění peněžních toků (budoucích úrokových plateb z čerpaného úvěru). Reálná hodnota k 31. 12. 2018 vyjadřuje pohledávku Společnosti z derivátových operací v rámci zajištění a je zachycena v ostatním úplném výsledku a vytváří samostatnou složku vlastního kapitálu „Fond z přecenění derivátů při zajištění peněžních toků“.

Fixní úroková sazba IRS nahrazuje 3M PRIBOR, který je referenční sazbou pro úrokovou sazbu úvěru. Základní sazba je navýšena o marži 2,2 % p.a. Fixní úroková sazba IRS se postupně zvyšuje:

- IRS 01 v období 10/2018 až 09/2019 bude 0,85 %, pro období 10/2019 až 09/2020 bude 1,04 % a po zbývajícím období 10/2020 až 9/2021 bude 1,18 %.
- IRS 02 v období 10/2018 až 09/2019 bude 0,75 %, pro období 10/2019 až 09/2020 bude 1,00 % a po zbývajícím období 10/2020 až 9/2021 bude 1,25 %.
- IRS 03 v období 1/2019 až 03/2019 bude 1,50 % a pro období 1/2020 až 09/2021 bude 1,64 %.
- IRS 04 v období 1/2019 až 03/2019 bude 1,50 % a pro období 1/2020 až 09/2021 bude 2,40 %.

Úrokové swapy jsou sjednány do 30. 9. 2021 a jsou vypořádávány na čtvrtletní bázi, přičemž vypořádává rozdíl mezi fixním a variabilním úrokem na čisté bázi. Za rok 2018 došlo k čistému vyúčtování ve výši 1 414 tis. Kč, které bylo výnosem a snížilo dopad úrokových nákladů z úvěrů.

### 5.3 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Obchodní pohledávky	14 581	781
Poskytnuté zálohy	3 300	3 000
Pohledávky za státem z titulu daní (DPH)	-	605
Ostatní pohledávky	14 425	6 020
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b>	<b>32 306</b>	<b>10 406</b>

Obchodní pohledávky směřují zejména za provozovateli aquaparku a hotelu, tj. nájemci investic do nemovitostí – společnostmi GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. Jedná se o neuhrazené nájemné a související služby, přeúčtované energie. K 31. 12. 2018 i 2017 je nevypořádaný zůstatek pouze ke společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s.

K 31. 12. 2018 zůstatek poskytnutých záloh ve výši 3 300 tis. Kč a zůstatek zahrnutý v ostatních pohledávkách ve výši 14 250 tis. Kč je pohledávkou vůči mateřské společnosti SPGroup, a.s. a souvisí s poskytovanou správou a vedením Společnosti, kdy došlo ke snížení odměny za tyto služby a Společnost nárokuje příslušnou částku zpět.

Analýza stárí obchodních pohledávek, které jsou ke konci účetního období po splatnosti, ale nemají sníženou hodnotu:

<i>v tis. Kč</i>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Pohledávky před splatností	14 551	52
Pohledávky po splatnosti, ale nesnížené		
1 - 30 dní po splatnosti	-	581
nad 180 dní po splatnosti	30	148
Celkem pohledávky po splatnosti, ale nesnížené	30	729
<b>Obchodní pohledávky celkem</b>	<b>14 581</b>	<b>781</b>

### 5.4 Poskytnuté půjčky

Dne 19. 4. 2018 byla poskytnuta půjčka v nominální hodnotě 97 735 tis. Kč společnosti Středočeská rozvojová, a.s., která je spřízněnou stranou a je součástí skupiny SPGroup, tj. je sesterskou společností, k nákupu akcií společnosti Montresor, a.s. Půjčka je úročena fixní úrokovou sazbou 3 % p.a. a byla dle původních smluvních podmínek splatná nejpozději 31. 12. 2018. Koncem roku 2018 byla splatnost prodloužena do konce roku 2019.

Za rok 2018 naběhly k zůstatku půjčky úrokové výnosy ve výši 2 093 tis. Kč, které jsou splatné společně s nominální hodnotou při splatnosti půjčky. Nesplacený zůstatek k 31. 12. 2018 činí 99 828 tis. Kč a je součástí krátkodobých aktiv Společnosti.

## 5.5 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce

### Peněžní prostředky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2018	31/12/2017
Peněžní prostředky volně disponibilní Společnosti	83 104	124 937
Peněžní prostředky omezené ve využití – rezervní fond dluhové služby	22 500	22 112
Peněžní prostředky omezené ve využití – rezervní účet pro opravy a investice	22 000	22 000
<b>Peněžní prostředky celkem</b>	<b>127 604</b>	<b>169 049</b>

V souvislosti s bankovním úvěrem má Společnost povinnost udržovat stanovený objem peněžních prostředků vymezený jako (i) rezervní fond dluhové služby (jistota pro účely úhrady pohledávek banky) a (ii) rezervní účet pro opravy a investice, který lze využít na investice do nových kogeneračních jednotek, kotlů, tepelných čerpadel apod.

Společnost nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peněžní prostředky“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

### Nepeněžní transakce

V roce 2018 nedošlo k zásadním nepeněžním operacím, které by měly vliv na výkaz finanční situace a výkaz úplného výsledku, ale nebyly by zobrazeny ve výkazu peněžních toků.

## 5.6 Emitované dluhopisy

Společnost dne 9. 1. 2009 emitovala dluhopisy o celkové nominální hodnotě 400 mil. Kč, které po změně emisních podmínek v září 2016 nesou název „Dluhopis AQUAPALACE VAR/34“, jejich splatnost je stanovena do 9. 1. 2034 (splacení jednorázové), úročení vychází z úrokové sazby 6M PRIBOR navýšené o 0,75 % (přičemž úroková sazba činí vždy nejméně 1 % p.a.). Dluhopisy nejsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Společnosti a jejich splatnost je podřízena smluvně splatnosti bankovního úvěru čerpaného od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Společnost je tak oprávněna splatit dluhopisy nejdříve až poté, co bude plně vypořádán načerpaný bankovní úvěr. Zároveň investoři do dluhopisů své pohledávky z nakoupených dluhopisů zastavily ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Dluhopisy jsou oceněny v zůstatkové hodnotě (2018: 399 537 tis. Kč; 2017: 399 506 tis. Kč) a rozdíl představuje diskont plynoucí z transakčních nákladů vynaložených při prvotní emisi dluhopisů a při následných změnách emisních podmínek. Diskont je amortizován do výsledku hospodaření jako součást (efektivních) úrokových nákladů z emitovaných dluhopisů. S ohledem na vyšší diskontu a dobu splatnosti dluhopisů je rozdíl mezi nominální a efektivní úrokovou sazbou minimální.

Od 9. července 2018 do 9. ledna 2019 činí nominální úroková sazba u emitovaných dluhopisů 2,0 % p.a. (sazba pro období od 9. ledna 2018 do 9. července 2018 byla 1,6 % p.a.; pro druhé pololetí 2017 sazba 1,13 % p.a. a pro první pololetí 2017 činila sazba 1,10 % p.a.).

Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů jsou součástí finančních nákladů (viz část 5.16) a za rok 2018 činily 7 153 tis. Kč (2017: 4 582 tis. Kč). Společnost uhradila úroky splatné k 9. 1. 2018 již před koncem roku 2017, a proto k 31. 12. 2017 není prezentován žádný závazek z naběhlého úroku (viz pozn. 5.7).

Společnost prezentuje mezi krátkodobými závazky naběhlý závazek z úrokových nákladů ve výši 3 822 tis. Kč.

## 5.7 Bankovní úvěry

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2018	31/12/2017
<u>Dlouhodobě splatný zůstatek</u>		
Bankovní úvěry – konsorcium bank	940 203	974 701
<u>Krátkodobě splatný zůstatek</u>		
Bankovní úvěry – konsorcium bank	51 548	68 615
Bankovní úvěry – ČSOB Leasing	-	356
Úroky naběhlé k emitovaným dluhopisům	3 822	-
<b>Bankovní úvěry krátkodobě splatné včetně naběhlých úroků k emitovaným dluhopisům</b>	<b>59 320</b>	<b>68 971</b>
<b>Bankovní úvěry a závazky z úroků k emitovaným dluhopisům celkem</b>	<b>995 573</b>	<b>1 043 672</b>

V roce 2018 Společnost nečerpala žádný nový úvěr a pouze docházelo ke splátkám úvěrů vzniklých v minulosti dle úvěrových podmínek. Plně byl splacen úvěr od ČSOB Leasing, a.s., který byl čerpán v srpnu 2014 ve výši 2 656 tis. Kč v souvislosti s pořízením několika dlouhodobých movitých aktiv. Úvěr byl splácen měsíčně splátkou ve

výši 60 tis. Kč a doba splatnosti byla 48 měsíců do června 2018. Efektivní úroková sazba činila 3,99 % p.a. Předmětná aktiva představují zajištění nesplaceného zůstatku úvěru.

Úroky z emitovaných dluhopisů jsou splatné pololetně, vždy k 9. 1. a 9. 7. kalendářního roku, proto představují k rozvahovému dni krátkodobý závazek. Bližší informace k emitovaným dluhopisům jsou poskytnuty v části 5.6.

### **Bankovní úvěry – konsorcium bank**

Dne 28. 12. 2016 Společnost načerpala bankovní úvěr ve výši 1 000 000 tis. Kč (tzv. linka A) od konsorcia bank vedeného UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., přičemž částka byla použita okamžitě k umoření půjčky od kontrolního vlastníka ve výši 771 000 tis. Kč, úvěru od mateřské společnosti ve výši 29 000 tis. Kč a k výplatě dividend mateřské společnosti ve výši 200 000 tis. Kč. Úvěrem tak došlo k refinancování dosavadních úvěrů od spřízněných stran a peněžní prostředky z načerpaného úvěru byly poskytnuty přímo věřitelům.

Úvěr je splácen čtvrtletně dle splátkového kalendáře (každoročně 48 000 tis. Kč) s poslední navýšenou splátkou ve výši 779 200 tis. Kč splatnou k 30. 9. 2021. Úvěr je úročen úrokovou sazbou odvozenou od 3M PRIBOR aktualizovanou pro každé čtvrtletní úrokové období navýšenou o marži 2,2 %. V souvislosti s vyřízením úvěru Společnosti vznikly transakční náklady ve výši 21 837 tis. Kč, které snižují nominální výši závazku z úvěru a jsou amortizovány do výsledku jako součást úrokových nákladů po dobu do splatnosti úvěru. Průměrná efektivní úroková sazba úvěru (linka A) pro rok 2017 činila 3,2 % p.a.

Dne 21. 12. 2017 Společnost čerpala další úvěr (tzv. linka B) vyplývající z úvěrové smlouvy uzavřené v prosinci 2016. Pro tento úvěr byl stanoven úvěrový rámec ve výši 200 000 tis. Kč a Společnost načerpala 119 735 tis. Kč – 11 000 tis. Kč bylo čerpáno do rezervního fondu dluhové služby, který dle úvěrové smlouvy slouží jako jistina pohledávek banky, dále 11 000 tis. Kč bylo čerpáno do fondu na opravy a investice, jehož využití je určeno zejména na technické investice do pronajímaných investic a zbývající část čerpání ve výši 97 735 tis. Kč byla použita v dubnu 2018 k poskytnutí půjčky společnosti Středočeská rozvojová, a.s. (viz 5.4).

Úvěr z linky B je splácen čtvrtletně splátkou ve výši 2 138 tis. Kč se splatností do 31. 7. 2022. Linka B je úročena stejně jako linka A, tj. úrokovou sazbou odvozenou od 3M PRIBOR aktualizovanou pro každé čtvrtletní úrokové období navýšenou o marži 2,2 % p.a. (v závislosti na plnění ukazatelů stanovených v úvěrové smlouvě může být zvýšena na 2,4 % nebo 2,6 % p.a.). Efektivní úroková sazba úvěru (linka B) v roce 2017 činila 2,96 % p.a.

K 31. 12. 2018 je celkový nesplacený zůstatek bankovního úvěru 991 751 tis. Kč. Úrokové náklady za rok 2018 činí 37 933 tis. Kč (2017: 31 475 tis. Kč) po zohlednění dopadu vyúčtování zajišťovacích derivátů, které mění variabilní úročení úvěru na fixní. Průměrná efektivní úroková sazba za rok 2018 činí 3,84 % p.a.

Spoludlužníky Společnosti jsou její dceřiné společnosti – GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. Úvěr je zajištěn nemovitostmi ve vlastnictví Společnosti, které jsou prezentovány jako investice do nemovitostí v účetní hodnotě k 31. 12. 2018 ve výši 4 530 911 tis. Kč (2017: 4 593 637 tis. Kč).

## **5.8 Ostatní dlouhodobé závazky**

<i>v tis. Kč</i>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Dotace přijatá v souvislosti s pořízením investice do nemovitostí	2 680	2 680
<b>Ostatní dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>2 680</b>	<b>2 680</b>

V roce 2015 získala Společnost dotaci ve výši 2 680 tis. Kč na pořízení majetku, který je součástí investice do nemovitostí, představuje projekt EKO-ENERGIE. Vzhledem k tomu, že je Společnost dle podmínek dotace zavázána po dobu pěti (5) let ode dne skutečného ukončení projektu neukončit svoji podnikatelskou činnost, při níž je dotovaný majetek, byla částka dotace zachycena jako závazek a bude zúčtována do výnosů po naplnění všech podmínek, neboť při porušení uvedené podmínky, je Společnost povinna dotaci v celé své výši vrátit. Zúčtování do výnosů je tak očekáváno v roce 2020.

## **5.9 Obchodní a jiné závazky**

<i>v tis. Kč</i>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Obchodní závazky	5 975	250
Závazky vůči státu	2 441	45
Přijaté zálohy	7 745	6 740
Závazky z pozastávek	551	547
Závazky vůči zaměstnancům	140	58
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>16 852</b>	<b>7 640</b>

### **Závazky vůči státu**

Závazky z titulu DPH (2018: 2 317 tis. Kč) a odvodu sociálního a zdravotního pojištění a daně ze závislé činnosti.

**Přijaté zálohy**

Jedná se o předplacené služby poskytované Společností v souvislosti se správou a vedením dceřiných společností. Zůstatek představuje závazek vůči společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s.

**Závazky z pozastávek**

Závazky z pozastávek jsou tvořeny zadrženými úhradami dodavatelům z původní ceny díla, resp. dodávky související s nemovitostmi prezentovanými jako „Investice do nemovitostí“. Pozastávky mohou být nahrazeny bankovní garancí.

**5.10 Vložený kapitál**

K 31. 12. 2018 i 2017 vykazuje společnost AQUAPALACE, a.s. registrovaný a plně splacený základní kapitál ve výši 1 702 000 tis. Kč, který je složen z 1 702 tis. ks registrovaných akcií o nominální hodnotě 1 tis. Kč. Všechny akcie emitované Společností představují kmenové akcie a jsou klasifikovány jako vlastní kapitál. S každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a nesou právo na výplatu dividend.

Do konce roku 2016 měly na výši vloženého kapitálu dopad také bezúročné půjčky kontrolního vlastníka Společnosti a mateřské společnosti. Obě půjčky byly oceňovány v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a rozdíl mezi současnou a nominální hodnotou k jejich prvotnímu zachycení, resp. k okamžiku prodloužení splatnosti byl zachycen jako přímé navýšení vlastního kapitálu, jako dodatečná investice vlastníka mimo základní kapitál. Vývoj a dopad do vlastního kapitálu byl zobrazen samostatně ve výkazu změn vlastního kapitálu.

**5.11 Operativní leasing – Výnosy z pronájmu nemovitostí**

Společnost pronajímá své investice do nemovitostí, k nimž jsou bližší informace poskytnuty v části 5.1. V roce 2018 dosáhly výnosy z pronájmu 181 980 tis. Kč (2017: 157 980 tis. Kč). Nájemní smlouva upravující pronájem aquaparku byla uzavřena v roce 2008 na dobu 20 let a poskytuje právo nájemci prodloužit nájemní vztah o dalších 5 let. Po celou dobu ji lze vypovědět pouze při podstatném porušení smluvních podmínek. Nájemní smlouva upravující pronájem hotelu byla uzavřena v roce 2008 na dobu 15 let, přičemž po dobu prvních 9 let ji lze vypovědět pouze při podstatném porušení podmínek a v dalším období i dohodou smluvních stran.

Budoucí minimální leasingové platby plynoucí z nevypověditelných leasingů:

<i>v tis. Kč</i>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Platby do 1 roku	169 980	157 980
Platby nad 1 rok a do 5 let	849 900	789 900
Platby nad 5 let	804 040	862 020
<b>Budoucí minimální leasingové platby celkem</b>	<b>1 823 920</b>	<b>1 809 900</b>

**5.12 Ostatní výnosy**

<i>v tis. Kč</i>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Zisk z prodeje drobného majetku	29	173
Výnos z navrácení nákladů na soudní řízení	-	477
Zisk z odpisu závazku	142	95
Čistý kurzový zisk	49	-
<b>Ostatní výnosy celkem</b>	<b>220</b>	<b>745</b>

**5.13 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek**

<i>v tis. Kč</i>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Spotřeba materiálu a drobného hmotného majetku	-	1 209
Ostatní služby	37	20
<b>Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem</b>	<b>37</b>	<b>1 229</b>

Náklady na spotřebu materiálu, opravy a údržbu jsou vynaloženy ve spojitosti s pronajímanými nemovitostmi.

**5.14 Správa a vedení podniku, poradenské služby**

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Správa a vedení podniku	3 600	5 850
Ekonomické a právní služby	2 414	846
<b>Správa a vedení podniku, poradenské služby celkem</b>	<b>6 014</b>	<b>6 696</b>

Správu a vedení podniku zajišťuje mateřská společnost SPGroup a.s.

**5.15 Osobní náklady**

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Krátkodobé zaměstnanecké požitky	2 269	1 755
Příspěvky do penzijních plánů definovaných příspěvků	432	335
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>2 701</b>	<b>2 090</b>

Osobní náklady se týkají tří zaměstnanců Společnosti, kteří působí jako ředitelé dceřiných společností a celého koncernu Společnosti.

**5.16 Finanční náklady**

<i>v tis. Kč</i>	2018	2017
Úrokové náklady		
<i>Emitované dluhopisy</i>	7 153	4 582
<i>Bankovní úvěry</i>	37 939	31 506
<i>Pozastávky</i>	4	9
Úrokové náklady celkem	45 096	36 097
Kurzové ztráty	-	445
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	478	999
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>45 574</b>	<b>37 541</b>

**5.17 Daně ze zisku****5.17.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření**

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Náklad na splatnou daň	631	-
Odložený daňový náklad	30 470	5 753
<b>Daňové náklady celkem</b>	<b>31 101</b>	<b>5 753</b>

Společnost za rok 2018 i 2017 vykázala zdanitelný zisk, který však za rok 2017 snížila plně o část kumulované ztráty převáděné z minulosti a za rok 2018 částečně, proto je daňový dopad dán zejména vlivem odložené daně. Dopad odložené daně do výsledku vychází ze změny přechodných rozdílů a z daňové ztráty převáděné z minulosti do budoucna včetně dopadu jejího částečného využití. Z roku 2018 již není převáděn žádný zůstatek kumulované daňové ztráty.

Sesouhlasení celkového daňového nákladu k výsledku hospodaření před zdaněním lze zobrazit následujícím způsobem:

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2018	Rok končící 31/12/2017
Zisk před zdaněním	56 309	29 936
Zákonná daňová sazba	19 %	19 %
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	10 699	5 688
Daňový dopad daňově neuznatelných nákladů a nedaňových výnosů	20 402	65
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>31 101</b>	<b>5 753</b>

### 5.17.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace

Zásadním přechodným rozdílem, který působí na vznik odložené daně, jsou investice do nemovitostí, jejichž účetní hodnota je dána oceněním reálné hodnoty k rozvahovému dni, zatímco daňová hodnota vychází z původní pořizovací ceny a jejího případného daňového odpisování, které může být rozhodnutím účetní jednotky v souladu s daňovými předpisy pozastaveno. Z rozdílu vyplývá odložený daňový závazek, jehož výše je patrná z tabulky níže. Jeho meziroční změna je ovlivněna jednak změnou reálné hodnoty a taktéž změnou daňové hodnoty v důsledku uznání daňového odpisu.

Existence daňové ztráty převáděné do budoucna byla uvážena k zachycení odložené daňové pohledávky s dopadem na prezentaci čistého odloženého daňového závazku. Společnost v minulosti daňové ztráty uplatnila a svým jednáním potvrzovala realizovatelnost odložené daňové pohledávky. Z konce roku 2016 působí na odloženou daň hodnota transakčních nákladů, které byly zaúčtovány jako součást ocenění bankovního úvěru s dopadem do úrokových nákladů po dobu splatnosti úvěru, avšak pro účely výpočtu daně byly uváženy jako daňové náklady roku 2016. Proto jejich výše vedla ke vzniku odloženého daňového závazku.

Česká daňová legislativa umožňuje uplatnit daňově uznatelnou ztrátu jako daňový náklad v průběhu pěti zdaňovacích období následujících po zdaňovacím období, za které byla daňová ztráta vyměřena. K 31. 12. 2018 Společnost již neviduje žádný zůstatek kumulované daňové ztráty.

Na vznik odložené daně působí následující položky:

v tis. Kč	31/12/2018		31/12/2017	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Přecenění investic do nemovitostí	-	643 739	-	614 045
Nevyužitá daňová ztráta	-	-	1 724	-
Ocenění bankovního úvěru	-	2 222	-	3 169
Zajišťovací deriváty	-	1 355	-	933
<b>Odložená daň celkem v brutto ocenění</b>	-	<b>647 316</b>	<b>1 724</b>	<b>618 148</b>
Vzájemné započtení	-	-	-1 724	-1 724
<b>Odložená daň celkem v netto ocenění</b>	-	<b>647 316</b>	-	<b>616 423</b>

Rozdíl ve výši odloženého daňového závazku vyplývajícího v souvislosti se zajišťovacími deriváty je zachycen v ostatním úplném výsledku (2018: 422 tis. Kč, 2017: 933 tis. Kč) jako snížení celkového přecenění zajišťovacích derivátů (viz 5.2).

### 5.18 Odměny statutárního auditora

V souvislosti s ověřením samostatné a konsolidované účetní závěrky Společnosti za rok 2018 náleží auditorovi odměna v celkové výši 270 tis. Kč (2017: 180 tis. Kč). V letech 2018 a 2017 Společnost nečerpala od auditora žádné služby v oblasti účetního ani daňového poradenství.

## 6 Transakce se spřízněnými stranami

### 6.1 Osoba ovládající

Společnost AQUAPALACE, a.s. je ekonomicky ovládána fyzickou osobou Ing. Pavlem Sehnalem, Praha 4, Braník, Vavřenova 1440/2, PSČ 142 00, který vlastní 100 % akcií společnosti SPGroup a.s., která je přímou mateřskou společností Společnosti.

### 6.2 Dceřiné společnosti

Společnost k 1. 9. 2016 uzavřela koncernovou smlouvu se společnostmi:

- GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., provozovatel Aquaparku Aquapalace Praha, a
- Redvale a.s., provozovatel hotelu Aquapalace Hotel Prague,

čímž převzala přímé ovládání nad těmito společnostmi od své mateřské společnosti SPGroup a.s. Obě dvě doposud sesterské společnosti se k 1. 9. 2016 staly dceřinými společnostmi, přičemž 100% vlastnický podíl v nich nadále drží společnost SPGroup a.s. Proto Společnost nevykazuje žádnou finanční investici v této své samostatné účetní závěrce. Ovládané společnosti jsou nájemci pronajímaných nemovitostí a jsou provozovateli aquaparku a hotelu.

### 6.3 Transakce se spřízněnými stranami

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby. Společnost nepřistoupila ke snížení hodnoty žádné z evidovaných pohledávek.

#### Majetková účast v Angarmos plus a.s.

Společnost držela jednu kmenovou akcií, tj. 0,01 % majetkový podíl, ve společnosti Angarmos plus a.s., která byla v letech 2013 a 2014 její dceřinou společností. Při prodeji byl zbývající nadále držený podíl oceněn reálnou hodnotou (1 tis. Kč), přičemž v roce 2018 došlo k jeho odprodeji mateřské společnosti SPGroup a.s. za 1 tis. Kč.

#### Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Mateřská společnost	17 551	8 850	-	28
Dceřiné společnosti	14 551	633	7	-
Ostatní	170	170	-	-
<b>Celkem</b>	<b>32 272</b>	<b>9 653</b>	<b>7</b>	<b>28</b>

Pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami plynou zejména z pronájmu nemovitostí zahrnutých do kategorie „Investice do nemovitostí“, tj. aquaparku a hotelu společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. (dceřiné společnosti). Jde téměř o výlučné odběratele a obchodní partnery Společnosti a je s nimi spojeno i kreditní riziko Společnosti, které je koncentrováno na tyto dvě společnosti. K pohledávkám nebyla tvořena nikdy opravná položka a vždy došlo k jejich realizaci.

K 31. 12. 2018 Společnost eviduje pohledávku za mateřskou společností SPGroup a.s. v celkové výši 17 551 tis. Kč (2017: 8 850 tis. Kč), přičemž část ve výši 14 250 tis. Kč (2017: 5 850 tis. Kč) je důsledkem dodatečného snížení ceny za služby spojené se správou a vedením Společnosti. Částka 3 300 tis. Kč (2017: 3 000 tis. Kč) je poskytnutá záloha v souvislosti se správou a vedením Společnosti a jejích dceřiných společností a ještě celkový zůstatek zahrnuje neuhrazenou pohledávku z prodeje majetkové účasti ve společnosti Angarmos plus a.s.

#### Poskytované služby

Společnost poskytuje služby společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale, a.s., dlouhodobě se jedná o nájemné nemovitostí a od roku 2016 také služby spojené se správou dceřiných společností v návaznosti na vzniku koncernu.

v tis. Kč	Rok 2018		Rok 2017	
	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale
Nájemné	116 940	65 040	92 940	65 040
Správa společností	5 760	5 280	5 760	5 280
<b>Celkem</b>	<b>122 700</b>	<b>70 320</b>	<b>98 700</b>	<b>70 320</b>

#### Přijímané služby

Společnost na základě smlouvy o řízení je spravována a řízena společností SPGroup, a.s., která taktéž poskytuje ekonomické a administrativní služby, účetní a právní poradenstvím Společnosti. Ve 2017 bylo také nakoupeno pojištění odpovědnosti členů řídicích orgánů od pojišťovny Slavia pojišťovna a.s.

Za rok 2018 a 2017 činí celkem objem nakoupených služeb:

v tis. Kč	2018	2017
Správa a vedení Společnosti	3 600	5 850
Ekonomické a právní poradenství	89	156
Pojištění	-	184
<b>Celkem</b>	<b>3 689</b>	<b>6 190</b>

#### Finanční vztahy se spřízněnými stranami

V dubnu 2018 Společnost poskytla úvěr společnosti Středočeská rozvojová, a.s. Blíže k transakci v části 5.4.

#### Dividendy

Dne 4. 12. 2017 Společnost vyplatila mateřské společnosti SPGroup a.s. dividendy z nerozděleného výsledku v celkové výši 100 000 tis. Kč.

## 6.4 Odměny klíčového vedení

Řízení Společnosti je zajišťováno mateřskou společností SPGroup a.s. na základě uzavřené smlouvy o řízení a předmětem této smlouvy je zajištění řízení Společnosti v úseku ředitele a s ním spojené ekonomické a právní poradenství a vedení související administrativy. Náklad uznáný ve výsledku hospodaření za rok 2018 v souvislosti se správou a vedením podniku (bez souvisejících služeb ekonomického a právního poradenství) činí 3 600 tis. Kč (2017: 5 850 tis. Kč).

V osobních nákladech (2018: 2 701 tis. Kč; 2017: 2 090 tis. Kč) jsou zahrnuty osobní náklady tří ředitelů dceřiných společností a koncernu. V letech 2018 ani 2017 nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – představenstvu a dozorčí radě.

## 7 Řízení finančního rizika

Společnost obdobně jako jiné subjekty v ekonomickém prostředí je vystavena finančním rizikům v důsledku používání finančních nástrojů – aktivních i pasivních. Finanční rizika (úrokové, kreditní, likvidity i měnové), která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Společnosti, vyplývají především z existence závazků z titulu úvěrů včetně emitovaných dluhopisů a také z koncentrace obchodní činnosti na dva hlavní odběratele (dceřiné společnosti) a z držby cizoměnových peněžních prostředků.

Informace v této části shrnují údaje z ostatních částí účetní závěrky, pokud souvisejí s finančními nástroji a řízením finančních rizik.

### 7.1 Kategorie finančních nástrojů

Hlavní finanční nástroje prezentované Společností, z nichž plynou finanční rizika, jsou:

- obchodní pohledávky a závazky;
- poskytnutá půjčka;
- vklady v bankách;
- emitované dluhopisy;
- přijaté úvěry a výpůjčky.

V tis. Kč	31/12/2018	31/12/2017
<b>Finanční aktiva</b>		
Úvěry a pohledávky (vč. peněz a peněžních ekvivalentů)	256 438	175 850
z toho: Obchodní a ostatní pohledávky	29 006	6 801
Poskytnutá půjčka	99 828	-
Peněžní prostředky	127 604	169 049
Pohledávky v reálné hodnotě	7 130	4 912
Zajišťovací deriváty	7 130	4 912
<b>Finanční závazky</b>		
Závazky v zůstatkové hodnotě	1 401 777	1 444 033
z toho: Obchodní a jiné závazky	6 666	855
Emitované dluhopisy vč. úroků	403 359	399 506
Úvěry a výpůjčky	991 752	1 043 672

### 7.2 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Společnosti tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko je rozděleno mezi dva hlavní odběratele, kterým Společnost pronajímá nemovitosti, a banky, v nichž jsou uloženy peněžní prostředky.

V případě bankovních vkladů je úvěrové riziko minimální, což je dáno výběrem dlouhodobě bezproblémových a stabilních bank. Společnost neuzavírá žádné derivátové kontrakty s finančními institucemi.

Obchodní pohledávky jsou však koncentrovány na dvě společnosti – GMF AQUAPARK PRAGUE a.s. a Redvale a.s., které jsou dlouhodobě spřízněnými stranami (od září 2016 dceřinými společnostmi). Jejich obchodní aktivita může mít výrazný vliv na finanční situaci Společnosti a kredibilitu nevyrovnaných pohledávek. Splatnost pohledávek může být i po splatnosti, ale jejich úhrada vždy v minulosti nastala. Za uplynulá období Společnost nebyla nucena žádnou obchodní pohledávku odpisovat, a i proto netvoří žádné opravné položky. Vedení



Společnosti nemá žádné oprávnění pochybovat o splatnosti evidovaných pohledávek a považuje úvěrové riziko za nízké, ač je třeba zdůraznit, že je úvěrové riziko koncentrováno významně na tyto dvě společnosti.

Poskytnutá půjčka je za spřízněnou stranou, společností ve skupině SPGroup, která byla uhrazena v období před schválením této účetní závěrky. Proto i úvěrové riziko spojené s tímto finančním aktivem je k 31. 12. 2018 minimální.

### 7.3 Úrokové riziko

Úrokové riziko je spojeno dlouhodobě s emitovanými dluhopisy, které mají proměnlivou úrokovou sazbu aktualizovanou pololetně a od konce roku 2016 také s bankovním úvěrem, který je však z většiny zůstatku zajištěn úrokovým swapem. U závazků s proměnlivým úročením je Společnost vystavena úrokovému riziku peněžních toků, které nelze dlouhodobě přesně odhadnout, neboť se odvíjí od vývoje tržní referenční sazby. Úročení emitovaných dluhopisů vychází z 6M PRIBORu a úročení nového bankovního úvěru z 3M PRIBORu. Budoucí peněžní toky založené na úrokových sazbách účinných k 31. 12. 2018 jsou zveřejněny v části 7.4. Společnost však analyzuje svou úrokovou pozici a průběžně posuzuje vývoj a rozdíly mezi sjednanými a tržními úrokovými sazbami.

Žádné úročené pohledávky ani závazky nejsou oceňovány v reálných hodnotách, změna jejich reálné hodnoty tedy nemá přímý dopad do účetních výkazů

#### Citlivost na změnu úrokových sazeb

Jsou-li uváženy závazky s proměnlivým úročením (emitované dluhopisy o nominální hodnotě 400 000 tis. Kč a bankovní úvěr (linka A i B) o nominální hodnotě 1 003 444 tis. Kč), růst úrokové sazby o 1 bazický bod by znamenal růst úrokových nákladů o 140 tis. Kč (2017: 146 tis. Kč) a tedy dopad do výsledku hospodaření v této výši. Naopak pokles úrokové sazby o 1 bazický bod by znamenal pozitivní dopad do výsledku hospodaření ve výši 140 tis. Kč (2017: 146 tis. Kč).

### 7.4 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Společnosti dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Za pozornost v této souvislosti stojí vysoký objem krátkodobě splatných závazků, u nichž dle smluvních podmínek nemá Společnost právo na odložení jejich splatnosti. Vzhledem však ke skutečnosti, že jde o závazky vůči spřízněným stranám včetně akcionáře Společnosti, a vývoj v uplynulých letech potvrzuje pravidelné prodlužování splatnosti těchto závazků, lze riziko likvidity považovat za nízké.

Společnost je schopna dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, úrokové platby z emitovaných dluhopisů) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Společnost snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno existencí úvěrového rizika, neboť Společnost nemá žádné dlouhodobé pohledávky.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Společnosti (v tis. Kč):

K 31/12/2018	Vážený průměr ef. úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené	x	6 666	-	-	-	6 666
Emitované dluhopisy s variabilním úročením	2,00 %	8 000	8 000	24 000	480 000	520 000
Úvěry s variabilním úročením	4,31 %	94 039	91 975	919 337	-	1 105 351
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>108 705</b>	<b>99 975</b>	<b>943 337</b>	<b>480 000</b>	<b>1 632 017</b>

K 31/12/2017	Vážený průměr ef. úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené	x	855	-	-	-	855
Emitované dluhopisy s variabilním úročením	1,13 %	2 260	4 520	13 560	454 240	474 580
Úvěry s variabilním úročením	3,49 %	104 713	102 362	957 966	-	1 165 041
Úvěry a půjčky s fixním úročením	3,99 %	356	-	-	-	356
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>108 184</b>	<b>106 882</b>	<b>971 526</b>	<b>454 240</b>	<b>1 640 832</b>

Tabulky likvidity jsou sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků evidovaných finančních závazků a uvažují nejbližší datum splatnosti, ke kterému může být po Společnosti požadováno splacení závazků. Tabulka zahrnuje jak úrokové platby, tak splátky jistin úvěrů.

## 7.5 Měnové riziko

Společnost má zanedbatelné množství transakcí v cizí měně a není vystavena významně měnovému riziku. Měnové riziko spočívá v realizaci transakcí v jiné měně, než je CZK, a z nich plynoucích zůstatků peněžních aktiv a peněžních závazků v jiné měně, než je CZK. Funkční měnou je CZK a je-li uskutečněna transakce v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření.

Za rok 2018 Společnost vykázala čistý kurzový zisk 49 tis. Kč (2017: čistá kurzová ztráta 445 tis. Kč) plynoucí zejména z kurzového přepočtu peněžních prostředků na EUR bankovním účtu.

Z celkových finančních aktiv eviduje Společnost k 31. 12. 2018 pouze peněžní prostředky denominované v EUR ve výši 86 tis. Kč (2017: 4 788 tis. Kč). Ostatní finanční aktiva jsou denominována v CZK. K 31. 12. 2018 Společnost eviduje obchodní závazek ve výši 3 235 tis. Kč, který je denominován v EUR.

Při uvážení všech peněžních položek evidovaných k 31. 12. 2018 v cizí měně, pokud by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 1 Kč/EUR (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči EUR), výsledek hospodaření by byl o 123 tis. Kč vyšší (2017: nižší 187 tis. Kč) (při zhodnocení CZK vůči EUR by Společnost uznala kurzový zisk) nebo vyšší (při znehodnocení CZK/EUR by Společnost uznala kurzovou ztrátu).

## 7.6 Vývoj závazků z financování

Společnost v rámci svých závazků vykazuje několik finančních závazků, jejichž peněžní úhrada by byla prezentována ve výkazu peněžních toků v rámci peněžních toků z financování. Následující tabulka poskytuje sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku takových závazků:

v tis. Kč	Emise dluhopisů	Bankovní úvěry	Závazky spojené s čerpáním		Celkem
			úvěru	Placené úroky	
<b>Počáteční zůstatek k 1/1/2017</b>	<b>399 476</b>	<b>969 694</b>	<b>12 626</b>	<b>4 128</b>	<b>1 385 924</b>
peněžní tok – splátky	-	-50 885	-12 626	-35 161	-98 672
peněžní tok – příjem	-	119 735	-	-	119 735
naběhlé úrokové náklady	30	5 128	-	30 930	36 088
<b>Konečný zůstatek k 31/12/2017</b>	<b>399 506</b>	<b>1 043 672</b>	<b>-</b>	<b>-103</b>	<b>1 443 075</b>
peněžní tok – splátky	-	-56 909	-	-36 148	-93 057
naběhlé úrokové náklady	31	4 988	-	40 073	45 092
<b>Konečný zůstatek k 31/12/2018</b>	<b>399 537</b>	<b>991 751</b>	<b>-</b>	<b>3 822</b>	<b>1 395 110</b>

Společnost uhradila koncem roku 2017 již i úroky k dluhopisům a bankovnímu úvěru, které se vztahují k části roku 2018, proto v tabulce vychází záporný zůstatek ve sloupci „Placené úroky“ a tento zůstatek je součástí nákladů příštích období ve výkazu finanční situace.

## 7.7 Oceňování reálnou hodnotou

K 31. 12. 2018 Společnost oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi úrokový swap vymezený jako zajišťovací nástroj části úrokového rizika spojeného s bankovním úvěrem. Reálná hodnota úrokového swapu je stanovena jako současná hodnota budoucích peněžních toků a vychází z kalkulace učiněné bankou, která je protistranou ve sjednaném kontraktu. Budoucí peněžní toky vycházejí z porovnání forwardových úrokových sazeb a smluvních úrokových sazeb a jsou k rozvahovému dni tržní úrokovou sazbou. Ocenění derivátu odpovídá úrovni 2 v hierarchii určení reálné hodnoty. Vzhledem k použití zajišťovacího účetnictví – zajištění peněžních toků – je změna reálné hodnoty derivátu zachycena jako součást ostatního úplného výsledku.

Finanční aktiva (peněžní prostředky a obchodní pohledávky) jsou oceňovaná v zůstatkové hodnotě, která se k rozvahovému dni výrazně neodchyluje od reálné hodnoty.

Finanční závazky s proměnlivým úročením – emise dluhopisů a bankovní úvěr od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. – jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě, přičemž jejich úročení je průběžně aktualizováno dle vývoje tržních úrokových sazeb a v důsledku tak účetní hodnota koresponduje s vývojem jejich reálné hodnoty s případnými nevýznamnými rozdíly. Obchodní závazky se ve své účetní hodnotě přibližují reálnému ocenění.

## 7.8 Řízení kapitálu

Cílem Společnosti při řízení struktury kapitálu je zabezpečit její schopnost pokračovat v podnikání s hlavním cílem produkovat zisky pro své akcionáře, udržovat optimální poměr vlastních a cizích zdrojů a tlačit na snižování celkových nákladů kapitálu. Struktura zdrojů Společnosti sestává ze závazků, které zahrnují závazek z úvěru

a půjček od mateřské společnosti a kontrolního vlastníka, emitovaných obligací, peněz a peněžních ekvivalentů a vlastního kapitálu. Za účelem udržení či zlepšení kapitálové struktury, může Společnost požádat akcionáře o zvýšení vlastního kapitálu.

Společnost sleduje zdroje financování na základě poměru vlastních a cizích zdrojů počítaného jako poměr čistého dluhu na celkovém kapitálu. Čisté cizí zdroje jsou počítány jako celkové závazky (včetně úvěrů a půjček a závazků z obchodního styku, jež jsou vykázány ve výkazu finanční situace bez uvážení odloženého daňového závazku) snížené o zůstatek peněz a peněžních ekvivalentů. Celkový kapitál je počítán jako vlastní kapitál vykázaný ve výkazu finanční situace plus čisté cizí zdroje.

Poměr vlastních a cizích zdrojů k 31. 12. 2018 a 31. 12. 2017 byl následující:

<i>v tis. Kč</i>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Celkové závazky	1 415 274	1 453 498
Minus: peněžní prostředky	-127 604	-169 049
<b>Čistý dluh</b>	<b>1 287 670</b>	<b>1 284 449</b>
Vlastní kapitál	2 735 255	2 708 250
<b>Celkový kapitál</b>	<b>4 022 925</b>	<b>3 992 699</b>
<b>Poměr vlastního a celkového kapitálu</b>	<b>0,68</b>	<b>0,68</b>

## 8 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Společnost vedla několik právních sporů, v nichž vystupovala jako žalobce nebo žalovaná v minulosti. V průběhu roku 2018 byly spory vedené na počátku roku 2018 pozastaveny.

## 9 Události po rozvahovém dni

V lednu 2019 byla aktualizovaná úroková sazba emitovaných dluhopisů a pro úrokové období od 9. 1. 2019 do 9. 7. 2019 byla nastavena úroková sazba ve výši 2,82 % p.a.

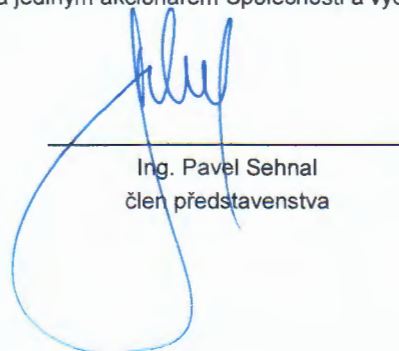
V dubnu 2019 vyplatila Společnost dividendu ve výši 180 mil. Kč mateřské společnosti SPGroup a.s.

V dubnu 2019 byla uhrazena zápůjčka poskytnutá společnosti Středočeská rozvojová, a.s. (viz 5.4) a to společností Montresor, a.s., která se 31. 12. 2018 fúzovala se společností Středočeská rozvojová, a.s. jako nástupnická společnost.

Žádné další významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Společnosti v období po rozvahovém dni do data schválení účetní závěrky nenastaly.

## 10 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena jediným akcionářem Společnosti a vydána ke zveřejnění dne 29. dubna 2019.



Ing. Pavel Sehnal  
člen představenstva