



## AQUAPALACE, a.s.

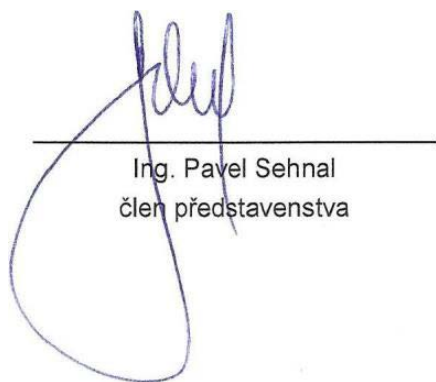
V Praze 23. srpna 2018

**Věc: Oprava konsolidované výroční zprávy 2017**

Společnost AQUAPALACE, a.s. oznamuje, že dne 23. srpna 2018 byla opravena konsolidovaná výroční zpráva 2017.

Oprava konsolidované výroční zprávy spočívá v novém znění bodu „VII. Doplnující informace“ odstavce „d) odměny účtované auditory za účetní období v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvlášť za emitenta a zvlášť za konsolidovaný celek“, v novém znění bodu „VIII. Auditři společnosti“, bodu „IX. Další informace“ odstavce „Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu emitenta k rizikům, kterým emitent může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví“ a dále v novém znění bodu „5.17 Odměny statutárního auditora“ samostatné účetní závěrky a rovněž bodu „2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení“ odstavce „Snížení hodnoty finančních aktiv“ a bodu „5.19 Odměny statutárního auditora“ konsolidované účetní závěrky. V textu konsolidované účetní závěrky byl na některých místech nahrazen pojem „Společnost“ vhodnějším pojmem „Skupina“ včetně s tím souvisejících gramatických úprav.

Opravená konsolidovaná výroční zpráva byla opět zveřejněna na internetových stránkách emitenta ([www.aquapalace.cz](http://www.aquapalace.cz)) a zaslána ke zveřejnění do ČNB i BCPP.



Ing. Pavel Sehnal  
člen představenstva

**Sídlo společnosti:** Praha 5 - Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00  
**Telefon:** 221 907 217, 221 907 218 ~ **Fax:** 224 933 113  
**Bankovní spojení:** ČSOB a.s., č. b. ú.: 266127973 / 0300  
**IČO:** 291 41 729 ~ **DIČ:** CZ29141729

V obchodním rejstříku zapsáno dne 8.1.2013 pod spisovou značkou B 18793 vedenou u Městského soudu v Praze



**AQUAPALACE, a.s.**

**Konsolidovaná výroční zpráva 2017**

## 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. Aquapark je největším vodním parkem ve střední Evropě a z hlediska počtu návštěvníků je 14. nejnavštěvovanějším Aquaparkem na světě. Zahájení provozu Aquaparku se uskutečnilo dne 7. května 2008. \*\*\*\* AQUAPALACE HOTEL má ubytovací kapacitu cca. 500 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 30.4.2018

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

## 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. 2017 kopíroval opět průběh tržeb r. 2016. Celkové tržby v tomto období stouply, což přičítáme zlepšení celkové ekonomické situace rodin a zprovoznění nových atrakcí v předcházejících letech (tobogány, laserová show). V r. 2018 očekáváme růst tržeb v důsledku zlepšení činnosti marketingu a zvyšování kvality poskytovaných služeb.

V hotelu v r. 2017 došlo opět k nárůstu tržeb proti roku 2016, což je především způsobeno zvýšením obsazeností hotelu a růstem cen. I v dalších letech předpokládáme růst tržeb související již s tím, že hotel je plně zaveden na trhu a stále více hostů využívá služeb Aquaparku. Vyšší 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 zase návštěvníci Aquaparku.

Kapacita konferenčních prostor je srovnatelná pouze se čtyřmi hotely v Praze. Dobrá možnost parkování, kvalitní restaurace a ubytování tak přitahují do Hotelu společnosti, které potřebují zorganizovat školení či konferenci pro velký počet zájemců.

Nájemné z Aquaparku činilo 7 745 000 Kč měsíčně, tj. 92 940 000 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 31.12.2017 tři zaměstnance, kteří působí jako ředitelé řízených společností v rámci výše uvedeného koncernu.

Společnost vykázala za rok 2017 samostatný hospodářský výsledek ve výši 28,2 mil. Kč při tržbách 169 mil Kč. Celková aktiva jsou ve výši 4,8 mld. Kč, přičemž reálná hodnota stanovená na základě ocenění nemovitostí včetně technologií a vybavení Aquaparku a Hotelu je ve výši 4,594 mld. Kč.

Společnost načerpala v 2017 další část bankovního úvěru ve výši 120 mil. Kč a celková nesplacená jistina k 31.12.2017 činí 1,044 mld. Kč. Společnost vyplatila v 2017 dividendu ve výši 300 mil. Kč, z čehož bylo zálohově vyplaceno 200 mil. Kč již koncem roku 2016.

## 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. V roce 2017 pokračoval úspěšný vývoj z předchozího roku. Celkové tržby společnosti dosáhly výše 344 mil. Kč, což je o 54 mil. Kč více než v roce 2016 a bylo to převážně způsobeno převodem gastronomických provozů umístěných v aquaparku zpět od Hotelu pod Aquapark. Výraznou měrou k tomuto úspěchu přispěl rozvoj spolupráce s novými obchodními partnery a vysoká návštěvnost. Aquapark navštívilo v r. 2017 více jak 835 tis návštěvníků, přičemž hodnota průměrné účtenky se zvýšila (na začátku roku 2017 byla průměrná účtenka 681 Kč a na konci roku 724 Kč).

V roce 2017 bylo docíleno zisku ve výši 3 mil. Kč. K tomuto výsledku přispěla i řada úsporných opatření na straně nákladů, především v oblasti energií. Bylo provedeno zejména chemické čištění tepelných zařízení a výměníků, které přineslo významnou úsporu v oblasti nákladů na energie, a to ve výši zhruba 700 tis. Kč ročně.

Nájemné placené vlastníkovu objektu v r. 2017 činilo 93 mil. Kč.

V roce 2017 pokračoval rovněž prodej přebytků elektrické energie vyrobené v kogeneračních jednotkách do veřejné sítě a zároveň došlo i k navýšení vlastní výroby pro spotřebu v Aquaparku a Hotelu.

V průběhu roku 2017 byly realizovány pouze investice menšího rozsahu, a to realizace nového e-shopu za 2 mil. Kč, který významně zvýšil objem tržeb, upgrade tobogánů na RBG technologii za 1,4 mil. Kč nebo realizace nového Aquashopu ve vstupní hale za 0,6 mil. Kč

S ohledem na sezonní vývoj poptávky i v porovnání s konkurenčními podniky vidí vedení společnosti velkou příležitost k nárůstu tržeb zejména v letních měsících tím, že dojde k dalšímu rozšíření kapacity venkovní zahrady. V roce 2017 byly proto dále rozvíjeny úvahy o dalším rozšíření venkovní kapacity areálu a doplnění dalších venkovních atrakcí.

Celý rok probíhala úzká spolupráce se sousedním hotelem, kde Aquapark je hlavním důvodem pobytu většiny hotelových hostů.

Během celého roku probíhala intenzivní marketingová komunikace, jejímž cílem bylo zejména zvýšení návštěvnosti a všeobecného povědomí o Aquapalace Praha. Zároveň byly zintenzivněny prodejní snahy uvnitř Aquapalace zaměřené především na zvýšení průměrné účtenky, což se velmi dobře dařilo.

## **REDVALE a.s.**

Tato společnost je provozovatelem Hotelu, který má v nájmu.

V roce 2017 pokračoval úspěšný vývoj z předchozího roku. Celkové tržby společnosti dosáhly výše 213 mil. Kč, což je sice o 57 mil. Kč méně než v roce 2016, ale bylo to způsobeno převodem gastronomických provozů umístěných v aquaparku zpět od Hotelu pod Aquapark v celkovém objemu tržeb 57.245 tis. Kč. Současně došlo k meziročnímu mírnému poklesu i u ostatních nefinančních ukazatelů. Celkový počet pokojonocí poklesl o 1144 a to z 56.626 v roce 2016 na 55.482 v roce 2017.

Průměrná obsazenost hotelu byla v roce 2017 65,8 % tj. o 1,2% nižší oproti roku 2016. Naopak i přes posilování kurzu koruny od dubna 2017 vzrostla průměrná cena pokoje o 68 Kč, z 2.178

Kč v roce 2016 na 2.246 Kč v roce 2017. Hodnota RevPAR také vzrostla meziročně o 19,- Kč na 1.478,- Kč. Stabilní mírně rostoucí poptávku po ubytování individuální klientely doplnil růst objemu konferenčních akcí. Podařilo se navýšit ceny ubytování prostřednictvím cestovních kanceláří a tím vyvážit mírný pokles objemu přenocování. Stabilní mírně rostoucí poptávku po ubytování individuální klientely doplnil růst objemu 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 1.314tis. Kč, poklesu tržeb F&B hotelu o 539tis. Kč a poklesu ostatních tržeb o 1.464tis. Kč.

V roce 2017 společnost vykázala provozní zisk ve výši 1,2 mil. Kč. Celkový ztráta ve výši 2,6 mil. Kč byla způsobena především ostatními finančními náklady ve výši 4,6 mil. Kč. Hlavní příčinou tohoto stavu bylo posílení CZK, které ovlivnilo realizaci tržeb a související růst kurzových rozdílů. Společnost zaplatila v roce 2017 vlastnímu hotelu nájmem ve výši 65 mil. Kč.

Investice a opravy v roce 2017 směřovaly pouze do menších projektů oproti roku 2016. Novinkou bylo vytvoření designového pokoje VINYL ART a zprovoznění minigolfového hřiště před hotelem se stánkem s drobným občerstvením.

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, jejímž cílem bylo zejména zvýšení návštěvnosti a všeobecného povědomí o rekreačním areálu AQUAPALACE WELLNESS RESORT.

## **V. Informace o hospodářských výsledcích**

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

*Obchodní firma:* AQUAPALACE, a.s.

*Sídlo:* Praha 5 - Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00

*Internetová webová adresa:* [www.aquapalace.cz](http://www.aquapalace.cz)

*IČ* 291 41 729

*DIČ:* CZ 291 41 729

*LEI:* 315700YM1VSZT398QZ88

*Datum založení* 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 vybudovaném na pozemku naproti parkovacím domům.

V roce 2017 navštívilo Aquapark cca 836 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 2017 byla o 1,2% nižší než v roce 2016, ale tento mírný pokles byl kompenzován růstem průměrné ceny pokoje o 3,1% oproti roku 2016.

V roce 2017 společnost neuvadla žádný významný nový produkt nebo službu.

## Aquapark s hotelem



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

Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely (m2)	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 2017 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. Investiční náklady dosáhly částky ca. 180 mil. Kč.

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 jedné obvykle má odpovídající dopad na druhou. Návštěvnost ubytovacích zařízení v ČR neustále stoupá, avšak tempo růstu se však postupně snížilo.

Počet hostů v jednotlivých ubytovacích zařízeních v letech 2011 - 2017

	2013	2014	2015	2016	2017
ČR	15 407 671	15 587 076	17 175 487	18 374 355	20 061 635
Praha	5 899 630	6 096 015	6 573 349	7 070 054	7 652 865

Zdroj: Český statistický úřad

Pražský trh ubytovacích zařízení těží především ze zeměpisné polohy ve středu Evropy, která je atraktivní jak z hlediska turistického tak i obchodního. Za rok 2017 se ubytovalo v Praze celkem 7 652 865 hostů s celkovým počtem 18 056 204 přenocování. V Praze se ubytovalo celkem 6 552 651 zahraničních hostů, což je téměř 6x více než hostů domácích. Čisté využití lůžek v pražských hotelech dosáhlo 67,5% a pokojů 69,5%. (zdroj: Český statistický úřad)

V počtu přenocování zahraničních klientů v ubytovacích zařízeních v Praze za rok 2017 vedou návštěvníci z Německa, Ruska, USA a Velké Británie. (zdroj: Český statistický úřad)

V hotelech čtyřhvězdičkové kategorie se ubytovalo v celé ČR celkem 6 325 426 hostů což je vůči předchozímu roku o cca. 10% lepší výsledek. (zdroj: Český statistický úřad)

V roce 2017 došlo ve srovnání s loňským rokem k růstu počtu ubytovaných hostů v ubytovacích zařízeních v celé ČR o 7,9% a počet přenocování o 6,1%. (zdroj: Český statistický úřad)

V ČR se konalo za rok 2017 celkem 12 542 konferencí s celkem 1 357 000 účastníky, z toho v hotelech 4\* pak 7930 konferencí s celkem 881 822 účastníky. (zdroj: Český statistický úřad)

V Praze se v roce 2017 nacházelo cca 200 čtyřhvězdičkových hotelů a 50 pětihvězdičkových hotelů. (Zdroj. IDNES [https://ekonomika.idnes.cz/praha-hotely-rose-cena-rose-poptavka-expanze-frk-ekonomika.aspx?c=A171016\\_211010\\_ekonomika\\_lre](https://ekonomika.idnes.cz/praha-hotely-rose-cena-rose-poptavka-expanze-frk-ekonomika.aspx?c=A171016_211010_ekonomika_lre))

V roce 2018 bude další vývoj v hotelnictví i nadále ovlivňovat celková ekonomická situace v České republice a EU. 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	10 sálů s celkovou kapacitou až 648 osob	Restaurace, bar, parkoviště s kapacitou 118 míst, přímé propojení s aquaparkem AQUAPALACE PRAHA	www.aquapalace.cz
CLUB HOTEL PRAHA, U motelu 400, 252 43 Průhonice	4*	cca 100	10 salonků s kapacitou 10 až 100 osob	restaurace, bazén, masáže, tenisové kurty, squash, bowling, parkoviště	www.club-hotel-praha.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 salonků 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 salonků 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 salonků 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 sob, 4 salónky pro 30osob	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. Zároveň však synergický efekt plynoucí z provázanosti s aquaparkem a obecného trendu přesunu hotelové klientely ke kvalitnějšímu čtyřhvězdičkovému segmentu ubytování s možností využití času aktivním způsobem dává Hotelu výhody před konkurencí v dané lokalitě. Mimo vlastních atrakcí aquaparku jsou další nezanedbatelnou konkurenční výhodou Aquapalace Hotelu jeho konferenční plochy. Ze studií hotelových trendů vyplývá pravděpodobný nárůst počtu hostů z tzv. „emerging economies“ a tedy i nutnost přizpůsobení spektra poskytovaných služeb multikulturní klientele. Z demografického vývoje pak vyplývá i značný potenciál v poskytování hotelových služeb pro klientelu s věkovým průměrem nad 60 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.

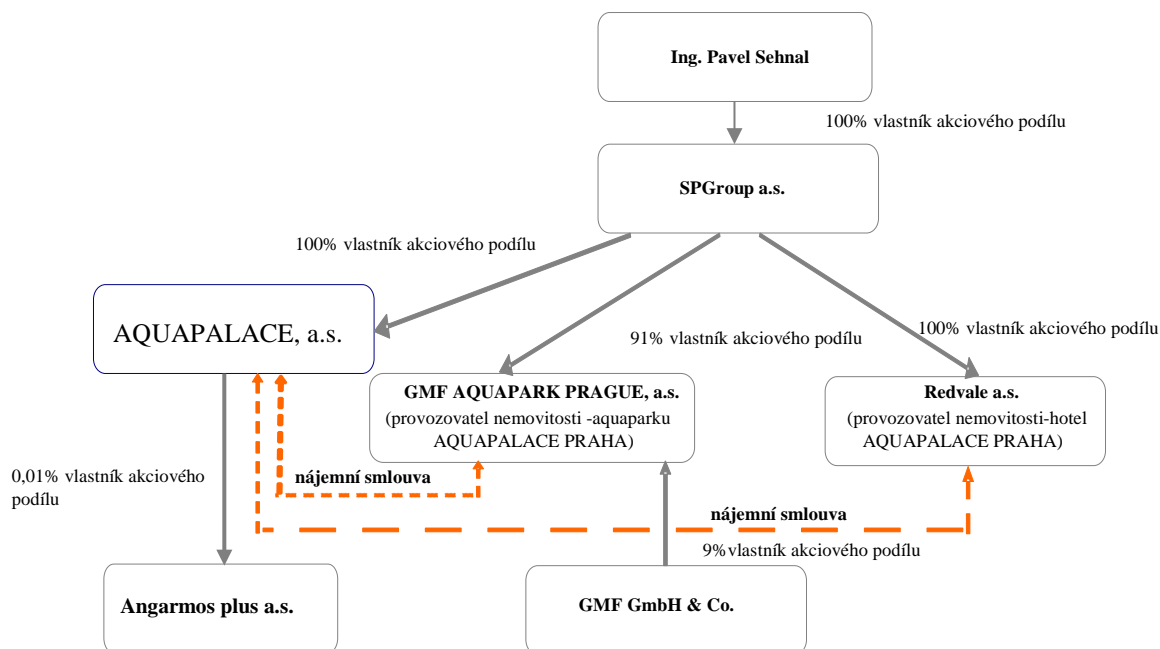
V květnu 2013 schválila SPGroup a.s. jako jediný akcionář společností GREENVALE a.s. a společností AQUAPALACE, a.s. sídlem Praha 5 – Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13 fúzi sloučením těchto společností tak, že společnost GREENVALE a.s. zaniká a nástupnickou společností se stává společnost AQUAPALACE, 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 všechny 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 31.12.2017 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 31.12.2017:



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. vlastní 0,01% podíl ve společnosti Angarmos plus a.s. Majoritní podíl je vlastněn společností SPGroup 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. Opětná 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, Vavřena 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.

## **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 31.12.2017 je:

Ing. Kachlík Petr, člen dozorčí rady, bytem Praha 10 - Dolní Měcholupy, Za Zahradami 398, PSČ 100 00, narozen 1. 6. 1954

*Ing. Petr Kachlík - Vzdělání a praxe*

Petr Kachlík studoval Vysokou školu ekonomickou v Praze. Po absolvování vysoké školy pracoval v letech 1978 - 1985 v Poldi Kladno a Státní bance československé jako systémový programátor. V letech 1985 – 1993 působil Petr Kachlík v oblasti informačních systémů různých společností (Inorga, Ministerstvo zahraničního obchodu, Komerční banka). Od roku 1993 zastával funkci provozního ředitele v Burzovní společnosti pro kapitálový trh, a.s., kde byl zodpovědný za provozní zajištění obchodu s cennými papíry. Od roku 1995 je Petr Kachlík místopředsedou představenstva a a do 31.3.2017 byl rovněž provozním ředitelem SPGroup a.s. Je členem a předsedou dozorčí rady AQUAPALACE, a.s. od dubna 2014.

*Ing. Petr Kachlík - členství v orgánech jiných společností k 31.12.2017:*

Místopředseda představenstva SPGroup a.s. od 30.6.2016; Člen představenstva Total Brokers a.s. od 26.5.2015; Člen představenstva Capital Management Company, a.s. od 20.5.2015; Člen představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 16.7.2014; Člen dozorčí rady Stone Hill a.s. od 24.6.2014; Člen představenstva PVA EURO EXPO, a.s. od 13.8.2014; Člen dozorčí rady Prague Project Developers a.s. od 24.6.2014; Člen dozorčí rady Newvale a.s. od 24.6.2014; Člen dozorčí rady New Property Management a.s. od 13.8.2014; Člen dozorčí rady AAA Průmyslový fond, a.s. od 24.6.2014; Člen dozorčí rady Prague Construction a.s. od 24.6.2014; Člen dozorčí rady Elektroporcelán, a.s. od 24.6.2014; Člen dozorčí rady Prague Property Leader a.s. od 24.6.2014; Člen dozorčí rady AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost od 13.8.2014; Člen dozorčí rady Podnikatelská Komunální a.s. od 24.6.2014; Člen dozorčí rady Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 24.6.2014; Člen představenstva PVA a.s. od 14.6.2017; Člen dozorčí rady TIVERTON a.s. od 1.6.2016; Člen představenstva Total Brokers Partners a.s. od 21.10.2014; Předseda výboru Společenství vlastníků domu Za Zahradami 398, Praha 10; Člen představenstva M.I.P.Group, a.s. od 24.11.2014; Člen dozorčí rady Angarmos plus a.s. od 16.12.2013; Člen správní rady Discovery Park Praha z.ú. od 22.12.2014; Člen představenstva PVA EXPO, a.s. od 13.8.2014, Člen představenstva KOVOPETROL, akciová společnost, v likvidaci od 3.6.2016.

### **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 2017 jsou následující:

Tržby	522,61 mil. Kč
Spotřeba materiálu a nakoupených služeb	181,22 mil. Kč
Osobní náklady	128,01 mil. Kč
Odpisy	103,86 mil. Kč
Ostatní provozní náklady	53,37 mil. Kč
Ostatní provozní výnosy	5,07 mil. Kč
Finanční náklady	42,98 mil. Kč
Hospodářský výsledek před zdaněním	18,3 mil. Kč
Hospodářský výsledek po zdanění	13,2 mil. Kč
Základní kapitál	1 702 mil. Kč
Vlastní kapitál	2 732 mil. Kč
Výše bankovních půjček včetně leasingu	1 044 mil. Kč
Emitované dluhopisy	400 mil. Kč

Detailní hospodaření je uvedeno v příložené konsolidované účetní závěrce za rok 2017 a v příložené samostatné účetní závěrce za rok 2017.

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 31.12.2017.

## **Základní kapitál**

Základní kapitál AQUAPALACE, a.s. k 31.12.2017 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 - 31.12.2017
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.

#### *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.

#### *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.

Řídící 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 tranže 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 tranže 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 přiléhajících 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. tranže úvěru, přičemž 4.4.2018 byla uhrazena poskytovateli SPGroup 2. záloha z části čerpání tranže B).

(h) Smlouvy o poskytnutí zápůjčky

V souvislosti s poskytnutím části úvěru tranže 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.

### **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 2018

Společnost AQUAPALACE, a.s. předpokládá v r. 2018 tržby ve výši 169 mil. Kč, z toho:

- nájemné Aquapark – 93 mil. Kč
- nájemné Hotel – 65 mil. Kč
- poplatek za řízení společností v rámci koncernu – 6 mil. Kč

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

- investiční výdaje běžné na Aquapark – 31,4 mil. Kč
- investiční výdaje běžné na Hotel – 8,9 mil. Kč
- 

Očekávané finanční náklady

- Emise dluhopisů- 4 mil. Kč
- Úroky z úvěru – cca 32 mil. Kč
- 

Společnost AQUAPALACE, a.s. předpokládá hospodářského výsledku ve výši 22,7 mil. Kč.

Provozovatel GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. předpokládá dosažení tržeb ve výši 327,8 mil. Kč a hospodářského výsledku ve výši -21 mil. Kč.

Provozovatel Redvale a.s. předpokládá dosažení tržeb ve výši 227 mil. Kč a hospodářského výsledku ve výši 67,4 mil. Kč.

Z výše uvedeného lze očekávat roční konsolidovaný hospodářský výsledek na úrovni cca 69,1 mil. Kč.

V roce 2018 očekáváme vzestup návštěvnosti i tržeb, přičemž tento trend by měl pokračovat v dalších letech.

Cílem roku 2018 společnosti AQUAPALACE je zajištění dobrého stavu nemovitostí, které tak přispějí ke zvýšeným tržbám provozovatelů.

Z hlediska provozovatele Aquaparku je v r. 2018 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 těmto 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 2017 náleží auditorovi odměna ve výši 60 a 120 tis. Kč (2016: 30 a 60 tis. Kč). V letech 2017 a 2016 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 2017 náleží auditorovi odměna v celkové výši 190 tis. Kč (2016: 190 tis. Kč) a za dceřinou společnost Redvale a.s. v souvislosti s ověřením individuální účetní závěrky za rok 2017 náleží auditorovi odměna v celkové výši 170 tis. Kč (2016: 170 tis. Kč). V letech 2017 a 2016 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 vlastnících 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 nabývat 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.

## VIII. Auditori společnosti

Audit individuální a konsolidované závěrky a výroční zprávy společnosti AQUAPALACE za rok 2017 provedla opět společnost RAVO-AUDIT, s.r.o. 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,

kteří 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 směrnici 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 27.4.2018

  
 Ing. Pavel Sennal  
 člen představenstva

# XI. Zpráva o vztazích

## Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou (Ing. Pavel Sehnal) a ovládanou osobou AQUAPALACE, a.s. za rok 2017

### 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 4, Vavřenova 1440, ovládal k **31. 12. 2017** 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)	Praha 1, Masarykovo nábř. 28	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>	Praha 1, Masarykovo nábřeží 28	630 79 992	Kapitálová společnost
Šroubárna Žatec, a.s. (ŠZ) (konkurz ukončen 24.5.2011)	Žatec, Purkyněho 1161, PSČ 438 42	499 03 527	4.10.2017 vymazáno z OR
Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. (BSKT) <sup>4)</sup>	Praha 1, Masarykovo nábř. 28, okres 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)	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)100% maj. účast CMC</sup>
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) 68,4% maj. účast CMC</sup> <sup>8) 7,3% maj. účast NPM</sup> <sup>9) 8,1% maj. účast LIMITRANA</sup> <sup>16,2% maj. účast SPG</sup>
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> 89% maj. účast ABF
PVA EXPO, a.s.	Praha 9 - Prosek, Mimoňská 645, PSČ 190 00	275 62 913	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
OTK PRINT RO SRL (OTK Rumunsko) <i>(v říjnu 2016 ukončen konkurz)</i>	Str. STEFAN CEL MARE, Nr.1 Ap.7 CAM.2, Judetul Timis TIMISQARA Rumunsko	xxx xx xxx	Polygrafická výroba <sup>3)</sup> 100% maj. účast OTKG Bude vymazáno z OR v Rumunsku
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
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.	Mimoňská 645/2a, Prosek, 190 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 směnářská činnost
No Limits Design a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	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, Louny, PSČ 440 15	282 03 101	Výroba izolátorů <sup>4)</sup> 91,2% maj. účast BSKT
Limitrana Trading Limited (LIMITRANA) <sup>9)</sup>	Diagorou 4, KERMIA BUILDING, 6th floor, Flat/Office 601, P.C. 1097, Nicosia, Cyprus	xxx xx xxx	Holdingská 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 zařízeních*100% maj. účast CMC
Total Brokers Partners a.s. (TBP) (insolvenční řízení skončeno 27.4.2016)	Plynářská 233, Kolín IV, 280 02 Kolín	282 25 562	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb <sup>5)</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	<b>024 47 649</b>	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor 99,99% maj. účast SPGroup <sup>10)</sup> 0,01% maj. účast AQUAPALACE
OTK GROUP, a.s. (OTKG) <sup>3)</sup>	Plynářská 233, Kolín IV, 280 02 Kolín	<b>276 28 116</b>	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
M.I.P. Group, a.s.	Mimoňská 645/2a, Prosek, 190 00 Praha 9	<b>256 66 703</b>	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>11)</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
Od 25.8.2017 Montresor, a.s.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	272 28 762	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Od 7.11.2017 Středočeská rozvojová a.s.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	065 85 507	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Od 20.11.2017 SALEM Beteiligungsverwaltung neunundachtzigste GmbH	Teinfaltstraße 8/4,1010 Wien	xxx xx xxx	Holdingská společnost

#### **I. Způsob a prostředky ovládnutí**

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. byly uzavřeny dodatky č. 1 a č. 2 ke smlouvě o poskytování konzultačních a poradenských služeb.

Mezi společností AQUAPALACE, a.s. a spol. Středočeská rozvojová a.s. byla uzavřena smlouva o poskytnutí zápůjčky dne 14.12.2017.

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. dividendy ve výši 100 mil. Kč, z celkových schválených 300 mil. Kč dividend za rok 2017 (z toho 200 mil. Kč bylo zálohově vyplaceno v roce 2016). Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. SPGroup a.s. prostředky za přefakturaci právních služeb, telefonů a letenky, 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 majetku.

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

Společnost Redvale a.s. uhradila spol. AQUAPALACE, a.s. prostředky za nájem majetku a řízení společnosti.

Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. SLAVIA POJIŠŤOVNA a.s. prostředky za pojištění.

#### **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 28.3.2018

  
 \_\_\_\_\_  
 Ing. Pavel Sehnal  
 předseda představenstva

## Zpráva nezávislého auditora

Akcionáři společnosti AQUAPALACE a.s., Janáčkovo nábřeží 1153/13,  
Praha 5, Smíchov

IČ: 291 41 729, DIČ: CZ29141729

### Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky za účetní období začínající 1. 1. 2017 a končící 31. 12. 2017.

#### **Výrok auditora**

Podle našeho názoru přiložená konsolidovaná účetní závěrka ve všech významných materiálních ohledech podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci skupiny k 31. 12. 2017 a o její finanční výkonnosti a peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2017 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS).

#### **Předmět auditu**

##### **Konsolidovaná účetní závěrka Společnosti, která se skládá z:**

Konsolidovaného výkazu finanční situace – rozvahy sestaveného k datu 31. 12. 2017, dále z Konsolidovaného výkazu úplného výsledku – jehož podstatou jsou výkaz zisku a ztráty vstupujících společností, Konsolidovaného výkazu peněžních toků a Konsolidovaného Výkazu změn vlastního kapitálu za období začínající od 1. 1. 2017 a končící 31. 12. 2017 a sestavených dle platné metodiky IFRS a z Obecných informací, které mají charakter Přílohy účetní závěry za rok 2017.

#### **Základ pro výrok**

Provedli jsme audit konsolidované účetní závěrky společnosti AQUAPALACE a.s. (dále „Společnost“), závěrky vstupujících jednotek jsou sestavené primárně podle českých předpisů, tj. z. č. 563/1991 Sb., v platném znění, vyhlášky 500/2002 Sb., v platném znění a českých účetních standardů pro podnikatele a dále transformované do účetní závěrky sestavené v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena podle předpokladu pokračujícího podniku a na bázi historických cen s **výjimkou ocenění dlouhodobého majetku v nemovitostech v nekonsolidované účetní závěrce a přeřazení tohoto majetku v konsolidované účetní závěrce zpět do položky pozemky, budovy a to v ocenění reálnou hodnotou.**



**Nezávislost**

V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem IESBA přijatým Komorou auditorů České republiky, *jsme na Společnosti nezávislí* a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů.

**Přístup k auditu****Přehled****Hladina významnosti****Celková hladina významnosti: 2 200 000 Kč****Hlavní záležitosti auditu**

Ocenění dlouhodobých hmotných aktiv – nemovitostí, použitého korporátního úvěru a zdroje z emitovaných dluhopisů

Při plánování auditu jsme si stanovili hladinu významnosti a vyhodnotili rizika výskytu nepravdností v účetní závěrce. Konkrétně jsme si určili oblasti, ve kterých vedení uplatnilo svůj úsudek, např. v případě významných účetních odhadů, které zahrnují stanovení předpokladů a posouzení budoucích skutečností, které jsou z podstaty nejisté. Stejně jako při jiných auditech jsme se v i tomto případě zaměřili na rizika obcházení vnitřních kontrol vedením, a to včetně vyhodnocení toho, zda nebyla zjištěna předpojatost, jež by vytvářela riziko výskytu významné nesprávnosti z důvodů podvodu.

Náš audit jsme naplánovali s cílem provést práci v rozsahu dostatečném k vydání výroku k účetní závěrce jako celku, a to při respektování struktury společnosti, jejích účetních procesů a kontrol, a odvětví, ve kterém Společnost působí.

**Hladina významnosti**

Rozsah našeho auditu byl ovlivněn použitou hladinou významnosti. Audit byl plánován tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou. Nesprávnosti jsou významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou. Na základě našeho odborného posudku jsme stanovili určité kvantitativní hladiny významnosti včetně celkové významnosti vztahující se k účetní závěrce jako celku. Na jejich základě jsme společně s kvantitativním posouzením určili rozsah našeho auditu, včetně povahy, načasování a rozsahu auditních postupů a posoudili jsme dopad zjištěných nesprávností na účetní závěrku individuálně i v souhrnu.

**Celková hladina významnosti pro Společnosti** 2 200 000 Kč**Jak byla hladina významnosti určena**4 % z HV před daní a  
necele 1 % z výnosů**Zdůvodnění použitého základu**

Domníváme se, že realizované výnosy a výsledek hospodaření jsou důležitými informacemi v souvislosti s hodnocením finanční výkonnosti Společnosti.

Na základě těchto auditorských postupů jsme se utvrdili v názoru, že se dá prokázat, že v roce 2017 a po datu účetní závěrky v roce 2018 byla učiněna konkrétní opatření na snížení nebo odstranění těchto rizik.

Náš postup ve vztahu k ocenění dlouhodobého majetku, nemovitostí a položek, jejichž ocenění vyžaduje vykazování dle IFRS zahrnoval:

- Posouzení nezávislosti a dovednosti odhadců, analýza použité metody a přesnost zdrojových dat,
- Pochopení procesu celého procesu oceňování, technik odhadců a managementu,
- Obdržení oceňovacích posudků a vyjádření k významu určitých předpokladů,
- Ověření adekvátního zveřejnění v účetní závěrce .a
- Uznávání rizik, která nelze v současné době vyloučit.

### ***Vyjádření k výroční zprávě Společnosti podle ISA 720 a související aplikační doložky KA ČR – ostatní informace ve výroční zprávě***

Ostatními informacemi jsou podle § 2, písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti. Náš výrok k účetní závěrce se na výroční zprávu nevztahuje. Nicméně je naší povinností posoudit, zda ostatní informace nejsou ve výrazném nesouladu s účetní závěrkou nebo zda se nejeví jako významně nesprávné. Naše posouzení výroční zprávy nás nevedlo k domněnce, že výroční zpráva včetně informací o vztazích obsahuje významné nesprávnosti. Tímto posouzením se rozumí zjištění, zda ostatní informace neodporují platným předpisům, zda případné nedodržení předpisů by nebylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

### ***Odpovědnost představenstva a dozorčí rady za účetní závěrku a ostatní informace – výroční zprávu***

Představenstvo je zodpovědné za sestavení účetní závěrky, aby poskytovala věrný a poctivý obraz o finanční situaci, výkonnosti, schopnosti zabezpečit hospodařením účetní jednotky peníze a uchování podnikové podstaty v souladu platnými účetními předpisy. Je zodpovědné za takový vnitřní kontrolní systém, který zabezpečí, aby účetní závěrka neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Představenstvo je povinno posoudit zda Společnost je schopna nepřetržitě trvat v dohledné budoucnosti a zda účetní závěrka vychází z tohoto předpokladu. Výjimkou jsou případy, kdy představenstvo plánuje zrušení a zánik Společnosti. Účetní závěrka pak musí odpovídat ukončení trvání Společnosti v dohledné budoucnosti.

Dohled nad procesem sestavení účetní závěrky ve Společnosti je v odpovědnosti dozorčí rady.

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

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky.

V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou.

Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí, zda je vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky.

Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením, zejména posouzení, zda existují podmínky pro pokračování předpokladu trvání podniku v dohledné budoucnosti, popř. že existuje riziko, které by mohlo tento předpoklad ohrožovat.

Audit obsahuje i posouzení celkové prezentace účetní závěrky, tj. obsah a členění účetní závěrky, formu prezentace tak, aby bylo zajištěno věrné a poctivé zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu o plánování i průběhu auditu. Poskytnout představenstvu informace, že jsme splnili příslušné etické požadavky. Poskytnout představenstvu informace o zjištěných skutečnostech, zejména těch nejdůležitějších, které představují hlavní záležitosti auditu, které mají být popsány ve zprávě auditora, ledaže by se jednalo o záležitosti, jejichž zveřejnění by mělo negativní dopady pro Společnost.

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

<sup>1</sup> V souladu s čl. 10, odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace:

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

Auditorem společnosti jsme byli určení rozhodnutím společnosti SPGroup a.s. jako jediného akcionáře Společnosti, a to ???konsolidované účetní závěrky společnosti AQUAPALACE a.s. za rok 2017.

### **Poskytování neauditorských služeb**

Prohlašujeme, že jsme společnosti AQUAPALACE a.s. ani s ní propojeným obchodním korporacím neposkytli žádné neauditorské služby (viz čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014), které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky

V Praze dne 27. dubna 2018

Auditorská společnost: RAVO-AUDIT s. r. o.  
162 00 Praha 6, U Druhé baterie 1871/21  
Oprávnění č. 82 Komory auditorů České republiky

Auditor:   
Ing. Lenka Rajnochová  
Oprávnění č.2040 Komory auditorů České republiky



**AQUAPALACE, a.s.**

**Konsolidovaná účetní závěrka  
sestavená k a za rok končící  
31. prosince 2017**

## 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 .....	11
2.3 Konsolidační postupy .....	11
2.4 Investice do nemovitostí .....	12
2.5 Pozemky, budovy a zařízení .....	12
2.6 Nehmotná aktiva .....	12
2.7 Snížení hodnoty nefinančních aktiv .....	13
2.8 Dotace .....	13
2.9 Zásoby .....	13
2.10 Leasingy .....	13
2.11 Rezervy .....	14
2.12 Zaměstnanecké požitky .....	14
2.13 Výpůjční náklady .....	14
2.14 Finanční aktiva .....	14
2.15 Finanční závazky .....	15
2.16 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál .....	15
2.17 Dividendy .....	15
2.18 Derivátové nástroje a zajišťovací účetnictví .....	15
2.19 Uznání výnosů .....	16
2.20 Finanční výnosy a finanční náklady .....	16
2.21 Daně ze zisku .....	17
2.22 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků .....	17
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 .....	19
4 Provozní segmenty .....	20
4.1 Výnosy a výsledek hospodaření dle segmentů .....	20
4.2 Aktiva a závazky dle segmentů .....	21
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	23
5.1 Pozemky, budovy a zařízení .....	23
5.2 Nehmotná aktiva .....	24
5.3 Investice do nemovitostí .....	24
5.4 Pohledávky z derivátových operací .....	25
5.5 Zásoby .....	25
5.6 Obchodní a jiné pohledávky .....	26
5.7 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce .....	26
5.8 Emitované dluhopisy .....	27
5.9 Bankovní úvěry .....	28
5.10 Obchodní a jiné závazky .....	29
5.11 Leasing .....	29
5.12 Vložený kapitál .....	30
5.13 Tržby .....	30
5.14 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek .....	30

5.15	Osobní náklady .....	30
5.16	Správa a vedení podniku, poradenské služby .....	31
5.17	Finanční náklady .....	31
5.18	Daně ze zisku.....	31
5.18.1	Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření.....	31
5.18.2	Odložená daň ve výkazu finanční situace .....	32
5.19	Odměny statutárního auditora .....	32
6	Transakce se spřízněnými stranami.....	33
6.1	Osoba ovládající.....	33
6.2	Dceřiné společnosti .....	33
6.3	Transakce se spřízněnými stranami .....	33
6.4	Odměny klíčového vedení .....	36
7	Řízení finančního rizika .....	37
7.1	Kategorie finančních nástrojů .....	37
7.2	Úvěrové (kreditní) riziko.....	37
7.3	Úrokové riziko.....	38
7.4	Měnové riziko .....	38
7.5	Riziko likvidity .....	39
7.6	Vývoj závazků z financování .....	40
7.7	Oceňování reálnou hodnotou .....	40
7.8	Řízení kapitálu.....	40
8	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky .....	41
9	Události po rozvahovém dni .....	41
10	Schválení účetní závěrky.....	41

AQUAPALACE, a.s.

## Konsolidovaný výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2017

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2017	31/12/2016
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Pozemky, budovy a zařízení	5.1	4 568 073	4 665 678
Nehmotná aktiva	5.2	1 462	660
Odložená daňová pohledávka	5.18	681	2 253
Finanční investice	6.3	1	1
Pohledávky z derivátových operací	5.4	4 912	-
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>4 575 129</b>	<b>4 668 592</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Zásoby	5.5	8 689	7 484
Obchodní a jiné pohledávky	5.6	61 998	51 712
Poskytnuté půjčky	6.3	-	7 427
Náklady příštích období		2 938	1 013
Peněžní prostředky	5.7	203 932	125 669
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>277 557</b>	<b>193 305</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>4 852 686</b>	<b>4 861 897</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Vložený kapitál	5.12	1 932 604	1 932 604
Nerozdělené výsledky		749 316	836 030
Kumulovaný ostatní úplný výsledek		3 979	-
		<b>2 685 899</b>	<b>2 768 634</b>
Nekontrolní podíly		46 480	55 418
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>2 732 379</b>	<b>2 824 052</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Emitované dluhopisy	5.8	399 506	399 476
Bankovní úvěry	5.9	974 701	926 914
Odložený daňový závazek	5.18	610 552	606 422
Závazky z pozastávek	5.10	-	221
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>1 984 759</b>	<b>1 933 033</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Obchodní a jiné závazky	5.10	65 610	56 187
Bankovní úvěry	5.9	69 668	48 625
Závazek ze splatné daně z příjmu		270	-
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>135 548</b>	<b>104 812</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>2 120 307</b>	<b>2 037 845</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>4 852 686</b>	<b>4 861 897</b>





AQUAPALACE, a.s.

**Konsolidovaný výkaz úplného výsledku**

za rok končící 31. prosince 2017

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Tržby	5.13	522 610	168 371
Spotřeba materiálu a nakoupených služeb	5.14	-181 220	-62 765
Osobní náklady	5.15	-128 007	-36 348
Odpisy	5.1 / 5.2	-103 855	-36 148
Reklamní náklady		-25 016	-12 863
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.16	-7 818	-9 395
Prodané zboží		-5 017	-1 762
Nájemné z pronájmu investic do nemovitostí	5.3	-	105 320
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	5.3	-	-1 540
Ostatní provozní výnosy		5 067	1 779
Ostatní provozní náklady		-15 519	-3 490
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>61 225</b>	<b>111 159</b>
Úrokové výnosy		15	262
Finanční náklady	5.17	-42 981	-29 591
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>18 259</b>	<b>81 830</b>
Daň ze zisku	5.18	-5 039	10 753
<b>Zisk po zdanění za rok</b>		<b>13 220</b>	<b>92 583</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>			
Přecenění derivátů v rámci zajištění peněžních toků			
<i>Čistý zisk z přecenění</i>		4 654	-
<i>Recyklace přecenění do výsledku hospodaření</i>		258	-
		4 912	-
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku		-933	-
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok</b>		<b>3 979</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>		<b>17 199</b>	<b>92 583</b>
<b>Zisk připadající:</b>			
Vlastníkům mateřského podniku		13 287	91 373
Nekontrolním podílům		-66	1 210
<b>Zisk po zdanění za rok</b>		<b>13 220</b>	<b>92 583</b>
<b>Celkový úplný výsledek připadající:</b>			
Vlastníkům mateřského podniku		17 266	91 373
Nekontrolním podílům		-66	1 210
<b>Celkový úplný výsledek po zdanění za rok</b>		<b>17 199</b>	<b>92 583</b>



## AQUAPALACE, a.s.

## Konsolidovaný výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2017

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
Zisk za rok		13 220	92 583
Úpravy o:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	5.8	5 039	-10 753
Odpisy	5.1 / 5.2	103 855	36 148
Úrokové výnosy		-15	-262
Úrokové náklady	5.7	36 132	26 780
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	5.3	-	1 540
Kurzová ztráta související s peněžními prostředky		1 092	-
		159 323	146 036
Zvýšení zásob		-1 205	-596
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek		-12 211	18 671
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		25 808	-18 742
		171 715	145 369
Přijaté úroky		15	52
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>		<b>171 730</b>	<b>145 421</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>			
Výdaje spojené s pořízením pozemků, budov a zařízení / investic do nemovitostí / nehmotných aktiv	5.1 / 5.2 / 5.3	-7 183	-9 733
Splacení poskytnuté půjčky	6.3	7 427	-
Peněžní prostředky nabyté převzetím ovládaní	6.3	-	46 549
Peněžní prostředky nabyté fúzí	6.3	-	1 094
<b>Čisté peníze generované z investiční činnosti</b>		<b>244</b>	<b>37 910</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>			
Čerpání bankovního úvěru	5.9	119 735	-
Splátky bankovních úvěrů a jiných půjček	5.9	-63 511	-99 216
Splátky závazků z finančního leasingu	5.11	-1 020	-335
Placené úroky		-35 197	-8 955
Placené dividendy	6.3	-100 000	-
Výdaje spojené s čerpáním bankovního úvěru	5.9	-12 626	-11 381
Výdaje spojené se změnou emisních podmínek	5.8	-	-291
<b>Čisté peníze použité ve financování</b>		<b>-92 619</b>	<b>-120 178</b>
<b>Čisté zvýšení peněžních prostředků</b>		<b>79 355</b>	<b>63 153</b>
<b>Peněžní prostředky na počátku roku</b>		<b>125 669</b>	<b>62 516</b>
Kurzové rozdíly plynoucí z přepočtu peněžních prostředků		-1 092	-
<b>Peněžní prostředky na konci roku</b>	5.7	<b>203 932</b>	<b>125 669</b>



AQUAPALACE, a.s.

## Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2017

(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 1/1/2016</b>	<b>1 702 000</b>	<b>231 928</b>	<b>943 630</b>		<b>2 877 558</b>	-	<b>2 877 558</b>
<b>Změny v roce 2016</b>							
Korekce investice vlastníka (pozn. 5.12)	-	-1 324	-	-	-1 324	-	-1 324
Dopad fúze se spřízněnou společností (pozn. 6.3)	-	-	1 027	-	1 027	-	1 027
Dopad převzetí ovládnání (pozn. 6.3)	-	-	-	-	-	54 208	54 208
Dividendy (pozn. 6.3)	-	-	-200 000	-	-200 000	-	-200 000
Celkový úplný výsledek	-	-	91 373	-	91 373	1 210	92 583
<b>Zůstatek k 31/12/2016</b>	<b>1 702 000</b>	<b>230 604</b>	<b>836 030</b>	-	<b>2 768 634</b>	<b>55 418</b>	<b>2 824 052</b>
Změna účetní metody (pozn. 3.1)	-	-	-	-	-	-8 872	-8 872
<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>

## 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. (dále jen „Skupina“). 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. Bližší informace k transakci jsou poskytnuty v části 3.1.

## 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. 2017 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 2016:

- Novelizace IAS 7 *Výkaz peněžních toků* nazvaná „*Disclosure Initiative*“ požaduje zveřejnit souhrnné informace o dlužích společností a jejich přehledném vývoji mezi počátečním a konečným zůstatku. Skupina zahrнула do zveřejnění novou tabulku zobrazující sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku celkových dluhů.
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná „*Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses*“ vyjasňuje výpočet a uznání odložené daňové pohledávky u nerealizovaných ztrát z finančních aktiv. Skupina nevykazuje žádná taková aktiva, na něž by se novelizace vztahovala.
- Novelizace IFRS 12 *Zveřejnění účastí v jiných jednotkách* plynoucí z *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2014-2016* vyjasňuje, že účetní jednotka nemusí zveřejnit sumarizované finanční informace týkající se jejich účastí v dceřiných, přidružených a společných jednotkách, pokud ty jsou klasifikovány jako držené k prodeji (nebo zahrnuté do vyřazovaných skupin takto klasifikovaných). Toto je přitom jediný ústupek z požadavků na zveřejnění obsažených v IFRS 12 pro takovéto účasti. Skupina nevykazuje žádná aktiva držená k prodeji.

#### **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.

Novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2018

- 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 předplaceny, 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 neočekává zásadní dopad do účetní závěrky roku 2018 a dále v důsledku přijetí nového IFRS 15. Skupina si uvědomuje rozšířenější požadavky na zveřejnění informací, které bude naplňovat.

*Přechod na IFRS 15*

Skupina přijme 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. V důsledku tak nebude upravováno srovnávací období, tj. ro 2017 a zůstatky k 31. 12. 2017.

- 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 činnost Skupiny není očekáván zásadní dopad IFRS 9 na výkaznictví Skupiny k 1. 1. 2018. Skupina nevykazuje žádná finanční aktiva v majetkových nebo dluhových cenných papírech, která by byla oceňována reálnou hodnotou. Všechna finanční aktiva prezentovaná k 31. 12. 2017 jsou v dosavadní kategorii „Půjčky a pohledávky“ a jedná se v zásadě pouze o obchodní pohledávky a peněžní prostředky. Tyto finanční aktiva jsou oceňovaná zůstatkovou hodnotou za použití efektivní úrokové míry a od 1. 1. 2018 budou klasifikována do kategorie „Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou“ dle IFRS 9.

*Snížení hodnoty finančních aktiv*

IFRS 9 nahrazuje model uskutečněných ztrát používaný dle IAS 39 model 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 jsou oceňovaná zůstatkovou hodnotou a jedná se o obchodní pohledávky a peněžní prostředky. Na obchodní pohledávky bude Skupina aplikovat přístup celoživotní očekávané ztráty, zatímco na peněžní prostředky přístup 12ti měsíční očekávané ztráty. Skupina nepředpokládá růst ztrát ze snížení hodnoty finančních aktiv v důsledku přijetí IFRS 9, neboť z analýzy

úvěrových ztrát obchodních pohledávek za poslední dva roky, hodnota skutečně odepsaných pohledávek je malá a hodnotově nevýznamná. 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 %) představují zůstatky vůči mateřské společnosti SPGroup a.s. a jiným spřízněným společnostem ve skupině SPGroup. V jejich případě může docházet k časovému zpoždění v úhradě, ale dle historie uskutečněných transakcí, nikdy nebylo nutné vzniklé pohledávky za spřízněnými stranami odepisovat. Dopad přijetí IFRS 9 k 1. 1. 2018 by tak měl být minimální, nevýznamný a neměl by zásadně ovlivnit (snížit) výsledky a finanční situaci Skupiny prezentovanou v budoucích účetních závěrkách ve srovnání s prezentací poskytovanou doposud.

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 (podzim 2017) s pozitivním výhledem. Skupina posoudila možné znehodnocení peněžních prostředků uložených u bank spíše za nízké, avšak nikoliv za velmi nízké s ohledem na publikované posouzení úvěrového rizika externími agenturami. Použití IFRS 9 může vést k uznání dodatečné ztráty do výsledku hospodaření k 1. 1. 2018.

#### *Klasifikace – Finanční závazky*

IFRS 9 přebírá 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 nepovede k žádné změně ve výkaznictví.

#### *Zajišťovací účetnictví*

Při prvotní aplikaci IFRS 9 lze 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 vzhlízející 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. Existující vztahy zachycené jako zajišťovací účetnictví v této účetní závěrce splňují požadavky i IFRS 9 a jsou v souladu se strategií Skupiny aplikovanou pro řízení úrokového rizika. Skupina vyhodnotila dosavadní postup a požadavky IFRS 9 a neočekává žádné změny v zachycení sjednaných derivátových nástrojů využívaných v rámci zajištění peněžních toků.

#### *Přechod na IFRS 9*

Změny v účetních pravidlech vyplývající z použití IFRS 9 budou obecně aplikovány retrospektivně, avšak Skupina využije možnost nepřepočítávat srovnatelné informace za období před rokem 2018. Případné rozdíly v účetních hodnotách finančních aktiv a finančních závazků vyplývající z prvního použití IFRS 9 budou zachyceny v nerozdělených výsledcích k 1. 1. 2018. Stejně tak model řízení finančních aktiv bude 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 nebude mít žádný 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 současná pravidla již nastavená jsou v souladu s interpretací, proto není očekáván 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. Skupiny v současnosti nevykazuje žádnou investici do nemovitostí a není očekáván zásadní dopad do účetní závěrky Skupiny v dalších letech.

- 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 nebude mít dopad na budoucí účetní závěrku Skupiny.

#### Novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2019 a později

- 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 nevypověditelné. Konkrétní dopady přijetí IFRS 16 vedení Skupiny bude analyzovat během roku 2018.

- 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. 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 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.

## **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 ovládány. 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 dceřiné společnosti upravena, aby byla zajištěna shoda s účetními pravidly použitými Společností v konsolidované účetní závěrce.

## 2.4 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držena 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 vykazání 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.

Investice do nemovitostí, které přestanou být pronajímány a začnou být využívány / provozovány v souvislosti s hlavní výdělečnou činností, jsou převedeny do kategorie Pozemky, budovy a zařízení. K datu reklasifikace je reálná hodnota nemovitostí uvážena jako pomyslná pořizovací cena nemovitostí v kategorie Pozemky, budovy a zařízení.

## 2.5 Pozemky, budovy a zařízení

Pozemky, budovy a zařízení zahrnují aktiva držena 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 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. Je-li to vhodné, zahrnuje ocenění aktiva taktéž v současné hodnotě odhad nákladů na likvidaci a odstranění aktiva.

Aktiva, která byla dříve vykazována jako investice do nemovitostí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření, jsou k datu reklasifikace oceněna pořizovací cenou, kterou je reálná hodnota k datu reklasifikace.

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.

## 2.6 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.

## 2.7 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 získatelná částka aktiva a porovnána s jeho účetní hodnotou. Pokud není možné odhadnout zpětně získatelnou částku individuálního aktiva, je posouzení znehodnocení provedeno na úrovni peněžotvorné jednotky, k níž je aktivum přiřazeno. Je-li zpětně získatelná částka aktiva nebo peněžotvorné jednotky nižší než relevantní účetní hodnota, je ve výši rozdílu zachycena ztráta ve výsledku hospodaření.

Zpětně získatelná 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.

## 2.8 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.

## 2.9 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.

## 2.10 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 uvážena 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.

**2.11 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 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 Skupina náhradu obdrží, pokud vypořádá závazek, a částka nároku je spolehlivě ocenitelná.

**2.12 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 příslibené 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.

**2.13 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.

**2.14 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.

Skupina ke každému rozvahovému dni zjišťuje, zdali u pohledávek nedošlo k naplnění některého z indikátorů snížení hodnoty. Podle nich došlo ke zhoršení pohledávky, pokud existuje objektivní důkaz zhoršující výhled na budoucí peněžní toky, které by měla Skupina získat. Objektivními důkazy přitom může být:

- 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.

Ztráta ze snížení hodnoty je dána rozdílem mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry.

Skupina odúčtuje pohledávku pouze, pokud ji vyprší 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.

### **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.

### **Realizovatelná finanční aktiva**

Realizovatelná finanční aktiva běžně zahrnují kótované akcie, směnky a dluhopisy, které jsou obchodovány na aktivním trhu a jsou oceňovány v reálné hodnotě s přeceněním zachyceným do ostatního úplného výsledku a kumulovaného v samostatné složce vlastního kapitálu. Tyto finanční aktiva Skupina nevykazuje, avšak do kategorie zahrnuje majetkové podíly a akcie, které nejsou drženy k obchodování a které nemají cenu kótovanou na aktivním trhu a jejichž reálnou hodnotu nelze spolehlivě stanovit. Investice je oceněna ve výši pořizovacích nákladů upravených o ztráty ze snížení hodnoty, jejichž případné zrušení v pozdějším období je zakázáno.

Případné dividendy jsou uznány jako výnos v okamžiku, kdy Skupině vznikne nárok na dividendu.

## **2.15 Finanční závazky**

S ohledem na klasifikaci finančních závazků Skupina 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.

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

## **2.16 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.

## **2.17 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.

## **2.18 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 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 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.

## **2.19 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 a zúčtována do výsledku hospodaření v okamžiku čerpání služby zákazníkem.

#### 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.

## **2.20 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 očekávanou dobu trvání finančního aktiva / závazku k jeho čisté účetní hodnotě.

## 2.21 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 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 rozdílly 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 rozdílu 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 a (ii) položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastním kapitálu. Skupina neevduje žádný dopad do účetní výkazů, s nimiž by souvisela odložená daň účtovaná mimo výsledek hospodaření.

## 2.22 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 prezentované 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.

##### **Okamžik uznání výnosů z prodeje prostřednictvím tzv. elektronické peněženky**

Zákazníci aquaparku mají možnosti si zřídit a využívat tzv. elektronickou peněženku, tj. virtuální osobní účet, na který si uloží peněžní prostředky a později z něj realizují platby při nákupu služeb / zboží. Peněžní příjmy byly v minulosti, když byly peněženky jako produkt zaváděny, uznány a vykázány jako výnos z prodeje v okamžiku realizace peněžní platby bez ohledu na skutečnost, že v daný moment nebylo ze strany Skupiny poskytnuto zákazníkovi plnění. Zákazník si v daný moment však pouze předplatil službu / zboží, které si fakticky pořídí později.

V roce 2017 Skupina posoudila dopad těchto transakcí, jejichž objem postupně narůstal a počínaje rokem 2017 začala používat nové účetní pravidlo, které koresponduje s požadavky IFRS. Peněžní platba přijatá od zákazníka je prvotně uznána jako závazek – výnos příštích období ve výkazu finanční situace a do výsledku hospodaření je uznána jako výnos z prodeje v okamžiku, kdy zákazník skutečně nakoupí službu / zboží z elektronické peněženky a Skupina mu takovou službu / zboží poskytne.

V důsledku této změny Skupina vyčíslila zůstatek nevyužitých elektronických peněženek k 1. 1. 2017 ve výši 8 872 tis. Kč. Tato částka představuje peněžní prostředky přijaté před rokem 2017, k nimž se váže okamžik uznání výnosu v roce 2017, případně později. Skupina přistoupila k použití nového účetního pravidla retrospektivně, ale bez úpravy srovnávacího období, neboť se tato úprava týká dceřiné společnosti GMF AQUAPARK PRAHA, a.s., která byla převzata k 1. 9. 2016 a dopad do výsledku roku 2016 za čtyři měsíce by byl nevýznamný.

Ve výkazu změn vlastního kapitálu je snížen počáteční stav k 1. 1. 2017 o částku 8 872 tis. Kč (konkrétně v položce nekontrolních podílů) a současně došlo k uznání závazku – výnosu příštích období.

##### **Převzetí ovládání ve společnostech GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s.**

K 1. 9. 2016 došlo k uzavření koncernové smlouvy mezi společností AQUAPALACE, a.s. (řídící osoba) na jedné straně a společnostmi GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s a Redvale a.s. (řízené osoby) na straně druhé. Ač všechny společnosti jsou vlastněny společností SPGroup a.s. a ve svém důsledku také touto společností ovládány, resp. z nejvyšší úrovně ovládány jediným akcionářem kterým je Ing. Pavel Sehnal, došlo uzavřením koncernové smlouvy v přesunu přímého ovládání nad společnostmi GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s a Redvale a.s. do společnosti AQUAPALACE, a.s. Ta od září 2016 plně rozhoduje o finančních a provozních záležitostech obou řízených společností a ty se staly nově dceřinými společnostmi a jsou zahrnuty plně v této konsolidované účetní závěrce. Důvodem vytvoření koncernu je následné čerpání bankovního úvěru ve výši 1 000 mil. Kč od konsorcia bank vedeného UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., neboť všechny společnosti zahrnuté do konsorcia jsou spoludlužníky.

Uskutečněná transakce byla vyhodnocena jako podniková kombinace pod společným ovládním, neboť nedošlo ke změně nejvyšší ovládající osoby, kterou 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 je uznána jako prvotní ocenění nekontrolních podílů, protože společnost AQUAPALACE, a.s. společnostmi nevládní, pouze je ekonomicky ovládá.

Vzhledem k tomu, že ovládání bylo získáno k 1. 9. 2016, jsou výnosy a náklady obou dceřiných společností konsolidovány až od tohoto okamžiku, nikoliv za celý rok 2016. Výsledek hospodaření dceřiných společností dosažený za rok 2016 do konce srpna je vnímán jako výsledek před akviziční, který je promítnut do prvotního ocenění nabyvaných čistých aktiv, resp. nekontrolního podílu.

Důsledkem transakce je reklasifikace do té doby pronájemných nemovitostí vykazovaných jako investice do nemovitostí do majetku užívaného vykazovaného v rámci kategorie pozemky, budovy a zařízení, neboť dceřiné společnosti jsou provozovateli aquaparku a hotelu v najatých nemovitostech. Konsolidovaná účetní závěrka tak (i) za období leden až srpen 2016 vykazuje investice do nemovitostí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření a související výnosy z pronájmu a (ii) za období září až prosinec užívaná dlouhodobá aktiva, výnosy z poskytovaných služeb – vstupné do aquaparku, hotelové ubytování, stravování a související odpisy.

Vzhledem k atypičnosti uskutečněné transakce a převzetí účetního ocenění aktiv a závazků dceřiných společností do této konsolidované účetní závěrky, je ocenění dlouhodobých aktiv uváženo i včetně historického

ocenění oprávek, které jsou v dceřiných společnostech evidovány a které by při zachycení podnikové kombinace metodou akvizice byly k datu akvizice nulové.

### 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**

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. Ačkoliv za prezentovaná období jsou opravné položky zachyceny, jde pro Skupinu o zanedbatelné riziko, neboť většina prodejů v aquaparku i hotelu je hrazena v hotovosti nebo prostřednictvím platební karty v okamžiku uskutečnění prodeje.

#### **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

Vznikem koncernu v roce 2016 došlo uspořádání provozních segmentů, které 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. Před vznikem koncernu Společnost operovala pouze jako pronajímatel nemovitostí a po vzniku koncernu vedení rozlišuje 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 popsány 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. 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>

Níže jsou poskytnuty informace o výnosech a výsledku provozních segmentů za období od 1. 9. 2016 do 31. 12. 2016, tj. za období po vzniku koncernu:

V tis. Kč	Aquapark	Hotel	Celkem
<b>Výnosy</b>			
poskytování služeb	60 186	83 333	143 519
prodej zboží	779	243	1 022
pronájem (operativní leasing)	35 405	4 113	93 098
Celkové tržby	96 370	87 689	237 639
Vnitroskupinové tržby	-14 245	-1 443	-69 268
<b>Tržby celkem od externích zákazníků</b>	<b>82 124</b>	<b>86 246</b>	<b>168 371</b>
Odpisy	-26 088	-10 060	-36 148
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním dle segmentu</b>	<b>8 921</b>	<b>10 607</b>	<b>19 528</b>



Nealokovaný výsledek hospodaření	-	-	93 170
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	-	-	-1 540
Úrokové výnosy	-	-	262
Úrokové náklady	-	-	-29 590
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním za Skupinu</b>			<b>81 830</b>

Nealokovaný výsledek hospodaření je dán zejména výsledkem za období roku 2016 do 31. 8. 2016, tj. výnosy z pronájmu investic do nemovitostí a souvisejícími náklady.

## 4.2 Aktiva a závazky dle segmentů

K 31. 12. 2017 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	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>

<i>V tis. Kč</i>	<b>Aquapark</b>	<b>Hotel</b>	<b>Celkem</b>
<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>

K 31. 12. 2016 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	264	395	660
Pozemky, budovy a zařízení	3 241 461	1 424 217	4 665 678
Zásoby	1 908	5 576	7 484
Ostatní provozní aktiva	56 587	25 992	82 579
<b>Aktiva dle segmentu celkem</b>	<b>3 300 220</b>	<b>1 456 180</b>	<b>4 756 400</b>
<b>Nealokovaná aktiva</b>			
Ostatní finanční aktiva			7 428
Odložená daňová pohledávka			2 253
Ostatní nealokovaná aktiva			97 063

<b>Aktiva celkem za Skupinu</b>				<b>4 861 897</b>
<hr/>				
<i>V tis. Kč</i>	<b>Aquapark</b>	<b>Hotel</b>	<b>Celkem</b>	
<b>Přírůstky dlouhodobých aktiv</b>	<b>8 452</b>	<b>1 647</b>	<b>10 099</b>	
<hr/>				
<i>V tis. Kč</i>	<b>Aquapark</b>	<b>Hotel</b>	<b>Celkem</b>	
<b>Závazky dle segmentu celkem</b>	<b>20 398</b>	<b>20 062</b>	<b>40 460</b>	
<hr/>				
<b>Nealokované závazky</b>				
Úvěry a výpůjčky vč. emise dluhopisů			1 375 015	
Odložený daňový závazek			606 422	
Ostatní nealokované závazky			15 948	
<hr/>				
<b>Závazky celkem za Skupinu</b>				<b>2 037 845</b>
<hr/>				

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 1/1/2016</b>	-	-	-	-	-	-
převod z investic do nemovitostí	493 670	4 127 218	70 407	-	5 234	4 696 529
dopad převzetí ovládnání	-	237	15 846	3 174	69	19 326
zúčtování obdržené dotace	-	-2 680	-	-	-	-2 680
pořízení	-	-	228	-	296	524
převod dokončených investic	-	471	96	-	-567	-
<b>Zůstatek k 31/12/2016</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>
<b><u>Oprávký</u></b>						
<b>Zůstatek k 1/1/2016</b>	-	-	-	-	-	-
dopad převzetí ovládnání	-	-38	-9 733	-2 321	-	-12 092
odpisy	-	-27 497	-8 297	-135	-	-35 929
<b>Zůstatek k 31/12/2016</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>
<b><u>Zůstatková hodnota</u></b>						
K 31/12/2016	493 670	4 097 711	68 547	718	5 032	4 665 678
<b>K 31/12/2017</b>	<b>493 670</b>	<b>4 017 680</b>	<b>50 823</b>	<b>495</b>	<b>5 405</b>	<b>4 568 073</b>
<b><u>Zůstatková hodnota aktiv držených na finanční leasing</u></b>						
K 31/12/2016	-	-	2 054	-	-	2 054
<b>K 31/12/2017</b>	-	-	<b>822</b>	-	-	<b>822</b>

K 1. 9. 2016 došlo k převodu majetkových položek vykazovaných do té doby jako soubor vybavených nemovitostí pod označením investice do nemovitostí – viz pozn. 5.3. Reálná hodnota stanovená k datu převodu ve výši 4 696 529 tis. Kč byla alokována na jednotlivé majetkové položky zahrnuté kategorie pozemky, budovy a zařízení a představuje jejich pořizovací cenu pro další vykazování v rámci této položky. S výjimkou pozemků jsou všechny odepisovány od září 2016 po dobu odhadované doby použitelnosti.

Převod z investic do nemovitostí byl vyvolán převzetím ovládnání ve společnostech, které nemovitosti od počátku provozují. Důsledkem byl vytvořen nový konsolidační celek k 1. 9. 2016, do něhož byly pořízeny majetkové položky nově ustanovených dceřiných společností. Vzhledem k tomu, že šlo o podnikovou kombinaci pod společným ovládnáním, při níž nedošlo ani ke změně vlastnických podílů, je převzato historické ocenění všech majetkových položek včetně oprávek.

Aktiva na finanční leasing jsou uvažována jako zajištění souvisejících závazků z finančního leasingu (viz pozn. 5.11). 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

<i>V tis. Kč</i>	Software	Nehmotná aktiva v pořizení	Celkem
<b><u>Pořizovací náklady</u></b>			
<b>Zůstatek k 1/1/2016</b>	-	-	-
dopad převzetí ovládní pořizení	5 615	-	5 615
	-	13	13
<b>Zůstatek k 31/12/2016</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>
<b><u>Oprávký</u></b>			
<b>Zůstatek k 1/1/2016</b>	-	-	-
dopad převzetí ovládní	-4 749	-	-4 769
odpisy	-219	-	-219
<b>Zůstatek k 31/12/2016</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>
<b><u>Zůstatková hodnota</u></b>			
K 31/12/2016	647	13	660
<b>K 31/12/2017</b>	<b>1 462</b>	<b>-</b>	<b>1 462</b>

## 5.3 Investice do nemovitostí

Společnost AQUAPALACE, a.s. je vlastníkem nemovitostí, které tvoří komplex aquaparku a hotelu. Tyto nemovitosti byly pronajímány do konce září 2016 společností – provozovatelům – GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a REDVALE a.s. a byla vykazovány jako investice do nemovitostí. K 1. 9. 2016 přešlo na AQUAPALACE ovládní a byla započata konsolidace provozovatelům a nemovitosti byly převedeny do kategorie Pozemky, budovy a zařízení.

Následující tabulka zobrazuje vývoj investic do nemovitostí ve srovnávacím období a reálnou hodnotu k 30. 8. 2016, která byla uvážena jako pomyslná pořizovací cena při převodu nemovitostí (souhrnu všech majetkových složek do té doby takto vykazovaných) do kategorie Pozemky, budovy a zařízení, v rámci níž byla rozalokována mezi pozemky, stavby, stroje a zařízení (viz pozn. 5.1).

<i>v tis. Kč</i>	Komplex nemovitostí (aquapark a hotel)
<b>Zůstatek k 1/1/2016</b>	<b>4 688 507</b>
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění	8 439
přírůstky z titulu nových investic do nemovitostí	1 123
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-1 540
<b>Zůstatek k 30/8/2016</b>	<b>4 696 529</b>

V souvislosti s investicemi do nemovitostí uznal AQUAPALACE ve výsledku hospodaření za rok 2016 následující položky (hodnoty pouze za 8 měsíců do data reklasifikace):

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2017	Období končící 31/8/2016
Nájemné za aquapark	-	61 960
Nájemné za hotel	-	43 360
<b>Celkové nájemné z investic do nemovitostí</b>	<b>-</b>	<b>105 320</b>

<i>v tis. Kč</i>		<b>2016</b>
Přímé provozní náklady vč. údržby aquapark	-	1 790
Přímé provozní náklady vč. údržby hotelu	-	3 523
<b>Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí</b>	<b>-</b>	<b>5 313</b>

#### 5.4 Pohledávky z derivátových operací

<i>v tis. Kč</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Úrokový swap v zajišťovacím vztahu	4 912	-

V květnu 2017 Skupina uzavřela v návaznosti na úvěrovou smlouvu, na jejímž základě byl poskytnut úvěr od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., dva úrokové swapy (IRS). Další dva úrokové swapy byly uzavřeny ve čtvrtém kvartálu roku 2017 a celkově tak došlo k zajištění úrokového rizika spojeného s 50 % objemu čerpaného úvěru. Prostřednictvím sjednaných IRS je směřována variabilní úroková sazba na vymezené části úvěru za fixní úrokovou sazbu. Úrokové swapy umožňují 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 stanovenou k 31. 12. 2017:

<i>v tis. Kč</i>	Fixní úroková sazba z IRS	Nominální hodnota k 31/12/2017	Reálná hodnota k 31/12/2017
IRS 01 z 23. 5. 2017	0,75 %	188 480	3 245
IRS 02 z 31. 5. 2017	0,45 %	95 536	2 010
IRS 03 z 11. 10. 2017	0,95 %	192 169	430
IRS 04 z 27. 10. 2017	0,80 %	95 536	-773
<b>Úrokové swapy celkem</b>	<b>x</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. 2017 vyjadřuje pohledávku Skupiny 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 bude postupně zvyšovat:

- 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.

#### 5.5 Zásoby

<i>v tis. Kč</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Materiál a suroviny	7 177	5 662
Zboží	1 511	1 822
<b>Zásoby celkem</b>	<b>8 689</b>	<b>7 484</b>

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

## 5.6 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Obchodní pohledávky, brutto	52 604	49 777
Opravné položky	-1 172	-261
Obchodní pohledávky, netto	51 432	49 516
Poskytnuté zálohy	3 932	990
Pohledávky vůči státu	612	1 002
Ostatní pohledávky	6 022	204
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b>	<b>61 998</b>	<b>51 712</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.

K 31. 12. 2017 zůstatek obchodních pohledávek zahrnuje také částku 20 954 tis. Kč (2016: 12 100 tis. Kč) za mateřskou společností SPGroup a.s. v souvislosti s poskytováním reklamních služeb v prostorách aquaparku a dále v důsledku snížení odměny za vedení a správu concernu za rok 2017. Obchodní pohledávky k 31. 12. 2017 zahrnují také 12 100 tis. Kč (2016: 12 487 tis. Kč) za společností zahrnutou do skupiny SPGroup a.s. v souvislosti s poskytováním reklamních služeb v prostorách aquaparku. Bližší informace v části 6.3.

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

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Pohledávky před splatností	38 681	44 378
Pohledávky po splatnosti, ale nesnížené		
0 - 30 dní	4 979	1 767
30 - 60 dní	522	1 566
60 - 90 dní	479	53
90 - 180 dní	979	1 067
nad 180 dní	5 792	685
Celkem pohledávky po splatnosti, ale nesnížené	12 751	5 138
<b>Obchodní pohledávky celkem</b>	<b>51 432</b>	<b>49 516</b>

Vývoj opravných položek k obchodním pohledávkám:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>-261</b>	<b>-</b>
dopad převzetí ovládnání	-	-323
odpis pohledávek	-	227
zúčtování nevyužitých opravných položek	34	8
tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření	-945	-173
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>-1 172</b>	<b>-261</b>

## 5.7 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce

### Peněžní prostředky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Peněžní prostředky volně disponibilní	159 820	121 069
Peněžní prostředky omezené ve využití – rezervní fond dluhové služby	22 112	2 400
Peněžní prostředky omezené ve využití – rezervní účet pro opravy a investice	22 000	2 200
<b>Peněžní prostředky celkem</b>	<b>203 932</b>	<b>125 669</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 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.

V roce 2016 došlo k navýšení majetku v rámci investic do nemovitostí o 464 tis. Kč, které nebylo spojeno do konce roku s úbytkem peněžních prostředků.

Dne 28. 12. 2016 došlo k umožnění půjčky od kontrolního vlastníka ve výši 771 000 tis. Kč a k umožnění zbývajících zůstatku úvěru od mateřské společnosti ve výši 29 000 tis. Kč přímo z nově načerpaného bankovního úvěru. Peněžní prostředky byly poskytnuty přímo věřitelům a neměly dopad na peněžní toky Skupiny, a proto nejsou zobrazeny ve výkazu peněžních toků v rámci financování.

Současně z prostředků bankovního úvěru byla vyplacena dividenda mateřské společnosti ve výši 200 000 tis. Kč a taktéž byla uhrzena přímo z načerpaného úvěru bez dopadu na peněžní prostředky Skupiny, a proto není tato platba zobrazena ve výkazu peněžních toků v rámci financování.

## **5.8 Emitované dluhopisy**

Dne 9. 1. 2009 emitovala AQUAPALACE první tranši dluhopisů v celkové nominální hodnotě 400 mil. Kč s úrokovou sazbou 6M PRIBOR + 1,8 % z celkového objemu, povolené emise v době 5 let 1 mld. Kč. Nominální hodnota jednoho dluhopisu je 10 tis. Kč a v době emise nesl dluhopis název „Dluhopis GREENVALE VAR/14“, ISIN CZ0003501637.

V květnu 2013 došlo ke změně emisních podmínek – konkrétně k prodloužení splatnosti dluhopisů o 5 let, tj. z 9. 1. 2014 na 9. 1. 2019 a dluhopis pozměnil název na „Dluhopis GREENVALE VAR/19“. Společnost vyhodnotila změnu emisních podmínek jako nepodstatnou modifikaci finančního závazku a náklady vynaložené na změnu emisních podmínek ve výši 342 tis. Kč zachytila jako snížení závazku z emise. Jsou tak amortizovány jako součást úrokových nákladů po dobu do splatnosti dluhopisů.

V září 2016 došlo k další změně emisních podmínek – dluhopisy nesou nový název „Dluhopis AQUAPALACE VAR/34“, jejich splatnost byla prodloužena až do 9. 1. 2034 (splacení jednorázové), snížila se úvěrová marže v úrokové sazbě, tj. dluhopisy jsou úročeny sazbou 6M PRIBOR + 0,75 % (přičemž úroková sazba činí vždy nejméně 1 % p.a.) a zrušilo se zajištění dluhopisů (dluhopisy byly původně zajištěny zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Společnosti). Se změnou emisních podmínek Společnost vynaložila výdaje v celkové výši 291 tis. Kč, které byly obdobně jako v roce 2013 zúčtovány do ocenění závazku z emitovaných dluhopisů a stanou se součástí úrokových nákladů po dobu do splatnosti dluhopisů.

Rozdíl mezi nominální hodnotou dluhopisů (400 000 tis. Kč) a jejich oceněním ve výkazu finanční situace (2017: 399 506 tis. Kč; 2016: 399 476 tis. Kč) představuje diskont plynoucí z transakčních nákladů vynaložených při prvotní emisi dluhopisů, resp. při následných změnách emisních podmínek. K 31. 12. 2017 činí diskont 494 tis. Kč (2016: 524 tis. Kč) a je amortizován do výsledku hospodaření jako součást (efektivních) úrokových nákladů z emitovaných dluhopisů, resp. rozdíl mezi nominálním a efektivním úrokem představuje amortizační diskontu. S ohledem na výši diskontu a dobu splatnosti dluhopisů je rozdíl mezi nominální a efektivní úrokovou sazbou minimální.

Splatnost kuponu, tj. nominálního úroku, je pololetní, přičemž úrokové období je vždy od 9. 7. do 9. 1., resp. od 9. 1. do 9. 7.. Při splatnosti úroků dochází k aktualizaci úrokové sazby pro nadcházející úrokové období. Úrokové sazby ovlivňující účetní období 2017, resp. 2016 byly stanoveny v následující výši:

- od 9. 7. 2017 do 9. 1. 2018 (šestnácté úrokové období) 1,13 % p.a.;
- od 9. 1. 2017 do 9. 7. 2017 (patnácté úrokové období) 1,10 % p.a.;
- od 9. 7. 2016 do 9. 1. 2017 (čtrnácté úrokové období) 2,16 % p.a.;
- od 9. 1. 2016 do 9. 7. 2016 (třinácté úrokové období) 2,17 % p.a.;

Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů jsou součástí finančních nákladů (viz pozn. 5.17) a za rok 2017 činily 4 582 tis. Kč (2016: 8 727 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).

Splatnost nominální hodnoty emise dluhopisů je podřízena smluvně splatnosti nově čerpaného bankovního úvěru. 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.

## 5.9 Bankovní úvěry

### Bankovní úvěry dlouhodobě splatné

v tis. Kč	31/12/2017	31/12/2016
Bankovní úvěr – konsorcium bank vedené UniCredit Bank	974 701	925 804
Bankovní úvěr – ČSOB Leasing	-	413
Závazek z finančního leasingu (viz pozn. 5.11)	-	697
<b>Bankovní úvěry dlouhodobě celkem</b>	<b>974 701</b>	<b>926 914</b>

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 % (pro první úrokové období do 31. 3. 2017 byla marže 2,6 %). 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. Efektivní úroková sazba úvěru platná pro první kvartální úrokové období roku 2018 dosahuje výše 3,55 % p.a. vzhledem k postupnému růstu základní referenční sazby použité k odvození nominální úrokové sazby úvěru.

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 zbyvajících část čerpání ve výši 97 735 tis. Kč je disponibilní k dalšímu využití Společností. Úvěr z linky B bude splácen měsíčně 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 a pro první kvartální období roku 2018 činí 2,96 % 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. 2017 ve výši 4 593 637 tis. Kč (2016: 4 676 594 tis. Kč).

K 31. 12. 2017 je celkový nesplacený zůstatek úvěru (linky A i linky B) ve výši 1 043 316 tis. Kč. V průběhu roku 2017 byl úvěr snížen o 48 000 tis. Kč (linka A) a 2 138 tis. Kč (linka B), tj. celkově o 50 138 tis. Kč. Úrokové náklady za rok 2017 činí 31 475 tis. Kč a zahrnují nominální úrok 26 090 tis. Kč, amortizaci diskontu 5 127 tis. Kč a úpravu vlivem vyúčtování zajišťovacích derivátů, které mění variabilní úročení úvěru na fixní ve výši 258 tis. Kč (navýšení).

K 31. 12. 2016 byl celkový nesplacený zůstatek úvěru ve výši 968 593 tis. Kč. Do konce roku 2016 byla uhrazena první splátka ve výši 9 600 tis. Kč a uznány úrokové náklady ve výši 189 tis. Kč.

### Bankovní úvěry krátkodobě splatné

v tis. Kč	31/12/2017	31/12/2016
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru od konsorcia bank	68 615	42 789
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru od ČSOB Leasing	356	688
Závazek z finančního leasingu – krátkodobě splatná část (viz pozn. 5.11)	697	1 020
Úroky k emitovaným dluhopisům	-	4 128
<b>Úvěry a výpůjčky krátkodobě splatné celkem</b>	<b>69 668</b>	<b>48 625</b>

Úvěr od ČSOB Leasing, a.s. byl čerpán v srpnu 2014 ve výši 2 656 tis. Kč v souvislosti s pořízením několika movitých aktiv zařazených následně do ocenění pronajímaných nemovitostí. Je splácen měsíčně splátkou ve výši 60 tis. Kč a doba splatnosti je 48 měsíců do června 2018. Efektivní úroková sazba činí 3,99 % p.a. Předmětná aktiva představují zajištění nesplaceného zůstatku úvěru. K 31. 12. 2016 je celkový nesplacený zůstatek úvěru ve výši 356 tis. Kč (2016: 1 101 tis. Kč).

Úroky z emitovaných dluhopisů jsou splatné pololetně, vždy k 9. 1. a 9. 7. kalendářního roku, proto představují k rozvahovému dni krátkodobý závazek. K 31. 12. 2017 Skupina však měla úroky pro poslední úrokové období



plně uhrazeny a zůstatek v závazcích je nulový. Naopak v rámci krátkodobých aktiv – Náklady příštích období – jsou prezentovány předplacené úroky ve výši 100 tis. Kč, které se týkají období od 1. 1. 2018 do 9. 1. 2018. Bližší informace k emitovaným dluhopisům jsou poskytnuty v části 5.8.

## 5.10 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Obchodní závazky	23 935	20 742
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	22 871	9 113
Závazky vůči státu	9 064	7 422
Závazky vůči zaměstnancům	7 498	5 703
Závazky z pozastávek	547	317
Závazky v souvislosti s čerpáním úvěru	-	12 626
Ostatní závazky	1 695	264
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>65 610</b>	<b>56 187</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.

Meziroční nárůst zůstatku je ovlivněn také úpravou používaných účetních pravidel pro tzv. elektronické peněženky – viz pozn. 3.1 a dopad do konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu.

### 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 související s nemovitostmi. Pozastávky mohou být nahrazeny bankovní garancí. K 31. 12. 2017 je zůstatek pozastávek 547 tis. Kč (2016: 538 tis. Kč, z toho 221 tis. Kč v rámci dlouhodobých závazků).

### Závazky v souvislosti s čerpáním úvěru

K 31. 12. 2016 Společnost evidovala neuhrané náklady v souvislosti s čerpáním bankovního úvěru od konsorcia bank pod vedením UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. Zůstatek byl plně uhrazen během roku 2017. Bližší informace k úvěru a transakčním nákladům spojeným s čerpáním jsou poskytnuty v části 5.9.

## 5.11 Leasing

### Finanční leasing

Předmětem finančního leasingu je technika využívaná v aquaparku – video a zvuková technika a laserová show – v zůstatkové hodnotě aktive k 31. 12. 2017 ve výši 822 tis. Kč (2016: 2 054 tis. Kč). Aktivum a závazek byl pořízen do této konsolidované účetní závěrky převzetím ovládní ve společnosti GMF AQUAPARK Praha, a.s. Zbývající doba trvání leasingu je do roku 2018 a Skupina má možnost předmět leasingu odkoupit.

<i>v tis. Kč</i>	Minimální leasingové platby		Současná hodnota minimálních leasingových plateb	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Platby do 1 roku	703	1 054	697	1 020
Platby nad 1 rok, avšak ne déle jak 5 let	-	703	-	697
<b>Celkem</b>	<b>703</b>	<b>1 757</b>	<b>697</b>	<b>1 717</b>
Budoucí úrokové náklady	-6	-40	-	-
<b>Současná hodnota minimálních leasingových plateb</b>	<b>697</b>	<b>1 717</b>	<b>697</b>	<b>1 717</b>

Ve výkazu finanční situace zahrnuto mezi:

Bankovní úvěry (krátkodobé závazky)	697	1 020
Bankovní úvěry (dlouhodobé závazky)	-	697
	<b>697</b>	<b>1 717</b>

## 5.12 Vložený kapitál

K 31. 12. 2017 i 2016 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. V roce 2016 byly obě půjčky splaceny a nedošlo tak k úpravě smluvních podmínek, které by měly za následek navýšení vlastního kapitálu. V roce 2016 však došlo ke snížení dodatečného kapitálu, neboť úvěr od mateřské společnosti měl smluvně dojednanou splatnost k 31. 12. 2016, avšak Společnost přistupovala k možnostem předčasného splácení. Ocenění úvěru bylo na bázi současné hodnoty budoucích peněžních toků při každém předčasném splácení přepočteno. Rozdíl mezi původní a přepočtenou současnou hodnotou bylo zachyceno jako korekce dřívějšího navýšení vlastního kapitálu. V roce 2016 činila tato úprava částku 1 324 tis. Kč a je ve výkazu změn vlastního kapitálu samostatně zobrazena.

## 5.13 Tržby

<i>v tis. Kč</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Tržby z poskytnutých služeb	379 044	127 831
Tržby z pronájmu	82 237	39 518
Tržby z prodeje zboží	61 329	1 022
<b>Tržby celkem</b>	<b>522 610</b>	<b>168 371</b>

Výše uvedené tržby jsou v roce 2016 za období od září do prosince po vzniku koncernu, kdy hlavní výdělečná činnost Skupiny spočívá v provozování aquaparku a hotelu. Do 31. 8. 2016 za období roku 2016 Společnost vykazuje výnosy z pronájmu nemovitostí, které jsou ve výkazu úplného výsledku prezentovány samostatně a souvisely s investicemi do nemovitostí (viz pozn. 5.3).

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.

## 5.14 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek

<i>v tis. Kč</i>	<b>Rok končící 31/12/2017</b>	<b>Rok končící 31/12/2016</b>
Spotřeba materiálu	44 146	23 255
Spotřeba energie, plynu, vody	47 359	11 492
Úklid	24 945	7 406
Opravy a udržování	18 894	5 306
Nájemné	1 131	209
Poplatky a provize	8 720	2 928
Ostatní služby	36 025	12 169
<b>Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem</b>	<b>181 220</b>	<b>62 765</b>

## 5.15 Osobní náklady

<i>v tis. Kč</i>	<b>Rok končící 31/12/2017</b>	<b>Rok končící 31/12/2016</b>
Krátkodobé zaměstnanecké požitky	111 616	31 967
Příspěvky do penzijních plánů definovaných příspěvků	16 391	4 381
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>128 007</b>	<b>36 348</b>

Průměrný počet zaměstnanců v roce 2017, k nimž se vztahují výše zveřejněné osobní náklady, činí 222.

## 5.16 Správa a vedení podniku, poradenské služby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Správa a vedení podniku	5 850	4 163
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	1 968	5 232
<b>Správa a vedení podniku, poradenské služby celkem</b>	<b>7 818</b>	<b>9 395</b>

Správu a vedení podniku zajišťuje mateřská společnost SPGroup a.s. Náklady na ekonomické a právní poradenství v roce 2016 byly vyšší v důsledku realizace fúzi a uzavření koncernu. Náklady na správu a vedení podniku byly v roce 2016 nižší, protože do října 2016 šlo pouze o správu společnosti a až od října 2016 o správu v souvislosti se vzniklým koncernem.

## 5.17 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Úrokové náklady		
<i>Emitované dluhopisy</i>	4 582	8 727
<i>Bankovní úvěry</i>	31 506	248
<i>Závazky z finančních leasingů</i>	35	18
<i>Úvěr od mateřské společnosti</i>	-	1 210
<i>Úvěr od kontrolního vlastníka</i>	-	16 568
<i>Úroky z pozastávek</i>	9	9
Úrokové náklady celkem	36 132	26 780
Kurzové ztráty	4 581	1 137
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	2 268	1 674
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>42 981</b>	<b>29 591</b>

## 5.18 Daně ze zisku

### 5.18.1 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 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Splatný daňový náklad za běžné období	270	-
Odložený daňový náklad (výnos) z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	4 769	-10 753
<b>Celkový daňový náklad (výnos)</b>	<b>5 039</b>	<b>-10 753</b>

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

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Zisk před zdaněním	18 260	81 830
Zákonná daňová sazba	19 %	19 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	3 469	15 547
Daňový dopad daňově neuznatelných nákladů	1 100	3 467
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	-
Dopad změny přechodných rozdílů a nevyužitých daňových ztrát	-	-29 767
<b>Celkový daňový náklad (výnos)</b>	<b>5 039</b>	<b>-10 753</b>
<b>Efektivní daňová sazba</b>	<b>27,60 %</b>	<b>x</b>

**5.18.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace**

Na vznik odložené daně působí následující položky:

v tis. Kč	31/12/2017		31/12/2016	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl účetní a daňové hodnoty majetku	-	608 333	-	607 341
Nevyužitá daňová ztráta	2 313	-	7 316	-
Časové rozlišení nákladů	251	-	-	-
Amortizace diskontu v ocenění bankovního úvěru	-	3 169	-	4 144
Zajišťovací deriváty	-	933	-	-
<b>Odložená daň celkem v brutto ocenění</b>	<b>2 564</b>	<b>612 435</b>	<b>7 316</b>	<b>611 485</b>
Vzájemné započtení	-1 883	-1 883	-5 063	-5 063
<b>Odložená daň celkem v netto ocenění</b>	<b>681</b>	<b>610 552</b>	<b>2 253</b>	<b>606 422</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. 2017, což potvrzuje i dosavadní schopnost uplatnit dříve nakumulované daňové ztráty proti zdanitelnému zisku.

Na odloženou daň působí hodnota transakčních nákladů, které byly uznány koncem roku 2016 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 nezúčtovaná výše vede ke vzniku odloženého daňového závazku.

**5.19 Odměny statutárního auditora**

V souvislosti s ověřením individuální a konsolidované účetní závěrky Společnosti za rok 2017 náleží auditorovi odměna ve výši 60 a 120 tis. tis. Kč (2016: 30 a 60 tis. Kč). V letech 2017 a 2016 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 2017 náleží auditorovi odměna v celkové výši 190 tis. Kč (2016: 190 tis. Kč) a za dceřinou společnost Redvale a.s. v souvislosti s ověřením individuální účetní závěrky za rok 2017 náleží auditorovi odměna v celkové výši 170 tis. Kč (2016: 170 tis. Kč). V letech 2017 a 2016 obě dceřiné společnosti nečerpaly 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 vlastnický podíl v nich nadále drží společnost SPGroup a.s. (ve společnosti Redvale a.s. drží 100% podíl; ve společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. drží 91% podíl, zbývající 9% podíl drží společnost GMF GmbH & Co.). Převzetí ovládání tak bylo zachyceno jako podniková kombinace pod společným ovládním bez poskytnutí protihodnoty ze strany Společnosti. Důsledkem je prezentace celé výše vlastního kapitálu obou dceřiných společností v podobě nekontrolního podílu v této konsolidované účetní závěrce.

Dopad všech vzájemných transakcí a nevypořádané zůstatky mezi Společností 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.

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

Společnost drží 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 a je zahrnut do kategorie realizovatelných finančních aktiv a veden ve výši prvotního ocenění (1 tis. Kč).

#### Fúze se společností MARIE GROUP s.r.o.

Dne 25. 7. 2016 byl zveřejněn Projekt fúze sloučením Společnosti se sesterskou společností MARIE GROUP s.r.o., která byla taktéž ovládána společností SPGroup, a.s. Uskutečněná fúze je podnikovou kombinací společností pod společným ovládním. Společnost AQUAPALACE, a.s. je nabyvatelem a nadále pokračující společností ve fúzi. Společnost MARIE GROUP s.r.o. je společností zanikající, jejíž aktiva a závazky se staly aktivy a závazky Společnosti a výše čistých aktiv k datu fúze navýšila vlastní kapitál Společnosti.

v tis. Kč	K datu fúze
Peněžní prostředky	1 094
Pohledávky – nárok na odpočet DPH	2
Obchodní závazky a závazek z pozastávky	-69
<b>Čistá aktiva nabytá fúzí</b>	<b>1 027</b>

Fúzí získala Společnost taktéž nakumulovanou daňovou ztrátu minulých let ve výši 999 tis. Kč, kterou využila při výpočtu své daňové povinnosti za zdanitelné období 2016.

Fúze byla zapsána do obchodního rejstříku dne 9. 9. 2016. Ačkoliv dle Projektu fúze byl stanoven z právního pohledu rozhodný den zpětně k 1. 1. 2016 a k němu byla připravena zahajovací rozvaha pro zápis fúze do obchodního rejstříku, ke skutečnému převodu ovládní došlo ve druhém pololetí, kdy byl Projekt fúze schválen a fúze zapsána do obchodního rejstříku.

#### Pořízení dceřiných společností

Dne 1. 9. 2016 vznikl koncern, jehož řídicí společností je AQUAPALACE, a.s. a řízenými společnostmi jsou GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., - provozovatel Aquaparku Aquapalace Praha, a Redvale a.s., provozovatel hotelu Aquapalace Hotel Prague. Společnost uzavřením koncernové smlouvy převzala ovládání nad finančními a provozními rozhodnutími obou nově ustanovených dceřiných společností a k 1. 9. 2016 převzala ovládání nad následujícími čistými aktivy:

v tis. Kč	GMF		
	AQUAPALACE Praha, a.s.	Redvale, a.s.	Celkem
Pozemky, budovy a zařízení	5 791	1 443	7 234
Nehmotná aktiva	394	472	866
Odložená daňová pohledávka	942	111	1 053
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>7 127</b>	<b>2 026</b>	<b>9 153</b>
Zásoby	1 391	5 496	6 887
Obchodní a jiné pohledávky	34 408	12 497	46 905
Poskytnuté půjčky	-	7 212	7 212
Náklady příštích období	50	586	636
Peníze	26 754	19 795	46 549
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>62 603</b>	<b>45 586</b>	<b>108 189</b>
Závazky z finančního leasingu	-1 039	-	-1 039
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>-1 039</b>	<b>-</b>	<b>-1 039</b>
Obchodní a jiné závazky	-32 767	-28 317	-61 084
Závazky z finančního leasingu	-1 011	-	-1 011
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>-33 778</b>	<b>-28 317</b>	<b>-62 095</b>
<b>Čistá aktiva převzatá ke dni vzniku koncernu</b>	<b>34 913</b>	<b>19 295</b>	<b>54 208</b>

Za výše uvedená čistá aktiva nebyla Společností poskytnuta žádná protihodnota a protože současně nedošlo ke změně právního vlastnictví, představuje hodnota celkových převzatých čistých aktiv k 1. 9. 2016 v celé své výši prvotní ocenění nekontrolních podílů. Ty jsou v dalším období plně ovlivněny výsledky hospodaření obou dceřiných společností.

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

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Mateřská společnost	20 954	12 100	38	383
Ostatní	16 888	15 122	353	137
<b>Celkem</b>	<b>37 842</b>	<b>27 222</b>	<b>391</b>	<b>520</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.). Služby spočívají zejména v poskytnutí reklamních ploch v roce 2016 v aquaparku. K 31. 12. 2017 Skupina eviduje v rámci zůstatku pohledávek za mateřskou společností SPGroup a.s. částku 8 850 tis. Kč, přičemž část ve výši 5 850 tis. Kč je důsledkem dodatečného snížení ceny za služby spojené se správou a vedením koncernu. Zbývající částka 3 000 tis. Kč je poskytnutá záloha v souvislosti se správou a vedením Společnosti a jejich dceřiných společností.

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. 2016 byly v období po rozvahovém dni z větší části uhrazeny, proto nebyl nikdy důvod k pohledávkám tvořit opravné položky.

#### **Poskytované služby**

Skupina poskytuje pronájem reklamních ploch mateřské a sesterské společnosti a v této souvislosti je ve výnosech zahrnuta částka ve výši 23 691 tis. Kč (2016: 8 196 tis. Kč), z toho je 10 000 tis. Kč (2016: 4 033 tis. Kč) z transakcí s mateřskou společností SPGroup a.s.

AQUAPALACE poskytovala do 31. 8. 2016 dlouhodobý pronájem nemovitostí výhradně společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. (v objemu 61 960 tis. Kč za část roku 2016) a Redvale a.s. (v objemu 43 360 tis. Kč).

#### **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. Od pojišťovny Slavia pojišťovna a.s. bylo nakoupeno pojištění odpovědnosti členů řídicích orgánů od pojišťovny Slavia pojišťovna a.s.

Za rok 2017 a 2016 činí celkem objem nakoupených služeb:

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Správa a vedení Společnosti	5 850	2 303
Ekonomické a právní poradenství	156	542
Pojištění	184	23
<b>Celkem</b>	<b>6 190</b>	<b>2 868</b>

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

Společnost za účetní období zahrnutá do této účetní závěrky eviduje závazky z titulu v minulosti přijatých úvěrů a půjček od spřízněných stran.

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Vlastník a mateřská společnost	-	7 427	-	-
	-	<b>7 427</b>	-	-

#### Pohledávky

K 31. 12. 2016 Skupina eviduje pohledávku vůči mateřské společnosti SPGroup a.s. z titulu poskytnutého úvěru ve výši 7 000 tis. Kč, který je úročen úrokovou sazbou ve výši 6 % p.a. a je splatný k 31. 12. 2017. Zůstatek k 31. 12. 2016 zahrnuje i úroky naběhlé za rok 2016 ve výši 427 tis. Kč. Půjčka byla poskytnuta dceřinou společností Redvale, a.s., a proto v úrokových výnosech ve výsledku hospodaření je zahrnuta pouze část celkových úroků ve výši 215 tis. Kč za období od září do prosince 2016. V lednu 2017 byla půjčka včetně naběhlých úroků předčasně splacena.

#### Závazky

Společnost za minulá období evidovala půjčku od kontrolního vlastníka ve výši 771 000 tis. Kč a úvěr od mateřské společnosti SPGroup a.s., který byl postupně splácen. Oba závazky byly plně vyrovnány dne 28. 12. 2016 z prostředků načerpaných z bankovního úvěru.

Úvěr od mateřské společnosti SPGroup a.s. byl poskytnut v souvislosti s pořízením areálu aquaparku v Čestlicích u Prahy a jeho dostavbou spolu s výstavbou hotelu na přilehlém pozemku. Úvěr byl čerpán v letech 2007 a 2008 a od té doby byl postupně splácen. Od 1. 7. 2015 byl úvěr poskytnut jako bezúročný (do 30. 6. 2015 byl úročen sazbou 3 % p.a.). Úvěr byl splatný vždy do konce kalendářního roku a dodatky k prvotní smlouvě ve své splatnosti prodlužován vždy o jeden rok. V průběhu roku 2016 bylo peněžní úhradou splaceno společností SPGroup a.s. celkem 88 954 tis. Kč (2015: 61 327 tis. Kč) z jistiny tohoto úvěru. Zůstatek ve výši 29 000 tis. Kč byl plně uhrazen dne 28. 12. 2016 z prostředků, které Společnost získala načerpaním úvěru od konsorcia bank vedené UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. K 31. 12. 2016 je tak úvěr plně splacen.

Půjčka byla od 1. 7. 2015 oceňována v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a její hodnota byla aktualizována vždy, kdy byla provedena splátka úvěru (není pravidelná a Společnost je činí nahodile) nebo k okamžiku prodloužení splatnosti. Rozdíl mezi současnou hodnotou a nominální hodnotou závazku z přijaté půjčky byl zachycen jako přímé navýšení vlastního kapitálu, jako investice vlastníka mimo základní kapitál, nikoliv jako výnos ve výsledku hospodaření, s ohledem na skutečnost, že poskytnutí bezúročných půjček vlastníkem bylo vyhodnoceno jako jednání vlastníka v rámci jeho pravomoci. Půjčka byla v účetní závěrce úročena úrokovou sazbou odvozenou od úrokové sazby emitovaných dluhopisů s pravidelnou aktualizací k okamžiku prodloužení doby splatnosti. Úrokové náklady v roce 2016 činily 1 210 tis. Kč odvozené od úrokové sazby 2,19 % p.a. (viz pozn. 5.17).

Společnost evidovala půjčku v nominální hodnotě 771 000 tis. Kč, kterou ji poskytl již v minulosti Ing. Pavel Sehnal, který je jediným akcionářem mateřské společnosti SPGroup, a.s. a taktéž tedy i kontrolním vlastníkem Skupiny. Půjčka byla smluvně bezúročná, splatná vždy do konce kalendářního roku a dodatky k prvotní smlouvě ve své splatnosti prodlužována vždy o jeden rok. Půjčka byla plně uhrazena dne 28. 12. 2016 z prostředků, které Společnost získala načerpaním úvěru od konsorcia bank vedené UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Závazek z půjčky byl oceňován v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a ocenění bylo aktualizováno vždy k okamžiku prodloužení splatnosti. Rozdíl mezi současnou hodnotou a nominální hodnotou závazku byl zachycen jako přímé navýšení vlastního kapitálu, jako investice vlastníka mimo základní kapitál, nikoliv jako výnos ve výsledku hospodaření, s ohledem na skutečnost, že poskytnutí bezúročných půjček vlastníkem bylo vyhodnoceno jako jednání vlastníka v rámci jeho pravomoci.

Závazek z přijaté půjčky byl v účetní závěrce úročen úrokovou sazbou odvozenou od úrokové sazby emitovaných dluhopisů s pravidelnou aktualizací k okamžiku prodloužení doby splatnosti. Úrokové náklady v roce 2016 činí 16 568 tis. Kč odvozené od úrokové sazby 2,19 % p.a.

### **Dividendy**

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

V prosinci 2016 byly přiznány mateřské společnosti SPGroup a.s. dividendy z nerozděleného výsledku v celkové výši 200 000 tis. Kč. Na jejich vyplacení byly použity prostředky čerpané z bankovního úvěru linky A (viz pozn. 5.9), přičemž dividendy byla uhrazena přímo z načerpaného úvěru bez dopadu na peněžní prostředky Skupiny.

### **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 Společnosti v úseku ředitele a s ním spojené ekonomické a právní poradenství a vedení související administrativy. Náklad uznaný ve výsledku hospodaření za rok 2017 v souvislosti se správou a vedením podniku (bez souvisejících služeb ekonomického a právního poradenství) činí 5 850 tis. Kč (2016: 5 983 tis. Kč).

Od prosince 2016 jsou mezi klíčové vedení zahrnuti také tři ředitelé – aquaparku a hotelu. Osobní náklady v rozsahu krátkodobých zaměstnaneckých požitků zachycené ve výsledku hospodaření Skupiny za rok 2017 činí 2 090 tis. Kč (2016: 197 tis. Kč).

V letech 2017 ani 2016 nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů jednotlivých společností zahrnutých do Skupiny – 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;
- půjčka poskytnutá mateřské společnosti;
- vklady v bankách;
- emitované dluhopisy;
- přijaté úvěry a půjčky;
- závazky z finančních leasingů.

<i>V tis. Kč</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Finanční aktiva</b>		
Úvěry a pohledávky (vč. peněz a peněžních ekvivalentů)	261 386	182 816
<i>z toho: Obchodní a ostatní pohledávky</i>	<i>57 454</i>	<i>49 720</i>
<i>Poskytnuté půjčky</i>	<i>-</i>	<i>7 427</i>
<i>Peníze a peněžní ekvivalenty</i>	<i>203 932</i>	<i>125 669</i>
Pohledávky v reálné hodnotě	4 912	
<i>Zajišťovací deriváty</i>	<i>4 912</i>	<i>-</i>
<b>Finanční závazky</b>		
Závazky v zůstatkové hodnotě	1 477 550	1 414 888
<i>z toho: Obchodní závazky</i>	<i>33 675</i>	<i>39 335</i>
<i>Emitované dluhopisy vč. úroků</i>	<i>399 506</i>	<i>403 604</i>
<i>Úvěry a půjčky</i>	<i>1 044 369</i>	<i>971 949</i>

### 7.2 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Skupině tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko bylo do konce srpna 2016 rozděleno mezi dva hlavní odběratele, kterým byly do té doby pronajímány nemovitosti. S ohledem na spřízněnost nebyly v minulosti nikdy problémy se splacením pohledávek a nebyl důvod ani pro případné znehodnocení vykazovaných finančních aktiv. Od 1. 9. 2016, kdy došlo ke vzniku koncernu a nájemci – do té doby sesterské společnosti – se staly dceřinými společnostmi a jsou zahrnuty v této konsolidované účetní závěrce, bylo úvěrové riziko přeneseno na odběratele a obchodní partnery těchto dceřiných společností.

Ačkoliv Skupina vykazuje k 31. 12. 2017 finanční aktiva – krátkodobá – v celkové výši 277 557 tis. Kč (2016: 193 305 tis. Kč), většinu z toho představují peněžní prostředky uložené u bank. Jejich úvěrové riziko je minimální, což je dáno výběrem dlouhodobě bezproblémových a stabilních bank – od prosince 2016 je hlavním bankovním domem UnicreditBank Czech Republic a Slovakia, a.s.

Zůstatek nesplacených obchodních pohledávek je dán zejména pohledávkami za spřízněnými stranami, mateřskou a sesterskou společností (74 % k 31. 12. 2017 a 55 % k 31. 12. 2016). 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.

Skupina vykazuje také úvěr s pevnou úrokovou sazbou a závazky z finančního leasingu, u nichž je uvažováno také fixní úročení. Tyto finanční závazky nejsou vystaveny úrokovému riziku budoucího cash flow spojeného se změnou výše úrokových plateb, ale jsou vystaveny úrokovému riziku reálné hodnoty závazku, neboť ta je dána vývojem proměnlivé úrokové sazby. Vzhledem k tomu, že závazky nejsou oceňovány reálnou hodnotou, nemá toto riziko přímý dopad do účetní závěrky Skupiny.

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. 2017 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 1 059 997 tis. Kč), růst úrokové sazby o 1 bazický bod by znamenal růst úrokových nákladů o 146 tis. Kč (2016: 139 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 146 tis. Kč (2016: 139 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 2017 Skupina zahrnula do výsledku hospodaření čistou kurzovou ztrátu ve výši 4 581 tis. Kč (2016: 1 137 tis. Kč) a je zde přirozený nárůst ve srovnání s rokem 2016, kde byl zahrnut pouze dopad za čtyři měsíce roku 2016. 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 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. 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	57 454
Peníze	189 475	14 457	203 932
<b>Celkem</b>	<b>241 917</b>	<b>19 469</b>	<b>261 386</b>

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2016 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	41 908	7 812	49 720
Poskytnuté půjčky	7 427	-	7 427
Peníze	40 355	85 314	125 669
<b>Celkem</b>	<b>89 690</b>	<b>93 126</b>	<b>182 816</b>

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

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

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky k 31. 12. 2016 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní a jiné závazky	38 573	762	39 335
Emitované dluhopisy	403 604	-	403 604
Úvěry a výpůjčky	971 949	-	971 949
<b>Celkem</b>	<b>1 414 126</b>	<b>762</b>	<b>1 414 888</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. 2017 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 703 471 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 31/12/2017	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>

K 31/12/2016	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	39 335	-	-	-	39 335
Emitované dluhopisy s variabilním úročením vč. úrokových plateb	2,16 %	8 640	8 640	25 920	512 320	555 520
Úvěry s variabilním úročením	3,5 %	76 351	75 168	73 620	887 915	1 113 054
Závazky z finančního leasingu	2,88 %	1 054	703	-	-	1 757
Úvěry a půjčky s fixním úročením vč. úroku	3,99 %	720	420	-	-	1 140
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>126 100</b>	<b>84 931</b>	<b>99 540</b>	<b>1 400 235</b>	<b>1 710 806</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

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. V důsledku nových požadavků účinných od 1. 1. 2017 poskytuje následující tabulka sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku takových závazků během roku 2017.

<i>v tis. Kč</i>	Emise dluhopisů	Bankovní úvěry	Závazky spojené s čerpáním úvěru	Placené úroky	Závazky z finančních leasingů	Celkem
<b>Počáteční zůstatek k 1/1/2017</b>	<b>399 476</b>	<b>969 695</b>	<b>12 626</b>	<b>4 128</b>	<b>1 717</b>	<b>1 387 640</b>
peněžní tok – splátky	-	-50 885	-12 626	-35 197	-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>-</b>	<b>-104</b>	<b>697</b>	<b>1 443 771</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. 2017 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. Ocenění bankovního úvěru s fixním úročením je odchýleno od reálného ocenění s ohledem na výši zůstatku k 31. 12. 2017 (356 tis. Kč) a splatnosti v průběhu prvního pololetí roku 2018 minimální. Obchodní závazky se ve své účetní hodnotě přibližují reálnému 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 2017 a 31. prosinci 2016 byl následující:

v tis. Kč	31/12/2017	31/12/2016
Celkové závazky	1 509 755	1 431 423
Minus: peníze a peněžní ekvivalenty	-203 932	-125 669
<b>Čistý dluh</b>	<b>1 305 823</b>	<b>1 305 754</b>
Vlastní kapitál	2 732 379	2 816 841
<b>Celkový kapitál</b>	<b>4 038 202</b>	<b>4 122 595</b>
<b>Poměr vlastního a celkového kapitálu</b>	<b>0,68</b>	<b>0,68</b>

## 8 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Skupina vede několik právních sporů, v nichž vystupuje Společnost nebo její dceřiné společnosti jako žalobce a z nichž případně mohou plynout Skupině peněžní plnění. Do pravoplatného ukončení sporu není žádný z domáhaných nároků prezentován ve výkazu finanční situace a Skupina je eviduje pouze v podobě podmíněných aktiv. S výjimkou následujícího sporu jde o řízení, která nedosahují významných částek, které jsou předmětem sporu:

- Soudní spor s obcí Čestlice o zaplacení částky ve výši 4,6 mil. Kč. Žaloba byla podána v roce 2011. Soud prvního stupně žalobu dvakrát zamítl. Odvolací soud svým rozsudkem z ledna 2016 rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a přiznal žalované náhradu nákladů řízení. Proti rozsudku bylo podáno dovolání.

V následujících sporech vystupuje Skupina jako strana žalovaná:

- Soudní spor s obcí Čestlice o zaplacení částky ve výši 172 tis. Kč. Žaloba byla podána v únoru 2013. Ve věci doposud nebylo nařízeno jednání.

## 9 Události po rozvahovém dni

V lednu 2018 byla aktualizovaná úroková sazba emitovaných dluhopisů a pro úrokové období od 9. 1. 2018 do 9. 7. 2018 byla nastavena úroková sazba ve výši 1,6 % p.a.

Dne 25. 1. 2018 byla mateřskou společností SPGroup a.s. uhrazena pohledávka ve výši 12 100 tis. Kč a další pohledávka ve výši 5 850 tis. Kč byla uhrazena dne 13. 3. 2018.

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 27. dubna 2018.



Ing. Pavel Sehnal  
člen představenstva

**AQUAPALACE, a.s.**

**Samostatná účetní závěrka  
sestavená k a za rok končící  
31. prosince 2017**

**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 .....	11
2.3 Investice do nemovitostí .....	11
2.4 Dotace v souvislosti s investicemi do nemovitostí .....	11
2.5 Leasingy .....	12
2.6 Rezervy .....	12
2.7 Zaměstnanecké požitky .....	12
2.8 Výpůjční náklady .....	12
2.9 Finanční aktiva .....	12
2.10 Finanční závazky .....	13
2.11 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál .....	13
2.12 Derivátové nástroje a zajišťovací účetnictví .....	13
2.13 Uznání výnosů .....	14
2.14 Finanční výnosy a finanční náklady .....	14
2.15 Daně ze zisku .....	14
2.16 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků .....	15
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 .....	16
4 Provozní segmenty .....	17
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 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce .....	20
5.5 Emitované dluhopisy .....	21
5.6 Bankovní úvěry .....	21
5.7 Ostatní dlouhodobé závazky .....	22
5.8 Obchodní a jiné závazky .....	23
5.9 Vložený kapitál .....	23
5.10 Operativní leasing – Výnosy z pronájmu nemovitostí .....	23
5.11 Ostatní výnosy .....	24
5.12 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek .....	24
5.13 Správa a vedení podniku, poradenské služby .....	24
5.14 Osobní náklady .....	24
5.15 Finanční náklady .....	25
5.16 Daně ze zisku .....	25
5.16.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření .....	25
5.16.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace .....	25
5.17 Odměny statutárního auditora .....	26
6 Transakce se spřízněnými stranami .....	26
6.1 Osoba ovládající .....	26
6.2 Dceřiné společnosti .....	26

6.3	Transakce se spřízněnými stranami .....	26
6.4	Odměny klíčového vedení .....	28
7	Řízení finančního rizika .....	28
7.1	Kategorie finančních nástrojů .....	28
7.2	Úvěrové riziko .....	28
7.3	Úrokové riziko .....	29
7.4	Riziko likvidity .....	29
7.5	Měnové riziko .....	30
7.6	Vývoj závazků z financování .....	30
7.7	Oceňování reálnou hodnotou .....	30
7.8	Řízení kapitálu .....	31
8	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky .....	31
9	Události po rozvahovém dni .....	31
10	Schválení účetní závěrky .....	32



## AQUAPALACE, a.s.

## Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2017

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2017	31/12/2016
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Investice do nemovitostí	5.1	4 593 637	4 676 594
Finanční investice	6.3	1	1
Pohledávky z derivátových operací	5.2	4 912	-
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>4 598 550</b>	<b>4 676 595</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Obchodní a jiné pohledávky	5.3	10 406	9 536
Náklady příštích období		166	65
Peněžní prostředky	5.4	169 049	95 585
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>179 621</b>	<b>105 186</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>4 778 171</b>	<b>4 781 781</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Vložený kapitál	5.9	1 932 604	1 932 604
Nerozdělené výsledky		771 667	847 483
Kumulovaný ostatní úplný výsledek		3 979	-
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>2 708 250</b>	<b>2 780 087</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Emitované dluhopisy	5.5	399 506	399 476
Bankovní úvěry	5.6	974 701	926 217
Odložený daňový závazek	5.16	616 423	609 738
Ostatní závazky	5.7	2 680	2 901
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>1 993 310</b>	<b>1 938 332</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Obchodní a jiné závazky	5.8	7 640	15 757
Bankovní úvěry	5.6	68 971	47 605
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>76 611</b>	<b>63 362</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>2 069 921</b>	<b>2 001 694</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>4 778 171</b>	<b>4 781 781</b>

## AQUAPALACE, a.s.

## Výkaz úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2017

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Nájemné z pronájmu investic do nemovitostí	5.10	157 980	157 980
Tržby z poskytovaných služeb	6.3	11 040	920
Úrokové výnosy		3	47
Ostatní výnosy	5.11	745	126
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	5.1	-89 780	-21 771
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.12	-1 229	-3 730
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.13	-6 696	-6 496
Osobní náklady	5.14	-2 090	-197
Finanční náklady	5.15	-37 541	-27 516
Ostatní náklady		-2 497	-2 775
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>29 936</b>	<b>96 588</b>
Daň ze zisku	5.16	-5 753	6 238
<b>Zisk po zdanění za rok</b>		<b>24 183</b>	<b>102 826</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>			
Přecenění derivátů v rámci zajištění peněžních toků			
<i>Čistý zisk z přecenění</i>		4 654	-
<i>Recyklace přecenění do výsledku hospodaření</i>		258	-
		4 912	-
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku		-933	-
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok</b>		<b>3 979</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>		<b>28 162</b>	<b>102 826</b>

## AQUAPALACE, a.s.

## Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2017

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
Zisk za rok		24 183	102 826
Úpravy o:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	5.16	5 753	-6 238
Úrokové výnosy		-3	-47
Úrokové náklady	5.15	36 097	26 762
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	5.1	89 780	21 771
Kurzová ztráta související s peněžními prostředky		438	-
		<u>156 248</u>	<u>145 074</u>
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek		-971	13 940
Zvýšení obchodních a jiných závazků		4 833	2 240
		<u>160 110</u>	<u>161 254</u>
Přijaté úroky		3	52
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>		<b>160 113</b>	<b>161 306</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	5.1	-7 274	-9 505
Peněžní prostředky nabyté fúzí	6.3	-	1 094
<b>Čisté peníze použité v investiční činnosti</b>		<b>-7 274</b>	<b>-8 411</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>			
Čerpání bankovního úvěru	5.6	119 735	-
Splátky bankovních úvěrů	5.6	-50 885	-99 215
Placené úroky		-35 161	-8 939
Placené dividendy	6.3	-100 000	-
Výdaje spojené s čerpáním bankovního úvěru	5.6	-12 626	-11 381
Výdaje spojené se změnou emisních podmínek	5.5	-	-291
<b>Čisté peníze použité ve financování</b>		<b>-78 937</b>	<b>-119 826</b>
<b>Čisté zvýšení (snížení) peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>73 902</b>	<b>33 069</b>
<b>Peněžní prostředky na počátku roku</b>		95 585	62 516
Kurzové rozdíly plynoucí z přepočtu peněžních prostředků		-438	-
<b>Peněžní prostředky na konci roku</b>	5.4	<b>169 049</b>	<b>95 585</b>

AQUAPALACE, a.s.

## Výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2017

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Fond z přecenění derivátů při zajištění peněžních toků	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1/1/2016</b>	<b>1 702 000</b>	<b>231 928</b>	<b>943 630</b>	<b>-</b>	<b>2 877 558</b>
<b>Změny v roce 2016</b>					
Korekce investice vlastníka (pozn. 5.9)	-	-1 324	-	-	-1 324
Dopad fúze se spřízněnou společností (pozn. 6.3)	-	-	1 027	-	1 027
Dividendy (pozn. 5.4)	-	-	-200 000	-	-200 000
Celkový úplný výsledek	-	-	102 826	-	102 826
<b>Zůstatek k 31/12/2016</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>

## 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. 2017, resp. za rok 2017 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.

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. 2017 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 2016:

- Novelizace IAS 7 *Výkaz peněžních toků* nazvaná „*Disclosure Initiative*“ požaduje zveřejnit souhrnné informace o dlužích společností a jejich přehledném vývoji mezi počátečním a konečným zůstatku. Společnost zahrnuje do zveřejnění novou tabulku zobrazující sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku celkových dluhů.
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná „*Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses*“ vyjasňuje výpočet a uznání odložené daňové pohledávky u nerealizovaných ztrát z finančních aktiv. Společnost nevykazuje žádná taková aktiva, na něž by se novelizace vztahovala.
- Novelizace IFRS 12 *Zveřejnění účastí v jiných jednotkách* plynoucích z *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2014-2016* vyjasňuje, že účetní jednotka nemusí zveřejnit sumarizované finanční informace týkající se jejich účastí v dceřiných, přidružených a společných jednotkách, pokud ty jsou klasifikovány jako držené k prodeji (nebo zahrnuté do vyřazovaných skupin takto klasifikovaných). Toto je přitom jediný ústupek z požadavků na zveřejnění obsažených v IFRS 12 pro takovéto účasti. Společnost nevykazuje žádná aktiva držená k prodeji.

**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.

**Novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2018**

- 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 vyplývajících 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 2017 představovaly 7 % 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 bude mít minimální dopad na výkaznictví výnosů Společnosti. Společnost bude pokračovat v účetních pravidel používaných doposud a pouze zhodnotí při sestavování účetní závěrky za období roku 2018, zdali by nemělo být upraveno zveřejnění.

- 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 není 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 jsou v dosavadní kategorii „Půjčky a pohledávky“ a jedná se v zásadě pouze o obchodní pohledávky a peněžní prostředky. Tyto finanční aktiva jsou oceňovaná zůstatkovou hodnotou za použití efektivní úrokové míry a od 1. 1. 2018 budou klasifikována do kategorie „Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou“ dle IFRS 9.

***Snížení hodnoty finančních aktiv***

IFRS 9 nahrazuje model uskutečněných ztrát používaný dle IAS 39 model 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 jsou oceňovaná zůstatkovou hodnotou a jedná se o obchodní pohledávky a peněžní prostředky. Na obchodní pohledávky bude Společnost aplikovat přístup celoživotní očekávané ztráty, zatímco na peněžní prostředky přístup 12ti měsíční očekávané ztráty. Společnost nepředpokládá růst ztrát ze snížení hodnoty finančních aktiv v důsledku přijetí IFRS 9, neboť z analýzy úvěrových ztrát obchodních pohledávek za poslední tři roky, hodnota skutečně odepsaných je blízka nule. Obchodními partnery Společnosti jsou její dceřiné společnosti a všechny pohledávky v minulosti byly vždy uhrazeny, ač někdy s mírným časovým zpožděním. Dopad přijetí IFRS 9 k 1. 1. 2018 by tak měl být minimální, nevýznamný a neměl by zásadně snížit ovlivnit výsledky a finanční situaci Společnosti prezentovanou v budoucích účetních závěrkách ve srovnání s prezentací poskytovanou doposud.

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. Společnost posoudila možné znehodnocení peněžních prostředků uložených u banky spíše za nízké, avšak nikoliv za velmi nízké

s ohledem na publikované posouzení úvěrového rizika externími agenturami. Použití IFRS 9 může vést k uznání dodatečné ztráty do výsledku hospodaření k 1. 1. 2018.

#### *Klasifikace – Finanční závazky*

IFRS 9 přebírá 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 nepovede k žádné změny ve výkaznictví.

#### *Zajišťovací účetnictví*

Při prvotní aplikaci IFRS 9 lze přijmout rozhodnutí buď pokračovat dle doposud platné úpravy obsažené v IAS 39 nebo přijmout novou úpravu obsaženou v IFRS 9. Společnost 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 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 i IFRS 9 a jsou v souladu se strategií Společnosti aplikovanou pro řízení úrokového rizika. Společnost vyhodnotila dosavadní postup a požadavky IFRS 9 a neočekává žádné změny v zachycení sjednaných derivátových nástrojů využívaných v rámci zajištění peněžních toků.

#### *Přechod na IFRS 9*

Změny v účetních pravidlech vyplývající z použití IFRS 9 budou obecně aplikovány retrospektivně, avšak Společnost využije možnost nepřepočítávat srovnatelné informace za období před rokem 2018. Případné rozdíly v účetních hodnotách finančních aktiv a finančních závazků vyplývající z prvního použití IFRS 9 budou zachyceny v nerozdělených výsledcích k 1. 1. 2018. Stejně tak model řízení finančních aktiv bude 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*“. Společnost nevykazuje žádné transakce v rozsahu IFRS 2, proto novelizace nebude mít 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 není očekáván žádný dopad do účetní závěrky 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, ale není očekáván zásadní dopad do účetní závěrky Společnosti v dalších letech.
- 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 maže krátkodobou výjimku z rozsahu standardu, která již není nadále třeba, a proto ani tato novelizace nebude mít dopad na budoucí účetní závěrku Společnosti.

#### Novelizace IFRS s účinností k 1. 1. 2019 a později

- 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.

## 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 vykázání 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 pronajímatele v rozsahu finančního leasingu.

Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované 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 dlouhodobě 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.

Společnost ke každému rozvahovému dni zjišťuje, zdali u pohledávek nedošlo k naplnění některého z indikátorů snížení hodnoty. Podle nich došlo ke zhoršení pohledávky, pokud existuje objektivní důkaz zhoršující výhled na budoucí peněžní toky, které by měla Společnost získat. Objektivními důkazy přitom může být:

- 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.

Ztráta ze snížení hodnoty je dána rozdílem mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry.

Společnost odúčtuje pohledávku pouze, pokud ji vyprší 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.

**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.

**Realizovatelná finanční aktiva**

Realizovatelná finanční aktiva běžně zahrnují kótované akcie, směnky a dluhopisy, které jsou obchodovány na aktivním trhu a jsou oceňovány v reálné hodnotě s přeceněním zachyceným do ostatního úplného výsledku a kumulovaného v samostatné složce vlastního kapitálu. Tyto finanční aktiva Společnost nevykazuje, avšak do kategorie zahrnuje majetkové podíly a akcie, které nejsou drženy k obchodování a které nemají cenu kótovanou na aktivním trhu a jejichž reálnou hodnotu nelze spolehlivě stanovit. Investice je oceněna ve výši pořizovacích nákladů upravených o ztráty ze snížení hodnoty, jejichž případné zrušení v pozdějším období je zakázáno.

Případné dividendy jsou uznány jako výnos v okamžiku, kdy Společnosti vznikne nárok na dividendu.

**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.

Od roku 2016 Společnost vykazuje vedle výnosů z pronájmu také výnosy z poskytnutých služeb souvisejících se správou dceřiných společností. Výnosy jsou zachyceny ve výsledku hospodaření dle stupně dokončení služby, což u poskytovaných služeb lze ztotožnit s okamžikem poskytnutí služby a ty se poskytují průběžně.

## **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 očekávanou 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 ztráty 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 odčitelných přechodných rozdílu, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitelné přechodné rozdíly zúžitkovány. 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 neviduje žádný dopad do účetní výkazů, s nímž 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 přečerpaní ve výši jejich čistých nesplacených zůstatků. Společnost za prezentovaná období nevyužívala bankovní přečerpaní, 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 2017 oproti roku 2016 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. 2017 dosahuje výše 4 593 637 tis. Kč (2016: 4 676 594 tis. Kč) a představuje nejvýznamnější rozvahovou položkou, s níž je spojen zásadní dopad na vlastní kapitál Společnosti.

Nejlepším 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.

##### Daně ze zisku

Společnost podléhá jedné daňové legislativě a dle platných předpisů kalkuluje daňový dopad, kterým je pro rok 2017 daňová zisk, avšak v jeho rozsahu využívá daňovou ztrátu převáděnou z minulosti, proto výše splatné daně za rok 2017 je nula. Společnost eviduje nadále do budoucna zůstatek nakumulované daňové ztráty ve výši 9 076 tis. Kč (26 093 tis. Kč) a dle platné legislativy očekává její využití v následujících letech jako snížení zdanitelného zisku. Protože Společnost dokládá schopnost ztrátu využívat, potvrzuje tak v roce 2017 i v dřívějších letech, je oceněna a zachycena v účetní závěrce z tohoto titulu odložená daňová pohledávka ve výši 1 724 tis. Kč (2016: 4 958 tis. Kč), která kompenzuje a částečně snižuje celkový odložený daňový závazek vyplývající z porovnání účetních a daňových hodnot rozvahových položek.

Pokud však budoucí vývoj podnikatelské činnosti nebude naplňovat očekávané plány a Společnost utrpí 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 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.

## 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.

v tis. Kč	Komplex nemovitostí (aquapark a hotel)
<b>Zůstatek k 1/1/2016</b>	<b>4 688 507</b>
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění	8 733
přírůstky z titulu nových investic do nemovitostí	1 125
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-21 771
<b>Zůstatek k 31/12/2016</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>
z toho investice do nemovitostí užívané	4 592 512
z toho investice do nemovitostí v pořízení	1 125

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. 2017 i k 31. 12. 2016 byla stanovena interním expertním odhadem Společnosti vycházejícím z ocenění znalce v oboru oceňování s profesní kvalifikací a zkušenostmi s oceňováním podobných aktiv v dané oblasti. Ocenění bylo provedeno v průběhu prvního čtvrtletí roku 2018, resp. 2017 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) (2017: 7,54 % p.a.; 2016: 8,00 % p.a.).

Projekce peněžních toků vychází z detailního finančního plánu pro následujících 5 let, tj. 2018 až 2022, v němž je nájemné rostoucí s průměrnou mírou růstu 9 % variabilně rozloženou do nejbližších 5 let. Po roce 2022 je uvažována v ocenění perpetuita pracující s konstantní mírou růstu 3,5 % (2016: uvažována míra růstu 3,95 % pro období po roce 2021). 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 9 %. Projekci nájemného ovlivňuje využití kapacity pronajímáných 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 obrat 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>	2017	2016
Nájemné za aquapark	92 940	92 940
Nájemné za hotel	65 040	65 040
<b>Celkové nájemné z investic do nemovitostí</b>	<b>157 980</b>	<b>157 980</b>
<i>v tis. Kč</i>	2017	2016
Přímé provozní náklady vč. údržby aquapark	1 112	2 108
Přímé provozní náklady vč. údržby hotelu	989	3 902
<b>Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí</b>	<b>2 101</b>	<b>6 010</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 nemovitost 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 probíhala jednání s obcí Čestlice ve věci úpravy územního plánu.

## 5.2 Pohledávky z derivátových operací

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Úrokový swap v zajišťovacím vztahu	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 směňuje 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. 2017:

<i>v tis. Kč</i>	Fixní úroková sazba z IRS	Nominální hodnota k 31/12/2017	Reálná hodnota k 31/12/2017
IRS 01 z 23. 5. 2017	0,75 %	188 480	3 245
IRS 02 z 31. 5. 2017	0,45 %	95 536	2 010
IRS 03 z 11. 10. 2017	0,95 %	192 169	430
IRS 04 z 27. 10. 2017	0,80 %	95 536	-773
<b>Úrokové swapy celkem</b>	<b>x</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. 2017 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 bude postupně zvyšovat:

- 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.

### 5.3 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Obchodní pohledávky	781	9 371
Poskytnuté zálohy	3 000	21
Pohledávky za státem z titulu daní (DPH)	605	-
Ostatní pohledávky	6 020	144
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b>	<b>10 406</b>	<b>9 536</b>

Obchodní pohledávky směřují zejména za provozovatele 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. 2017 i 2016 je nevypořádaný zůstatek pouze ke společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s.

K 31. 12. 2017 zůstatek poskytnutých záloh ve výši 3 000 tis. Kč a zůstatek zahrnutý v ostatních pohledávkách ve výši 5 850 tis. Kč je pohledávkou vůči mateřské společnosti SPGroup, a.s. a souvisí s poskytovanou správou a vedením Společnosti, kdy v průběhu roku 2017 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>	31/12/2017	31/12/2016
Pohledávky před splatností	52	-
Pohledávky po splatnosti, ale nesnížené		
1 - 30 dní po splatnosti	581	9 371
nad 180 dní po splatnosti	148	-
Celkem pohledávky po splatnosti, ale nesnížené	729	9 371
<b>Obchodní pohledávky celkem</b>	<b>781</b>	<b>9 371</b>

### 5.4 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce

#### Peněžní prostředky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Peněžní prostředky volně disponibilní Společnosti	124 937	90 985
Peněžní prostředky omezené ve využití – rezervní fond dluhové služby	22 112	2 400
Peněžní prostředky omezené ve využití – rezervní účet pro opravy a investice	22 000	2 200
<b>Peněžní prostředky celkem</b>	<b>169 049</b>	<b>95 585</b>

V souvislosti s načerpáním bankovního úvěru vznikla Společnosti 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.

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

#### Nepeněžní transakce

V roce 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.

V roce 2016 došlo k navýšení majetku v rámci investic do nemovitostí o 451 tis. Kč, které nebylo spojeno do konce roku s úbytkem peněžních prostředků. K 31. 12. 2017 Společnost nevykazuje žádné investiční závazky.

Dne 28. 12. 2016 došlo k umoření půjčky od kontrolního vlastníka ve výši 771 000 tis. Kč a k umoření zbývajícího zůstatku úvěru od mateřské společnosti ve výši 29 000 tis. Kč přímo z nově načerpaného bankovního úvěru. Peněžní prostředky byly poskytnuty přímo věřitelům a neměly dopad na peněžní toky Společnost, a proto nejsou zobrazeny ve výkazu peněžních toků v rámci financování.

Současně z prostředků bankovního úvěru byla vyplacena dividenda mateřské společnosti ve výši 200 000 tis. Kč a taktéž byla uhrzena přímo z načerpaného úvěru bez dopadu na peněžní prostředky Společnosti, a proto není tato platba zobrazena ve výkazu peněžních toků v rámci financování.

## 5.5 Emitované dluhopisy

Dne 9. 1. 2009 emitovala Společnost první tranši dluhopisů v celkové nominální hodnotě 400 mil. Kč s úrokovou sazbou 6M PRIBOR + 1,8 % z celkového objemu, povolené emise v době 5 let 1 mld. Kč. Nominální hodnota jednoho dluhopisu je 10 tis. Kč a v době emise nesl dluhopis název „Dluhopis GREENVALE VAR/14“, ISIN CZ0003501637.

V květnu 2013 došlo ke změně emisních podmínek – konkrétně k prodloužení splatnosti dluhopisů o 5 let, tj. z 9. 1. 2014 na 9. 1. 2019 a dluhopis pozměnil název na „Dluhopis GREENVALE VAR/19“. Společnost vyhodnotila změnu emisních podmínek jako nepodstatnou modifikaci finančního závazku a náklady vynaložené na změnu emisních podmínek ve výši 342 tis. Kč zachytila jako snížení závazku z emise. Jsou tak amortizovány jako součást úrokových nákladů po dobu do splatnosti dluhopisů.

V září 2016 došlo k další změně emisních podmínek – dluhopisy nesou nový název „Dluhopis AQUAPALACE VAR/34“, jejich splatnost byla prodloužena až do 9. 1. 2034 (splacení jednorázové), snížila se úroková marže v úrokové sazbě, tj. dluhopisy jsou úročeny sazbou 6M PRIBOR + 0,75 % (přičemž úroková sazba činí vždy nejméně 1 % p.a.) a zrušilo se zajištění dluhopisů (dluhopisy byly původně zajištěny zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Společnosti). Se změnou emisních podmínek Společnost vynaložila výdaje v celkové výši 291 tis. Kč, které byly obdobně jako v roce 2013 zúčtovány do ocenění závazku z emitovaných dluhopisů a stanou se součástí úrokových nákladů po dobu do splatnosti dluhopisů.

Rozdíl mezi nominální hodnotou dluhopisů (400 000 tis. Kč) a jejich oceněním ve výkazu finanční situace (2017: 399 506 tis. Kč; 2016: 399 476 tis. Kč) představuje diskont plynoucí z transakčních nákladů vynaložených při prvotní emisi dluhopisů, resp. při následných změnách emisních podmínek. K 31. 12. 2017 činí diskont 494 tis. Kč (2016: 524 tis. Kč) a je amortizován do výsledku hospodaření jako součást (efektivních) úrokových nákladů z emitovaných dluhopisů, resp. rozdíl mezi nominálním a efektivním úrokem představuje amortizaci diskontu. S ohledem na výši diskontu a dobu splatnosti dluhopisů je rozdíl mezi nominální a efektivní úrokovou sazbou minimální.

Splatnost kuponu, tj. nominálního úroku, je pololetní, přičemž úrokové období je vždy od 9. 7. do 9. 1., resp. od 9. 1. do 9. 7.. Při splatnosti úroků dochází k aktualizaci úrokové sazby pro nadcházející úrokové období. Úrokové sazby ovlivňující účetní období 2017, resp. 2016 byly stanoveny v následující výši:

- od 9. 7. 2017 do 9. 1. 2018 (šestnácté úrokové období) 1,13 % p.a.;
- od 9. 1. 2017 do 9. 7. 2017 (patnácté úrokové období) 1,10 % p.a.;
- od 9. 7. 2016 do 9. 1. 2017 (čtrnácté úrokové období) 2,16 % p.a.;
- od 9. 1. 2016 do 9. 7. 2016 (třinácté úrokové období) 2,17 % p.a.;

Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů jsou součástí finančních nákladů (viz část 5.15) a za rok 2017 činily 4 582 tis. Kč (2016: 8 727 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. 5.6).

Splatnost nominální hodnoty emise dluhopisů je podřízena smluvně splatnosti nově čerpaného bankovního úvěru. 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.

## 5.6 Bankovní úvěry

### **Bankovní úvěry – dlouhodobě splatné**

v tis. Kč	31/12/2017	31/12/2016
Bankovní úvěr – konsorcium bank vedené UniCredit Bank	974 701	925 804
Bankovní úvěr – ČSOB Leasing	-	413
<b>Bankovní úvěry dlouhodobě celkem</b>	<b>974 701</b>	<b>926 217</b>

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 umožnění 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 % (pro první úrokové období do 31. 3. 2017 byla marže 2,6 %). 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. Efektivní úroková sazba úvěru platná pro první kvartální úrokové období roku 2018 dosahuje výše 3,55 % p.a. vzhledem k postupnému růstu základní referenční sazby použité k odvození nominální úrokové sazby úvěru.

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 je disponibilní k dalšímu využití Společností. Úvěr z linky B bude splácen měsíčně 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 a pro první kvartální období roku 2018 činí 2,96 % 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. 2017 ve výši 4 593 637 tis. Kč (2016: 4 676 594 tis. Kč).

K 31. 12. 2017 je celkový nesplacený zůstatek úvěru (linky A i linky B) ve výši 1 043 316 tis. Kč. V průběhu roku 2017 byl úvěr snížen o 48 000 tis. Kč (linka A) a 2 138 tis. Kč (linka B), tj. celkově o 50 138 tis. Kč. Úrokové náklady za rok 2017 činí 31 475 tis. Kč a zahrnují nominální úrok 26 090 tis. Kč, amortizaci diskontu 5 127 tis. Kč a úpravu vlivem vyúčtování zajišťovacích derivátů, které mění variabilní úročení úvěru na fixní ve výši 258 tis. Kč (navýšení).

K 31. 12. 2016 byl celkový nesplacený zůstatek úvěru ve výši 968 593 tis. Kč. Do konce roku 2016 byla uhrazena první splátka ve výši 9 600 tis. Kč a uznány úrokové náklady ve výši 189 tis. Kč.

#### **Bankovní úvěry – krátkodobě splatné**

<i>v tis. Kč</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru od konsorcia bank	68 615	42 789
Bankovní úvěry – ČSOB Leasing	356	688
Úroky k emitovaným dluhopisům	-	4 128
<b>Úvěry a půjčky krátkodobě splatné celkem</b>	<b>68 971</b>	<b>47 605</b>

Úvěr od ČSOB Leasing, a.s. byl čerpán v srpnu 2014 ve výši 2 656 tis. Kč v souvislosti s pořízením několika movitých aktiv zařazených následně do ocenění pronajímaných nemovitostí. Je splácen měsíčně splátkou ve výši 60 tis. Kč a doba splatnosti je 48 měsíců do června 2018. Efektivní úroková sazba činí 3,99 % p.a. Předmětná aktiva představují zajištění nesplaceného zůstatku úvěru. K 31. 12. 2016 je celkový nesplacený zůstatek úvěru ve výši 1 101 tis. Kč (2015: 1 762 tis. Kč).

Úroky z emitovaných dluhopisů jsou splatné pololetně, vždy k 9. 1. a 9. 7. kalendářního roku, proto představují k rozvahovému dni krátkodobý závazek. K 31. 12. 2017 Společnost však měla úroky pro poslední úrokové období plně uhrazeny a zůstatek v závazcích je nulový. Naopak v rámci krátkodobých aktiv – Náklady příštích období – jsou prezentovány předplacené úroky ve výši 100 tis. Kč, které se týkají období od 1. 1. 2018 do 9. 1. 2018. Bližší informace k emitovaným dluhopisům jsou poskytnuty v části 5.5.

#### **5.7 Ostatní dlouhodobé závazky**

<i>v tis. Kč</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Závazky z pozastávek	-	221
Dotace přijatá v souvislosti s pořízením investice do nemovitostí	2 680	2 680
<b>Ostatní dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>2 680</b>	<b>2 901</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.

## 5.8 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31/12/2017	31/12/2016
Obchodní závazky	250	888
Závazky vůči státu	45	1 819
Přijaté zálohy	6 740	-
Závazky z pozastávek	547	317
Závazky vůči zaměstnancům	58	107
Závazky v souvislosti s čerpáním úvěru	-	12 626
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>7 640</b>	<b>15 757</b>

### Závazky vůči státu

Závazky z titulu DPH (2017: 45 tis. Kč; 2016: 1 728 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.

### Závazky v souvislosti s čerpáním úvěru

K 31. 12. 2016 Společnost evidovala neuhrané náklady v souvislosti s čerpáním bankovního úvěru od konsorcia bank pod vedením UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. Zůstatek byl plně uhrazen během roku 2017. Bližší informace k úvěru a transakčním nákladům spojeným s čerpáním jsou poskytnuty v části 5.6.

## 5.9 Vložený kapitál

K 31. 12. 2017 i 2016 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. V roce 2016 byly obě půjčky splaceny a nedošlo tak k úpravě smluvních podmínek, které by měly za následek navýšení vlastního kapitálu. V roce 2016 však došlo ke snížení dodatečného kapitálu, neboť úvěr od mateřské společnosti měl smluvně dojednanou splatnost k 31. 12. 2016, avšak Společnost přistupovala k možnostem předčasného splácení. Ocenění úvěru bylo na bázi současné hodnoty budoucích peněžních toků při každém předčasném splacení přepočteno. Rozdíl mezi původní a přepočtenou současnou hodnotou bylo zachyceno jako korekce dřívějšího navýšení vlastního kapitálu. V roce 2016 činila tato úprava částku 1 324 tis. Kč a je ve výkazu změn vlastního kapitálu samostatně zobrazena.

## 5.10 Operativní leasing – Výnosy z pronájmu nemovitostí

Společnost pronajímá své investice do nemovitostí, k nimž jsou bližší informace poskytnuty v části 5.1. V roce 2017 i 2016 dosáhly výnosy z pronájmu 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 2018 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>	31/12/2017	31/12/2016
Platby do 1 roku	157 980	157 980
Platby nad 1 rok a do 5 let	789 900	789 900
Platby nad 5 let	1 809 900	1 967 880
<b>Budoucí minimální leasingové platby celkem</b>	<b>2 757 780</b>	<b>2 915 760</b>

### 5.11 Ostatní výnosy

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Zisk z prodeje drobného majetku	173	26
Výnos z navrácení nákladů na soudní řízení	477	-
Zisk z odpisu závazku	95	-
Zisk z postoupení pohledávky	-	100
<b>Ostatní výnosy celkem</b>	<b>745</b>	<b>126</b>

V roce 2016 prezentovaný zisk z postoupení pohledávky se týká dlouholetého soudního sporu se společností Subtera a.s. o zaplacení částky ve výši 22,5 mil. Kč. Žaloba byla podána v roce 2009 a v lednu 2012 soud prvního stupně přiznal žalobci částku ve výši 9,5 mil. Kč, ve zbytku soud žalobu zamítl. Ve věci bylo podáno oběma stranami odvolání a věc byla vrácena k novému projednání soudu prvního stupně. Soud prvního stupně rozsudkem z října 2015 žalobu zamítl a přiznal žalované náhradu nákladů řízení ve výši 2 mil. Kč. Proti rozsudku bylo podáno odvolání. V srpnu 2016 Společnost pohledávku postoupila za 100 tis. Kč.

### 5.12 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Spotřeba materiálu a drobného hmotného majetku	1 209	3 432
Opravy a udržování	-	132
Ostatní služby	20	166
<b>Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem</b>	<b>1 229</b>	<b>3 730</b>

Náklady na spotřebu materiálu, opravy a údržbu jsou vynaloženy ve spojitosti s pronajímanými nemovitostmi.

### 5.13 Správa a vedení podniku, poradenské služby

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Správa a vedení podniku	5 850	2 303
Ekonomické a právní služby	846	4 193
<b>Správa a vedení podniku, poradenské služby celkem</b>	<b>6 696</b>	<b>6 496</b>

Správu a vedení podniku zajišťuje mateřská společnost SPGroup a.s. Náklady na ekonomické a právní poradenství v roce 2016 byly vyšší v důsledku realizace fúzi a uzavření koncernu. Náklady na správu a vedení podniku byly v roce 2016 nižší, protože do října 2016 šlo pouze o správu společnosti a od října 2016 o správu v souvislosti se vzniklým koncernem.

### 5.14 Osobní náklady

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2017	31/12/2016
Krátkodobé zaměstnanecké požitky	1 755	165
Příspěvky do penzijních plánů definovaných příspěvků	335	32
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>2 090</b>	<b>197</b>

Osobní náklady se týkají tří zaměstnanců Společnosti, kteří působí jako ředitelé dceřiných společností a celého koncernu Společnosti.

## 5.15 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	2017	2016
Úrokové náklady		
<i>Emitované dluhopisy</i>	4 582	8 727
<i>Bankovní úvěry</i>	31 506	248
<i>Úvěr od mateřské společnosti</i>	-	1 210
<i>Úvěr od kontrolního vlastníka</i>	-	16 568
<i>Pozastávky</i>	9	9
Úrokové náklady celkem	36 097	26 762
Kurzové ztráty	445	31
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	999	723
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>37 541</b>	<b>27 516</b>

## 5.16 Daně ze zisku

### 5.16.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

Společnost za rok 2017 i 2016 vykázala zdanitelný zisk, který však plně snížila o část kumulované ztráty převáděné z minulosti, proto daňový dopad je dán pouze vlivem odložené daně a splatná daň je za rok 2017 i 2016 nulová. Dopad odložené daně do výsledku vychází ze změny přechodných rozdílů a z daňové ztráty převáděné z minulosti do budoucna včetně dopadu jejího částečného využití.

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

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2017	Rok končící 31/12/2016
Zisk před zdaněním	29 936	96 588
Zákonná daňová sazba	19 %	19 %
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	5 688	18 352
Daňový dopad daňově neuznatelných nákladů a nedaňových výnosů	65	3 209
Dopad změny přechodných rozdílů a nevyužitých daňových ztrát	-	-27 799
<b>Celkový daňový náklad (výnos)</b>	<b>5 753</b>	<b>-6 238</b>

### 5.16.2 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 je 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. Společnost očekává využití zůstatku nakumulované ztráty, z něhož je uznána odložená daňová pohledávka k 31. 12. 2017.

Na vznik odložené daně působí následující položky:

v tis. Kč	31/12/2017		31/12/2016	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Přecenění investic do nemovitostí	-	614 045	-	610 552
Nevyužitá daňová ztráta	1 724	-	4 958	-
Ocenění bankovního úvěru	-	3 169	-	4 144
Zajišťovací deriváty	-	933	-	-
<b>Odložená daň celkem v brutto ocenění</b>	<b>1 724</b>	<b>618 148</b>	<b>4 958</b>	<b>614 696</b>
Vzájemné započtení	-1 724	-1 724	-4 958	-4 958
<b>Odložená daň celkem v netto ocenění</b>	<b>-</b>	<b>616 423</b>	<b>-</b>	<b>609 738</b>

## 5.17 Odměny statutárního auditora

V souvislosti s ověřením individuální a konsolidované účetní závěrky Společnosti za rok 2017 náleží auditorovi odměna ve výši 60 a 120 tis. Kč (2016: 30 a 60 tis. Kč). V letech 2017 a 2016 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, Vavřanova 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,

čimž 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 drží 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 a je zahrnut do kategorie realizovatelných finančních aktiv a veden ve výši prvotního ocenění (1 tis. Kč).

#### Fúze se společností MARIE GROUP s.r.o.

Dne 25. 7. 2016 byl zveřejněn Projekt fúze sloučením Společnosti se sesterskou společností MARIE GROUP s.r.o., která byla taktéž ovládána společností SPGroup, a.s. Uskutečněná fúze je podnikovou kombinací společností pod společným ovládáním. Společnost AQUAPALACE, a.s. je nabyvatelem a nadále pokračující společností ve fúzi. Společnost MARIE GROUP s.r.o. je společností zanikající, jejíž aktiva a závazky se staly aktivy a závazky Společnosti a výše čistých aktiv k datu fúze navýšila vlastní kapitál Společnosti.

v tis. Kč	K datu fúze
Peněžní prostředky	1 094
Pohledávky – nárok na odpočet DPH	2
Obchodní závazky a závazek z pozastávky	-69
<b>Čistá aktiva nabytá fúzí</b>	<b>1 027</b>

Fúzí získala Společnost taktéž nakumulovanou daňovou ztrátu minulých let ve výši 999 tis. Kč, kterou využila při výpočtu své daňové povinnosti za zdanitelné období 2016.

Fúze byla zapsána do obchodního rejstříku dne 9. 9. 2016. Ačkoliv dle Projektů fúze byl stanoven z právního pohledu rozhodný den zpětně k 1. 1. 2016 a k němu byla připravena zahajovací rozvaha pro zápis fúze do obchodního rejstříku, ke skutečnému převodu ovládnutí došlo ve druhém pololetí, kdy byl Projekt fúze schválen a fúze zapsána do obchodního rejstříku.

### **Obchodní vztahy se spřízněnými stranami**

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Mateřská společnost	8 850	.	28	335
Dceřiné společnosti	633	9 371	-	30
Ostatní	170	144	-	23
<b>Celkem</b>	<b>9 653</b>	<b>9 515</b>	<b>28</b>	<b>388</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. 2017 Společnost eviduje pohledávku za mateřskou společností SPGroup a.s. v celkové výši 8 850 tis. Kč, přičemž část ve výši 5 850 tis. Kč je důsledkem dodatečného snížení ceny za služby spojené se správou a vedením Společnosti (částka uhrazena v březnu 2018). Zbývající částka 3 000 tis. Kč je poskytnutá záloha v souvislosti se správou a vedením Společnosti a jejich dceřiných společností.

### **Poskytované služby**

Společnost poskytuje služby výhradně společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale, a.s., dlouhodobě se jedná o nájemné nemovitostí a od roku 2016 (proto rok 2016 je výrazně nižší než 2017) také služby spojené se správou dceřiných společností v návaznosti na vzniku koncernu.

v tis. Kč	Rok 2017		Rok 2016	
	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale
Nájemné	92 940	65 040	92 940	65 040
Správa společností	5 760	5 280	480	440
<b>Celkem</b>	<b>98 700</b>	<b>70 320</b>	<b>93 420</b>	<b>65 480</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 poradenství Společnosti. Od roku 2016 je také nakoupeno pojištění odpovědnosti členů řídicích orgánů od pojišťovny Slavia pojišťovna a.s.

Za rok 2017 a 2016 činí celkem objem nakoupených služeb:

v tis. Kč	2017	2016
Správa a vedení Společnosti	5 850	2 303
Ekonomické a právní poradenství	156	542
Pojištění	184	23
<b>Celkem</b>	<b>6 190</b>	<b>2 868</b>

### **Finanční vztahy se spřízněnými stranami**

Společnost z minulosti evidovala úvěr od mateřské společnosti a kontrolního vlastníka, přičemž tyto závazky byly uhrazeny na konci prosince 2016 z prostředků získaných bankovním úvěrem – bližší informace poskytnuty v části 5.6. Do této účetní závěrky mají dopad pouze úrokové náklady z těchto úvěrů, které snižují výsledek hospodaření roku 2016. Jejich výše je uvedena v části 5.16.



**Dividendy**

Dne 4. 12. 2017 Společnost vyplatila mateřské společnosti SPGroup a.s. dividendy z nerozděleného výsledku v celkové výši 100 000 tis. Kč.

V prosinci 2016 byly přiznány mateřské společnosti SPGroup a.s. dividendy z nerozděleného výsledku v celkové výši 200 000 tis. Kč. Na jejich vyplacení byly použity prostředky čerpané z bankovního úvěru linky A (viz pozn. 5.6), přičemž dividenda byla uhrazena přímo z načerpaného úvěru bez dopadu na peněžní prostředky Skupiny.

**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 2016 v souvislosti se správou a vedením podniku (bez souvisejících služeb ekonomického a právního poradenství) činí 5 850 tis. Kč (2016: 2 303 tis. Kč). Nárůst těchto nákladů souvisí s uzavřením koncernu, kdy Společnost od října 2016 řídí dále i společnosti Redvale a.s. a GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s.

V osobních nákladech (2017: 2 090 tis. Kč; 2016: 197 tis. Kč) jsou zahrnuty osobní náklady tří ředitelů dceřiných společností a koncernu. V letech 2017 ani 2016 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;
- vklady v bankách;
- emitované dluhopisy;
- přijaté úvěry a půjčky.

<i>V tis. Kč</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Finanční aktiva</b>		
Úvěry a pohledávky (vč. peněz a peněžních ekvivalentů)	175 850	105 100
<i>z toho: Obchodní a ostatní pohledávky</i>	<i>6 801</i>	<i>9 515</i>
<i>Peněžní prostředky</i>	<i>169 049</i>	<i>95 585</i>
Pohledávky v reálné hodnotě	4 912	
<i>Zajišťovací deriváty</i>	<i>4 912</i>	<i>-</i>
<b>Finanční závazky</b>		
Závazky v zůstatkové hodnotě	1 444 033	1 387 458
<i>z toho: Obchodní závazky</i>	<i>855</i>	<i>13 621</i>
<i>Emitované dluhopisy vč. úroků</i>	<i>399 506</i>	<i>403 604</i>
<i>Úvěry a půjčky</i>	<i>1 043 672</i>	<i>970 233</i>

**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 Společnost a kredibilitu nevyrovnaných pohledávek. V části 5.2 je zveřejněna detailní struktura zůstatků k rozvahovému dni dle stáří od data splatnosti. Splátnost 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.

### 7.3 Úrokové riziko

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

Společnost vykazuje také úvěr s pevnou úrokovou sazbou, u něhož je vystavena úrokovému riziku reálné hodnoty závazku, neboť ta je dána vývojem proměnlivé úrokové sazby. V případě 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. 2017 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 1 059 997 tis. Kč), růst úrokové sazby o 1 bazický bod by znamenal růst úrokových nákladů o 146 tis. Kč (2016: 139 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 146 tis. Kč (2016: 139 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 31/12/2017	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>107 329</b>	<b>106 882</b>	<b>971 526</b>	<b>454 240</b>	<b>1 639 977</b>
K 31/12/2016	Vážený průměr ef. úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené	x	13 621	-	-	-	13 621
Emitované dluhopisy s variabilním úročením	2,16 %	8 640	8 640	25 920	512 320	555 520
Úvěry s variabilním úročením	3,5 %	76 351	75 168	961 535	-	1 113 054

Úvěry a půjčky s fixním úročením	3,99 %	720	420	-	-	1 139
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>99 332</b>	<b>84 228</b>	<b>99 540</b>	<b>1 400 235</b>	<b>1 683 334</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 2017 Společnost vykázala čistou kurzovou ztrátu 445 tis. Kč (2016: 31 tis. Kč) plynoucí zejména z kurzového přepočtu peněžních prostředků na EUR bankovním účtu.

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2017 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	6 801	-	6 801
Peněžní prostředky	164 261	4 788	169 049
<b>Celkem finanční aktiv dle měnové denominace</b>	<b>171 062</b>	<b>4 788</b>	<b>175 850</b>

Společnost nevykazuje k 31. 12. 2017 žádný nesplacený finanční závazek denominovaný v cizí měně.

Při uvážení všech peněžních položek evidovaných k 31. 12. 2017 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 187 tis. Kč nižší (při zhodnocení CZK vůči EUR by Společnost uznala kurzovou ztrátu) nebo vyšší (při znehodnocení CZK/EUR by Společnost uznala kurzový zisk).

## 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. V důsledku nových požadavků účinných od 1. 1. 2017 poskytuje následující tabulka sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku takových závazků během roku 2017.

v tis. Kč	Emise dluhopisů	Bankovní úvěry	Závazky spojené s čerpáním úvěru	Placené úroky	Celkem
<b>Počáteční zůstatek k 1/1/2017</b>	<b>399 476</b>	<b>969 695</b>	<b>12 626</b>	<b>4 128</b>	<b>1 385 923</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>1 443 074</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. 2017 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. Ocenění bankovního úvěru s fixním úročením je odchýleno od reálného ocenění s ohledem na výši zůstatku k 31. 12. 2017 (356 tis. Kč) a splatnosti v průběhu prvního pololetí roku 2018 minimální. 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 vykázáný ve výkazu finanční situace plus čisté cizí zdroje.

Poměr vlastních a cizích zdrojů k 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016 byl následující:

<i>v tis. Kč</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Celkové závazky	1 453 498	1 391 957
Minus: peněžní prostředky	-169 049	-95 585
<b>Čistý dluh</b>	<b>1 284 449</b>	<b>1 296 372</b>
Vlastní kapitál	2 708 250	2 780 086
<b>Celkový kapitál</b>	<b>3 992 699</b>	<b>4 076 458</b>
<b>Poměr vlastního a celkového kapitálu</b>	<b>0,68</b>	<b>0,68</b>

## 8 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Společnost vede několik právních sporů, v nichž vystupuje jako žalobce a z nichž případně mohou plynout Společnosti peněžní plnění. Avšak do právoplatného ukončení sporu, není žádný z domáhaných nároků prezentován v rozvaze a Společnost je eviduje pouze v podobě podmíněných aktiv.

- Soudní spor s obcí Čestlice o zaplacení částky ve výši 4,6 mil. Kč. Žaloba byla podána v roce 2011. Soud prvního stupně žalobu dvakrát zamítl. Odvolací soud svým rozsudkem z ledna 2016 rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a přiznal žalované náhradu nákladů řízení. Proti rozsudku bylo podáno dovolání.

V následujících sporech vystupuje Společnost jako strana žalovaná:

- Soudní spor s obcí Čestlice o zaplacení částky ve výši 172 tis. Kč. Žaloba byla podána v únoru 2013. Ve věci doposud nebylo nařízeno jednání.

## 9 Události po rozvahovém dni

V lednu 2018 byla aktualizovaná úroková sazba emitovaných dluhopisů a pro úrokové období od 9. 1. 2018 do 9. 7. 2018 byla nastavena úroková sazba ve výši 1,6 % p.a.

Dne 13. 3. 2018 byla ze strany mateřské společnosti SPGroup a.s. uhrazena pohledávka ve výši 5 850 tis. Kč prezentovaná k 31. 12. 2017 v rámci obchodních pohledávek.

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 27. dubna 2018.



---

Ing. Pavel Sehnal  
člen představenstva