



**AQUAPALACE, a.s.**

**Výroční zpráva 2014**

## Úvodní slovo jediného člena představenstva

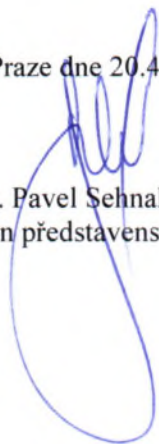
Vážení přátelé,

posláním společnosti AQUAPALACE, a.s. je pronájem areálu AQUAPALACE WELLNESS RESORT v Čestlicích u Prahy. 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 nabídne 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 20.4.2015

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, jehož provozovatel se stal společný podnik – joint venture Redvale a.s. - vlastněný společnostmi VIENNA INTERNATIONAL Hotelmanagement AG specializující se na management hotelů a SPGroup a.s.

V srpnu 2009 byla ukončena spolupráce s firmou VIENNA INTERNATIONAL Hotelmanagement AG. Hotel je řízen i nadále společností Redvale a.s., jejímž jediným vlastníkem je však již pouze SPGroup a.s. Společnost je řízena na základě smlouvy o řízení společností SPGroup a.s.

Společnost AQUAPALACE, a.s. nemá žádné zaměstnance. Společnost je řízena na základě smlouvy o řízení společností SPGroup a.s.

Financování výstavby proběhlo z vlastních zdrojů akcionáře a jeho skupiny SPG.

## II. Vedení společnosti

Představenstvo společnosti pracovalo v tomto složení:

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

Dozorčí rada pracovala do 5.6.2014 v tomto složení:

- ♦ Ing. Petr Kachlík - předseda, \*1954
- ♦ Ing. Petr Pořízek, \*1962
- ♦ Ing. Jiří Staněk, \*1957

Dozorčí rada pracovala od 6.6.2014v tomto složení:

- ♦ Ing. Petr Kachlík - člen, \*1954

Počet členů dozorčí rady byl snížen na jednoho při změně stanov společnosti za účelem jejího podřízení novému občanskému zákoníku.

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

Výstavba Aquaparku (včetně dvou parkovacích domů) a hotelu byla ukončena v r. 2008. V r. 2009 bylo dokončeno komplexní finanční zúčtování hotelu, neboť počátkem r. 2009 probíhaly ještě dodatečné úpravy a odstraňování nedostatků v rámci reklamací. V první polovině r. 2013 probíhalo řešení posledních drobných reklamací v rámci pětileté záruční doby, která skončila.

Provoz Aquaparku byl zahájen 7.5.2008, což představuje období, kdy jsou aquaparky všeobecně hojně navštěvovány. To se odrazilo jak v návštěvnosti, tak i ve výši tržeb. Nejlepšími měsíci jsou školní prázdniny – červenec a srpen, protože v této době mají lidé nejvíce volného času. Naopak nejslabšími měsíci jsou září a říjen.

Průběh tržeb r. 2014 kopíroval opět průběh tržeb r. 2013. Celkové tržby v tomto stouply, což přičítáme zlepšení celkové ekonomické situace rodin a zprovoznění nových investic (tobogány, laserová show). V r. 2015 očekáváme mírný růst tržeb v důsledku zlepšení činnosti marketingu a zvyšování kvality poskytovaných služeb. Kromě toho se všeobecně očekává pokračování hospodářského růstu nastoupeného v roce 2014.

Provoz Hotelu byl zahájen 1.12.2008. Náběh hotelu obecně trvá několik let. V r. 2014 došlo k výraznému nárůstu tržeb proti roku 2013, což je mimo jiné způsobeno devalvací koruny a zvýšením obsazenosti hotelu vlivem růstu počtu zahraničních návštěvníků. 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.

Výše nájemného z Aquaparku a Hotelu za rok 2014 byla stanovena s ohledem na potencionální tržby operátorů. Nájemné z Aquaparku činilo 7 mil. měsíčně, tj. 84 mil. ročně. Z hotelu toto nájemné bylo ve výši 2,8 mil. Kč měsíčně, tj. 34,6 mil. Kč ročně.

Co se týká kvality stavby a technologií, lze konstatovat, že tyto jsou na dobré úrovni.

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 byl zajišťován smluvně společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. do 30.9.2012, od 1.10.2013 získala společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. příslušné licence a provozuje kotelnu a kogenerační jednotky na vlastní účet. Od května 2013 došlo k připojení kogeneračních jednotek vyrábějících elektrický proud do veřejné sítě a zahájení prodeje elektřiny, kterou nespotřebuje Aquapark a hotel.

Výstavba Aquaparku a hotelu proběhla pouze za využití prostředků akcionáře a jeho finanční skupiny SPG. Tyto prostředky byly poskytnuty formou půjčky s tím, že akcionář poskytl prostředky bezúročně, SPGroup za úrok 5% p.a. Greenvale nemá žádné bankovní úvěry. 9.1.2009 emitoval Greenvale dluhopisy ve jmenovité hodnotě 400 mil. Kč. Výnos z dluhopisů byl použit na snížení

úvěru vůči společnosti SPGroup. Splatnost dluhopisů byla 9.1.2014. Schůze věřitelů konaná dne 9.5.2013 jednomyslně schválila návrh na prodloužení splatnosti dluhopisů o dalších pět let, tj. na 9.1.2019. To přináší úsporu finančních nákladů spojených se splacením emise a vydáním nové emise dluhopisů. Náklady na vydání emise totiž činily cca 2 mil. Kč. Nezbytné administrativní úkony spojené s prodloužením splatnosti dluhopisů byly provedeny ve spolupráci s původním zpracovatelem emise bankou Raiffeisenbank.

V roce 2013 byla rozšířena zahrada Aquaparku (zahrnující i rozšíření gastro služeb), čímž se výrazně zvýšila venkovní kapacita a komfort Aquaparku.

V březnu 2014 byla uvedena do provozu další atrakce - laserová show, kdy na vodní clonu jsou promítány obrazy, které se zhmotní a doslova vznášejí ve vzduchu. Toto vše je doprovázeno hudbou.

Od dubna 2014 probíhala výstavba vnitřní divoké řeky a velkokapacitního tobogánu. Do provozu byly obě atrakce uvedeny koncem června, tj. před hlavní sezonou. Tímto se výrazně zvýšila kapacita skluzavek a tobogánů aquaparku a byly tak odstraněny fronty na atrakce ve špičkách.

Koncem roku 2014 byla zahájena výstavba nové části hotelové restaurace, čímž dojde ke zvýšení její stávající kapacity o více jak 30% a tím i zvýšení komfortu hostů. V minulých letech došlo postupně ke zvýšení počtu lůžek tím, že některé pokoje byly změněny na rodinné pokoje (4 lůžka) a u řady pokojů byly doplněny přistýlky. Tímto se kapacita restaurace stala ve špičkách nedostatečnou.

## IV. Informace o hospodářských výsledcích

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

<i>Obchodní firma:</i>	AQUAPALACE, a.s.
<i>Sídlo:</i>	Praha 5 - Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00
<i>Internetová webová adresa:</i>	<a href="http://www.aquapalace.cz">www.aquapalace.cz</a>
<i>IČ</i>	291 41 729
<i>DIČ:</i>	CZ 291 41 729
<i>Datum založení</i>	28.11.2012
<i>Datum zápisu do obchodního rejstříku:</i>	8.1.2013
<i>Doba trvání:</i>	na dobu neurčitou
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost (a.s.)
<i>Právní řád a právní předpis:</i>	právní řád České republiky, zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví a daňové zákony
<i>Místo registrace:</i>	společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18793.

*Zakladatelská smlouva a stanov:*

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.

*Předmět činnosti:*

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).

#### **4.2. 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 AQUAPALACE PRAHA (dále také jen „Aquapark“), který byl uveden do provozu 7.5.2008 a hotel AQUAPALACE PRAHA, (dále také jen „Hotel“), který byl uveden do provozu k 1.12.2008. Obě nemovitosti jsou energeticky na sobě závislé. Provoz kotelny byl zajišťován smluvně společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. do 30.9.2012, od 1.10.2013 získala společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. příslušné licence a provozuje kotelnu a kogenerační jednotky na vlastní účet. Od května 2013 došlo k připojení kogeneračních jednotek vyrábějících elektrický proud do veřejné sítě a zahájení prodeje elektřiny, kterou nespotřebuje Aquapark a hotel.

Aquapark měl povolení ke zkušebnímu provozu, které bylo nahrazeno kolaudačním rozhodnutím ze dne 22.5.2009. Rovněž Hotel měl povolení pro předčasné užívání, které bylo nahrazeno kolaudačním rozhodnutím ze dne 22.5.2009.

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.

V r. 2012 bylo uvedeno do provozu v prostorách Aquaparku středisko Balneo & Medical provozované společností Lázně Praha, a.s. která je dceřinou společností SPGroup a.s. Středisko poskytuje rehabilitační služby a má uzavřeny smlouvy se všemi velkými zdravotními pojišťovnami pokrývajícími více jak 90% trhu a umožňuje tak klientům poskytovat tyto služby bezplatně.

V Aquaparku došlo v r. 2012 ke zlepšení kvality vody, protože bylo rozšířeno čištění vody prostřednictvím UV lamp.

V roce 2014 navštívilo Aquapark více než 776 tisíc návštěvníků. Aquapark je třetím nejnavštěvovanějším turistickým cílem v České republice, a to po Pražském hradu a Zoologické zahradě v Praze.

Od 1.12.2011 je provozovatelem všech gastro provozů v Aquaparku společnost Redvale, a.s. Tato změna byla učiněna proto, že Redvale, a.s. jako provozovatel hotelu a restaurace má s gastro

provozem větší zkušenosti než provozovatel Aquaparku GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a může rovněž využít synergických efektů z velikosti. Kvalita gastronomických služeb se tak výrazně zvýšila.

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 2014 je opět vyšší než v roce 2013.

V roce 2014 společnost neuvedla žádný významný nový produkt nebo službu.

Na pozemcích AQUAPALACE, a.s. je již dlouhodobě umístěno vodní hospodářství II obce Čestlice. Obec za toto umístění platí nájemné formou poplatku za věcné břemeno ve výši 2,1 mil. Kč ročně s navyšováním o inflaci.

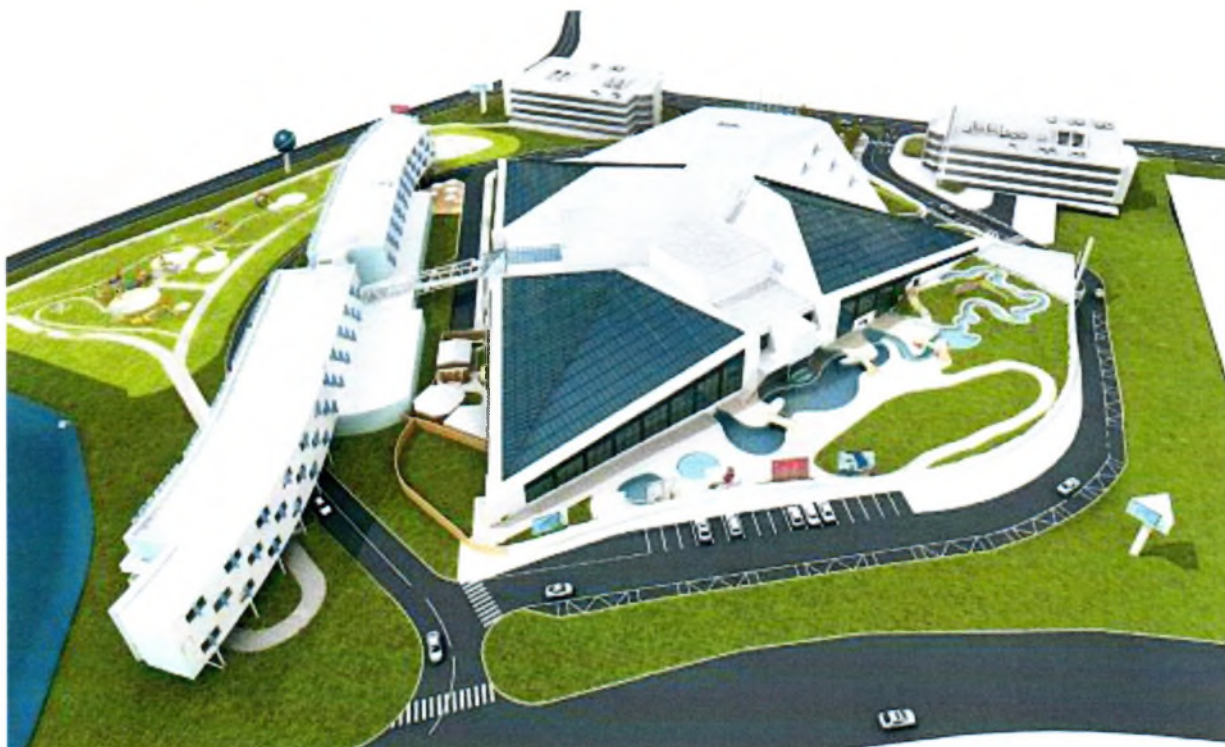
Dne 16.12.2013 vznikla vkladem části podniku společnosti AQUAPALACE, a.s. společnost Angarmos plus a.s., sídlem Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČ: 02447649. Angarmos plus a.s. se stal vlastníkem pozemků, na kterých se nachází vodní hospodářství II provozované obcí Čestlice. Výše uvedené nájemné tak přešlo na společnost Angarmos plus a.s.

Dne 31.12.2014 prodala společnost AQUAPALACE, a.s. 14 999 akcií (tj. více jak 99,9%) společnosti Angarmos plus a.s. mateřské společnosti SPGroup a.s.

Angarmos plus a.s. vlastní následující pozemky:

Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku /způsob použití	Popis
475/4	567	vodní pl./ nádrž umělá	Vodní hospodářství II
475/5	4 647	vodní pl./ nádrž umělá	Vodní hospodářství II
475/6	3 073	ost.pl./manipulační pl.	Vodní hospodářství II

Vizualizace projektu - Aquapark AQUAPALACE PRAHA a Hotel AQUAPALACE PRAHA



Skutečnost 2014





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

Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku /způsob použití	Typ stavby	Popis
st. 325	11 659	zast. plocha a nádvoří	stavba občanské vybavenosti	Aquapark AQUAPALACE; č.p. 138
st. 326	1 554	zast. plocha a nádvoří	garáž	Parking 1; budova bez č.p.
st. 385	1 687	zast. plocha a nádvoří	garáž	Parking 2; budova bez č.p.
st. 387	119	zast. plocha a nádvoří	tech. vyb.	Technické vybavení
st. 388	96	zast. plocha a nádvoří	jiná st.	Sauny, budova bez č.p.
st. 389	67	zast. plocha a nádvoří	jiná st.	Sauny, budova bez č.p.
st. 390	51	zast. plocha a nádvoří	jiná st.	Sauny, budova bez č.p.
st. 392	4 367	zast. plocha a nádvoří	ubytovací zařízení	Hotel AQUAPALACE; č.p. 137
475/1	23 389	ost.plocha/jiná pl.		Okolní pozemky - aquapark
476/1	6 378	ost. plocha/jiná pl.		Okolní pozemky - hotel

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

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

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

### Důležité události ve vývoji podnikání emitenta

V roce 2014 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. Odhadujeme, že návštěvnost těchto aquaparků a bazénů včetně aquaparku AQUAPALACE PRAHA byla v roce 2014 přes 5 mil. osob ročně. 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 AQUAPALACE PRAHA 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.aquaparkslanv.cz">www.aquaparkslanv.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.aquaparkkladno.cz">www.aquaparkkladno.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 Aquapalace Praha v Čestlicích získal v roce 2014 tržní podíl odpovídající cca 30% celkové roční návštěvnosti 10 největších aquaparků v České republice a že se provozovateli Aquaparku daří tento tržní podíl dlouhodobě držet.

V roce 2009 došlo k otevření nového aquaparku v Olomouci s investičními náklady ve výši 497 mil. CZK a návštěvností za rok 2010 na úrovni 191.763 lidí. Výstavba aquaparku v Olomouci byla financována v rámci projektu PPP z obecního rozpočtu. K dalším nákladům obecního rozpočtu je ovšem zapotřebí započítat „Služebné“. V roce 2010 došlo k otevření dalších menších Aquaparků (bazénů s atrakcemi) - v Brně Kohoutovicích a Hradci Králové (Flošna) - které však svojí velikostí nemohou AQUAPALACE PRAHA konkurovat.

V Pasohlávkách na Brněnsku byla na konci roku 2011 zahájena výstavba komplexu Moravia Thermal. Projekt získal dotaci poskytnutou Regionálním operačním programem Jihovýchod ve výši 331 mil. Kč. Celkové náklady na výstavbu měly dosáhnout částky 1,2 mld. Kč. Návštěvníci zde naleznou osm vnitřních a venkovních bazénů včetně 17 různých druhů tobogánů a vodních atrakcí, sportovní hřiště, římské lázně, kryozónu, masáže, vířivky, individuální vanové procedury atp. Komplex využívá přírodní zdroj geotermální vody o teplotě až 46 stupňů. Součástí komplexu je také restaurace, obchodní prostory a parkoviště s možností parkování pro 350 osobních vozidel a 10 autobusů. Otevření proběhlo 1.8.2013.

V roce 2010 byla zahájena výstavba komplexu „Jedenáctka“ na ul. Mírového hnutí na území městské části Praha 11. Původně velkolepé plány na multifunkční aquapark byly zredukovány na 25 m dlouhý plavecký bazén s pěti plaveckými drahami s projektovanou kapacitou bazénové části celkem 120 osob se sportovní halou a dále centrem relaxačního a ozdravného plavání pro malé děti. K otevření došlo v polovině r. 2014. Celkové náklady by měly dosáhnout částky 670 mil. Kč.

V areálu plaveckého areálu v Praze 8 – Šutka rozestavěného od roku 1987 došlo během roku 2010/11 k dokončení základové desky bazénu a Hlavní město Praha dle investičního rozpočtu schváleného na rok 2012 proinvestovalo celkem 300 mil. Kč určených na dostavbu bazénu. Celkové náklady Prahy činily cca 586 mil. Kč. Plavecký areál Šutka byl otevřen v prosinci 2012. Za první rok provozu navštívilo Aquacentrum Šutka celkem 380.000 lidí. Dle dostupných informací byly roční tržby na úrovni 43 mil. Kč a ztráta z provozování aquaparku na úrovni -12 mil. Kč.

### **Trh s hotelovými službami**

V rozvíjejících se ekonomikách se většinou hotelový sektor rozvíjí jako poslední z komerčních sektorů, a tedy i jako poslední přilákává aktivní pozornost investorů. V České republice se mezinárodní i lokální investoři o trh s komerčními nemovitostmi začali více zajímat v letech 1999–2000. Tito investoři se primárně zaměřovali na investice do budování kanceláří, obchodních center a residenčních sídel. Zhruba až po přelom roků 2003 a 2004 byly hotelové investice poněkud v pozadí. Ze zdrojů serveru Hotel&Spa vyplývá, že hlavním obratem v tomto směru byl prodej pražského hotelu Hilton (leden 2004). Od té doby se zájem zahraničních investorů o hotelové investice v ČR značně zvýšil. Stejný zdroj odhaduje, že český trh bude i nadále atraktivní a ve střednědobém horizontu lze očekávat nárůst hotelových transakcí. Jedná se především o Prahu, která v tomto ohledu jasně dominuje a tato její pozice zůstane nezměněna.

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 již od roku 2002, avšak tempo růstu se snížilo.

Počet hostů v jednotlivých ubytovacích zařízeních v letech 2003 – 2006

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
ČR	11 346 482	12 216 689	12 361 793	12 724 926	12 960 921	12 837 971

Praha	3 024 650	3 863 989	4 108 565	4 142 538	4 485 372	4 597 867
-------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Počet hostů v jednotlivých ubytovacích zařízeních v letech 2007 – 2014

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
ČR	12 105 287	12 189 576	12 911 677	15 098 817	15 407 671	15 587 076
Praha	4 346 079	4 718 237	5 132 042	5 726 454	5 899 630	6 096 015

Zdroj: Český statistický úřad

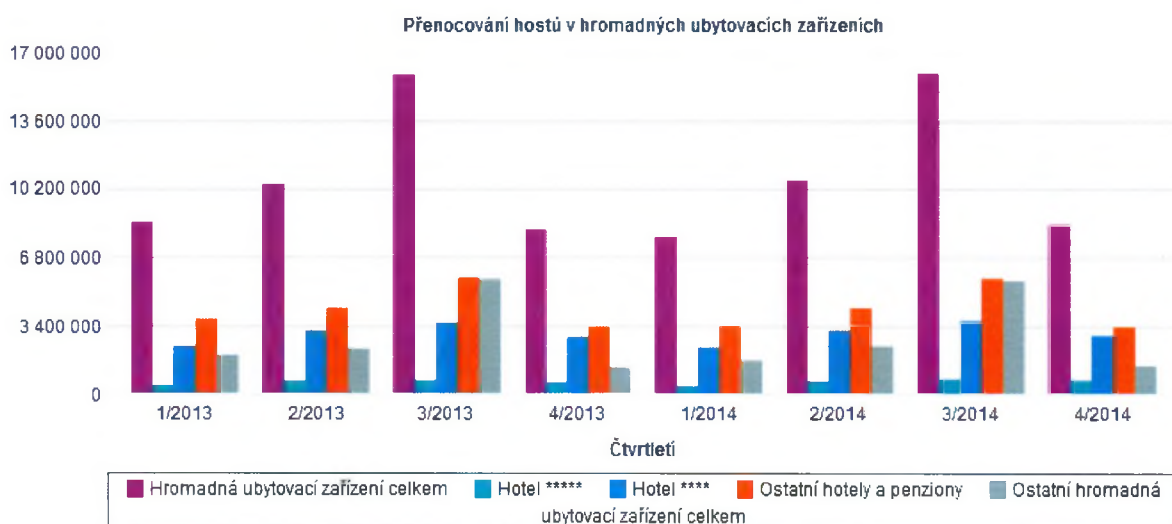
Pražský trh ubytovacích zařízení těží především ze zeměpisné polohy ve středu Evropy, která je atraktivní jak z hlediska turistického tak i obchodního. Za rok 2014 se ubytovalo v Praze celkem 6 096 015 hostů s celkovým počtem 14 750 287 přenocování. V Praze se ubytovalo celkem 5 315 054 zahraničních hostů, což je 6,8x více než hostů domácích. Hosté v Praze v průměru zůstali 2,5 noci a čisté využití lůžek v pražských hotelech a penzionech dosáhlo 54,3%.

V počtu zahraničních klientů v ubytovacích zařízeních v ČR za rok 2014 vedou návštěvníci z Německa, Ruska, Slovenska, Polska, USA, Velké Británie, Itálie, Asijských zemí mimo Čínu, Francie, Rakouska, Číny, Nizozemí, Jižní Korei a Španělska. U hostů z Ruska došlo k poklesu v počtu hostů o 13,4 %, u hostů z Ukrajiny o 19,3 %, hostů z Německa se ubytovalo o 5,1 % více než v roce 2013, hostů ze Slovenska bylo více o 9,7 %, z Polska bylo o 6,4 %. Čínských hostů se ubytovalo o 21,6 % více než v roce 2013 a hostů z Jižní Koreje o 21,9 % více.

V hotelech čtyřhvězdičkové kategorie se ubytovalo v celé ČR celkem 4 770 810 hostů.

V roce 2014 došlo ve srovnání s loňským rokem k růstu počtu hostů v ubytovacích zařízeních v celé ČR o 1,2% a v Praze o 3,3% na celkový počet 6,096 mil. hostů.

V ČR se konalo za rok 2014 celkem 10 446 konferencí s celkem 1 388 751 účastníky, z toho 3 667 konferencí se konalo v Praze s celkem 544 847 účastníky.



Zdroj dat: [Veřejná databáze ČSÚ](#)

V Praze se dle statistických údajů ČSÚ ke konci roku 2012 nacházelo více než 621 hotelů a ubytovacích zařízení s celkem 80 295 lůžky. Z toho množství je téměř 227 hotelů čtyř až pětihvězdičkové kategorie. Z projektů dokončených v posledních letech v Praze můžeme uvést např. Kings Court Prague, Jurrys Inn Prague, The Augustine Rocco Forte Prague, Hotel Bílá Labuť, Park

Inn, 987 Soho Hotel, Hotel Da Vinci Old Town/Design Hotel Elephant, Buddha Bar Hotel, Clarion Prague City a hotel Sheraton Prague Charles Square. V srpnu roku 2013 byl otevřen Hotel Prague City se 160 pokoji francouzského budgetového řetězce B&B na ul. Prvního pluku v Praze.

Další pražské hotelové projekty byly v minulosti z důvodu globální krize odloženy. Jednalo se např. o Sofitel na Národní třídě, hotel Le Royal Meridien na Senovážném nám. (Palác Cukrovarníků), Ritz Carlton v Celetné ul. (bývalý hotel u Sixtů) atp. Výstavba hotelu situovaného na rohu ul. Národní a Mikulandské po vstupu investora do spol. Ditrich pokračuje od října roku 2012. Prozatím ještě není jisté, pod čí hlavičkou bude hotel provozován (původně Sofitel). Nově vznikne další tříhvězdičkový hotel zahraničního řetězce Motel One s celkem 141 pokoji vedle kancelářské budovy Florentinum na ul. Na Poříčí. Společnost Akroterion ze skupiny Loyd's Property Investments, plánuje výstavbu nového pětihvězdičkového hotelu mezi ulicemi Železná, Celetná a Kamzíkova s celkem 120 pokoji. Hotel má být dokončen v roce 2016.

GRAF – HOTELOVÝ TRH V PRAZE, čtyř a pětihvězdičkové hotely (vývoj cen a obsazenosti)



Zdroj: STR

Z významnějších transakcí hotelových nemovitostí v Praze v roce 2012 jmenujeme prodej tříhvězdičkového hotelu IBIS s celkem 226 pokoji ve vlastnictví společnosti Quinn Group společnosti HPI Germany Hotelbesitz GmbH (Pentahotels). Dále byl v Praze prodán hotel Palace se 124 pokoji situovaný poblíž Václavského náměstí, kdy prodávajícím byla spol. Warimpex a kupujícím firma Special Tours. Dále byla prodána Pasáž u Hájků s 4\* hotelem Elefant za 630 mil. Kč a 5\* hotel Le Palais se 72 pokoji na Vinohradech za ca. 10 mil. EUR. V roce 2013 hotel Intercontinental Praha koupila společnost Best Hotel Properties ze skupiny J&T (90% akcií za cenu 36 mil. EUR, celkem vč. financování 115 mil. EUR). V roce 2014 byl spol. CA Immo prodán hotel Courtyard by Marriott Prague Airport na pražském letišti společnosti CTP Invest.

V roce 2015 bude další vývoj v hotelnictví i nadále ovlivňovat celková ekonomická situace v České republice a EU. Výrazným růstovým faktorem může být realizované oslabení české koruny. Studie PWC European Cities Hotel Forecast 2014 předpokládá, že v roce 2015 dosáhnou pražské hotely meziročního růstu revPAR na úrovni 3,2% s obsazeností 70,1% a ADR 70,5 EUR.

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

Na základě výše uvedených historických dat a trendů v sektoru hotelových služeb a cestovního trhu lze konstatovat, že 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.

### **4.3. 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.

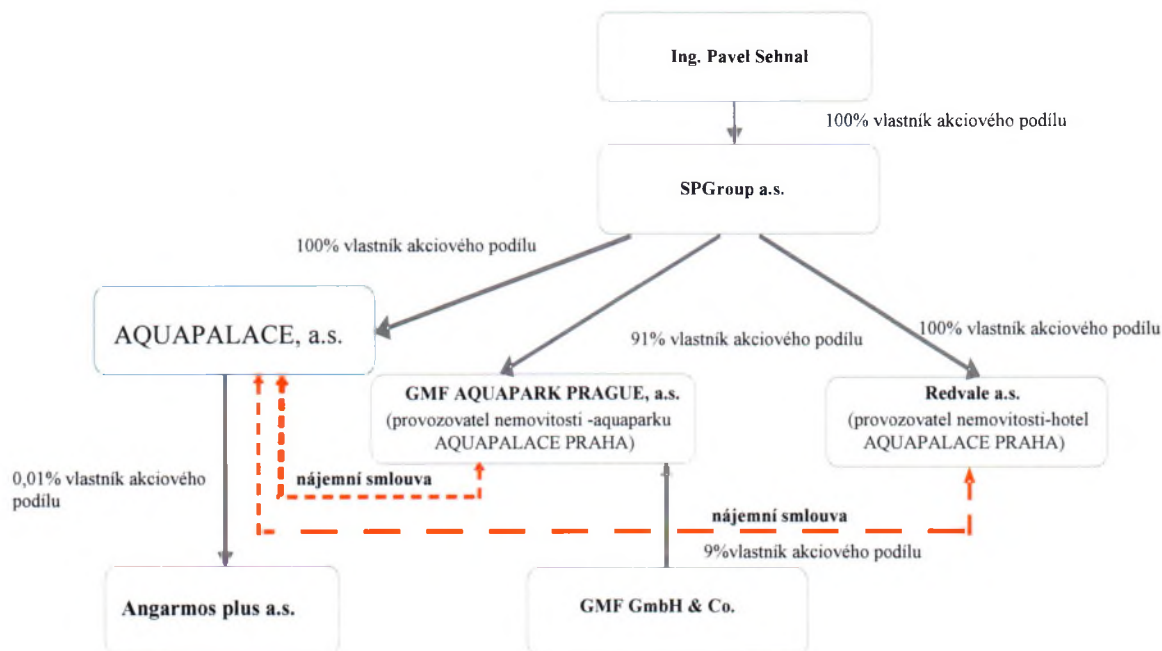
Fúze sloučením byla předem schválena schůzí věřitelů dluhopisů, která se konala 9.5.2013.

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, finančních služeb, zábavy a společnostech, které se zabývají prodejem a výstavbou nemovitostí.

SPGroup vlastnila k 31.12.2014 91% akciový podíl v joint venture společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., která provozuje aquapark AQUAPALACE PRAHA. SPGroup 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 31.12.2014:



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 31.12.2014 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.

#### 4.4. 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 jedná všichni členové představenstva samostatně. V případě, kdy má představenstvo jediného člena, pak tento člen jedná jménem společnosti samostatně. AQUAPALACE, a.s. je společnost jediného akcionáře a proto je představenstvo jednočlenné. Funkční období jednotlivých členů představenstva je 10 let. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada. Opětovná volba člena představenstva je možná. Představenstvo volí ze svého středu předsedu představenstva. Toto ustanovení neplatí, je-li představenstvo jednočlenné. Předseda organizuje a řídí činnost představenstva. Skončí-li výkon funkce některému z členů představenstva, mohou zbylí členové představenstva jmenovat jednomyslně náhradního člena s platností do nejbližší následující valné hromady.



Jediným členem představenstva je Ing. Pavel Sehnal, člen představenstva, bytem Praha 4 - Braník, Vavřenova 1440/2, PSC: 142 00, narozen 1. 7. 1964

*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:*

Jednatel MARIE GROUP s.r.o. od 20.7.2011; 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 21.11.2011; Předseda představenstva AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost od 9.11.2011; Předseda představenstva PVA a.s. od 23.6.2011; Předseda představenstva SPGroup a.s. od 30.6.2011; Předseda představenstva ABF, a.s. od 29.7.2011; Předseda představenstva AAA Realitní fond, a.s. od 17.9.2010; Předseda představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 31.7.2009; Předseda představenstva Capital Management Company, a.s. od 30.6.2011; Předseda představenstva Elektroporcelán Louny, a.s. od 11.3.2011; 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 17.12.2013; Člen představenstva Prague Construction a.s. od 13.6.2011; Člen představenstva Stone Hill a.s. od 26.5.2011; Člen představenstva AAA Průmyslový fond, a.s. od 23.5.2011; Člen představenstva Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 19.5.2011; Člen představenstva Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 1.6.2011; Člen představenstva Prague Project Developers a.s. od 23.3.2011; Člen představenstva Prague Property Leader a.s. od 7.3.2011; Člen představenstva TIVERTON a.s. od 31.3.2010; Člen představenstva Brown Hill, a.s. od 28.12.2012; Člen představenstva Black Hill, a.s. od 28.12.2012; Člen představenstva Prague Project Development a.s. od 28.12.2012; Předseda představenstva Total Brokers Partners a.s. od 14.1.2013; Předseda představenstva Total Brokers a.s. od 21.6.2011; Člen představenstva Lázně Praha, a.s. od 11.12.2012; 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.

#### **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.

Členem dozorčí rady k 31.12.2014 je:

Ing. Kachlík Petr, člen dozorčí rady, bytem Praha 10 - Dolní Měcholupy, Za Zahradami 398, PŠČ 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. V roce 1995 byl pan Kachlík jmenován místopředsedou představenstva a 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:*

Místopředseda představenstva SPGroup a.s. od 30.6.2011; Člen představenstva Redvale a.s. od 27.6.2012; Člen představenstva AAA Realitní fond, a.s. od 17.9.2010; Člen představenstva Total Brokers a.s. od 22.6.2010; Člen představenstva Capital Management Company, a.s. od 20.5.2010; Člen představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 31.7.2009; 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 představenstva GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. od 16.9.2014; Člen představenstva OTK GROUP, a.s. od 1.7.2014; Člen dozorčí rady Prague Construction a.s. od 24.6.2014; Předseda dozorčí rady Elektroporcelán Louny, a.s. od 12.3.2011; 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 dozorčí rady Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 19.11.2012; Člen dozorčí rady Prague Project Development a.s. od 24.6.2014; Předseda dozorčí rady Lázně Praha, a.s. od 14.1.2009; Člen dozorčí rady Brown Hill, a.s. od 24.6.2014; Člen dozorčí rady Black Hill, a.s. od 24.6.2014; Člen dozorčí rady TIVERTON a.s. od 13.5.2011; Člen představenstva Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. od 15.8.2014; 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; Jednatel PVA servis s.r.o. v likvidaci od 23.6.2006; Člen dozorčí rady Angarmos plus a.s. od 16.12.2013; Místopředseda představenstva Spolek zábavní a obchodní zóna Čestlice, Člen správní rady Discovery Park Praha z.ú. od 22.12.2014; Člen představenstva PVA EXPO, a.s. od 13.8.2014.

#### **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.

#### **4.5. 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.

#### **4.6. Finanční údaje**

Základní finanční údaje dle IFRS za rok 2014 jsou následující:

Tržby celkem		119,5 mil. Kč
Z toho nájemné	Aquapark	84,0 mil. Kč
	Hotel	33,6 mil. Kč
Zisk z přecenění investic do nemovitostí		-12,8 mil. Kč
Finanční náklady		-40,9 mil. Kč
Hospodářský výsledek před zdaněním		64,4 mil. Kč
Hospodářský výsledek po zdanění		36,9 mil. Kč
Základní kapitál		1 702 mil. Kč
Vlastní kapitál		2 836 mil. Kč
Výše půjček od akcionáře (Ing. Pavel Sehnal – konečný vlastník)		754 mil. Kč
Výše půjček od SPGroup a.s. (mateřská společnost)		203 mil. Kč
Emitované dluhopisy včetně AÚV		404 mil. Kč

Reálná hodnota investic do nemovitostí k 31.12.2014 byla stanovena interním expertním odhadem Společnosti vycházejícím z ocenění znalce v oboru oceňování zpracovaného k 31.12.2014 takto:

Celková hodnota investic do nemovitostí (aquapark a hotel) 4 722 mil. Kč

Detailní hospodaření je uvedeno v účetní závěrce roku 2014 a její příloze.

Společnost vede tyto státní, soudní a rozhodčí řízení, které by mohly mít nebo měly v nedávné minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost emitenta:

viz bod **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů. Chyba! Nenalezen zdroj odkazů. str. Chyba! Záložka není definována. přiložené účetní závěrky sestavené k a za období končící k 31. 12. 2014**

#### **4.7. Základní kapitál**

Základní kapitál AQUAPALACE, a.s. k 31.12.2014 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 GREENVALE a.s.

Změna základního kapitálu	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	30.6.2013
Základní kapitál v mil. Kč/	2	345	345	345	345	345	345	345	345

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

Změna základního kapitálu	2013 při vzniku	31.12.2013 (po fúzi s GREENVALE a.s.)	31.12.2014
Základní kapitál v mil. Kč/	2	1 702	1 702

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady GREENVALE ze dne 25. září 2006 byl zvýšen základní kapitál GREENVALE o 343 000 000 Kč na 345 000 000 Kč. Zvýšení základního kapitálu proběhlo upsáním 343 000 ks nových akcií na jméno o jmenovité hodnotě 1 000 Kč peněžitými vklady Ing. Pavlem Sehnalem. Zároveň došlo ke štěpení (snížení jmenovité hodnoty) a změně formy stávajících 10 kusů akcií tak, že každá akcie o jmenovité hodnotě 200 tis. Kč znějící na majitele byla vyměněna za 200 ks akcií o jmenovité hodnotě 1 tis. Kč znějící na jméno.

Důvodem zvýšení základního kapitálu GREENVALE bylo umožnit Ing. Pavlu Sehnalovi kapitalizaci pohledávky za GREENVALE, zlepšení kapitálové struktury GREENVALE cestou bilančního oddlužení a posílení vlastního kapitálu v zájmu zajištění nezbytné míry finanční stability. Zvýšení vlastního kapitálu GREENVALE bylo zapsáno do obchodního rejstříku dne 13. prosince 2006.

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 9.1.2014. Schůze věřitelů konaná dne 9.5.2013 jednomyslně schválila návrh na prodloužení splatnosti dluhopisů o dalších pět let, tj. na 9.1.2019. To přináší úsporu finančních nákladů spojených se splacením emise a vydáním nové emise dluhopisů. Náklady na vydání emise totiž činily cca 2 mil. Kč. Administrace prodloužení doby splatnosti dluhopisů proběhla ve spolupráci s Raiffeisenbank a.s.

#### **4.8. 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.

#### *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 od 1.1.2013. Dodatek č. 8 z 10.12.2014 upravuje výši placeného nájmu od 1.1.2015

#### *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*

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.

#### *Podmínky ukončení Smlouvy o řízení*

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

#### **4.9. 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 Kachlík - provozní ředitel SPGroup
- ♦ Ing. Petr Pořízek - finanční ředitel SPGroup

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

## **V. Informace o očekávané hospodářské a finanční situaci v roce 2015**

Společnost AQUAPALACE, a.s. předpokládá v r. 2015 tržby ve výši 125,2 mil. Kč:

- ♦ nájemné Aquapark - 84 mil. Kč
- ♦ nájemné Hotel – 39,6 mil. Kč
- ♦ tržby za pronájem pozemků - poldr obci Čestlice – 1,6 mil. Kč (řešeno soudním sporem)

Poznámka: tržby za pronájem pozemků pod vodním hospodářstvím II obci Čestlice bude realizovat dceřiná společnost Angarmos plus a.s.

Provozní náklady jsou tvořeny těmito největšími položkami:

- ♦ pojištění nemovitostí – 0,8 mil. Kč
- ♦ daň z nemovitosti - 0,7 mil. Kč
- ♦ provozní administrativní náklady (audit, účetnictví, právní služby, atd.) -2,5 mil. Kč
- ♦ osobní náklady - 0 mil. Kč (společnost nemá zaměstnance)
- ♦ správa a vedení podniku na základě smlouvy o řízení – 1,5 mil. Kč
- ♦ ostatní 1 mil. Kč

Investiční výdaje (CAPEX dle IFRS) jsou tvořeny těmito položkami:

- ♦ opravy a udržování - 2 mil. Kč
- ♦ investiční výdaje běžné na Aquapark – 12 mil. Kč
- ♦ investiční výdaje na modernizaci a rozšíření kapacity restaurace hotelu - 18 mil. Kč

Z výše uvedeného lze očekávat roční provozní zisk bez vlivu přecenění investic do nemovitostí na úrovni cca 118 mil. Kč. Výši skutečných finančních nákladů dle současného stavu rozložení půjček a emise dluhopisů lze odhadnout na 28 mil. Kč. Celkový hospodářský výsledek je však ovlivněn i přeceněním nemovitostí Aquaparku a hotelu, které provádí znalec.

V roce 2015 očekáváme vzestup návštěvnosti i tržeb, přičemž tento trend by měl pokračovat v dalších letech.

Cílem roku 2015 společnosti AQUAPALACE je zajištění dobrého stavu nemovitostí, které tak přispějí ke zvýšeným tržbám provozovatelů.

Z hlediska provozovatele Aquaparku je v r. 2015 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.

## VI. 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*

Ověření účetnictví

96 tis. Kč

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

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

- f) *informace o omezení převoditelnosti cenných papírů*

Převoditelnost akcií není stanovami nijak omezena

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

Společnost má jediného akcionáře

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

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

*i) informace o omezení hlasovacích práv*

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

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

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

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

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

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

Žádné zvláštní pravomoci členů představenstva neexistují.

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

Žádné takové smlouvy neexistují.

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

Žádné takové smlouvy neexistují.

*o) informace o případných programech, na jejichž základě je zaměstnancům a členům představenstva společnosti umožněno 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.

## **VII. Auditoři společnosti**

Audit za rok 2014 provedl auditor Ing. Jiří Pípal, samostatný statutární auditor, který provedl audit i v roce 2013.



## VIII. 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**

Vzhledem k charakteru a omezenému rozsahu činnosti společnosti a z nich vyplývajících nízkého počtu účetních transakcí, jsou rizika týkající se chyb nebo podvodů v účetnictví minimální. Tato, byť minimální rizika jsou pokryta uplatněním standardních vnitřních směrnic a postupů pro vedení účetnictví používaných v rámci skupiny SPGroup, a.s, tak i prováděním pravidelného auditu roční účetní závěrky společnosti externím auditorem. Specificky pro potřeby svojí činnosti má společnost vydanou směrnici pro správu majetku.

### **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.

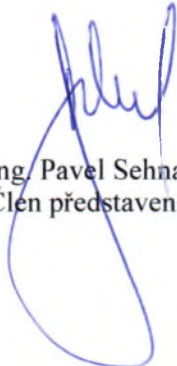
### **Informace o kodexech řízení a správy společnosti**

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.

## IX. Prohlášení oprávněných osob

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

V Praze dne 20.4.2015



Ing. Pavel Sehnal  
Člen představenstva

## X. Zpráva o vztazích

Ing. Pavel Sehnal (ovládající osoba), bytem Praha 4, Vavřenova 1440, ovládal k 31. 12. 2014 tyto společnosti (ovládané osoby):

Název společnosti	Sídlo	Ident. číslo ČR	Hlavní činnost
SPGroup a.s. (SPG)	Praha 1, Masarykovo náměstí 28	630 78 571	Činnost organizačních a ekonomických poradců
AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost (INDUSTRY)	Praha 1, Masarykovo náměstí 28	630 78 023	Fúze a akvizice Realitní činnost
Podnikatelská Komunální a.s. (PoKo)	Praha 1, Masarykovo náměstí 28 č.p. 235	618 60 204	Správa vlastní nemovitosti
AAA BYTY. CZ akciová společnost (BYTY)	Praha 1, Masarykovo náměstí 28, PSČ 110 00	639 99 234	Správa vlastní nemovitosti Realitní činnost
Capital Management Company, a.s. (CMC) <sup>1)</sup>	Praha 1, Masarykovo náměstí 28	630 79 992	Kapitálová společnost
Šroubárna Žatec, a.s. (ŠZ) <i>(konkurz ukončen 24.5.2011)</i>	Žatec, Purkyněho 1161, PSČ 438 42	499 03 527	Bude vymazáno z OR
Elektroporcelán Louny a.s. (EPL) <sup>2)</sup>	Louny, Postoloprtská 2951, PSČ 440 15	499 02 521	Výroba izolátorů <sup>4)</sup> 86,5% maj. účast BSKT
Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. (BSKT) <sup>4)</sup>	Praha 1, Masarykovo náměstí 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 náměstí 235/28, PSČ 110 00	273 77 989	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez
MARIE GROUP s.r.o. (MG)	Praha 1, Masarykovo náměstí 235/28, PSČ 110 00	264 26 561	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez
AAA Realitní fond, a.s. (RF)	Praha 1, Masarykovo náměstí 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 náměstí 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 náměstí 235/28, PSČ 110 00	274 41 466	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
Slavia pojišťovna a.s. (SLAVIA)	Praha 1, Revoluční 1/655, PSČ 110 00	601 97 501	Pojišťovací činnosti a činnosti související <sup>1)</sup> 70,5% maj. účast CMC
BIZ DATA a.s. (BD)	Plynářská 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 náměstí 28, PSČ 110 00	274 48 967	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb

Reprezentativní organizace odborových organizací, a.s. (ROOO SPG)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 28, PSČ 110 00	274 50 201	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
ABF, a.s. <sup>1)</sup>	Praha 9, Prosek, Mímoňská 645, PSČ 190 00	630 80 575	Organizační zajištění výstav, veletrhů a kongresů
PVA a.s.	Praha, Praha 18, Letňany, Beranových čp. 667, PSČ 199 00	256 58 484	Organizování výstav a veletrhů <sup>1)</sup> 89% maj. účast ABF
PVA EXPO, a.s.	Praha 9, Prosek, Mímoňská 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)	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
OOO OTK PRINT RU (OTK Rusko)	Volchonskoje šose St. 7A Gorelovo, Lomonosovský rajon,	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
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
GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. (GMF AQP)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 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
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.	Mímoňská 645/2a, Prosek, 190 00 Praha 9	278 88 550	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez
Redvale a.s. (RV)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 99 667	Ubytovací služby a směnářská činnost
Prague Project Development a.s. (PPDevelopment)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	282 01 264	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
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

Brown Hill, a.s.	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 11000	282 03 101	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Limitrana Trading Limited (LIMITRANA) <sup>9)</sup>	Diagorou 4, KERMIA BUILDING, 6th floor, Flat/Office	xxx xx xxx	Holdingská společnost <i>100% maj. účast SPG</i>
Lázně Praha, a.s. (LP)	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 110 00	282 25 571	Provozování nestátního zařízení dle zákona č. 60/1992 Sb., o zdravotní péči v nestátních zdravotnických zařízeních
Total Brokers Partners a.s. (TBP)	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 110 00	282 25 562	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
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 <i>83% maj. účast SPG</i>
OTK – Ukrajina (OTK Ukrajina)	Oficerskaja 18, byt 34, Zhitomir, 10004, Ukrajina	xxx xx xxx	Ostatní prodej - prodej polygrafických výrobků <i>3) 100% maj. účast OTKG</i>
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 <i>1) 100% maj. účast CMC</i>
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 <i>6) 91% maj. účast ROZ</i> <i>1) 9% maj. účast CMC</i>
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
UNERIS Media s.r.o.  <i>od 17.12.2014</i> AAA REAL s.r.o.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	014 93 493	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Angarmos plus a.s.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	024 47 649	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor <i>99,99% maj. účast SPG</i> <i>10) 0,01% maj. účast AQUAPALACE</i>
OTK GROUP, a.s. (OTKG) <sup>3)</sup>	Plynářská 233, Kolín IV, 280 02 Kolín	276 28 116	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
M.I.P. Group, a.s.	Praha 3, Hollarovo náměstí 11	256 66 703	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona <i>1) 100% maj. účast CMC</i>

## Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou (Ing. Pavel Sehnal) a ovládanou osobou AQUAPALACE, a.s. za rok 2014

Během posledního účetního období byly uzavřeny tyto smlouvy mezi propojenými osobami:

A. Ovládající versus ovládaná osoba:

- Mezi ovládající osobou a spol. AQUAPALACE a.s. byl uzavřen dodatek ke smlouvě o půjčce.

B. Mezi ovládanými osobami navzájem:

- Mezi spol. AQUAPALACE, a.s. a spol. Slavia pojišťovna a.s. byly ukončeny pojistné smlouvy související s provozem vozidla.
- Mezi spol. AQUAPALACE, a.s. a spol. EPL Group EU s.r.o. byla uzavřena příkazní smlouva o obstarávání konzultačních a poradenských služeb.
- Mezi spol. AQUAPALACE, a.s. a spol. Redvale a.s. byl uzavřen dodatek ke smlouvě o nájmu.
- Mezi spol. AQUAPALACE, a.s. a spol. GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. byla uzavřena dohoda o narovnání.
- Mezi spol. SPGroup a.s. a spol. AQUAPALACE, a.s. byl uzavřen dodatek ke smlouvě o revolvingovém úvěru a smlouva o úplatném převodu cenných papírů.

Ovládanou osobou byla ovládající osobě poskytnuta tato plnění:

- Nebylo poskytnuto žádné plnění.

Ostatní plnění mezi propojenými osobami:

- Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. SPGroup a.s. prostředky za přefakturaci právních služeb a daňového poradenství, uhradila prostředky za řízení společnosti, splatila část jistiny úvěru a část úroků z úvěru a zkapitalizovala neuhrazené úroky z úvěru do jistiny.
- Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. prostředky za přefakturaci stavebního materiálu a stavebních prací, za přefakturaci domén a přihlášky ochranné známky.
- Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. CMC a.s. prostředky za poradenské služby k projektu Vodního hospodářství.
- Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. EPL Group EU s.r.o. prostředky za konzultační a poradenské služby související s projektem energetického hospodářství a kogeneračních jednotek.
- Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. Redvale a.s. prostředky za ubytování souvisejícího se stavebními pracemi.
- Společnost SPGroup a.s. uhradila spol. AQUAPALACE, a.s. prostředky za přefakturaci PHM.
- Společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. uhradila spol. AQUAPALACE, a.s. prostředky za nájem majetku a uhradila dle smlouvy o narovnání zálohu na dodávku laserové show, zaplacené dodavateli - společnosti MINISTRY.
- Společnost Redvale a.s. uhradila spol. AQUAPALACE, a.s. prostředky za nájem majetku a uhradila zálohy na nájem majetku.
- Společnost Angarmos plus a.s. uhradila spol. AQUAPALACE, a.s. prostředky za přefakturaci výdajů souvisejících se založením společnosti.

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

Právní úkony učiněné v zájmu ostatních ovládajících a ovládaných osob:

- Žádné právní úkony nebyly učiněny

**Opatření, která byla přijata ovládanou osobou na popud ostatních ovládaných a ovládajících osob:**

- ♦ Žádná opatření nebyla přijata

V Praze dne 19. 3. 2015



Ing. Pavel Sehnal  
člen představenstva

**Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou (Ing. Pavel Sehnal) a ovládanou osobou  
Angarmos plus a.s. za období 16.12.2013 – 31.12.2014**

**Během posledního účetního období byly uzavřeny tyto smlouvy mezi propojenými osobami:**

**A. Ovládající versus ovládaná osoba:**

- ♦ Mezi ovládající osobou a spol. Angarmos plus a.s. nebyla uzavřena žádná smlouva.

**B. Mezi ovládanými osobami navzájem:**

- ♦ Mezi společnostmi SPG a.s. a spol. Angarmos plus a.s. byly uzavřeny tyto smlouvy:
  - Smlouva o revolvingovém úvěru
  - Dodatek č. 1 a č. 2 ke smlouvě o revolvingovém úvěru
  - Smlouva o řízení společnosti

**Ovládanou osobou byla ovládající osobě poskytnuta tato plnění:**

- ♦ Nebylo poskytnuto žádné plnění.

**Ostatní plnění mezi propojenými osobami:**

- ♦ Společnost AQP a.s. uhradila spol. Angarmos plus a.s. peněžní vklad vyplývající ze smlouvy o vkladu části podniku.
- ♦ Společnost Angarmos plus a.s. uhradila spol. AQP a.s. výdaje za přefakturaci nákladů spojených se založením společnosti a vrátila přeplatek peněžního vkladu části podniku.
- ♦ Společnosti SPG a.s. a Angarmos plus a.s. provedly kapitalizaci neuhrazených úroků z úvěru.
- ♦ Společnost Angarmos plus a.s. uhradila spol. SPG a.s. výdaje za přefakturaci právních služeb a provozních nákladů a uhradila část jistiny úvěru a část úroků z úvěru.
- ♦ Společnost Angarmos plus a.s. uhradila spol. CMC a.s. závazek, vyplývající ze smlouvy o vkladu části podniku.

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

**Právní úkony učiněné v zájmu ostatních ovládajících a ovládaných osob:**

- ♦ Žádné právní úkony nebyly učiněny.

**Opatření, která byla přijata ovládanou osobou na popud ostatních ovládaných a ovládajících osob:**

- ♦ Žádná opatření nebyla přijata.

V Praze dne 31. 3. 2015



Ing. Pavel Sehnal  
člen představenstva

# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření konsolidované účetní závěrky, konsolidované výroční zprávy  
a prověřce zprávy o vztazích mezi propojenými osobami

**AQUAPALACE, a.s.**

k 31.12.2014

## **Auditovaná společnost:**

AQUAPALACE, a.s.

Janáčkovo nábřeží 1153/13

150 00 Praha 5 - Smíchov

IČO: 29141729

## **Auditor:**

Ing. Jiří Pipal

oprávnění KAČR č. 2064

Kralupská 66/23

161 00 Praha 6

Výtisk č.: 1



## Zpráva nezávislého auditora akcionáři společnosti

### AQUAPALACE, a.s.

#### Účetní závěrka

Provedl jsem audit přiložené konsolidované účetní závěrky AQUAPALACE, a.s., která se skládá z konsolidovaného výkazu finanční situace k 31. prosinci 2014, konsolidovaného výkazu úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2014, konsolidovaného výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2014, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2014 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti AQUAPALACE, a.s. jsou uvedeny v úvodu přílohy této konsolidované účetní závěrky.

#### *Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku*

Statutární orgán společnosti AQUAPALACE, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

#### *Odpovědnost auditora*

Mojí odpovědností je vyjádřit na základě mého auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinen dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abych získal 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 (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí 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 i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsem přesvědčen, že důkazní informace, které jsem získal, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

*Ing. Jiří Pípal, auditor, oprávnění KAČR č. 2064, IČ: 47108258*

*Kralupská 66/23, 161 00 Praha 6*

*Tel. +420 777 577 714 \* e-mail: [audit.pipal@email.cz](mailto:audit.pipal@email.cz) \* [www.audit-pipal.cz](http://www.audit-pipal.cz)*

## *Výrok auditora*

Podle mého názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv AQUAPALACE, a.s. k 31. prosinci 2014 a nákladů, výnosů a úplného výsledku a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2014 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

## *Zdůraznění skutečnosti*

Aniž bych vyjadřoval výrok s výhradou, upozorňuji na významné skutečnosti uvedené v bodech 4.1 a 3.2 přílohy konsolidované účetní závěrky. Společnost k rozvahovému dni eviduje jako investice do nemovitostí komplex aquaparku a hotelu. Investice jsou oceňovány reálnou hodnotou na pokračující bázi s pravidelným přeceněním k rozvahovému dni a se zachycením změny v reálné hodnotě do výsledku hospodaření. Ocenění vychází z odhadovaných budoucích čistých peněžních příjmů generovaných z pronájmu nemovitostí podle finančního plánu pro následujících 5 let s použitím perpetuity po roce 2019. Při výpočtu perpetuity je uvažována konstantní míra růstu 5% (2013: 5%), která má spolu s odhadovanými příjmy na ocenění významný vliv. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů.

## **Výroční zpráva**

Ověřil jsem soulad konsolidované výroční zprávy společnosti AQUAPALACE, a.s. k 31.12.2014 s konsolidovanou účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti AQUAPALACE, a.s. Mým úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu konsolidované výroční zprávy s konsolidovanou účetní závěrkou.

Ověření jsem provedl v souladu s mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené v konsolidované výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsem přesvědčen, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle mého názoru jsou informace uvedené v konsolidované výroční zprávě společnosti AQUAPALACE, a.s. k 31. prosinci 2014 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou konsolidovanou účetní závěrkou.

## **Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami**

Ověřil jsem věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích společnosti AQUAPALACE, a.s. za rok končící 31.12.2014. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán společnosti AQUAPALACE, a.s. Mým úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsem provedl v souladu s auditorským standardem č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abych plánoval a provedl ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné

nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsem neprováděl, a proto nevyjadřuju výrok auditora.

Na základě mého ověření jsem nezjistil žádné skutečnosti, které by mě vedly k domněnce, že zpráva o vztazích společnosti AQUAPALACE, a.s. za rok končící 31. prosince 2014 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

V Praze dne 21. dubna 2015

Ing. Jiří Pípal  
auditor, oprávnění KAČR č. 2064



# **AQUAPALACE, a.s.**

**Konsolidovaná účetní závěrka  
sestavená k a za rok končící  
31. prosince 2014**

**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 .....	9
2.3 Konsolidační postupy .....	9
2.4 Investice do nemovitostí .....	10
2.5 Leasingy (nájem a pronájem) .....	10
2.6 Rezervy .....	10
2.7 Zaměstnanecké požitky .....	11
2.8 Výpůjční náklady .....	11
2.9 Finanční aktiva .....	11
2.10 Finanční závazky .....	11
2.11 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál .....	11
2.12 Daně ze zisku .....	12
2.13 Uznání výnosů .....	12
2.14 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků .....	13
3 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	14
3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel .....	14
3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	14
4 Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	16
4.1 Investice do nemovitostí .....	16
4.2 Obchodní a jiné pohledávky .....	17
4.3 Peníze a peněžní ekvivalenty a nepeněžní transakce .....	17
4.4 Emitované dluhopisy .....	18
4.5 Ostatní finanční závazky (závazky z pozastávek) .....	19
4.6 Obchodní a jiné závazky .....	19
4.7 Úvěry a výpůjčky .....	19
4.8 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky .....	20
4.9 Daně ze zisku .....	21
4.9.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření .....	21
4.9.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace .....	21
4.10 Finanční náklady .....	22
4.11 Odměny statutárního auditora .....	22
5 Transakce se spřízněnými stranami .....	22
5.1 Osoba ovládající .....	22
5.2 Dceřiné společnosti .....	22
5.3 Transakce se spřízněnými stranami .....	23
5.4 Odměny klíčového vedení .....	24
6 Řízení finančního rizika .....	25
6.1 Kategorie finančních nástrojů .....	25
6.2 Úvěrové riziko .....	25
6.3 Úrokové riziko .....	25
6.4 Riziko likvidity .....	26
6.5 Řízení kapitálu .....	27

7	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky.....	27
8	Události po rozvahovém dni.....	27
9	Schválení účetní závěrky.....	28

AQUAPALACE, a.s.

**Konsolidovaný výkaz finanční situace****k 31. prosinci 2014**

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2014	31/12/2013
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Investice do nemovitostí	4.1	4 721 743	4 727 054
Finanční investice		1	-
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>4 721 744</b>	<b>4 727 054</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Obchodní a jiné pohledávky	4.2	22 442	28 556
Pohledávka z prodeje dceřiné společnosti	5.2	14 999	-
Náklady příštích období		65	64
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.3	16 537	76 472
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>54 043</b>	<b>105 092</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>4 775 787</b>	<b>4 832 146</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Vložený kapitál	4.8	1 913 530	1 896 786
Nerozdělené výsledky	4.8	922 856	885 976
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>2 836 386</b>	<b>2 782 762</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Emitované dluhopisy	4.4	399 604	399 649
Odložený daňový závazek	4.9	588 580	568 547
Ostatní finanční závazky	4.5	2 081	433
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>990 265</b>	<b>968 629</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Obchodní a jiné závazky	4.6	4 275	4 041
Úvěry a výpůjčky	4.7	936 461	1 076 714
Odložené výnosy		8 400	-
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>949 136</b>	<b>1 080 755</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>1 939 401</b>	<b>2 049 384</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>4 775 787</b>	<b>4 832 146</b>

**AQUAPALACE, a.s.****Konsolidovaný výkaz úplného výsledku****za rok končící 31. prosince 2014***(v tisících Kč)*

	<b>Poznámky</b>	<b>Rok končící 31/12/2014</b>	<b>Rok končící 31/12/2013</b>
Nájemné z pronájmu investic do nemovitostí	4.1	119 462	119 436
Tržby z poskytovaných služeb		-	75
Úrokové výnosy		80	165
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	4.1	-12 803	-20 770
Ostatní výnosy	5.2	7 511	751
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek		-3 844	-7 381
Správa a vedení podniku, poradenské služby		-2 116	-2 941
Odpisy		-	-42
Finanční náklady	4.10	-40 897	-52 027
Ostatní náklady		-2 958	-2 287
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>64 435</b>	<b>34 979</b>
Daň ze zisku	4.9	-27 555	-9 979
<b>Zisk po zdanění za rok</b>		<b>36 880</b>	<b>25 000</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>		-	-
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok</b>		-	-
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>		<b>36 880</b>	<b>25 000</b>



## AQUAPALACE, a.s.

## Konsolidovaný výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2014

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2014	Rok končící 31/12/2013
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
Zisk za rok		36 880	25 000
Úpravy o:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	4.9	27 555	9 979
Odpisy		-	42
Úrokové výnosy		-80	-165
Úrokové náklady	4.10	40 406	51 930
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	4.1	12 803	20 770
Zisk z vyřazení dlouhodobých aktiv / dceřiné společnosti		-7 511	-75
		110 053	107 481
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek a nákladů příštích období		6 106	10 668
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		6 817	-5 918
		122 976	112 231
Přijaté úroky		86	168
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>		<b>123 062</b>	<b>112 399</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	4.1	-43 800	-16 209
Příjem z prodeje dlouhodobého majetku		-	119
Čistý úbytek peněz při prodeji dceřiné společnosti		-864	-
<b>Čisté peníze z investičních činností</b>		<b>-44 664</b>	<b>-16 090</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>			
Navýšení základního kapitálu	4.8	-	2 000
Transakční náklady spojené s navýšením základního kapitálu		-	-36
Splátky bankovních úvěrů a jiných výpůjček	4.7	-119 062	-67 373
Placené úroky		-19 271	-25 348
Náklady na změnu emisních podmínek	4.4	-	-38
<b>Čisté peníze z financování</b>		<b>-138 333</b>	<b>-90 795</b>
<b>Čisté zvýšení (snížení) peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>-59 935</b>	<b>5 514</b>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku roku</b>		<b>76 472</b>	<b>70 958</b>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci roku</b>		<b>16 537</b>	<b>76 472</b>

**AQUAPALACE, a.s.****Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu**

za rok končící 31. prosince 2014

(v tisících Kč)

	<b>Základní kapitál</b>	<b>Dodatečně vložený kapitál</b>	<b>Nerozdělené výsledky</b>	<b>Vlastní kapitál celkem</b>
<b>Zůstatek k 1/1/2013</b>	<b>345 000</b>	<b>176 825</b>	<b>2 215 976</b>	<b>2 737 801</b>
<b>Změny v roce 2013</b>				
Vklad akcionáře (pozn. 4.7 a 4.8)	2 000	17 997	-	19 997
Navýšení základního kapitálu	1 355 000	-	-1 355 000	-
Transakční náklady spojené s navýšením základního kapitálu	-	-36	-	-36
Celkový úplný výsledek	-	-	25 000	25 000
<b>Zůstatek k 31/12/2013</b>	<b>1 702 000</b>	<b>194 786</b>	<b>885 976</b>	<b>2 782 762</b>
<b>Změny v roce 2014</b>				
Vklad akcionáře (pozn. 4.7)	-	16 744	-	16 744
Celkový úplný výsledek	-	-	36 880	36 880
<b>Zůstatek k 31/12/2014</b>	<b>1 702 000</b>	<b>211 530</b>	<b>922 856</b>	<b>2 836 386</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.

V prosinci 2013 byla nepeněžním vkladem založena 100% dceřiná společnost Angarmos plus a.s., která je vlastníkem pozemků pronajímaných obci Čestlice a je zahrnuta do této konsolidované účetní závěrky do konce roku 2014, neboť k 31. prosinci 2014 došlo k prodeji majetkové účasti (99,99%) společnosti SPGroup a.s.

## 2 Podstatná účetní pravidla

Zásadní účetní pravidla použitá při sestavení této konsolidované účetní závěrky jsou přibližena 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).

Konsolidovaná 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, jejich pravidla oceňování jsou přibližena 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 přibliženy v samostatné části této přílohy (část 3).

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

Společnost od 1. ledna 2014 začala používat následující nové nebo novelizované IFRS:

- Balíček pěti standardů upravující konsolidaci, společná ujednání, přidružené podniky a související zveřejnění (IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 (revidovaný v 2011) a IAS 28 (revidovaný v 2011)). Společnost neeviduje žádná společná ujednání, ani majetkové účasti s podstatným vlivem, proto IFRS 11, ani novelizace IAS 28 se Společnosti netýká. Vedení společnosti analyzovalo použití nového konceptu ovládnání obsaženého v IFRS 10, zejména s ohledem na společnosti provozují aquapark a hotel, tj. nemovitosti pronajímané Společností, neboť se jedná právně o sesterské společnosti, jenž jsou součástí skupiny společnosti SPGroup a.s. Po důkladném vyhodnocení podmínek obsažených v IFRS 10, bylo uzavřeno, že konsolidační celek Společnosti zůstane i při použití IFRS 10 nezměněn a není důvod pro konsolidaci dalších společností.
- Novelizace IFRS 10 *Investiční společnosti* nemá žádný dopad na účetní závěrku Společnosti, neboť Společnost nenaplňuje znaky obsažené v definici investiční společnosti.
- Interpretace IFRIC 21 *Odvozy*, která poskytuje pravidla, kdy a v jaké výši má být zaúčtován závazek (rezerva v rozsahu IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva*) z titulu povinného odvodu uvaleného státem nebo jeho orgánem. Nejedná se přitom o odvozy typu daně z příjmu nebo pokut a penále. Vedení společnosti vyhodnotilo novou úpravu bez dopadu na finanční situaci a výkonnost Společnosti. V současnosti Společnost není zatížena žádným odvodem, který by byl v rozsahu této interpretace.
- Novelizace IAS 36 *Snížení hodnoty aktiv: Zveřejnění zpětně získatelné částky pro nefinanční aktiva* snižuje okolnosti, za kterých musí být zveřejněna zpětně získatelná hodnota aktiv nebo penězotvorné jednotky a vyjasňuje požadované zveřejnění. Dále novelizace požaduje zveřejnit diskontní míru použitou při testu na snížení hodnoty, je-li zpětně získatelná částka (založená na reálné hodnotě snížené o náklady na vyřazení) stanovena pomocí metody současné hodnoty. Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost prezentuje výhradně investice do nemovitostí oceňované modelem reálné hodnoty, nemusí činit testy na snížení hodnoty, a proto přijatá novelizace nemá dopad na účetní závěrku Společnosti.

**Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinné a nebyly Společností použity**

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

- V prosinci 2013 byla vydána dvě *Výroční zlepšení IFRS – cyklus 2010-2012 a cyklus 2011-2013* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. července 2014 nebo později). Vedení společnosti aktuálně neočekává žádný dopad na prezentovanou finanční situaci a výkonnost po přijetí vyplývajících novelizací.
- V lednu 2014 byl vydán IFRS 14 *Regulatory Deferral Accounts* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2016 nebo později), který rozšiřuje úpravu IFRS a nemění či neruší žádný jiný standard/interpretaci. Společnost, neboť sama o sobě není prvouživatelé IFRS, ani neoperuje v cenově regulovaném odvětví, je mimo rozsah použití toho standardu, a proto nebude mít žádný dopad na budoucí účetní závěrku Společnosti.
- V květnu 2014 byl vydán IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2017 nebo později), který při své účinnosti nahradí IAS 11 *Smlouvy o zhotovení* a IAS 18 *Výnosy* a rozšíří úpravu v IAS 39, resp. IFRS 9, neboť výnosy z dividend a výnosové úroky již nebudou obsahem IFRS 15 (aktuálně jsou v IAS 18), ale přímo ve standardu pro finanční nástroje. Vzhledem k tomu, že předmětem výdělečné činnosti Společnosti je pronájem nemovitostí a výnosy jsou v rozsahu IAS 17, není aktuálně očekáván žádný dopad na budoucí účetní závěrku vyplývající z účinnosti IFRS 15. Standard není doposud schválen pro použití evropskými společnostmi.
- V červenci 2014 byla vydána finální a kompletní verze IFRS 9 *Finanční nástroje* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později). IFRS 9 obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, související uznání i odúčtování, znehodnocení finančních aktiv a zajišťovací účetnictví. Vedení společnosti přistoupí k hlubší analýze nového standardu, přičemž předběžné odhady neočekávají zásadní dopad s ohledem na základní podoby finančních nástrojů (obchodní pohledávky a závazky, úvěry), které jsou prezentovány v účetní závěrce Společnosti. Standard není doposud schválen pro použití evropskými společnostmi.
- V prosinci 2014 byla vydána novelizace IAS 1 *Prvotní zveřejnění* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2016 nebo později), která se dotýká vybraných znepokojení k současným požadavkům na prezentaci v účetních výkazech a zveřejnění v příloze. Novelizace je dílčím výstupem dlouhodobějšího projektu věnovaného principům a obsahu zveřejňovaných informací. Vedení společnosti přistoupí k analýze nových požadavků, aby vyhodnotila dopad na budoucí účetní závěrky.
- Během roku 2014 bylo vydáno několik novelizací s účinností pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2016 nebo později, které však nemají žádný dopad na finanční situaci a výkonnost prezentovanou v účetní závěrce Společnosti. Jde o tyto novelizace:
  - Novelizace IFRS 11 *Zachycení pořízení podílu ve společné operaci*
  - Novelizace IAS 16 a IAS 38 *Vyjasnění akceptovatelných metod odpisování*
  - Novelizace IAS 16 a IAS 41 *Zemědělství: Bearer Plants*
  - Novelizace IAS 27 *Ekvivalenční metoda v individuální účetní závěrce*
  - Novelizace IFRS 10 a IAS 38 *Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým nebo společným podnikem*
  - Novelizace IFRS 10 a IAS 28 *Investiční společnosti: Použití konsolidačních výjimek*
  - *Výroční projekt cyklus 2012-2014*

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

Funkční měnou Společnosti i její dceřiné společnosti, tj. měnou 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 přečeňovány. 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 její dceřiné společnosti, které jsou ovládány Společností. 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 ovládnání.

Všechny vnitroskupinové transakce, zůstatky, výnosy a náklady, včetně nerealizovaných zisků, jsou eliminovány v plném rozsahu při konsolidaci. V případě nutnosti je účetní závěrka dceřině 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 držená 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.

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.

## 2.5 Leasingy (nájem a pronájem)

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.

### Společnost jako nájemce

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

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 leasing. Podmíněné nájemné vznikající v souvislosti s operativním leasingem je zachyceno v období, ve kterém vznikne.

### Společnost jako pronajímatele

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

Stěžejní podnikatelská činnost Společnosti je však 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. Výnosy z pronájmu jsou zachyceny rovnoměrně po dobu trvání uzavřené leasingové smlouvy.

## 2.6 Rezervy

Rezerva je zachycena ve výkazu finanční situace, pokud Společnost 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

Společnost nevykazuje ve zveřejňovaných obdobích žádné náklady spojené se zaměstnaneckými požitky, ani žádné související závazky. Jakékoliv úkony Společnosti jsou plně spravovány externí společností.

## 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

Z rozsahu finančních aktiv, jak je upravují pravidla IFRS, Společnost prezentuje pouze kategorii "Úvěry a pohledávky" zahrnující obchodní pohledávky a peněžní prostředky:

### 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.

## 2.10 Finanční závazky

Z rozsahu finančních závazků, jak je upravují pravidla IFRS, 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 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

### Splatná daň

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

Vzhledem k utrpění daňové ztrátě není společnost povinna ze splatné daně v prezentovaných obdobích, a proto nevykazuje v žádném z účetních výkazů dopad vyplývající ze splatné daně. Kumulovaná výše daňových ztrát, které jsou v souladu s právním 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 kalkulována odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílu a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílu, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdíly zužitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílu, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací, ani nemá k okamžiku zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek, tak na účetní výsledek hospodaření.

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

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

### Splatná a odložená daň za účetní období

Splatná a odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k (i) položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a (ii) položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastním kapitálu.

## 2.13 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a představují částky nárokované Společností 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 pronájmu nemovitostí

Výnosy z pronájmu investic do nemovitostí jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu a jsou uznány rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. S ohledem na významnost této kategorie výnosů, jsou prezentovány ve výkazu úplného výsledku odděleně od ostatních položek.

### Úrokové výnosy

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

**Výnosy z poskytovaných služeb mimo pronájem nemovitostí**

Výnosy z poskytování služeb jsou zachyceny ve výkazu úplného výsledku dle stupně dokončení služby, který se vyhodnocuje k rozvahovému dni, pokud jej lze spolehlivě odhadnout, nebo k okamžiku dokončení služby. Jedná se spíše o výjimečnou aktivitu společnosti.

**2.14 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků**

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

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

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



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

#### 3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

#### 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 nemovitosti

Společnost oceňuje investice do nemovitostí modelem reálné hodnoty s dopadem přecenění do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. prosinci 2014 dosahuje výše 4 721 743 tis. Kč (2013: 4 736 353 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 připravováno nezávislým znalcem v oboru a 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 použitá při 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 poznámce č. 4.1.

##### Daně ze zisku

Společnost i její dceřiná společnost podléhají jedné daňové legislativě a dle platných předpisů kalkulují daňový dopad. Společnost eviduje kumulovanou daňovou ztrátu, pro kterou dle platné legislativy očekává využití v následujících letech jako snížení zdanitelného zisku. Již takto bylo činěno v minulosti, a proto lze realizovatelnost očekávat. Společnost proto uznává a oceňuje odloženou daňovou pohledávku, která kompenzuje a částečně snižuje odložený daňový závazek vyplývající z porovnání účetních a daňových hodnot.

Pokud však budoucí vývoj podnikatelské činnosti nebude naplňovat očekávané plány a Společnost 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 plynoucí 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 7.

Je-li Společnost v postavení žalovaného, zachytí v souladu s IFRS rezervu v případě, kdy jí 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.

## 4 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

### 4.1 Investice do nemovitostí

Společnost k rozvahovému dni eviduje jako investice do nemovitostí komplex 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
<b>Zůstatek k 1/1/2013</b>	<b>4 732 358</b>
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění	15 466
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-20 770
<b>Zůstatek k 31/12/2013</b>	<b>4 727 054</b>
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění	47 947
vyřazení v důsledku prodeje dceřiné společnosti	-40 455
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-12 803
<b>Zůstatek k 31/12/2014</b>	<b>4 721 743</b>

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. prosinci 2014 i k 31. prosinci 2013 byla stanovena interním expertním odhadem Společností vycházejícím z ocenění znalce v oboru oceňování. Ocenění bylo provedeno v průběhu prvního čtvrtletí roku 2015, resp. 2014 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) (2014: 8,57 % p.a.; 2013: 8,51 % p.a.).

Projekce peněžních toků vychází z detailního finančního plánu pro následujících 5 let, tj. 2015 až 2019, v němž je nájemné rostoucí s postupně klesající meziroční mírou růstu. Po roce 2019 je uvažována v ocenění perpetuita pracující s konstantní mírou růstu (2014: 5 %; 2013: 5 %). 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 nemovitostí 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. Kapacita hotelu je v současnosti naplněna na více než 60 % a využití kapacity aquaparku kolísá mezi 30 % až 70 % dle počtu návštěvníků. Dle ekonomické statistiky zpracované ČSÚ vzrostla v r. 2014 reálná mzda o 2,1% proti poklesu v roce 2013 o 1,3%. V dalších letech se předpokládá růst reálné mzdy a s jejím růstem lze očekávat i zvýšení tržeb aquaparku a hotelu v budoucích letech, na které reaguje i očekávání růstu peněžních příjmů z pronájmu.

Součástí hodnoty investic do nemovitostí byly do konce roku 2014 i pozemky, které byly v prosinci 2013 nepeněžním vkladem vloženy do dceřiné společnosti Angarmos plus a.s. a které jsou pronajímány obci Čestlice v souvislosti s vodním hospodářstvím obce. K pozemkům bylo zřízeno věcné břemeno v roce 2011 na období do konce roku 2041 s možností prodloužení o dalších 15 let. Obec Čestlice má dle smluvních podmínek za zřízení věcného břemene povinnost platit ročně 2 111 tis. Kč (výchozí částka sjednána v roce 2011) s každoročním navýšením o míru inflace. Nájemné za rok 2014 bylo stanoveno ve výši 2 253 tis. Kč (2013: 2 222). Společnost je s obcí Čestlice však ve sporu, zdali tato částka má být včetně DPH (názor obce Čestlice) nebo bez DPH (názor Společnosti). Do vyjasnění probíhajícího sporu Společnost do výnosů účtuje pouze částku, která není obci rozporována, a zbyvající část považuje za podmíněné aktivum.

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

<i>v tis. Kč</i>	2014	2013
Nájemné za aquapark	84 000	84 000
Nájemné za hotel	33 600	33 600
Nájemné za věcné břemeno zřízené na pozemcích	1 862	1 836
<b>Celkové nájem z investic do nemovitostí</b>	<b>119 462</b>	<b>119 436</b>
<i>v tis. Kč</i>	2014	2013
Přímé provozní náklady vč. údržby aquapark	1 837	1 792
Přímé provozní náklady vč. údržby hotelu	3 336	1 322
<b>Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí</b>	<b>5 173</b>	<b>3 114</b>

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.

## 4.2 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2014	31/12/2013
Obchodní pohledávky	22 153	25 550
Poskytnuté zálohy	267	-
Ostatní pohledávky	22	3 006
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b>	<b>22 442</b>	<b>28 556</b>

Obchodní pohledávky směřují za provozovateli aquaparku a hotelu, tj. 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. 2014 je nevypořádaný zůstatek pouze ke společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s

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

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2014	31/12/2013
Pohledávky před splatností	-	12 080
Pohledávky po splatnosti, ale nesnížené		
0 - 30 dní	16 940	-
30 - 60 dní	-	8 470
60 - 90 dní	5 213	5 000
<b>Celkem pohledávky po splatnosti, ale nesnížené</b>	<b>22 153</b>	<b>13 470</b>
<b>Obchodní pohledávky celkem</b>	<b>22 153</b>	<b>25 550</b>

## 4.3 Peníze a peněžní ekvivalenty a nepeněžní transakce

### Peníze a peněžní ekvivalenty

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2014	31/12/2013
Peněžní hotovost a běžné bankovní účty	39	319
Cashpooling s mateřskou společností SPGroup, a.s. (pozn. 5.3)	16 498	76 152
Peněžní ekvivalenty	-	-
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>16 537</b>	<b>76 471</b>

Společnost nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peníze a peněžní ekvivalenty“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

### Nepeněžní transakce

Během roku 2014 Společnost uznala investici kontrolního vlastníka do vlastního kapitálu mimo základní kapitál ve výši 16 744 tis. Kč (2013: 17 997 tis. Kč) představující částku nevyplacených úrokových nákladů z titulu existence bezúročných půjček mezi Společností a vlastníkem. Jde o transakci související s financováním, která však není zobrazena ve výkazu peněžních toků.

V roce 2014 došlo k navýšení majetku v rámci investic do nemovitostí o 4 147 tis. Kč, které nebylo spojeno do konce roku s úbytkem peněžních prostředků (2013: 682 tis. Kč). Tato částka představuje celkový závazek z titulu pořízení investic do nemovitostí prezentovaný ve výkazu finanční situace k 31. 12. 2014.

K 31. 12. 2014 došlo k prodeji dceřiné společnosti Angarmos plus, a.s. za 14 999 tis. Kč, přičemž smluvní prodejní cena byla uhrazena 2.4.2015. Bližší informace k prodeji jsou v poznámce 5.2.

#### 4.4 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 mlrd. Kč. Nominální hodnota jednoho zajišťovaného dluhopisu GREENVALE VAR/14, ISIN CZ0003501637 je 10 tis. Kč. Dne 9. května 2013 došlo na schůzi vlastníků dluhopisů ke změně emisních podmínek a to konkrétně k prodloužení splatnosti dluhopisů o 5 let, tj. z 9. ledna 2014 na 9. ledna 2019. Společnost vyhodnotila změnu emisních podmínek jako nepodstatnou modifikaci finančního závazku v kontextu požadavků IFRS a v této souvislosti náklady vynaložené na změnu emisních podmínek (342 tis. Kč) jsou zachyceny jako snížení závazku z emise a jsou amortizovány po dobu zbývajících do nové splatnosti.

Rozdíl mezi nominální hodnotou dluhopisů (400 000 tis. Kč) a jejich oceněním ve výkazu finanční situace (2014: 399 604 tis. Kč; 2013: 399 649 tis. Kč) představuje diskont plynoucí z transakčních nákladů vynaložených jednak při původní emisi dluhopisů a následně při změně emisních podmínek – prodloužení splatnosti. K 31. 12. 2014 činí diskont 396 tis. Kč (2013: 351 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.

Splatnost kuponu, tj. nominálního úroku, je pololetní, přičemž úrokové období je vždy od 9. července do 9. ledna, resp. od 9. ledna do 9. července. Při splatnosti úroků dochází k aktualizaci úrokové sazby pro nadcházející úrokové období. Úrokové sazby ovlivňující účetní období 2014, resp. 2013 byly stanoveny v následující výši:

- od 9. července 2014 do 9. ledna 2015 (dvanácté úrokové období) 2,22 % p.a.;
- od 9. ledna 2014 do 9. července 2014 (jedenácté úrokové období) 2,28 % p.a.;
- od 9. července 2013 do 9. ledna 2014 (desáté úrokové období) 2,39 % p.a.;
- od 9. ledna 2013 do 9. července 2013 (deváté úrokové období) 2,46 % p.a.;
- od 9. července 2012 do 9. ledna 2013 (osmé úrokové období) 3,13 % p.a.;

Závazek z naběhlého úroku k rozvahovému dni je součástí krátkodobých závazků a položky „Úvěry a výpůjčky“.

Splacení dluhopisů je zajišťováno zástavním právem prvního pořadí k nemovitostem ve vlastnictví Společnosti, které jsou definovány v emisních podmínkách dluhopisů, ve prospěch zajišťovacího agenta (dále jen „Agent pro zajištění“). Postavení Vlastníků dluhopisů Společnost posiluje pomocí jednoho z vlastníků dluhopisů (věřitelů), agenta pro zajištění, v jehož prospěch Společnost zřídila zástavní právo k nemovitostem s tím, aby výtěžek z případné realizace zástavy agent vyplatil administrátorovi za účelem výplaty vlastníkům dluhopisů v rozsahu případného nesplnění peněžitého závazku Společnosti vůči vlastníkům dluhopisů.

Zajištění je právně konstruováno tak, že vlastníci dluhopisů jsou zastoupeni agentem pro zajištění, který je v postavení společného a nerozdílného věřitele s každým jednotlivým vlastníkem dluhopisů ohledně peněžitého závazku Společnosti vyplývajících z dluhopisů vůči takovému vlastníku dluhopisů. Za tímto účelem agent pro zajištění upsal a bude až do doby konečné splatnosti dluhopisů držet alespoň jeden dluhopis. Zástavní právo vzniklo zápisem do katastru nemovitostí. Více informací je uvedeno v článku 3.2.1 Emisních podmínek Dluhopisů.

Agentem pro zajištění je společnost BH Securities a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 15, PSČ: 110 00, IČ: 601 92 941, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2288.

Vztah mezi Společností a Agentem pro zajištění v souvislosti s případnou realizací zajištění ve prospěch vlastníků dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti se zajištěním dluhopisů je upraven samostatnou smlouvou uzavřenou mezi Společností a agentem pro zajištění.

Jak je již uvedeno výše, závazky Společnosti vyplývající z vydaných dluhopisů jsou zajišťovány ve prospěch agenta pro zajištění zástavním právem prvního pořadí k následujícím nemovitostem (jedná se o aquapark včetně příslušné části areálu, tj. bez hotelu a jeho části areálu):

Pozemky zahrnuté do kategorie „Investice do nemovitostí“:

Parcelní číslo	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku
St. 325	11659	zastavěná plocha a nádvoří
St. 326	1554	zastavěná plocha a nádvoří
St. 385	1687	zastavěná plocha a nádvoří
St. 387	119	zastavěná plocha a nádvoří
St. 388	96	zastavěná plocha a nádvoří

Parcelní číslo	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku
St. 389	67	zastavěná plocha a nádvoří
St. 390	51	zastavěná plocha a nádvoří
475/1	23389	ostatní plocha

#### Budovy zahrnuté do kategorie „Investice do nemovitostí“:

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele
Čestlice, č.p. 138 (aquapark)	stavba občanské vybavenosti	St. 325
bez čp/če (parkovací dům 1)	garáž	St. 326
bez čp/če (parkovací dům 2)	garáž	St. 385
bez čp/če (kotelna)	technické vybavení	St. 387
bez čp/če (odpočívárna)	jiná st.	St. 388
bez čp/če (sauna)	jiná st.	St. 389
bez čp/če (sauna)	jiná st.	St. 390

Všechny uvedené pozemky a budovy (dále jen „Nemovitosti“) se nacházejí v katastrální území: 623440 Čestlice, Obec: Čestlice, Okres: CZ0209 Praha – východ, list vlastnictví 507.

Zastavená aktiva jsou v rozvaze Společnosti vykázána jako investice do nemovitostí v účetní hodnotě 4 721 743 tis. Kč (2013: 4 736 353 tis. Kč).

#### 4.5 Ostatní finanční závazky (závazky z pozastávek)

Ostatní dlouhodobé závazky zahrnují závazky Společnosti z pozastávek, které jsou tvořeny zadrženými úhradami dodavatelům z původní ceny díla, resp. dodávky související s nemovitostmi prezentovanými jako „Investice do nemovitostí“. K 31. 12. 2014 se jedná o dvě pozastávky v celkové výši 347 tis. Kč (2013: dvě pozastávky v celkové výši 433 tis. Kč) oceněné na bázi současné hodnoty očekávaných budoucích peněžních toků (2014: 317 tis. Kč; 2013: 483 tis. Kč). Evidované pozastávky jsou splatné nejpozději v roce 2018, což je spojeno s uplynutím záručních dob. Případně mohou zaniknout dříve, budou-li předloženy bankovní garance.

v tis. Kč	31/12/2014	31/12/2013
Závazky z pozastávek	317	433
Bankovní úvěr – dlouhodobě splatná část zůstatku	1 764	-
<b>Ostatní finanční závazky celkem</b>	<b>2 081</b>	<b>433</b>

V červnu 2014 uzavřela Společnost úvěrovou smlouvu s ČSOB Leasing, a.s. v souvislosti s pořízením několika movitých aktiv zařazených následně do ocenění pronajímaných nemovitostí. Úvěr byl načerpán v červenci 2015 při pořízení aktiv ve výši 2 656 tis. Kč a od srpna 2015 je měsíčně splácen splátkou ve výši 60 tis. Kč. Doba splatnosti je 48 měsíců a končí v červnu 2018. Efektivní úroková sazba činí 3,99 % p.a. Předmětná aktiva představují zajištění nesplaceného zůstatku úvěru.

#### 4.6 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31/12/2014	31/12/2013
Obchodní závazky	2 547	2 159
Závazky vůči státu (DPH)	1 101	1 882
Závazky z pozastávek	627	-
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>4 275</b>	<b>4 041</b>

#### 4.7 Úvěry a výpůjčky

v tis. Kč	31/12/2014	31/12/2013
Úvěr od SPGroup	175 000	315 000
Úvěr od kontrolního vlastníka	754 256	753 003
Bankovní úvěr – krátkodobě splatná část zůstatku (pozn. 4.5)	635	-
Úroky k úvěru od SPGroup	2 327	4 138
Úroky k emitovaným dluhopisům	4 243	4 572
<b>Úvěry a výpůjčky celkem</b>	<b>936 461</b>	<b>1 076 714</b>

**Úvěr od společnosti SPGroup a.s.**

Úvěr od SPGroup a. s. (přímá mateřská společnost) byl poskytnut na základě Smlouvy o revolvingovém úvěru 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 je postupně splácen. Úvěr je v částí 290 000 tis. Kč úročen fixní úrokovou mírou 5 % p. a. a ve zbývající části 25 000 tis. Kč fixní úrokovou mírou 6 % p. a. Splatnost úvěru byla v posledních letech nastavena vždy na 31. 12. příslušného roku. Koncem kalendářního roku bylo zatím vždy dodatkem k původní smlouvě domluveno prodloužení splatnosti o jeden rok. Aktuální splatnost úvěru je 31. 12. 2015, a proto je úvěr klasifikován mezi krátkodobými závazky. Úvěrový rámec dosahuje výše 1 mld. Kč.

V průběhu roku 2014 bylo peněžní úhradou splaceno společnosti SPGroup a.s. celkem 118 804 tis. Kč (2013: 67 373 tis. Kč) z jistiny tohoto úvěru. Úroky nesplacené k 31. 12. 2013 ve výši 3 804 tis. Kč byly v roce 2014 kapitalizovány do ocenění celkového úvěru.

**Úvěr od kontrolního vlastníka**

Již v roce 2008 poskytl pan Sehnal, jakožto jediný akcionář Společnosti půjčku ve výši 741 000 tis. Kč, která byla později navýšena na částku 771 000 tis. Kč. Pan Sehnal je jediným vlastníkem společnosti SPGroup a.s., mateřské společnosti AQUAPALACE, a.s., a proto je tato půjčka stále prezentována jako půjčka od vlastníka. Půjčka je smluvně bezúročná a je smluvně splatná vždy do konce kalendářního roku. Dodatkem k původní smlouvě je však vždy před koncem roku splatnost půjčky prodloužena o další jeden rok. Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost nemá sama právo prodloužit splatnost půjčky, je klasifikována jako krátkodobý závazek ve výkazu finanční situace. Splátnost půjčky evidované k 31. 12. 2014 je 31. 12. 2015.

Půjčka je oceňována v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a její hodnota je aktualizována vždy k okamžiku prodloužení splatnosti. Rozdíl mezi současnou hodnotou a nominální hodnotou závazku z přijaté půjčky je 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 je v účetní závěrce úročena úrokovou sazbou odvozenou od úrokové sazby emitovaných dluhopisů s pravidelnou aktualizací k okamžiku prodloužení doby splatnosti. Úrokové náklady v roce 2014 činí 17 997 tis. Kč odvozené od úrokové sazby 2,39 % p.a. (2013: 23 400 tis. Kč, 3,13 % p.a.).

**Závazek z naběhlých úroků z emitovaných dluhopisů**

Úroky z emitovaných dluhopisů jsou splatné pololetně, vždy k 9. 1. nebo 9. 7. kalendářního roku, proto představují k rozvahovému dni krátkodobý závazek. Bližší informace jsou poskytnuty v části nazvané „Emitované dluhopisy“.

**4.8 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky****Vložený kapitál**

V roce 2013 došlo v důsledku fúze společností AQUAPALACE, a.s. a GREENVALE a.s. ke změně základního kapitálu a počtu registrovaných akcií. K 31. 12. 2012 předchůdce Společnosti – společnost GREENVALE a.s. – vykazoval registrovaný a plně splacený základní kapitál ve výši 345 000 tis. Kč, který byl složen z 345 000 ks registrovaných akcií o nominální hodnotě 1 000 Kč. V roce 2013 byl základní kapitál v částce 2 000 tis. Kč navýšen peněžním vkladem mateřské společnosti SPGroup a.s. a ve zbývající částce 1 355 000 tis. Kč navýšen v rámci fúze převodem z nerozdělených výsledků minulých let. V roce 2014 již nedošlo ke změně výše vlastního kapitálu, ale byl změně počet akcií a upravena jejich nominální hodnota. K 31. 12. 2014 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.

Součástí vloženého kapitálu je také dopad existence bezúročných půjček kontrolního vlastníka Společnosti, pana Sehnala. Půjčka je oceněna v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a rozdíl mezi současnou a nominální hodnotou k jejímu prvotnímu zachycení, resp. k okamžiku prodloužení splatnosti je uznán jako přímé navýšení vlastního kapitálu, jako dodatečná investice vlastníka mimo základní kapitál. Vývoj a dopad této položky do vlastního kapitálu je zobrazen samostatně ve výkazu změn vlastního kapitálu.

**Nerozdělené výsledky**

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace i výkazu změn vlastního kapitálu zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let a z celkové částky byla v minulosti vyčleňována částka tzv. zákonného rezervního fondu, který Společnost tvořila při rozdělování výsledku hospodaření za uplynulý rok povinně dle ustanovení Obchodního zákoníku. Během prvního pololetí 2014 v návaznosti na novou právní úpravu

korporací v ČR došlo k rozhodnutí o zrušení rezervního fondu a převedení zůstatku ve výši 142 099 tis. Kč do ostatních složky nerozdělených výsledků, které jsou tak nově k 31. prosinci 2014 jedinou součástí nerozdělených výsledků.

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2014	31/12/2013
Zákonný rezervní fond	-	142 099
Ostatní složky nerozděleného výsledku	922 856	743 877
<b>Celkem</b>	<b>922 856</b>	<b>885 976</b>

## 4.9 Daně ze zisku

### 4.9.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

Společnost za rok 2014 (s výjimkou dceřiné společnosti držené po dobu roku 2014) vytvořila daňovou ztrátu, v roce 2013 uplatňovala dříve utrpěné daňové ztráty, proto je celkový daňový náklad tvořen zejména odloženým daňovým nákladem ve výši 27 553 tis. Kč v roce 2014, resp. 9 979 tis. Kč v roce 2013. Dopad odložené daně do výsledku vychází ze změny přechodných rozdílů a z daňové ztráty převáděné do budoucna. Žádný jiný vliv včetně změny daňové sazby neměl dopad na výpočet a meziroční změnu odložené daně.

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2014	Rok končící 31/12/2013
Splatný daňový náklad	2	-
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	27 553	9 979
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>27 555</b>	<b>9 979</b>

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

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2014	Rok končící 31/12/2013
Zisk před zdaněním	64 435	34 979
Zákonná daňová sazba	19 %	19 %
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	12 242	6 646
Daňový dopad daňově neuznatelných nákladů a nedaňových výnosů	15 313	3 333
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>27 555</b>	<b>9 979</b>

### 4.9.2 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, kdežto 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. Za rok 2014 utrpěla Společnost opět daňovou ztrátu a Společnost zachytila odloženou daňovou pohledávku, neboť v nadcházejících letech je očekávána tvorba zdanitelného zisku a jednání v minulosti potvrzují schopnost Společnosti zajistit její realizovatelnost.

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.

Na vznik odložené daně působí následující položky:

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2014		31/12/2013	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Přecenění investic do nemovitostí	-	613 294	-	579 296
Nevyužitá daňová ztráta	24 714	-	10 749	-
<b>Odložená daň celkem v brutto ocenění</b>	<b>24 714</b>	<b>613 294</b>	<b>10 749</b>	<b>579 296</b>
Vzájemné započtení	-24 714	-24 714	-10 749	-10 749
<b>Odložená daň celkem v netto ocenění</b>	<b>-</b>	<b>588 580</b>	<b>-</b>	<b>568 547</b>



#### 4.10 Finanční náklady

v tis. Kč	2014	2013
Úrokové náklady		
Emitované dluhopisy	9 116	10 183
Úvěr od SPGroup a.s.	12 963	18 307
Úvěr od kontrolního vlastníka	17 997	23 400
Ostatní úrokové náklady	331	41
Úrokové náklady celkem	40 407	51 930
Kurzové ztráty	446	-
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	44	97
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>40 897</b>	<b>52 027</b>

Ostatní úrokové náklady souvisejí se závazky z tzv. pozastávek oceňovaných na bázi současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních plateb (viz pozn. 4.5), úroky z bankovního úvěru (42 tis. Kč) a úroky z obchodního úvěru (272 tis. Kč), vzniklého v souvislosti s pořízením nových investic s odloženými platbami.

#### 4.11 Odměny statutárního auditora

V souvislosti s ověřením konsolidované a individuální účetní závěrky Společnosti za rok 2014 náleží auditorovi odměna ve výši 96 tis. Kč (2013: 160 tis. Kč). V letech 2014 a 2013 Společnost nečerpala od auditora žádné služby v oblasti účetního ani daňového poradenství.

### 5 Transakce se spřízněnými stranami

#### 5.1 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.

#### 5.2 Dceřiné společnosti

Do konce roku 2014 Společnost plně ovládala a vlastnila dceřinou společnost Angarmos plus a.s. se sídlem Janáčkovo nábřeží 1153/13, 150 00 Praha 5 – Smíchov, Česká republika, která vznikla dne 16. prosince 2013 nepeněžním vkladem části podniku vyčleněného ze společnosti AQUAPALACE, a.s. Dceřiná společnost je vlastníkem pozemků pronajímaných obcí Čestlice a je zahrnuta do této konsolidované účetní závěrky svými rozvahovými stavy k 31. prosinci 2013 a svými výsledky za rok 2014 a 2013.

Dne 31. prosince 2014 došlo k prodeji majetkové účasti ve společnosti Angarmos plus a.s. za 14 999 tis. Kč. Kupujícím je mateřská společnost SPGroup a.s. a cena byla uhrazena dne 2. 4. 2015. Zisk z prodeje dceřiné společnosti plynoucí z porovnání prodejní ceny a vyřazených čistých aktiv činí 7 511 tis. Kč:

Čistá aktiva vyřazená při prodeji	v tis. Kč
Pozemky z kategorie Investic do nemovitosti	40 455
Obchodní pohledávky	142
Peněžní prostředky	864
<b>Aktiva celkem</b>	<b>41 461</b>
Úvěr od SPGroup a.s. vč. naběhlých úroků	25 644
Odložený daňový závazek	7 520
Obchodní závazky	808
<b>Závazky celkem</b>	<b>33 972</b>
<b>Čistá aktiva celkem</b>	<b>7 489</b>
Prodejní cena pozbývaného podílu	14 999
Ocenění ponechaného podílu	1
<b>Čistá aktiva celkem</b>	<b>-7 489</b>
<b>Zisk z prodeje dceřiné společnosti</b>	<b>7 511</b>

Všechny transakce po dobu konsolidace dceřiné společnosti včetně samostatného nepeněžního vkladu a nevypořádané zůstatky evidované k 31. 12. 2013 mezi Společností a její dceřinou společností, která je taktéž spřízněnou stranou, byly eliminovány v rámci konsolidace a nejsou tak zahrnuty do zveřejnění v této části přílohy.

### 5.3 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.

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

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Mateřská společnost	3	10	70	121
Ostatní	22 172	28 316	75	-

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., které provozují aquapark, resp. hotel. 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. Majoritním vlastníkem těchto společností je mateřská společnost SPGroup a.s. a jedná se tak o sesterské společnosti.

#### Poskytované služby

V letech 2014 a 2013 poskytla Společnost společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. tyto služby v podobě pronájmu nemovitostí:

v tis. Kč	Rok 2014		Rok 2013	
	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale
Nájemné	84 000	33 600	84 000	33 600
<b>Celkem</b>	<b>84 000</b>	<b>33 600</b>	<b>84 000</b>	<b>33 600</b>

Společnost přijala v roce 2014 v předstihu nájemné v částce 8 400 tis. Kč vztahující k období roku 2015, které je ve výkazu finanční situace prezentováno jako odložený výnos.

#### 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. Za rok 2014 a 2013 činí objem nakoupených služeb:

v tis. Kč	2014	2013
Správa a vedení Společnosti	1 440	1 440
Ekonomické a právní poradenství	374	560
<b>Celkem</b>	<b>1 814</b>	<b>2 000</b>

Pro rok 2014 Společnost uzavřela příkazní smlouvu obstarávání konzultačních a poradenských služeb se společností EPL Group EU s.r.o., která je ovládána mateřskou společností SPGroup a.s. V roce 2014 došlo k nákupu služeb v souvislosti s projektem energetického hospodářství a kogeneračních jednotek v celkové hodnotě 1 080 tis. Kč a tato částka byla uznána jako přírůstek ocenění investic do nemovitostí.

V souvislosti s pojištěním majetku Společnosti a odpovědnosti byla v minulosti uzavřena pojistná smlouva s pojišťovnou Slavia Pojišťovna, a.s., která je spřízněnou stranou Společnosti. Pojistné hrazené pojišťovně a uznané ve výsledku hospodaření v roce 2013 činí 7 tis. Kč. Pro rok 2014 byla smlouva již ukončena.

**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)	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Vlastník a mateřská společnost	16 500	76 161	931 583	1 072 141
	<b>16 500</b>	<b>76 161</b>	<b>931 583</b>	<b>1 072 141</b>

**Závazky**

- **Kategorie „Vlastník“ – Úvěr od kontrolního vlastníka**

V roce 2008 poskytl pan Sehnal, jakožto jediný akcionář Společnosti, půjčku ve výši 741 000 tis. Kč, která byla později navýšena na částku 771 000 tis. Kč. Pan Sehnal je jediným vlastníkem společnosti SPGroup a.s., mateřské společnosti AQUAPALACE, a.s., a proto je tato půjčka stále prezentována jako půjčka od vlastníka. Půjčka je smluvně bezúročná a je smluvně splatná vždy do konce kalendářního roku. Dodatkem k původní smlouvě je však vždy před koncem roku splatnost půjčky prodloužena o další jeden rok. Splatnost půjčky evidované k 31. 12. 2014 (754 256 tis. Kč) je 31. 12. 2015.

Půjčka je oceňována v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a její hodnota je aktualizována vždy k okamžiku prodloužení splatnosti. Rozdíl mezi současnou hodnotou a nominální hodnotou závazku z přijaté půjčky je zachycen jako přímé navýšení vlastního kapitálu. Půjčka je v účetní závěrce úročena úrokovou sazbou odvozenou od úrokové sazby emitovaných dluhopisů s pravidelnou aktualizací k okamžiku prodloužení doby splatnosti. Úrokové náklady v roce 2014 činí 17 997 tis. Kč odvozené od úrokové sazby 2,39 % p.a. (2013: 23 400 tis. Kč, 3,13 % p.a.).

Z titulu této půjčky nebyl mezi Společností a akcionářem v průběhu roku 2014, ani 2013 uskutečněn žádný peněžní tok.

- **Kategorie „Vlastník – Úvěr od společnosti SPGroup a.s.**

Úvěr od SPGroup a. s. byl poskytnut na základě Smlouvy o revolvingovém úvěru 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 je postupně splácen. Úvěr je úročena fixní úrokovou mírou 5 % p. a. a jeho splatnost byla v posledních letech nastavena vždy na 31. 12. příslušného roku. Koncem kalendářního roku bylo zatím vždy dodatkem k původní smlouvě sjednáno prodloužení splatnosti o jeden rok. Aktuální splatnost úvěru je 31. 12. 2015, a proto je úvěr klasifikován mezi krátkodobými závazky. Úvěrový rámec dosahuje výše 1 mld. Kč, zůstatek včetně naběhlých úroků je 203 480 tis. Kč k 31. 12. 2014 (2013: 319 138 tis. Kč).

V průběhu roku 2014 bylo peněžní úhradou splaceno společnosti SPGroup a.s. celkem 118 804 tis. Kč (2013: 67 373 tis. Kč) z jistiny tohoto úvěru. Úroky nesplacené k 31. 12. 2013 ve výši 3 804 tis. Kč byly v roce 2014 kapitalizovány do ocenění celkového úvěru.

V souladu se smluvními podmínkami Společnost neposkytla žádnou zástavu nebo jinou formu ručení za své závazky plynoucích z této půjčky.

**Pohledávky**

- **Kategorie „Vlastník“ – Cashpooling se společností SPGroup a.s.**

Společnost většinu svých disponibilních peněžních prostředků drží na bankovních účtech mateřské společnosti SPGroup a.s. v rámci vzájemného cashpoolingu s možností získat vyšší úrokový výnos z držených peněžních prostředků. Zůstatek představující pohledávku za spřízněnou stranou je ve výkazu finanční situace prezentován jako součást kategorie „Peníze a peněžní ekvivalenty“ vzhledem ke skutečnosti, že jde o vklady na bankovních účtech a částka je okamžitě disponibilní pro Společnost. K 31. 12. 2014 činí zůstatek 16 497 tis. Kč (2013: 76 152 tis. Kč). Úrokový výnos za rok 2014 činí 80 tis. Kč (2013: 164 tis. Kč) a z toho je k 31. 12. 2014 neuhrazeno 3 tis. Kč (2013: 9 tis. Kč).

**5.4 Odměny klíčového vedení**

Společnost nemá žádné zaměstnance, jediným členem představenstva Společnosti je kontrolní vlastník Společnosti. Řízení Společnosti a její dceřiné 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 uznaný ve výsledku hospodaření za rok 2014 i 2013 v souvislosti se správou a vedením Společnosti (bez souvisejících služeb ekonomického a právního poradenství) činí 1 440 tis. Kč. Náklad uznaný ve výsledku hospodaření za rok 2014 v souvislosti se správou a vedením dceřiné společnosti činí 660 tis. Kč. Celkový náklad snižující konsolidovaný výsledek hospodaření za rok 2014 je 2 100 tis. Kč (2013: 1 440 tis. Kč).

V letech 2014 ani 2013 nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – představenstvu a dozorčí radě.

## 6 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, která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Společnosti, vyplývají především z existence závazků z titulu nebankovních úvěrů a půjček, emitovaných dluhopisů a také z koncentrace na dva hlavní odběratele. Společnost je tak v zásadě vystavena těmto rizikům:

- úrokové riziko;
- riziko likvidity;
- kreditní riziko.

Společnost má zanedbatelné množství transakcí v cizí měně a není tak ovlivněna měnovým rizikem.

Informace v této části shrnují údaje z ostatních částí účetní závěrky, pokud souvisejí s finančními nástroji a řízením finančních rizik.

### 6.1 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.

V tis. Kč	31/12/2014	31/12/2013
<b>Finanční aktiva</b>		
Úvěry a pohledávky (vč. peněz a peněžních ekvivalentů)	38 712	105 028
z toho: Obchodní a ostatní pohledávky	22 175	28 556
Peníze a peněžní ekvivalenty	16 537	76 471
<b>Finanční závazky</b>		
Závazky v zůstatkové hodnotě	1 341 321	1 478 954
Z toho: Obchodní závazky	2 547	2 159
Emitované dluhopisy vč. úroků	403 847	404 221
Úvěry a půjčky (vč. pozastávek)	934 927	1 072 574

### 6.2 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 sice spřízněnými stranami, ale jejich obchodní aktivita může mít výrazný vliv na finanční situaci Společnosti a kredibilitu nevyrovnaných pohledávek. V poznámce „Obchodní a jiné pohledávky“ je zveřejněna detailní struktura zůstatků k rozvahovému dle stáří od data splatnosti. Splácení obchodních pohledávek je pozdější, ale současně vždy nastane. 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.

### 6.3 Úrokové riziko

V rámci svých závazků Společnost eviduje finanční závazky nesoucí jak pevnou úrokovou sazbu (např. úvěr od SPGroup a.s.), tak proměnlivou úrokovou sazbu (např. emitované dluhopisy). V případě závazků s pevnou úrokovou sazbou je Společnost vystavena úrokovému riziku reálné hodnoty závazků, neboť ta je dána vývojem

proměnlivé úrokové sazby. Naopak 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, v případě emitovaných dluhopisů jde o 6M PRIBOR. Společnost 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

Růst základní sazby 6M PRIBOR o 1 bazický bod by znamenalo růst úrokových nákladů o 40 tis. Kč a tedy dopad do hospodářského výsledku v této výši. Naopak pokles sazby 6M PRIBOR o 1 bazický bod by znamenal pozitivní dopad do hospodářského výsledku ve výši 40 tis. Kč. Do analýzy vstupují pouze závazky z emitovaných dluhopisů, které mají variabilní úročení postavené na referenční sazbě 6M PRIBOR navýšené o 1,8% a k aktualizaci úrokové sazby dochází pololetně. Ostatní úročené závazky nejsou zahrnuty do analýzy, protože jsou úročeny fixní úrokovou sazbou a ke změně úrokové sazby dochází pouze v důsledku změny úvěrových podmínek nebo prodloužení úvěru oproti stávajícím podmínkám.

## 6.4 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Společnosti dostát svým finančním povinnostem 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 akcionářů Společnosti, a vývoj v uplynulých letech potvrzuje pravidelné prodloužování 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 31/12/2014	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené	x	2 547	-	-	-	2 547
Emitované dluhopisy s proměnlivým úročením vč. úroku	2,2 %	4 243	-	400 000	-	404 243
Úvěry a půjčky s fixním úročením vč. úroku	2,7 %	949 410	833	1 373	-	951 616
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>956 199</b>	<b>833</b>	<b>401 373</b>	<b>-</b>	<b>1 358 406</b>

K 31/12/2013	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené	x	2 159	-	-	-	2 159
Emitované dluhopisy s proměnlivým úročením vč. úroku	2,4 %	4 572	-	-	400 000	404 572
Úvěry a půjčky s fixním úročením vč. úroku	3,2 %	1 090 138	249	234	-	1 090 622
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>1 096 869</b>	<b>249</b>	<b>234</b>	<b>400 000</b>	<b>1 497 353</b>

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

Společnost eviduje vysoký objem krátkodobě splatných závazků, u nichž nemá právo na odložení splatnosti. Přesto se Společnost v posledních letech vždy s věřitelem domluvila na prodloužení splatnosti závazku, většinou vždy o jeden rok. Tato skutečnost by měla být uvážena při posuzování rizika likvidity Společnosti.

V roce 2013 došlo k prodloužení splatnosti emitovaných dluhopisů z ledna 2014 na leden 2019.

## 6.5 Řízení kapitálu

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

Společnost sleduje zdroje financování na základě poměru vlastních a cizích zdrojů počítaného jako poměr čistého dluhu na celkovém kapitálu. Čisté cizí zdroje jsou počítány jako celkové závazky (včetně úvěrů a půjček a závazků z obchodního styku, jež jsou vykázány ve výkazu finanční situace bez uvážení odloženého daňového závazku) snížené o zůstatek peněz a peněžních ekvivalentů. Celkový kapitál je počítán jako vlastní kapitál vykázaný ve výkazu finanční situace plus čisté cizí zdroje. Poměr vlastních a cizích zdrojů k 31. prosinci 2014 a 31. prosinci 2013 byl následující:

<i>v tis. Kč</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Celkové závazky	1 350 821	1 480 837
Minus: peníze a peněžní ekvivalenty	-16 537	-76 472
<b>Čistý dluh</b>	<b>1 334 284</b>	<b>1 404 365</b>
Vlastní kapitál	2 836 386	2 782 762
<b>Celkový kapitál</b>	<b>4 170 670</b>	<b>4 187 127</b>
<b>Poměr vlastního a celkového kapitálu</b>	<b>0,68</b>	<b>0,66</b>

## 7 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 se společností Subterra a.s. o zaplacení 22,5 mil. Kč týkající se neuznané reklamace provedených prací na Aquaparku. Žaloba byla podána v r. 2009 a v březnu 2012 byla dosud nepravomocně v částce 9,5 mil. Kč uznána, ve zbytku ji soud zamítl. Ve věci bylo podáno odvolání a věc byla vrácena k novému projednání soudu prvního stupně. Další jednání doposud nebylo nařízeno.
- Soudní spor s obcí Čestlice o zaplacení ušlého nájemného z pozemků poldru ve výši 4,6 mil. Kč. Na pozemcích ve vlastnictví Společnosti je umístěn poldr, který je součástí vodního hospodářství obce. Žaloba byla podána v únoru 2010. Byly zpracovány znalecké posudky jak ze strany žalobce tak i nařízením soudu. Žaloba byla již dvakrát zamítnuta a nyní je soudní řízení před rozhodnutím odvolacího soudu.
- Soudní spor s obcí Čestlice o zaplacení částky ve výši 950 tis. Kč. Žaloba podána v červenci 2013 a ve věci doposud nebylo nařízeno jednání.

V následujících sporech vystupuje Společnost jako strana žalovaná:

- Spor s dodavatelem stavby hotelu společností Unistav o zaplacení částky 2,4 mil. Kč, kterou Společnost vynaložena na opravu mobilních přiček v hotelu. Spor byl rozhodnut rozhodčím soudem při Hospodářské komoře ve prospěch Společnosti, protistrana však požádala soud o zrušení rozsudku. Žaloba byla podána v roce 2012 a jednání v této věci nebylo doposud nařízeno.

## 8 Události po rozvahovém dni

V lednu 2015 byla aktualizovaná úroková sazba emitovaných dluhopisů a pro úrokové období od 9. ledna 2015 do 9. července 2015 byla nastavena úroková sazba ve výši 2,21 % p.a. Žádné další významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Společnosti v období po rozvahovém dni do data schválení účetní závěrky nenastaly.

Pro rok 2015 byla snížena úroková sazba z úvěru poskytnutého mateřskou společností SPGroup, a.s. a počínaje 1. ledna 2015 je čerpaný úvěr úročen sazbou 3 % p.a. (původní úroková sazba platná do konce roku 2014 je 5 % p.a.

## 9 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena jediným akcionářem Společnosti a vydána ke zveřejnění dne 21. dubna 2015.



---

Ing. Pavel Sehnal  
člen představenstva

# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky

**AQUAPALACE, a.s.**

k 31.12.2014

**Auditovaná společnost:**

AQUAPALACE, a.s.

Janáčkovo nábřeží 1153/13

150 00 Praha 5 - Smíchov

IČO: 29141729

**Auditor:**

Ing. Jiří Pípal

oprávnění KAČR č. 2064

Kralupská 66/23

161 00 Praha 6

Výtisk č.: 1



**Zpráva nezávislého auditora akcionáři společnosti  
AQUAPALACE, a.s.**

**Účetní závěrka**

Provedl jsem audit přiložené účetní závěrky AQUAPALACE, a.s., která se skládá z výkazu finanční situace k 31. prosinci 2014, výkazu úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2014, výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2014, výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2014 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti AQUAPALACE, a.s. jsou uvedeny v úvodu přílohy této účetní závěrky.

*Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku*

Statutární orgán společnosti AQUAPALACE, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

*Odpovědnost auditora*

Mojí odpovědností je vyjádřit na základě mého auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinen dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abych získal 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 (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí 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 i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsem přesvědčen, že důkazní informace, které jsem získal, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

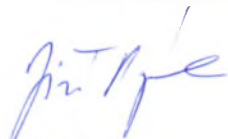
### *Výrok auditora*

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv AQUAPALACE, a.s. k 31. prosinci 2014 a nákladů, výnosů a úplného výsledku a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2014 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

### *Zdůraznění skutečnosti*

Aniž bych vyjadřoval výrok s výhradou, upozorňuji na významné skutečnosti uvedené v bodech 4.1 a 3.2 přílohy účetní závěrky. Společnost k rozvahovému dni eviduje jako investice do nemovitostí komplex aquaparku a hotelu. Investice jsou oceňovány reálnou hodnotou na pokračující bázi s pravidelným přeceněním k rozvahovému dni a se zachycením změny v reálné hodnotě do výsledku hospodaření. Ocenění vychází z odhadovaných budoucích čistých peněžních příjmů generovaných z pronájmu nemovitostí podle finančního plánu pro následujících 5 let s použitím perpetuity po roce 2019. Při výpočtu perpetuity je uvažována konstantní míra růstu 5% (2013: 5%), která má spolu s odhadovanými příjmy na ocenění významný vliv. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů.

V Praze dne 21. dubna 2015



Ing. Jiří Pípal  
auditor, oprávnění KAČR č. 2064



# **AQUAPALACE, a.s.**

**Individuální účetní závěrka  
sestavená k a za rok končící  
31. prosince 2014**

## 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.....	9
2.3 Investice v dceřiné společnosti.....	9
2.4 Investice do nemovitostí.....	10
2.5 Leasingy (nájem a pronájem).....	10
2.6 Rezervy.....	10
2.7 Zaměstnanecké požitky.....	10
2.8 Výpůjční náklady.....	11
2.9 Finanční aktiva.....	11
2.10 Finanční závazky.....	11
2.11 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál.....	12
2.12 Daně ze zisku.....	12
2.13 Uznání výnosů.....	12
2.14 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků.....	13
3 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech.....	14
3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel.....	14
3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech.....	14
4 Dodatečné poznámky k účetním výkazům.....	16
4.1 Investice do nemovitostí.....	16
4.2 Obchodní a jiné pohledávky.....	17
4.3 Peníze a peněžní ekvivalenty a nepeněžní transakce.....	17
4.4 Emitované dluhopisy.....	18
4.5 Ostatní finanční závazky.....	19
4.6 Obchodní a jiné závazky.....	19
4.7 Úvěry a výpůjčky.....	19
4.8 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky.....	20
4.9 Daně ze zisku.....	21
4.9.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření.....	21
4.9.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace.....	21
4.10 Finanční náklady.....	22
4.11 Odměny statutárního auditora.....	22
5 Transakce se spřízněnými stranami.....	22
5.1 Osoba ovládající.....	22
5.2 Majetková účast v dceřiné společnosti.....	22
5.3 Transakce se spřízněnými stranami.....	23
5.4 Odměny klíčového vedení.....	24
6 Řízení finančního rizika.....	25
6.1 Kategorie finančních nástrojů.....	25
6.2 Úvěrové riziko.....	25
6.3 Úrokové riziko.....	25
6.4 Riziko likvidity.....	26
6.5 Řízení kapitálu.....	26

7	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky .....	27
8	Události po rozvahovém dni .....	27
9	Schválení účetní závěrky .....	27

## AQUAPALACE, a.s.

## Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2014

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2014	31/12/2013
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Investice do nemovitostí	4.1	4 721 743	4 686 599
Finanční investice	5.2	1	15 088
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>4 721 744</b>	<b>4 701 687</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Obchodní a jiné pohledávky	4.2	22 442	28 769
Pohledávka z prodeje dceřiné společnosti	5.2	14 999	-
Náklady příštích období		65	64
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.3	16 537	76 204
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>54 043</b>	<b>105 037</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>4 775 787</b>	<b>4 806 724</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Vložený kapitál	4.8	1 913 530	1 896 786
Nerozdělené výsledky	4.8	922 856	893 714
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>2 836 386</b>	<b>2 790 500</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Emitované dluhopisy	4.4	399 604	399 649
Odložený daňový závazek	4.9	588 580	561 021
Ostatní finanční závazky	4.5	2 081	433
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>990 265</b>	<b>961 103</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Obchodní a jiné závazky	4.6	4 275	3 741
Úvěry a výpůjčky	4.7	936 461	1 051 380
Odložené výnosy		8 400	-
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>949 136</b>	<b>1 055 121</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>1 939 401</b>	<b>2 016 224</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>4 775 787</b>	<b>4 806 724</b>

AQUAPALACE, a.s.

**Výkaz úplného výsledku****za rok končící 31. prosince 2014**

(v tisících Kč)

	<b>Poznámky</b>	<b>Rok končící 31/12/2014</b>	<b>Rok končící 31/12/2013</b>
Nájemné z pronájmu investic do nemovitostí	4.1	117 600	119 436
Tržby z poskytovaných služeb		-	75
Úrokové výnosy		80	165
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	4.1	-12 803	-20 770
Ostatní výnosy		-	751
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek		-3 843	-7 381
Správa a vedení podniku, poradenské služby		-2 116	-2 941
Odpisy		-	-42
Finanční náklady	4.10	-39 869	-51 960
Ostatní náklady		-2 348	-2 142
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>56 701</b>	<b>35 191</b>
Daň ze zisku	4.9	-27 559	-2 453
<b>Zisk po zdanění za rok</b>		<b>29 142</b>	<b>32 738</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>		-	-
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok</b>		-	-
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>		<b>29 142</b>	<b>32 738</b>

## AQUAPALACE, a.s.

## Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2014

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2014	Rok končící 31/12/2013
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
Zisk za rok		29 142	32 738
Úpravy o:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	4.9	27 559	2 453
Odpisy položek budov a zařízení		-	42
Úrokové výnosy		-80	-165
Úrokové náklady	4.10	39 387	51 863
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	4.1	12 803	20 770
Ztráta (zisk) z vyřazení zařízení a finanční investice		88	-75
		108 899	107 627
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek a nákladů příštích období		6 319	10 453
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		7 162	-5 981
		122 380	112 099
Přijaté úroky		86	168
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>		<b>122 466</b>	<b>112 267</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	4.1	-43 800	-16 209
Příjem z prodeje dlouhodobého majetku		-	119
Pořízení majetkového podílu v dceřiné společnosti	5.2	-	-137
<b>Čisté peníze z investičních činností</b>		<b>-43 800</b>	<b>-16 227</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>			
Navýšení základního kapitálu	4.8	-	2 000
Transakční náklady spojené s navýšením základního kapitálu		-	-36
Splátky bankovních úvěrů a jiných výpůjček	4.7	-119 062	-67 373
Placené úroky		-19 271	-25 347
Náklady na změnu emisních podmínek	4.4	-	-38
<b>Čisté peníze z financování</b>		<b>-138 333</b>	<b>-90 794</b>
<b>Čisté zvýšení (snížení) peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>-59 667</b>	<b>5 246</b>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku roku</b>		<b>76 204</b>	<b>70 958</b>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci roku</b>		<b>16 537</b>	<b>76 204</b>



AQUAPALACE, a.s.

## Výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2014

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1/1/2013</b>	<b>345 000</b>	<b>176 825</b>	<b>2 215 976</b>	<b>2 737 801</b>
<b>Změny v roce 2013</b>				
Vklad akcionáře (pozn. 4.7 a 4.8)	2 000	17 997	-	19 997
Navýšení základního kapitálu	1 355 000	-	-1 355 000	-
Transakční náklady spojené s navýšením základního kapitálu	-	-36	-	-36
Celkový úplný výsledek	-	-	32 738	32 738
<b>Zůstatek k 31/12/2013</b>	<b>1 702 000</b>	<b>194 786</b>	<b>893 714</b>	<b>2 790 500</b>
<b>Změny v roce 2014</b>				
Vklad akcionáře (pozn. 4.7)	-	16 744	-	16 744
Celkový úplný výsledek	-	-	29 142	29 142
<b>Zůstatek k 31/12/2014</b>	<b>1 702 000</b>	<b>211 530</b>	<b>922 856</b>	<b>2 836 386</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 většiny 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.

Společnost AQUAPALACE, a.s. sestavuje tuto individuální účetní závěrku, aby naplnila požadavek plynoucí ze zákona č. 563/2002 Sb., o účetnictví. Vzhledem k tomu, že společnost AQUAPALACE, a.s. v prosinci 2013 založila nepeněžním vkladem 100% dceřinou společnost, je z požadavku IFRS sestavována a primárně zveřejňována konsolidovaná účetní závěrka.

## 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

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, jejich 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 samostatné části přílohy, číslo 3.

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

Společnost od 1. ledna 2014 začala používat následující nové nebo novelizované IFRS:

- Balíček pěti standardů upravující konsolidaci, společná ujednání, přidružené podniky a související zveřejnění (IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 (revidovaný v 2011) a IAS 28 (revidovaný v 2011)). Vzhledem k tomu, že tato účetní závěrka je sestavena jako individuální, žádný z nových standardů, ani související novelizace nemá dopad na informace prezentované v této účetní závěrce.
- Novelizace IFRS 10 *Investiční společnosti* nemá žádný dopad na účetní závěrku Společnosti, neboť Společnost nenaplní znaky obsažené v definici investiční společnosti.
- Interpretace IFRIC 21 *Odvody*, která poskytuje pravidla, kdy a v jaké výši má být zaúčtován závazek (rezerva v rozsahu IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva*) z titulu povinného odvodu uvaleného státem nebo jeho orgánem. Nejedná se přitom o odvody typu daně z příjmu nebo pokut a penále. Vedení společnosti vyhodnotilo novou úpravu bez dopadu na finanční situaci a výkonnost Společnosti. V současnosti Společnost není zatížena žádným odvodem, který by byl v rozsahu této interpretace.
- Novelizace IAS 36 *Snížení hodnoty aktiv: Zveřejnění zpětně získatelné částky pro nefinanční aktiva* snižuje okolnosti, za kterých musí být zveřejněna zpětně získatelná hodnota aktiv nebo penězotvorné jednotky a vyjasňuje požadované zveřejnění. Dále novelizace požaduje zveřejnit diskontní míru použitou při testu na snížení hodnoty, je-li zpětně získatelná částka (založená na reálné hodnotě snížené o náklady na vyřazení) stanovena pomocí metody současné hodnoty. Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost prezentuje výhradně investice do nemovitostí oceňované modelem reálné hodnoty, nemusí činit testy na snížení hodnoty, a proto přijatá novelizace nemá dopad na účetní závěrku Společnosti.

**Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinné a nebyly Společností použity**

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

- V prosinci 2013 byla vydána dvě *Výroční zlepšení IFRS – cyklus 2010-2012 a cyklus 2011-2013* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. července 2014 nebo později). Vedení společnosti aktuálně neočekává žádný dopad na prezentovanou finanční situaci a výkonnost po přijetí vyplývajících novelizací.
- V lednu 2014 byl vydán IFRS 14 *Regulatory Deferral Accounts* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2016 nebo později), který rozšiřuje úpravu IFRS a nemění či neruší žádný jiný standard/interpretaci. Společnost, neboť sama o sobě není prvouživatelem IFRS, ani neoperuje v cenově regulovaném odvětví, je mimo rozsah použití toho standardu, a proto nebude mít žádný dopad na budoucí účetní závěrku Společnosti.
- V květnu 2014 byl vydán IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2017 nebo později), který při své účinnosti nahradí IAS 11 *Smlouvy o zhotovení* a IAS 18 *Výnosy* a rozšíří úpravu v IAS 39, resp. IFRS 9, neboť výnosy z dividend a výnosové úroky již nebudou obsahem IFRS 15 (aktuálně jsou v IAS 18), ale přímo ve standardu pro finanční nástroje. Vzhledem k tomu, že předmětem výdělečné činnosti Společnosti je pronájem nemovitostí a výnosy jsou v rozsahu IAS 17, není aktuálně očekáván žádný dopad na budoucí účetní závěrku vyplývající z účinnosti IFRS 15. Standard není doposud schválen pro použití evropskými společnostmi.
- V červenci 2014 byla vydána finální a kompletní verze IFRS 9 *Finanční nástroje* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později). IFRS 9 obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, související uznání i odúčtování, znehodnocení finančních aktiv a zajišťovací účetnictví. Vedení společnosti přistoupí k hlubší analýze nového standardu, přičemž předběžné odhady neočekávají zásadní dopad s ohledem na základní podoby finančních nástrojů (obchodní pohledávky a závazky, úvěry), které jsou prezentovány v účetní závěrce Společnosti. Standard není doposud schválen pro použití evropskými společnostmi.
- V prosinci 2014 byla vydána novelizace IAS 1 *Prvotní zveřejnění* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2016 nebo později), která se dotýká vybraných znepokojení k současným požadavkům na prezentaci v účetních výkazech a zveřejnění v příloze. Novelizace je dílčím výstupem dlouhodobějšího projektu věnovaného principům a obsahu zveřejňovaných informací. Vedení společnosti přistoupí k analýze nových požadavků, aby vyhodnotila dopad na budoucí účetní závěrky.
- Během roku 2014 bylo vydáno několik novelizací s účinností pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2016 nebo později, které však nemají žádný dopad na finanční situaci a výkonnost prezentovanou v účetní závěrce Společnosti. Jde o tyto novelizace:
  - Novelizace IFRS 11 *Zachycení pořízení podílu ve společné operaci*
  - Novelizace IAS 16 a IAS 38 *Vyjasnění akceptovatelných metod odpisování*
  - Novelizace IAS 16 a IAS 41 *Zemědělství: Bearer Plants*
  - Novelizace IAS 27 *Ekvivalenční metoda v individuální účetní závěrce*
  - Novelizace IFRS 10 a IAS 38 *Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým nebo společným podnikem*
  - Novelizace IFRS 10 a IAS 28 *Investiční společnosti: Použití konsolidačních výjimek*
  - *Výroční projekt cyklus 2012-2014*

**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 v dceřiné společnosti**

Majetkové podíly ve společnostech pod rozhodujícím vlivem (investice v dceřiných společnostech) jsou oceňovány v pořizovací ceně snížené o případné znehodnocení, které je zachyceno do výsledku hospodaření

v období identifikace. Při pozbytí (prodeji) je účetní hodnota majetkového podílu zaúčtována do nákladů současně s prodejní cenou a rozdíl je zachycen jako zisk nebo ztráta z prodeje.

## 2.4 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držená 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 nemovitostí oceňují reálnou hodnotou. Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investicí do nemovitostí se zahrnou do výsledku hospodaření v období, ve kterém k nim došlo.

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.

## 2.5 Leasingy (nájem a pronájem)

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.

### Společnost jako nájemce

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

Nájemné u operativních leasingů je zachyceno jako náklad ve výsledku hospodaření rovnoměrně po celou dobu trvání leasingového vztahu. Případné pobídky obdržené při uzavírání operativního leasingu 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.

### Společnost jako pronajímatele

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

Stěžejní podnikatelská činnost Společnosti je však 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. Výnosy z pronájmu jsou zachyceny rovnoměrně po dobu trvání uzavřené leasingové smlouvy.

## 2.6 Rezervy

Rezerva je zachycena ve výkazu finanční situace, pokud Společnost 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 Zaměstnanécké požitky

Společnost nevykazuje ve zveřejňovaných obdobích žádné náklady spojené se zaměstnanéckými požitky, ani žádné související závazky. Jakékoliv úkony Společnosti jsou plně spravovány externí společností.

## 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

Z rozsahu finančních aktiv, jak je upravují pravidla IFRS, Společnost prezentuje dlouhodobě kategorií "Úvěry a pohledávky" zahrnující obchodní pohledávky a peněžní prostředky a k 31. prosinci 2014 nově i kategorií 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 tří 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 (konkrétně jde o majetkovou účast ve společnosti Angarmos plus a.s., která k 31. prosinci 2014 již není dceřinou společností). Tyto investice jsou oceněny 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 Společnost vznikne nárok na dividendu.

## 2.10 Finanční závazky

Z rozsahu finančních závazků, jak je upravují pravidla IFRS, Společnost prezentuje pouze kategorií "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 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

### Splatná daň

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

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

### Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulována 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 rozdíly zužitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílů, 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 nimiž by souvisela odložená daň účtovaná mimo výsledek hospodaření.

## 2.13 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokováné protihodnoty a představují částky nárokováné Společností 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 pronájmu nemovitostí**

Výnosy z pronájmu investic do nemovitostí jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu a jsou uznány rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. S ohledem na významnost této kategorie výnosů, jsou prezentovány ve výkazu úplného výsledku odděleně od ostatních položek.

**Úrokové výnosy**

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

**Výnosy z poskytovaných služeb mimo pronájem nemovitostí**

Výnosy z poskytování služeb jsou zachyceny ve výkazu úplného výsledku dle stupně dokončení služby, který se vyhodnocuje k rozvahovému dni, pokud jej lze spolehlivě odhadnout, nebo k okamžiku dokončení služby. Jedná se spíše o výjimečnou aktivitu společnosti.

**2.14 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků**

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

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

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

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

#### 3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

#### 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. prosinci 2014 dosahuje výše 4 721 743 tis. Kč (2013: 4 686 599 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 a 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 použitá při 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 poznámce č. 4.1.

##### Daně ze zisku

Společnost vzhledem ke skutečnosti, že jde o individuální účetní závěrku, podlé jedné daňové legislativě a dle platných předpisů kalkuluje daňový dopad, kterým je pro rok 2014 daňová ztráta. Společnost eviduje kumulovanou daňovou ztrátu, pro kterou dle platné legislativy očekává využití v následujících letech jako snížení zdanitelného zisku. Již takto bylo činěno v minulosti, a proto lze realizovatelnost očekávat. Společnost proto uznává a oceňuje odloženou daňovou pohledávku, která kompenzuje a částečně snižuje odložený daňový závazek vyplývající z porovnání účetních a daňových hodnot.

Pokud však budoucí vývoj podnikatelské činnosti nebude naplňovat očekávané plány a Společnost 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 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 7.

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.

## 4 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

### 4.1 Investice do nemovitostí

Společnost k rozvahovému dni eviduje jako investice do nemovitostí komplex 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 1/1/2013</b>	<b>4 732 358</b>
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění	15 466
převod z pozemků, budov a zařízení	-40 455
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-20 770
<b>Zůstatek k 31/12/2013</b>	<b>4 686 599</b>
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění	47 947
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-12 803
<b>Zůstatek k 31/12/2014</b>	<b>4 721 743</b>

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. prosinci 2014 i k 31. prosinci 2013 byla stanovena interním expertním odhadem Společnosti vycházejícím z ocenění znalce v oboru oceňování. Ocenění bylo provedeno v průběhu prvního čtvrtletí roku 2015, resp. 2014 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) (2014: 8,57 % p.a.; 2013: 8,51 % p.a.).

Projekce peněžních toků vychází z detailního finančního plánu pro následujících 5 let, tj. 2015 až 2019, v němž je nájemné rostoucí s postupně klesající meziroční mírou růstu. Po roce 2019 je uvažována v ocenění perpetuita pracující s konstantní mírou růstu (2014: 5 %; 2013: 5 %). 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. Kapacita hotelu je v současnosti naplněna na více než 60 % a využití kapacity aquaparku kolísá mezi 30 % až 70 % dle počtu návštěvníků. Dle ekonomické statistiky zpracované ČSÚ vzrostla v r. 2014 reálná mzda o 2,1% proti poklesu v roce 2013 o 1,3%. V dalších letech se předpokládá růst reálné mzdy a s jejím růstem lze očekávat i zvýšení tržeb aquaparku a hotelu v budoucích letech, na které reaguje i očekávání růstu peněžních příjmů z pronájmu.

Součástí výše uvedené hodnoty investic do nemovitostí byly do prosince 2013 i pozemky pronajímané obci Čestlice v souvislosti s vodním hospodářstvím obce. K pozemkům bylo zřízeno věcné břemeno v roce 2011 na období do konce roku 2041 s možností prodloužení o dalších 15 let. V prosinci 2013 byly pozemky, k nimž je zřízeno věcné břemeno vloženy do nově založené dceřiné společnosti Angarmos plus a.s. jakožto součást nepeněžního vkladu části podniku a jejich reálná hodnota (40 455 tis. Kč) se podílela na formování prvotního ocenění majetkového podílu v dceřiné společnosti

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

v tis. Kč	2014	2013
Nájemné za aquapark	84 000	84 000
Nájemné za hotel	33 600	33 600
Nájemné za věcné břemeno zřízené na pozemcích	-	1 836
<b>Celkové nájemné z investic do nemovitostí</b>	<b>117 600</b>	<b>119 436</b>

<i>v tis. Kč</i>	2014	2013
Přímé provozní náklady vč. údržby aquapark	1 837	1 792
Přímé provozní náklady vč. údržby hotelu	3 336	1 322
<b>Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitosti</b>	<b>5 173</b>	<b>3 114</b>

Společnost není nijak omezena ve svých právech na výnosy plynoucí z nájmu investic do nemovitosti. Neexistují žádné smluvní závazky Společnosti na další investice do těchto nemovitostí.

## 4.2 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2014	31/12/2013
Obchodní pohledávky	22 153	25 550
Poskytnuté zálohy	267	-
Ostatní pohledávky	22	3 219
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b>	<b>22 442</b>	<b>28 769</b>

Obchodní pohledávky směřují zejména za provozovatele aquaparku a hotelu, tj. 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. 2014 je nevypořádaný zůstatek pouze ke společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s.

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

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2014	31/12/2013
Pohledávky před splatností	-	12 080
Pohledávky po splatnosti, ale nesnížené		
0 - 30 dní	16 940	-
30 - 60 dní	-	8 470
60 - 90 dní	5 213	5 000
<b>Celkem pohledávky po splatnosti, ale nesnížené</b>	<b>22 153</b>	<b>13 470</b>
<b>Obchodní pohledávky celkem</b>	<b>22 153</b>	<b>25 550</b>

## 4.3 Peníze a peněžní ekvivalenty a nepeněžní transakce

### Peníze a peněžní ekvivalenty

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2014	31/12/2013
Peněžní hotovost a běžné bankovní účty	39	52
Cashpooling s mateřskou společností SPGroup, a.s. (pozn. 5.3)	16 498	76 152
Peněžní ekvivalenty	-	-
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>16 537</b>	<b>76 204</b>

Společnost nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peníze a peněžní ekvivalenty“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

### Nepeněžní transakce

Během roku 2014 Společnost uznala investici kontrolního vlastníka do vlastního kapitálu mimo základní kapitál ve výši 16 744 tis. Kč (2013: 17 997 tis. Kč) představující částku nevyplacených úrokových nákladů z titulu existence bezúročně půjčky mezi Společností a vlastníkem. Jde o transakci související s financováním, která však není zobrazena ve výkazu peněžních toků.

V roce 2014 došlo k navýšení majetku v rámci investic do nemovitosti o 4 147 tis. Kč, které nebylo spojeno do konce roku s úbytkem peněžních prostředků (2013: 682 tis. Kč). Tato částka představuje celkový závazek z titulu pořízení investic do nemovitostí prezentovaný ve výkazu finanční situace k 31. 12. 2014.

K 31. 12. 2014 došlo k prodeji majetkové účasti v dceřiné společnosti Angarmos plus, a.s. na mateřskou společnost SPGroup, a.s. za 14 999 tis. Kč. Částka byla uhrazena 2. 4. 2015. Společnost si ponechala v původní dceřiné společnosti majetkový podíl ve výši 0,01 % (1 ks akcií). Tato majetková účast byla pořízena v prosinci 2013 vkladem části podniku odděleného od Společnosti. Bližší informace jsou poskytnuty v poznámce 5.2.

#### 4.4 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 zajišťovaného dluhopisu GREENVALE VAR/14, ISIN CZ0003501637 je 10 tis. Kč. Dne 9. května 2013 došlo na schůzi vlastníků dluhopisů ke změně emisních podmínek a to konkrétně k prodloužení splatnosti dluhopisů o 5 let, tj. z 9. ledna 2014 na 9. ledna 2019. Společnost vyhodnotila změnu emisních podmínek jako nepodstatnou modifikaci finančního závazku v kontextu požadavků IFRS a v této souvislosti náklady vynaložené na změnu emisních podmínek (342 tis. Kč) jsou zachyceny jako snížení závazku z emise a jsou amortizovány po dobu zbývající do nové splatnosti.

Rozdíl mezi nominální hodnotou dluhopisů (400 000 tis. Kč) a jejich oceněním ve výkazu finanční situace (2014: 399 604 tis. Kč; 2013: 399 649 tis. Kč) představuje diskont plynoucí z transakčních nákladů vynaložených jednak při původní emisi dluhopisů a následně při změně emisních podmínek – prodloužení splatnosti. K 31. 12. 2014 činí diskont 396 tis. Kč (2013: 351 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.

Splatnost kuponu, tj. nominálního úroku, je pololetní, přičemž úrokové období je vždy od 9. července do 9. ledna, resp. od 9. ledna do 9. července. Při splatnosti úroků dochází k aktualizaci úrokové sazby pro nadcházející úrokové období. Úrokové sazby ovlivňující účetní období 2014, resp. 2013 byly stanoveny v následující výši:

- od 9. července 2014 do 9. ledna 2015 (dvanácté úrokové období) 2,22 % p.a.;
- od 9. ledna 2014 do 9. července 2014 (jedenácté úrokové období) 2,28 % p.a.;
- od 9. července 2013 do 9. ledna 2014 (desáté úrokové období) 2,39 % p.a.;
- od 9. ledna 2013 do 9. července 2013 (deváté úrokové období) 2,46 % p.a.;
- od 9. července 2012 do 9. ledna 2013 (osmé úrokové období) 3,13 % p.a.;

Závazek z naběhlého úroku k rozvahovému dni je součástí krátkodobých závazků a položky „Úvěry a výpůjčky“.

Splacení dluhopisů je zajišťováno zástavním právem prvního pořadí k nemovitostem ve vlastnictví Společnosti, které jsou definovány v emisních podmínkách dluhopisů, ve prospěch zajišťovacího agenta (dále jen „Agent pro zajištění“). Postavení Vlastníků dluhopisů Společnost posiluje pomocí jednoho z vlastníků dluhopisů (věřitelů), agenta pro zajištění, v jehož prospěch Společnost zřídila zástavní právo k nemovitostem s tím, aby výtěžek z případné realizace zástavy agent vyplatil administrátorovi za účelem výplaty vlastníkům dluhopisů v rozsahu případného nesplnění peněžitého závazku Společnosti vůči vlastníkům dluhopisů.

Zajištění je právně konstruováno tak, že vlastníci dluhopisů jsou zastoupeni agentem pro zajištění, který je v postavení společného a nerozdílného věřitele s každým jednotlivým vlastníkem dluhopisů ohledně peněžitého závazku Společnosti vyplývajícího z dluhopisů vůči takovému vlastníku dluhopisů. Za tímto účelem agent pro zajištění upsal a bude až do doby konečné splatnosti dluhopisů držet alespoň jeden dluhopis. Zástavní právo vzniklo zápisem do katastru nemovitostí. Více informací je uvedeno v článku 3.2.1 Emisních podmínek Dluhopisů.

Agentem pro zajištění je společnost BH Securities a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 15, PSČ: 110 00, IČ: 601 92 941, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2288.

Vztah mezi Společností a Agentem pro zajištění v souvislosti s případnou realizací zajištění ve prospěch vlastníků dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti se zajištěním dluhopisů je upraven samostatnou smlouvou uzavřenou mezi Společností a agentem pro zajištění.

Jak je již uvedeno výše, závazky Společnosti vyplývající z vydaných dluhopisů jsou zajišťovány ve prospěch agenta pro zajištění zástavním právem prvního pořadí k následujícím nemovitostem (jedná se o aquapark včetně příslušné části areálu, tj. bez hotelu a jeho části areálu):

Pozemky zahrnuté do kategorie „Investice do nemovitostí“:

Parcelní číslo	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku
St. 325	11659	zastavěná plocha a nádvoří
St. 326	1554	zastavěná plocha a nádvoří
St. 385	1687	zastavěná plocha a nádvoří
St. 387	119	zastavěná plocha a nádvoří
St. 388	96	zastavěná plocha a nádvoří
St. 389	67	zastavěná plocha a nádvoří
St. 390	51	zastavěná plocha a nádvoří
475/1	23389	ostatní plocha

**Budovy zahrnuté do kategorie „Investice do nemovitostí“:**

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele
Čestlice, č.p. 138 (aquapark)	stavba občanské vybavenosti	St. 325
bez čp/če (parkovací dům 1)	garáž	St. 326
bez čp/če (parkovací dům 2)	garáž	St. 385
bez čp/če (kotelna)	technické vybavení	St. 387
bez čp/če (odpočívárna)	jiná st.	St. 388
bez čp/če (sauna)	jiná st.	St. 389
bez čp/če (sauna)	jiná st.	St. 390

Všechny uvedené pozemky a budovy (dále jen „Nemovitosti“) se nacházejí v katastrální území: 623440 Čestlice, Obec: Čestlice, Okres: CZ0209 Praha – východ, list vlastnictví 507.

Zastavená aktiva jsou v rozvaze Společnosti vykázána jako investice do nemovitostí v účetní hodnotě 4 721 743 tis. Kč (2013: 4 695 898 tis. Kč).

**4.5 Ostatní finanční závazky**

Ostatní dlouhodobé závazky zahrnují závazky Společnosti z pozastávek, které jsou tvořeny zadrženými úhradami dodavatelům z původní ceny díla, resp. dodávky související s nemovitostmi prezentovanými jako „Investice do nemovitostí“. K 31. 12. 2014 se jedná o dvě pozastávky v celkové výši 347 tis. Kč (2013: dvě pozastávky v celkové výši 433 tis. Kč) oceněné na bázi současné hodnoty očekávaných budoucích peněžních toků (2014: 317 tis. Kč; 2013: 483 tis. Kč). Evidované pozastávky jsou splatné nejpozději v roce 2018, což je spojeno s uplynutím záručních dob. Případně mohou zaniknout dříve, budou-li předloženy bankovní garance.

v tis. Kč	31/12/2014	31/12/2013
Závazky z pozastávek	317	433
Bankovní úvěr – dlouhodobě splatná část zůstatku	1 764	-
<b>Ostatní finanční závazky celkem</b>	<b>2 081</b>	<b>433</b>

V červnu 2014 uzavřela Společnost úvěrovou smlouvu s ČSOB Leasing, a.s. v souvislosti s pořízením několika movitých aktiv zařazených následně do ocenění pronajímaných nemovitostí. Úvěr byl načerpán v červenci 2015 při pořízení aktiv ve výši 2 656 tis. Kč a od srpna 2015 je měsíčně splácen splátkou ve výši 60 tis. Kč. Doba splatnosti je 48 měsíců a končí v červnu 2018. Efektivní úroková sazba činí 3,99 % p.a. Předmětná aktiva představují zajištění nesplaceného zůstatku úvěru.

**4.6 Obchodní a jiné závazky**

v tis. Kč	31/12/2014	31/12/2013
Obchodní závazky	2 547	1 859
Závazky vůči státu (DPH)	1 101	1 882
Závazky z pozastávek	627	-
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>4 275</b>	<b>3 741</b>

**4.7 Úvěry a výpůjčky**

v tis. Kč	31/12/2014	31/12/2013
Úvěr od SPGroup	175 000	290 000
Úvěr od kontrolního vlastníka	754 256	753 003
Bankovní úvěr – krátkodobě splatná část zůstatku (pozn. 4.5)	635	-
Úroky k úvěru od SPGroup	2 327	3 804
Úroky k emitovaným dluhopisům	4 243	4 572
<b>Úvěry a výpůjčky celkem</b>	<b>936 461</b>	<b>1 051 380</b>

**Úvěr od společnosti SPGroup a.s.**

Úvěr od SPGroup a. s. (přímá mateřská společnost) byl poskytnut na základě Smlouvy o revolvingovém úvěru 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 je postupně splácen. Úvěr je úročen fixní

úrokovou mírou 5 % p. a. Splatnost úvěru byla v posledních letech nastavena vždy na 31. 12. příslušného roku. Koncem kalendářního roku bylo zatím vždy dodatkem k původní smlouvě domluveno prodloužení splatnosti o jeden rok. Aktuální splatnost úvěru je 31. 12. 2015, a proto je úvěr klasifikován mezi krátkodobými závazky. Úvěrový rámec dosahuje výše 1 mld. Kč.

V průběhu roku 2014 bylo peněžní úhradou splaceno společnosti SPGroup a.s. celkem 118 804 tis. Kč (2013: 67 373 tis. Kč) z jistiny tohoto úvěru. Úroky nesplacené k 31. 12. 2013 ve výši 3 804 tis. Kč byly v roce 2014 kapitalizovány do ocenění celkového úvěru.

#### **Úvěr od kontrolního vlastníka**

Již v roce 2008 poskytl pan Sehnal, jakožto jediný akcionář Společnosti půjčku ve výši 741 000 tis. Kč, která byla později navýšena na částku 771 000 tis. Kč. Pan Sehnal je jediným vlastníkem společnosti SPGroup a.s., mateřské společnosti AQUAPALACE, a.s., a proto je tato půjčka stále prezentována jako půjčka od vlastníka. Půjčka je smluvně bezúročná a je smluvně splatná vždy do konce kalendářního roku. Dodatkem k původní smlouvě je však vždy před koncem roku splatnost půjčky prodloužena o další jeden rok. Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost nemá sama právo prodloužit splatnost půjčky, je klasifikována jako krátkodobý závazek ve výkazu finanční situace. Splatnost půjčky evidované k 31. 12. 2014 je 31. 12. 2015.

Půjčka je oceňována v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a její hodnota je aktualizována vždy k okamžiku prodloužení splatnosti. Rozdíl mezi současnou hodnotou a nominální hodnotou závazku z přijaté půjčky je zachycen jako přímé navýšení vlastního kapitálu, jako investice vlastníka mimo základní kapitál, nikoliv jako výnos ve výsledku hospodaření, s ohledem na skutečnost, že poskytnutí bezúročné půjčky vlastníkem bylo vyhodnoceno jako jednání vlastníka v rámci jeho pravomoci. Půjčka je v účetní závěrce úročena úrokovou sazbou odvozenou od úrokové sazby emitovaných dluhopisů s pravidelnou aktualizací k okamžiku prodloužení doby splatnosti. Úrokové náklady v roce 2014 činí 17 997 tis. Kč odvozené od úrokové sazby 2,39 % p.a. (2013: 23 400 tis. Kč, 3,13 % p.a.).

#### **Závazek z naběhlých úroků z emitovaných dluhopisů**

Úroky z emitovaných dluhopisů jsou splatné pololetně, vždy k 9. 1. nebo 9. 7. kalendářního roku, proto představují k rozvahovému dni krátkodobý závazek. Bližší informace jsou poskytnuty v části nazvané „Emitované dluhopisy“.

## **4.8 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky**

### **Vložený kapitál**

V roce 2013 došlo v důsledku fúze společností AQUAPALACE, a.s. a GREENVALE a.s. ke změně základního kapitálu a počtu registrovaných akcií. K 31. 12. 2012 předchůdce Společnosti – společnost GREENVALE a.s. – vykazoval registrovaný a plně splacený základní kapitál ve výši 345 000 tis. Kč, který byl složen z 345 000 ks registrovaných akcií o nominální hodnotě 1 000 Kč. V roce 2013 byl základní kapitál v částce 2 000 tis. Kč navýšen peněžním vkladem mateřské společnosti SPGroup a.s. a ve zbývající částce 1 355 000 tis. Kč navýšen v rámci fúze převodem z nerozdělených výsledků minulých let. V roce 2014 již nedošlo ke změně výše vlastního kapitálu, ale byl změně počet akcií a upravena jejich nominální hodnota. K 31. 12. 2014 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.

Součástí vloženého kapitálu je také dopad existence bezúročné půjčky kontrolního vlastníka Společnosti, pana Sehnala. Půjčka je oceněna v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a rozdíl mezi současnou a nominální hodnotou k jejímu prvotnímu zachycení, resp. k okamžiku prodloužení splatnosti je uznán jako přímé navýšení vlastního kapitálu, jako dodatečná investice vlastníka mimo základní kapitál. Vývoj a dopad této položky do vlastního kapitálu je zobrazen samostatně ve výkazu změn vlastního kapitálu.

### **Nerozdělené výsledky**

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace i výkazu změn vlastního kapitálu zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let a z celkové částky byla v minulosti vyčleňována částka tzv. zákonného rezervního fondu, který Společnost tvořila při rozdělování výsledku hospodaření za uplynulý rok povinně dle ustanovení Obchodního zákoníku. Během prvního pololetí 2014 v návaznosti na novou právní úpravu korporací v ČR došlo k rozhodnutí o zrušení rezervního fondu a převedení zůstatku ve výši 142 099 tis. Kč do ostatních složek nerozdělených výsledků, které jsou tak nově k 31. prosinci 2014 jedinou součástí nerozdělených výsledků.

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2014	31/12/2013
Zákonný rezervní fond	-	142 099
Ostatní složky nerozděleného výsledku	922 856	751 615
<b>Celkem</b>	<b>922 856</b>	<b>893 714</b>

## 4.9 Daně ze zisku

### 4.9.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

Společnost za rok 2014 vytvořila daňovou ztrátu, v roce 2013 uplatňovala dříve utrpěné daňové ztráty, proto je celkový daňový náklad tvořen výhradně odloženým daňovým nákladem ve výši 27 559 tis. Kč v roce 2014, resp. 2 453 tis. Kč v roce 2013. Dopad odložené daně do výsledku vychází ze změny přechodných rozdílů a z daňové ztráty převáděné do budoucna. Žádný jiný vliv včetně změny daňové sazby neměl dopad na výpočet a meziroční změnu odložené daně.

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

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2014	Rok končící 31/12/2013
Zisk před zdaněním	56 701	35 191
Zákonná daňová sazba	19 %	19 %
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	10 773	6 686
Daňový dopad daňové neuznatelných nákladů a nedaňových výnosů	16 786	-4 233
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>27 559</b>	<b>2 453</b>

### 4.9.2 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, kdežto 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. Za rok 2014 utrpěla Společnost opět daňovou ztrátu a Společnost zachytila odloženou daňovou pohledávku, neboť v nadcházejících letech je očekávána tvorba zdanitelného zisku a jednání v minulosti potvrzují schopnost Společnosti zajistit její realizovatelnost.

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.

Na vznik odložené daně působí následující položky:

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2014		31/12/2013	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Přecenění investic do nemovitostí	-	613 294	-	571 770
Nevyužitá daňová ztráta	24 714	-	10 749	-
<b>Odložená daň celkem v brutto ocenění</b>	<b>24 714</b>	<b>613 294</b>	<b>10 749</b>	<b>571 770</b>
Vzájemné započtení	-24 714	-24 714	10 749	-10 749
<b>Odložená daň celkem v netto ocenění</b>	<b>-</b>	<b>588 580</b>	<b>-</b>	<b>561 021</b>

#### 4.10 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	2014	2013
Úrokové náklady		
<i>Emitované dluhopisy</i>	9 116	10 183
<i>Úvěr od SPGroup a.s.</i>	11 944	18 240
<i>Úvěr od kontrolního vlastníka</i>	17 997	23 400
<i>Ostatní úrokové náklady</i>	330	41
Úrokové náklady celkem	39 387	51 684
Kurzové ztráty	446	-
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	36	96
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>39 869</b>	<b>51 960</b>

Ostatní úrokové náklady souvisejí se závazky z tzv. pozastávek oceňovaných na bázi současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních plateb (viz pozn. 4.5), úroky z bankovního úvěru (42 tis. Kč) a úroky z obchodního úvěru (272 tis. Kč), vzniklého v souvislosti s pořízením nových investic s odloženými platbami.

#### 4.11 Odměny statutárního auditora

V souvislosti s ověřením individuální a konsolidované účetní závěrky Společnosti za rok 2014 náleží auditorovi odměna v celkové výši 96 tis. Kč (2013: 160 tis. Kč). V letech 2014 a 2013 Společnost nečerpala od auditora žádné služby v oblasti účetního ani daňového poradenství.

### 5 Transakce se spřízněnými stranami

#### 5.1 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.

#### 5.2 Majetková účast v dceřiné společnosti

##### Pořízení v roce 2013

Dne 16. prosince 2013 vznikla vkladem části podniku vyčleněného ze společnosti AQUAPALACE, a.s. dceřiná společnost Angarmos plus a.s., kterou Společnost plně ovládá i vlastní. Společnost AQUAPALACE, a.s. jako protihodnotu vkladu zachytila majetkový podíl, jehož pořizovací cenu vyčíslila v reálné hodnotě vkládaných položek čistých aktiv:

<b>Nepeněžní vklad do dceřiné společnosti</b>	<i>v tis. Kč</i>
Pozemky z kategorie Investic do nemovitostí	40 455
Peněžní prostředky	112
<b>Aktiva celkem</b>	<b>40 567</b>
Úvěr od SPGroup a.s. vč. naběhlých úroků	25 267
Obchodní závazky	300
<b>Závazky celkem</b>	<b>25 567</b>
<b>Čistá aktiva celkem</b>	<b>15 000</b>

K reálné hodnotě nepeněžního vkladu jsou připočteny transakční náklady ve výši 88 tis. Kč a celková pořizovací cena, v níž je zachycen majetkový podíl ve výkazu finanční situace činí 15 088 tis. Kč. Z této částky lze vyčlenit peněžní výdaj v celkové výši 137 tis. Kč s dopadem na investiční činnost ve výkazu peněžních toků za rok 2013.

##### Prodej v roce 2014

Dne 31. prosince 2014 došlo k prodeji majetkové účasti ve společnosti Angarmos plus a.s. za 14 999 tis. Kč. Kupujícím je mateřská společnost SPGroup a.s. a cena byla uhrazena dne 2. 4. 2015. Společnost si ponechává majetkový podíl odpovídající 1 ks kmenových akcií, tj. 0,01 %, který je k datu transakce oceněn v reálné hodnotě odvozené z prodejní ceny prodávaného podílu a pro další zachycení je zařazen do kategorie realizovatelných finančních aktiv.



	v tis. Kč
Prodejní cena	14 999
Ocenění ponechaného majetkového podílu k datu prodeje	1
Ocenění majetkového podílu v dceřiné společnosti k datu prodeje	-15 088
<b>Ztráta z prodeje dceřiné společnosti</b>	<b>-88</b>

Transakce nemá žádný dopad na výkaz peněžních toků, neboť bude vypořádána až v průběhu roku 2015.

### 5.3 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.

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

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Mateřská společnost	3	10	70	121
Dceřiná společnost	-	213	-	-
Ostatní	22 172	28 316	75	-

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., které provozují aquapark, resp. hotel. 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. Majoritním vlastníkem těchto společností je mateřská společnost SPGroup a.s. a jedná se tak o sesterské společnosti.

#### Poskytované služby

V letech 2014 a 2013 poskytla Společnost společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. tyto služby v podobě pronájmu nemovitostí:

v tis. Kč	Rok 2014		Rok 2013	
	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale
Nájemné	84 000	33 600	84 000	33 600
<b>Celkem</b>	<b>84 000</b>	<b>33 600</b>	<b>84 000</b>	<b>33 600</b>

Společnost přijala v roce 2014 v předstihu nájemné v částce 8 400 tis. Kč vztahující k období roku 2015, které je ve výkazu finanční situace prezentováno jako odložený výnos.

#### 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. Za rok 2014 a 2013 činí objem nakoupených služeb:

v tis. Kč	2014	2013
Správa a vedení Společnosti	1 440	1 440
Ekonomické a právní poradenství	374	560
<b>Celkem</b>	<b>1 814</b>	<b>2 000</b>

Pro rok 2014 Společnost uzavřela příkazní smlouvu obstarávání konzultačních a poradenských služeb se společností EPL Group EU s.r.o., která je ovládána mateřskou společností SPGroup a.s. V roce 2014 došlo k nákupu služeb v souvislosti s projektem energetického hospodářství a kogeneračních jednotek v celkové hodnotě 1 080 tis. Kč a tato částka byla uznána jako přírůstek ocenění investic do nemovitostí.

V souvislosti s pojištěním majetku Společnosti a odpovědnosti byla v minulosti uzavřena pojistná smlouva s pojišťovnou Slavia Pojišťovna, a.s., která je spřízněnou stranou Společnosti. Pojistné hrazené pojišťovně a uznané ve výsledku hospodaření v roce 2013 činí 7 tis. Kč. Pro rok 2014 byla smlouva již ukončena.

**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)	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Vlastník a mateřská společnost	16 500	76 161	931 583	1 072 141
	<b>16 500</b>	<b>76 161</b>	<b>931 583</b>	<b>1 072 141</b>

**Závazky**

- **Kategorie „Vlastník“ – Úvěr od kontrolního vlastníka**

V roce 2008 poskytl pan Sehnal, jakožto jediný akcionář Společnosti, půjčku ve výši 741 000 tis. Kč, která byla později navýšena na částku 771 000 tis. Kč. Pan Sehnal je jediným vlastníkem společnosti SPGroup a.s., mateřské společnosti AQUAPALACE, a.s., a proto je tato půjčka stále prezentována jako půjčka od vlastníka. Půjčka je smluvně bezúročná a je smluvně splatná vždy do konce kalendářního roku. Dodatkem k původní smlouvě je však vždy před koncem roku splatnost půjčky prodloužena o další jeden rok. Splatnost půjčky evidované k 31. 12. 2014 (754 256 tis. Kč) je 31. 12. 2015.

Půjčka je oceňována v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a její hodnota je aktualizována vždy k okamžiku prodloužení splatnosti. Rozdíl mezi současnou hodnotou a nominální hodnotou závazku z přijaté půjčky je zachycen jako přímé navýšení vlastního kapitálu. Půjčka je v účetní závěrce úročena úrokovou sazbou odvozenou od úrokové sazby emitovaných dluhopisů s pravidelnou aktualizací k okamžiku prodloužení doby splatnosti. Úrokové náklady v roce 2014 činí 17 997 tis. Kč odvozené od úrokové sazby 2,39 % p.a. (2013: 23 400 tis. Kč, 3,13 % p.a.).

Z titulu této půjčky nebyl mezi Společností a akcionářem v průběhu roku 2014, ani 2013 uskutečněn žádný peněžní tok.

- **Kategorie „Vlastník – Úvěr od společnosti SPGroup a.s.**

Úvěr od SPGroup a. s. byl poskytnut na základě Smlouvy o revolvingovém úvěru 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 je postupně splácen. Úvěr je úročen fixní úrokovou mírou 5 % p. a. a jeho splatnost byla v posledních letech nastavena vždy na 31. 12. příslušného roku. Koncem kalendářního roku bylo zatím vždy dodatkem k původní smlouvě sjednáno prodloužení splatnosti o jeden rok. Aktuální splatnost úvěru je 31. 12. 2015, a proto je úvěr klasifikován mezi krátkodobými závazky. Úvěrový rámec dosahuje výše 1 mld. Kč, zůstatek včetně naběhlých úroků je 203 480 tis. Kč k 31. 12. 2014 (2013: 319 138 tis. Kč).

V průběhu roku 2014 bylo peněžní úhradou splaceno společnosti SPGroup a.s. celkem 118 804 tis. Kč (2013: 67 373 tis. Kč) z jistiny tohoto úvěru. Úroky nesplacené k 31. 12. 2013 ve výši 3 804 tis. Kč byly v roce 2014 kapitalizovány do ocenění celkového úvěru.

V souladu se smluvními podmínkami Společnost neposkytla žádnou zástavu nebo jinou formu ručení za své závazky plynoucích z této půjčky

**Pohledávky**

- **Kategorie „Vlastník“ – Cashpooling se společností SPGroup a.s.**

Společnost většinu svých disponibilních peněžních prostředků drží na bankovních účtech mateřské společnosti SPGroup a.s. v rámci vzájemného cashpoolingu s možností získat vyšší úrokový výnos z držených peněžních prostředků. Zůstatek představující pohledávku za spřízněnou stranou je ve výkazu finanční situace prezentován jako součást kategorie „Peníze a peněžní ekvivalenty“ vzhledem ke skutečnosti, že jde vklady na bankovních účtech a částka je okamžitě disponibilní pro Společnost. K 31. 12. 2014 činí zůstatek 16 497 tis. Kč (2013: 76 152 tis. Kč). Úrokový výnos za rok 2014 činí 80 tis. Kč (2013: 164 tis. Kč) a z toho je k 31. 12. 2014 neuhrazeno 3 tis. Kč (2013: 9 tis. Kč).

**5.4 Odměny klíčového vedení**

Společnost nemá žádné zaměstnance, jediným členem představenstva Společnosti je kontrolní vlastník Společnosti. 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 uznaný ve výsledku hospodaření za rok 2014 i 2013 v souvislosti se správou a vedením podniku (bez souvisejících služeb ekonomického a právního poradenství) činí 1 440 tis. Kč.

V letech 2014 ani 2013 nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – představenstvu a dozorčí radě.

## 6 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, která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Společnosti, vyplývají především z existence závazků z titulu nebankovních úvěrů a půjček, emitovaných dluhopisů a také z koncentrace na dva hlavní odběratele. Společnost je tak v zásadě vystavena těmto rizikům:

- úrokové riziko;
- riziko likvidity;
- kreditní riziko.

Společnost má zanedbatelné množství transakcí v cizí měně a není tak ovlivněna měnovým rizikem.

Informace v této části shrnují údaje z ostatních částí účetní závěrky, pokud souvisejí s finančními nástroji a řízením finančních rizik.

### 6.1 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.

V tis. Kč	31/12/2014	31/12/2013
<b>Finanční aktiva</b>		
Úvěry a pohledávky (vč. peněz a peněžních ekvivalentů)	38 712	104 973
z toho: Obchodní a ostatní pohledávky	22 175	28 769
Peníze a peněžní ekvivalenty	16 537	76 204
<b>Finanční závazky</b>		
Závazky v zůstatkové hodnotě	1 341 321	1 453 320
Z toho: Obchodní závazky	2 547	1 859
Emitované dluhopisy vč. úroků	403 847	404 221
Úvěry a půjčky (vč. pozastávek)	934 927	1 047 240

### 6.2 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 sice spřízněnými stranami, ale jejich obchodní aktivita může mít výrazný vliv na finanční situaci Společnosti a kredibilitu nevyrovnaných pohledávek. V poznámce „Obchodní a jiné pohledávky“ je zveřejněna detailní struktura zůstatků k rozvahovému dle stáří od data splatnosti. Splácení obchodních pohledávek je pozdější, ale současně vždy nastane. 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.

### 6.3 Úrokové riziko

V rámci svých závazků Společnost eviduje finanční závazky nesoucí jak pevnou úrokovou sazbu (např. úvěr od SPGroup a.s.), tak proměnlivou úrokovou sazbu (např. emitované dluhopisy). V případě závazků s pevnou úrokovou sazbou je Společnost vystavena úrokovému riziku reálné hodnoty závazků, neboť ta je dána vývojem proměnlivé úrokové sazby. Naopak 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, v případě emitovaných dluhopisů jde o 6M PRIBOR. Společnost 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

Růst základní sazby 6M PRIBOR o 1 bazický bod by znamenalo růst úrokových nákladů o 40 tis. Kč a tedy dopad do hospodářského výsledku v této výši. Naopak pokles sazby 6M PRIBOR o 1 bazický bod by znamenalo pozitivní dopad do hospodářského výsledku ve výši 40 tis. Kč. Do analýzy vstupují pouze závazky z emitovaných dluhopisů, které mají variabilní úročení postavené na referenční sazbě 6M PRIBOR navýšené o 1,8% a k aktualizaci úrokové sazby dochází pololetně. Ostatní úročené závazky nejsou zahrnuty do analýzy, protože jsou úročeny fixní úrokovou sazbou a ke změně úrokové sazby dochází pouze v důsledku změny úvěrových podmínek nebo prodloužení úvěru oproti stávajícím podmínkám.

## 6.4 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Společnosti dostát svým finančním povinnostem 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 prodloužování 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 31/12/2014	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené	x	2 547	-	-	-	2 547
Emitované dluhopisy s proměnlivým úročením vč. úroku	2,2 %	4 243	-	400 000	-	404 243
Úvěry a půjčky s fixním úročením vč. úroku	2,7 %	949 410	833	1 373	-	951 616
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>956 199</b>	<b>833</b>	<b>401 373</b>	<b>-</b>	<b>1 358 406</b>

K 31/12/2013	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené	x	1 859	-	-	-	1 859
Emitované dluhopisy s proměnlivým úročením vč. úroku	2,4 %	4 572	-	-	400 000	404 572
Úvěry a půjčky s fixním úročením vč. úroku	3,1 %	1 064 804	249	234	-	1 065 288
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>1 071 235</b>	<b>249</b>	<b>234</b>	<b>400 000</b>	<b>1 471 719</b>

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

Společnost eviduje vysoký objem krátkodobě splatných závazků, u nichž nemá právo na odložení splatnosti. Přesto se Společnost v posledních letech vždy s věřitelem domluvila na prodloužení splatnosti závazku, většinou vždy o jeden rok. Tato skutečnost by měla být uvážena při posuzování rizika likvidity Společnosti.

V roce 2013 došlo k prodloužení splatnosti emitovaných dluhopisů z ledna 2014 na leden 2019.

## 6.5 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 vykázány ve výkazu finanční situace plus čisté cizí zdroje.

Poměr vlastních a cizích zdrojů k 31. prosinci 2014 a 31. prosinci 2013 byl následující:

<i>v tis. Kč</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Celkové závazky	1 350 821	1 455 203
Minus: peníze a peněžní ekvivalenty	-16 537	-76 204
<b>Čistý dluh</b>	<b>1 334 284</b>	<b>1 378 999</b>
Vlastní kapitál	2 836 386	2 790 500
<b>Celkový kapitál</b>	<b>4 170 670</b>	<b>4 169 499</b>
<b>Poměr vlastního a celkového kapitálu</b>	<b>0,68</b>	<b>0,67</b>

## 7 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 se společností Subterra a.s. o zaplacení 22,5 mil. Kč týkající se neuznané reklamace provedených prací na Aquaparku. Žaloba byla podána v r. 2009 a v březnu 2012 byla dosud nepravomocně v částce 9,5 mil. Kč uznána, ve zbytku ji soud zamítl. Ve věci bylo podáno odvolání a věc byla vrácena k novému projednání soudu prvního stupně. Další jednání doposud nebylo nařízeno.
- Soudní spor s obcí Čestlice o zaplacení ušlého nájemného z pozemků poldru ve výši 4,6 mil. Kč. Na pozemcích ve vlastnictví Společnosti je umístěn poldr, který je součástí vodního hospodářství obce. Žaloba byla podána v únoru 2010. Byly zpracovány znalecké posudky jak ze strany žalobce tak i nařízením soudu. Žaloba byla již dvakrát zamítnuta a nyní je soudní řízení před rozhodnutím odvolacího soudu.
- Soudní spor s obcí Čestlice o zaplacení částky ve výši 950 tis. Kč. Žaloba podána v červenci 2013 a ve věci doposud nebylo nařízeno jednání.

V následujících sporech vystupuje Společnost jako strana žalovaná:

- Spor s dodavatelem stavby hotelu společností Unistav o zaplacení částky 2,4 mil. Kč, kterou Společnost vynaložena na opravu mobilních přiček v hotelu. Spor byl rozhodnut rozhodčím soudem při Hospodářské komoře ve prospěch Společnosti, protistrana však požádala soud o zrušení rozsudku. Žaloba byla podána v roce 2012 a jednání v této věci nebylo doposud nařízeno.

## 8 Události po rozvahovém dni

V lednu 2015 byla aktualizovaná úroková sazba emitovaných dluhopisů a pro úrokové období od 9. ledna 2015 do 9. července 2015 byla nastavena úroková sazba ve výši 2,21 % p.a. Žádné další významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Společnosti v období po rozvahovém dni do data schválení účetní závěrky nenastaly.

Pro rok 2015 byla snížena úroková sazba z úvěru poskytnutého mateřskou společností SPGroup, a.s. a počínaje 1. ledna 2015 je čerpaný úvěr úročen sazbou 3 % p.a. (původní úroková sazba platná do konce roku 2014 je 5 % p.a.

## 9 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena jediným akcionářem Společnosti a vydána ke zveřejnění dne 21. dubna 2015.



Ing. Pavel Sehnal  
člen představenstva