



**AQUAPALACE, a.s.**

**Výroční zpráva 2016**

## Úvodní slovo jediného člena představenstva

Vážení přátelé,

posláním společnosti AQUAPALACE, a.s. je pronájem areálu AQUAPALACE WELLNESS RESORT v Čestlicích u Prahy, který nabízí zábavu s možností ubytování. RESORT se skládá ze dvou částí, a to Aquaparku AQUAPALACE a \*\*\*\* AQUAPALACE HOTELU. Aquapark je největším vodním parkem ve střední Evropě a z hlediska počtu návštěvníků je 14. nejnavštěvovanějším Aquaparkem na světě. Zahájení provozu Aquaparku se uskutečnilo dne 7. května 2008. \*\*\*\* AQUAPALACE HOTEL má ubytovací kapacitu cca. 500 lůžek, je vybaven konferenčními sály a mimo jiné nabízí návštěvníkům Aquaparku možnost kvalitního ubytování. Slavnostní otevření hotelu proběhlo v listopadu 2008.

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

V Praze dne 13.3.2017

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.

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

## II. Vedení společnosti

Představenstvo společnosti pracovalo v tomto složení:

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

Dozorčí rada pracovala v tomto složení:

- Ing. Petr Kachlík - člen, \*1954

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

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

Průběh tržeb r. 2016 kopíroval opět průběh tržeb r. 2015. Celkové tržby v tomto období stouply, což přičítáme zlepšení celkové ekonomické situace rodin a zprovoznění nových atrakcí v předcházejících letech (tobogány, laserová show). V r. 2017 očekáváme růst tržeb v důsledku zlepšení činnosti marketingu a zvyšování kvality poskytovaných služeb. Kromě toho se všeobecně očekává pokračování hospodářského růstu nastoupeného v roce 2014.

V hotelu v r. 2016 došlo opět k nárůstu tržeb proti roku 2015, což je především způsobeno zvýšením obsazenosti hotelu a růstem cen. I v dalších letech předpokládáme růst tržeb související již s tím, že hotel je plně zaveden na trhu a stále více hostů využívá služeb Aquaparku. Vyšší vytížení kapacit hotelu je dosahováno tím, že v pracovní dny probíhají v hotelu konference spojené s ubytováním a stravováním, naopak o víkendech a prázdninách se ubytovávají zase návštěvníci Aquaparku.

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

Nájemné z Aquaparku činilo 7 745 000 Kč měsíčně, tj. 92 940 000 ročně. Z Hotelu toto nájemné bylo ve výši 5 420 000 Kč měsíčně, tj. 65 040 000 Kč ročně.

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

V roce 2015 probíhal v Aquapalace projekt s podporou Agentury pro podporu podnikání a investic CzechInvest s názvem „Zvyšování účinnosti při výrobě, přenosu a spotřebě energie v AQUAPALACE“, který byl ukončen k 31.7.2015. Tato investice se od jejího zprovoznění kladně projevuje v úsporách nákladů na energie.

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

Před hlavní sezónou 2016 byla dokončena rekonstrukce restaurace Aquaparku nacházející u vstupní haly, která poskytuje služby nejenom zákazníkům Aquaparku ale i dalším klientům hledajícím občerstvení v rámci obchodní zóny Čestlice. Součástí rekonstrukce bylo i vytvoření dětského koutku a odpočinkové zóny s kavárnou.

Dne 1.9.2016 byla uzavřena koncernová smlouva mezi Aquapalace a.s. jako řídicí osobou a REDVALE a.s. a GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. jako řízenými osobami. V návaznosti na tuto

smlouvu získala Aquapalace a.s. úvěr ve výši 1,2 mld. Kč, za jehož splacení ručí všechny osoby tohoto koncernu. V roce 2016 byla načerpána částka 1 mld. Kč.

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

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

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

V souvislosti se získáním úvěru proběhla rovněž fúze mezi nástupnickou společností AQUAPALACE, a.s. a zanikající společností Marie Group s.r.o, která byla původním vlastníkem rozestavěného aquaparku. Vzhledem k jejímu minimálnímu vlastnímu jmění neměla tato transakce dopad do hospodaření a na vlastní kapitál Aquapalace, a.s.

V řízení gastro služeb byla provedena změna spočívající v tom, že veškeré gastroprovozy Aquaparku jsou opět řízeny vedením Aquaparku a nikoliv vedením hotelu. Cílem je zlepšení kvality služeb zvýšením odpovědnosti vedení Aquaparku za tuto činnost.

Společnost AQUAPALACE, a.s. měla k 31.12.2017 tři zaměstnance, kteří působí jako ředitelé řízených společností v rámci výše uvedeného koncernu.

Společnost vykázala za rok 2016 hospodářský výsledek ve výši 102,8 mil. Kč při tržbách 158 mil Kč. Celková aktiva jsou ve výši 4,8 Kč, přičemž hodnota nemovitostí Aquaparku a Hotelu je ve výši 4,675 mld. Kč.

Společnost načerpala část bankovního úvěru ve výši 1 mld. Kč, z čehož 800 mil. Kč bylo použito na splacení půjček ze skupiny a 200 mil. Kč bylo vyplaceno jako záloha na dividendy jedinému akcionáři SPGroup a.s..

## 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.
<i>Zakladatelská smlouva a stanovy:</i>	Společnost AQUAPALACE, a.s. byla založena jako akciová společnost podle článku I zakladatelské listiny ze dne 28.11.2012. Společnost byla založena jednorázově, bez veřejné nabídky akcií. Zakladatelská listina včetně stanov společnosti byla uložena do sbírky listin pod číslem B 18793/SL 1 dne 16.1.2013.
<i>Telefonický kontakt:</i>	221 907 217
<i>Předmět činnosti:</i>	Společnost AQUAPALACE, a.s. je právnickou osobou založenou v souladu s českým právním řádem. Předmět podnikání AQUAPALACE, a.s. je uveden v čl. 3 stanov společnosti (výčet předmětu podnikání je uveden níže).

#### **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 (dále také jen „Aquapark“), který byl uveden do provozu 7.5.2008 a hotel (dále také jen „Hotel“), který byl uveden do provozu k 1.12.2008. Obě nemovitosti jsou energeticky na sobě závislé. Provoz kotelny byl do 30.9.2012 pro AQUAPALACE, a.s. zajišťován smluvně společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., 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 2016 navštívilo Aquapark cca 850 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 2016 je opět vyšší než v roce 2015.

V roce 2016 společnost neuvadla žádný významný nový produkt nebo službu.

### **Vizualizace projektu - Aquapark AQUAPALACE PRAHA a Hotel AQUAPALACE PRAHA**





## Skutečnost 2016 po rozšíření venkovních prostor Aquaparku



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

Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely (m2)	Druh pozemku /způsob použití	Typ stavby	Popis
st. 325	11 659	zast. plocha a nádvoří	stavba občanské vybavenosti	Aquapark AQUAPALACE; č.p. 138
st. 326	1 554	zast. plocha a nádvoří	garáž	Parking 1; budova bez č.p.
st. 385	1 687	zast. plocha a nádvoří	garáž	Parking 2; budova bez č.p.
st. 387	119	zast. plocha a nádvoří	tech. vyb.	Technické vybavení
st. 388	96	zast. plocha a nádvoří	jiná st.	Sauny, budova bez č.p.
st. 389	67	zast. plocha a nádvoří	jiná st.	Sauny, budova bez č.p.
st. 390	51	zast. plocha a nádvoří	jiná st.	Sauny, budova bez č.p.
st. 392	4 367	zast. plocha a nádvoří	ubytovací zařízení	Hotel AQUAPALACE; č.p. 137
475/1	23 389	ost.plocha/jiná pl.		Okolní pozemky - aquapark
476/1	6 378	ost. plocha/jiná pl.		Okolní pozemky - hotel

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

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

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



## Důležité události ve vývoji podnikání emitenta

V roce 2016 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 2016 přes 5,5 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 v Čestlicích a širokému spektru nabízených služeb je velice obtížné o těchto aquaparcích mluvit jako o konkurenci. Z hlediska nabízených služeb a atrakcí je částečně srovnatelným domácím subjektem pouze aquapark Centrum Babylon v Liberci, jehož součástí je také hotel s kapacitou více než 1000 lůžek a kongresové centrum a dále pak s Aquaparkem Pasohlávky, který byl otevřen 1.8.2013.

## Přehled největších aquaparků v České republice

Název	Vodní plocha	Atrakce	Tobogán	Další vybavení	Kontakt
AQUAPALACE PRAHA Čestlice	2 500 m <sup>2</sup>	6 tobogánů, 3 skluzavky, space-bowl, divoká řeka, pomalá řeka, vlnobití, potápěčský tubus	250 m	wellness, fitness, 13 saun, 3 restaurace, 3 bary, parkoviště pro 660 automobilů a 10 autobusů	<a href="http://www.aquapalace.cz">www.aquapalace.cz</a>
Aquapark Slaný	1500 m <sup>2</sup>	tobogán, divoké koryto, protiproud	87 m	pára, whirlpool,	<a href="http://www.aquaparkslany.cz">www.aquaparkslany.cz</a>
Babylon Liberec	700 m <sup>2</sup>	3 tobogány, skluzavka, space-bowl	80 m	wellness a fitness, 3 sauny, restaurace	<a href="http://www.centrumbabylon.cz">www.centrumbabylon.cz</a>
Tipsport Laguna Beroun	661 m <sup>2</sup>	2 tobogány dvojskluzavka	78 m	pára, dětský bazén, whirlpool, opalovací terasa, fitness, sauna, solárium	<a href="http://www.tipsportlaguna.cz">www.tipsportlaguna.cz</a>
Aquapark Kladno	550 m <sup>2</sup>	2 tobogány, skluzavka, space-bowl	108 m	solárium, občerstvení	<a href="http://www.aquapark-kladno.cz">www.aquapark-kladno.cz</a>

Aquacentrum Letňany Lagoon Praha 9	370 m2	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 m2	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 m2	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 m2	20 tobogánů, divoká řeka, supercrater	143 m	Sauny, římské lázně, kryokomora	<a href="http://www.aqualand-moravia.cz">www.aqualand-moravia.cz</a>

Zdroj: internetové stránky uvedených aquaparků

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

AQUAPALACE, a.s. odhaduje, že Aquapark v Čestlicích získal v roce 2016 tržní podíl odpovídající cca 30% celkové roční návštěvnosti 10 největších aquaparků v České republice a že se provozovateli Aquaparku podaří tento tržní podíl dlouhodobě držet.

Co se týká dalších aquaparků, pak od r. 2013 byly otevřeny následující aquaparky.

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 roce 2016 došlo k otevření nového aquaparku v Turnově v prostorách Mašínovy zahrady. Investiční náklady dosáhly částky ca. 180 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 mívá odpovídající dopad na druhou. Návštěvnost ubytovacích zařízení v ČR neustále stoupá, avšak tempo růstu se však postupně snížilo.

Počet hostů v jednotlivých ubytovacích zařízeních v letech 2011 - 2016

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
ČR	12 911 677	15 098 817	15 407 671	15 587 076	17 175 487	18 374 355
Praha	5 132 042	5 726 454	5 899 630	6 096 015	6 573 349	7 070 054

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 2016 se ubytovalo v Praze celkem 7 070 054 hostů s celkovým počtem 16 674 820 přenocování. V Praze se ubytovalo celkem 6 054 430 zahraničních hostů, což je 5,9x více než hostů domácích. Čisté využití lůžek v pražských hotelech dosáhlo 63,9% a pokojů 65,2%.

V počtu přenocování zahraničních klientů v ubytovacích zařízeních v Praze za rok 2016 vedou návštěvníci z Německa, USA, Velké Británie, Itálie, Jižní Koreje, Francie, Polska, Číny a Španělska.

V hotelech čtyřhvězdičkové kategorie se ubytovalo v celé ČR celkem 5 749 253 hostů což je vůči předchozímu roku o ca. 9% lepší výsledek.

V roce 2016 došlo ve srovnání s loňským rokem k růstu počtu ubytovaných hostů v ubytovacích zařízeních v celé ČR o 6,4% a počet přenocování o 5,1%.

V ČR se konalo za rok 2016 celkem 12 494 konferencí s celkem 1 332 392 účastníky, z toho 4 426 konferencí se konalo v Praze s celkem 541 412 účastníky.

V Praze se dle statistických údajů ČSÚ ke konci roku 2015 nacházelo více než 797 hotelů a ubytovacích zařízení s celkem 91 059 lůžky. Z toho množství bylo téměř 214 hotelů čtyř hvězdičkové 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 (změna na multifunkční projekt), hotel Le Royal Meridien na Senovážném nám. (Palác Cukrovarníků), Ritz Carlton v Celetné ul. (bývalý hotel u Sixtů) atp. Na konci roku 2014 byl otevřen další tříhvězdičkový hotel zahraničního řetězce Motel One s celkem 141 pokoji vedle kancelářské budovy Florentinum na ul. Na Poříčí. Společnost Akroterion ze skupiny Lloyd's Property Investments plánuje výstavbu nového pětihvězdičkového hotelu mezi ulicemi Železná, Celetná a Kamzíkova s celkem 120 pokoji (U Sixtů).

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 byla realizována akvizice

hotelu Yasmin se 196 pokoji Le Hotels Group, dále čínská CEFC koupila pětihvězdičkový hotel Le Palais Art Hotel s 60 pokoji.

V roce 2017 bude další vývoj v hotelnictví i nadále ovlivňovat celková ekonomická situace v České republice a EU. Hotelový trh by i nadále po část roku 2017 měla příznivě ovlivňovat nastavená měnová intervenční politika ČNB se směnným kurzem české koruny vůči EUR nad hodnotou 27 CZK/EUR. Značný dopad na hotelový trh může mít zhoršená bezpečnostní a ekonomická situace v EU z důvodu neřízené imigrace. Studie PWC European Cities Hotel Forecast z roku 2016 předpokládá, že v roce 2017 dosáhnou pražské hotely meziročního růstu REVPAR na úrovni 4,9% s obsazeností na úrovni 77,2% a ADR ve výši 85 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 salóneků a sálů s kapacitou pro 2500 osob	restaurace, wellness, fitness, nákupní Galerie Fénix, parkoviště	www.cchp.cz
Corinthia Panorama Hotel, Milevská 7, 140 63 Praha 4 - Krč	4*	450 pokojů, 10 apartmánů, 1 prezidentské apartmá, bezbariérové pokoje	2 kongresové sály pro 150 a 180 míst, 5 salóneků s kapacitou od 15 do 50 míst	restaurace, wellness, fitness, bazén, parkoviště	www.corinthia.cz
Corinthia Towers Hotel, Kongresová 1 140 69 Praha 4	5*	962 lůžek (bezbariérové pokoje)	kongresový sál pro 600 osob, 2 kongresové sály pro 300 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.

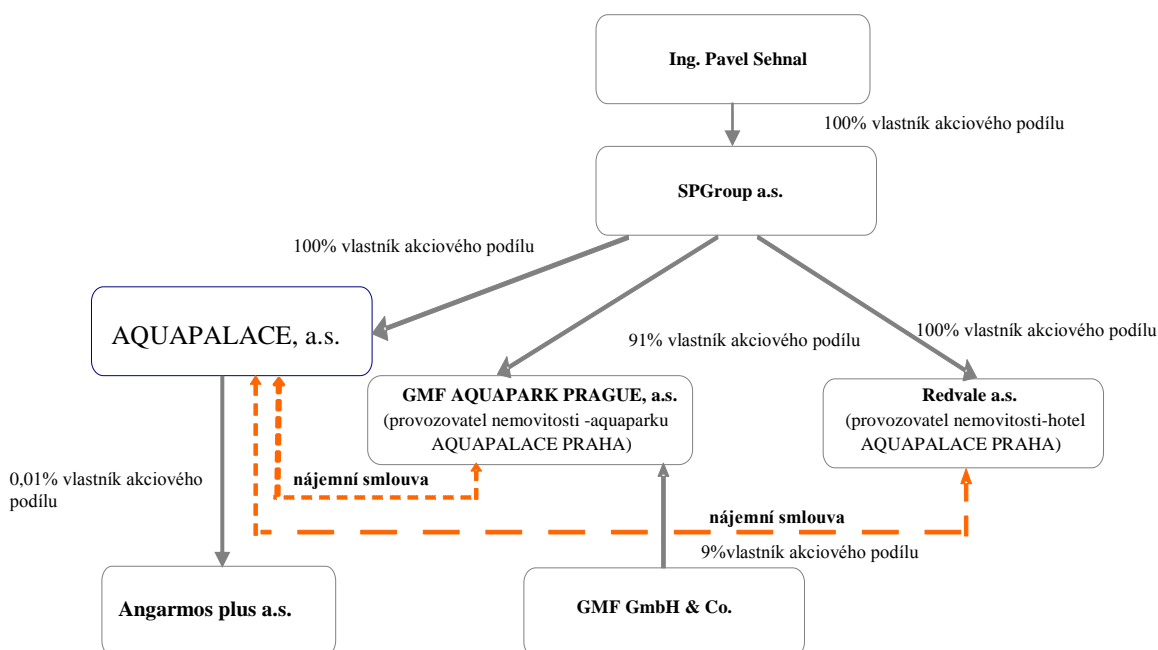
Fúze byla zapsána ke dni 1.7.2013, což znamená že všechny majetek, práva, pohledávky, závazky, atd. společností GREENVALE a.s. přešel na společnost AQUAPALACE, a.s., která se tak stala i emitentem již vydaných dluhopisů GREENVALE VAR/14 s povinností tyto dluhopisy splatit.

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



SPGroup a.s. vlastnila k 31.12.2016 91% akciový podíl v joint venture společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., která provozuje aquapark AQUAPALACE PRAHA. SPGroup a.s. rovněž drží 100% akciový podíl ve společnosti REDVALE a.s., která se zavázala provozovat hotel AQUAPALACE PRAHA. Emitent uzavřel se společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. nájemní smlouvu na pronájem Aquaparku a se společností REDVALE a.s. smlouvu o nájmu Hotelu. Podrobnější informace o zmíněných smlouvách jsou uvedeny v bodu „Významné smlouvy“.

Následující graf uvádí vlastnickou strukturu k 31.12.2016:



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 31.12.2016 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 jednají všichni členové představenstva samostatně. V případě, kdy má představenstvo jediného člena, pak tento člen jedná jménem společnosti samostatně. AQUAPALACE, a.s. je společnost jediného akcionáře a proto je představenstvo jednočlenné. Funkční období jednotlivých členů představenstva je 10 let. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada.

Opětovná volba člena představenstva je možná. Představenstvo volí ze svého středu předsedu představenstva. Toto ustanovení neplatí, je-li představenstvo jednočlenné. Předseda organizuje a řídí činnost představenstva. Skončí-li výkon funkce některému z členů představenstva, mohou zbylí členové představenstva jmenovat jednomyslně náhradního člena s platností do nejbližší následující valné hromady.

Jediným členem představenstva je Ing. Pavel Sehnal, člen představenstva, bytem Praha 4 - Braník, Vavřena 1440/2, PSČ: 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 27.9.2016; Předseda představenstva AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost od 26.10.2016; Předseda představenstva PVA a.s. od 23.6.2011; Předseda představenstva SPGroup a.s. od 30.6.2016; Předseda představenstva ABF, a.s. od 30.6.2016; Předseda představenstva AAA Realitní fond, a.s. od 8.7.2015; Předseda představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 16.7.2014; Předseda představenstva Capital Management Company, a.s. od 20.5.2015; Předseda představenstva Elektroporcelán, a.s. od 16.7.2015; Předseda představenstva Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. od 15.8.2014; Člen představenstva Podnikatelská Komunální a.s. od 24.6.2014; Předseda představenstva PVA EURO EXPO, a.s. od 13.8.2014; Předseda představenstva New Property Management a.s. od 22.5.2013, Člen představenstva Newvale a.s. od 9.3.2012; Předseda představenstva OTK GROUP, a.s. od 10.6.2016; Člen představenstva Prague Construction a.s. od 30.6.2016; Člen představenstva Stone Hill a.s. od 23.5.2016; Člen představenstva AAA Průmyslový fond, a.s. od 19.5.2016; Člen představenstva Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 23.5.2016; Člen představenstva Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 23.5.2016; Člen představenstva Prague Project Developers a.s. od 7.3.2016; Člen představenstva Prague Property Leader a.s. od 7.3.2016; Člen představenstva TIVERTON a.s. od 31.3.2015; Člen představenstva Black Hill, a.s. od 28.12.2012; Člen představenstva No Limits Design a.s. od 28.12.2012; Předseda představenstva Total Brokers Partners a.s. od 14.1.2013; Předseda představenstva Total Brokers a.s. od 21.6.2016; Předseda představenstva Lázně Praha, a.s. od 24.2.2015; Jednatel Anylopex plus s.r.o. od 5.1.2012; Jednatel REX FACTUM s.r.o. od 6.5.2011; Předseda představenstva PVA EXPO, a.s. od 9.5.2011; Jednatel Grimenol plus s.r.o. od 11.3.2011; Jednatel EPL Group EU s.r.o. od 27.4.2011; Jednatel AAA REAL s.r.o. od 20.5.2013; Předseda představenstva M.I.P.Group, a.s. od 19.12.2013; Člen představenstva Angarmos plus a.s. od 16.12.2013; Předseda předsednictva Spolek zábavní a obchodní zóna Čestlice od 24.11.2014; Člen správní rady Discovery Park Praha z.ú. od 22.12.2014, Jednatel Super Noty, s.r.o. od 16.11.2015, Jednatel Golden Apple Hotels, s.r.o. od 11.6.2015, Jednatel BenScio s.r.o. od 13.7.2016, Předseda představenstva KOVOPETROL, akciová společnost, v likvidaci od 6.6.2016, Statutární ředitel a předseda správní rady OTHAZ Management a.s. od 28.11.2016.

## **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 31.12.2016 je:

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

*Ing. Petr Kachlík - Vzdělání a praxe*

Petr Kachlík studoval Vysokou školu ekonomickou v Praze. Po absolvování vysoké školy pracoval v letech 1978 - 1985 v Poldi Kladno a Státní bance československé jako systémový programátor. V letech 1985 – 1993 působil Petr Kachlík v oblasti informačních systémů různých společností (Inorga, Ministerstvo zahraničního obchodu, Komerční banka). Od roku 1993 zastával funkci provozního ředitele v Burzovní společnosti pro kapitálový trh, a.s., kde byl zodpovědný za provozní zajištění obchodu s cennými papíry. 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 30.6.2016; Člen představenstva REDVALE a.s. od 27.6.2012; Člen představenstva AAA Realitní fond, a.s. od 8.7.2015; Člen představenstva Total Brokers a.s. od 26.5.2015; Člen představenstva Capital Management Company, a.s. od 20.5.2015; Člen představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 16.7.2014; Člen dozorčí rady Stone Hill a.s. od 24.6.2014; Člen představenstva PVA EURO EXPO, a.s. od 13.8.2014; Člen dozorčí rady Prague Project Developers a.s. od 24.6.2014; Člen dozorčí rady Newvale a.s. od 24.6.2014; Člen dozorčí rady New Property Management a.s. od 13.8.2014; Člen dozorčí rady AAA Průmyslový fond, a.s. od 24.6.2014; Člen 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; Člen dozorčí rady Elektroporcelán, a.s. od 24.6.2014; Člen dozorčí rady Prague Property Leader a.s. od 24.6.2014; Člen dozorčí rady AAINDUSTRY.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 No Limits Design a.s. od 24.6.2014; Člen představenstva Lázně Praha, a.s. od 24.2.2015; Člen dozorčí rady Black Hill, a.s. od 24.6.2014; Člen dozorčí rady TIVERTON a.s. od 1.6.2016; 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 od 24.11.2014; Člen správní rady Discovery Park Praha z.ú. od 22.12.2014; Člen představenstva PVA EXPO, a.s. od 13.8.2014; Člen dozorčí rady ABF, a.s. od 23.6.2015; Člen představenstva KOVOPETROL, akciová společnost, v likvidaci od 3.6.2016.

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

Vzhledem k tomu, že členové představenstva a dozorčí rady AQUAPALACE, a.s. vykonávají funkce statutárních nebo členů statutárních orgánů a/nebo kontrolních orgánů v jiných společnostech, které

tvoří koncern (holding) ovládaný osobou Ing. Pavla Sehnala, existuje potenciální riziko konfliktu zájmů mezi AQUAPALACE, a.s. a ostatními propojenými osobami na úrovni exekutivních, řídicích a kontrolních orgánů.

#### **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 2016 jsou následující:

Tržby celkem		157,98 mil. Kč
Z toho nájemné	Aquapark	92,94 mil. Kč
	Hotel	65,04 mil. Kč
Zisk z přecenění investic do nemovitostí		-11,9 mil. Kč
Finanční náklady		27,5 mil. Kč
Hospodářský výsledek před zdaněním		102,8 mil. Kč
Hospodářský výsledek po zdanění		102,8 mil. Kč
Základní kapitál		1 702 mil. Kč
Vlastní kapitál		2 780 mil. Kč
Výše bankovních půjček		1 000 mil. Kč
Emitované dluhopisy včetně AUV		401 mil. Kč

Reálná hodnota investic do nemovitostí k 31.12.2016 byla stanovena interním expertním odhadem Společnosti vycházejícím z ocenění znalce v oboru oceňování zpracovaného k 31.12.2016 takto:

Celková hodnota investic do nemovitostí (Aquapark a Hotel) je 4 675.469 tis. Kč. Detailní hospodaření je uvedeno v účetní závěrce roku 2016 a její příloze.

Státní, soudní a rozhodčí řízení, které by mohly mít nebo měly v nedávné minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost společnosti jsou uvedeny v bodu 8 přiložené účetní závěrky sestavené k 31.12.2016.

#### 4.7. Základní kapitál

Základní kapitál AQUAPALACE, a.s. k 31.12.2016 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	31.12.2015	31.12.2016
Základní kapitál v mil. Kč/	2	1 702	1 702	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 přineslo 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.

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

- Název dluhopisů byl změněn na AQUAPALACE VAR/34



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

#### **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. Dodatek č. 14 ze dne 23.4.2015 upravuje výši placeného nájmu.

##### *Podmínky ukončení Smlouvy o nájmu*

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

##### *(b) Smlouva o nájmu*

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

Dodatek č. 1 z 27.2.2009 k výše uvedené smlouvě upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 2 z 24.8.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 3 z 22.12.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 4 z 1.1.2010 upravuje výši záloh na dodávku tepla. Dodatek č. 5 z 14.12.2010 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 6 z 30.12.2011 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č.

7 z 10.12.2012 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 8 z 10.12.2014 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 9 z 1.7.2015 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 10 z 30.9.2015 upravuje výši placeného nájmu.

#### *Podmínky ukončení Smlouvy o nájmu*

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

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

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

#### *Podmínky ukončení Smlouvy o řízení*

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

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

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

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

#### *(e) Koncernová smlouva*

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

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

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

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

(f) Úvěrová a zástavní smlouva s Unicredit Bank

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

K načerpání úvěru ve výši 1 mld. Kč došlo 28.12.2016. Úvěr byl v objemu 800 mil. použit na splacení závazků vůči stávajícím věřitelům, částka ve výši 200 mil. Kč byla vyplacena formou zálohy na dividendy za rok 2016 akcionáři SPGroup a.s.

(g) Smlouvy o konzultačních službách

V souvislosti s cílem získat úvěr byly uzavřeny smlouvy o konzultačních službách, bez kterých by příprava podkladů, vyhledávání bankovních subjektů, vyjednávání podmínek úvěru, atd.. (což probíhalo cca 1 rok) bylo značně komplikované.

**a. 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 2017

Společnost AQUAPALACE, a.s. předpokládá v r. 2017 tržby ve výši 169 mil. Kč:

- nájemné Aquapark – 93 mil. Kč
- nájemné Hotel – 65 mil. Kč
- poplatek za řízení společností v rámci koncernu – 11 mil. Kč

Provozní náklady ve výši 19,5 mil. Kč jsou tvořeny těmito největšími položkami:

- pojištění nemovitostí – 0,8 mil. Kč
- daň z nemovitosti – 1,5 mil. Kč
- provozní administrativní náklady (audit, účetnictví, právní služby, atd.) - 2,5 mil. Kč
- osobní náklady – 2 mil. Kč
- management fee, správa a vedení podniku na základě smlouvy o řízení – 11,7 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 – 20 mil. Kč
- investiční výdaje běžné na Hotel - 5 mil. Kč

Finanční náklady

- Emise dluhopisů- 4 mil. Kč
- Úroky z úvěru – cca 30 mil. Kč

Z výše uvedeného lze očekávat roční provozní zisk bez vlivu přecenění investic do nemovitostí na úrovni cca 149,5 mil. Kč. Celkový hospodářský výsledek je však dále ovlivněn i přeceněním nemovitostí Aquaparku a Hotelu, které provádí znalec.

V roce 2017 očekáváme vzestup návštěvnosti i tržeb, přičemž tento trend by měl pokračovat v dalších letech.

Cílem roku 2017 společnosti AQUAPALACE je zajištění dobrého stavu nemovitostí, které tak přispějí ke zvýšeným tržbám provozovatelů.

Z hlediska provozovatele Aquaparku je v r. 2017 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 za emitenta (nekonsolidované)

80 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 vlastnících cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv*

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

i) *informace o omezení hlasovacích práv*

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

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

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

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

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

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

Žádné zvláštní pravomoci členů představenstva neexistují.

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

Žádné takové smlouvy neexistují.

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

Žádné takové smlouvy neexistují.



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

Žádné takové programy neexistují.

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

Žádné úhrady nejsou, společnost nepůsobí v těžebním průmyslu.

## VII. Auditori společnosti

Audit za rok 2016 provedla společnost RAVO-AUDIT, s.r.o. Změna v obsazení auditora souvisí s přijetím úvěru a požadavky financujících bank.

## 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 vyplývajícího 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 13.3.2017

Ing. Pavel Sehnal  
Člen představenstva



## X. Zpráva o vztazích

### Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou (Ing. Pavel Sehnal) a ovládanou osobou AQUAPALACE, a.s. za rok 2016

#### I. Struktura vztahů

Struktura vztahů ve skupině se sestupně odvíjí od ovládající (fyzické) osoby Ing. Pavla Sehnala, který přímo ovládá čtyři obchodní korporace ( SPGroup a.s., No Limits Design a.s., Stone Hill a.s., Black Hill, a.s.). Společnost SPGroup a.s. přímo ovládá další obchodní korporace, mezi které patří také AQUAPALACE, a.s., kde je SPGroup a.s. jediným akcionářem.

**Ing. Pavel Sehnal** (ovládající osoba), bytem Praha 4, Vavřenova 1440, ovládal k **31. 12. 2016** tyto společnosti (ovládané osoby):

Název společnosti	Sídlo	Ident. číslo ČR	Hlavní činnost
SPGroup a.s. (SPG)	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	630 78 571	Činnost organizačních a ekonomických poradců
AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost (INDUSTRY)	Praha 1, Masarykovo nábř. 28	630 78 023	Fúze a akvizice Realitní činnost
Podnikatelská Komunální a.s. (PoKo)	Praha 1, Masarykovo nábř. 28 č.p. 235	618 60 204	Správa vlastní nemovitosti
AAA BYTY. CZ akciová společnost (BYTY)	Praha 1, Masarykovo nábř. 28, PSČ 110 00	639 99 234	Správa vlastní nemovitosti Realitní činnost
Capital Management Company, a.s. (CMC) <sup>1)</sup>	Praha 1, Masarykovo nábřeží 28	630 79 992	Kapitálová společnost
Šroubárna Žatec, a.s. (ŠZ) <i>(konkurz ukončen 24.5.2011)</i>	Žatec, Purkyněho 1161, PSČ 438 42	499 03 527	Bude vymazáno z OR
Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. (BSKT) <sup>4)</sup>	Praha 1, Masarykovo nábř. 28, okres Praha 1	471 16 072	Zprostředkování nákupu, prodeje a vydávání cenných papírů a poskytování s tím souvisejících služeb
Total Brokers a.s. (TB) <sup>5)</sup>	Praha 4, Za Skalkou 421/10, PSČ 147 00	273 79 345	Výkon činnosti pojišťovacího makléře
TIVERTON a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	273 77 989	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
<i>Do 9.9.2016</i> MARIE GROUP s.r.o. (MG) <i>9.9.2016 (fúze s AQUAPALACE a.s.)(AQP)</i>	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	264 26 561	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
AAA Realitní fond, a.s. (RF)	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 110 00	274 13 934	Realitní činnost. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Prague Property Leader a.s. (PPL)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	274 24 715	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Prague Project Developers a.s. (PPDs)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	274 41 466	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC

Slavia pojišťovna a.s. (SLAVIA) <sup>11)</sup>	Praha 1, Revoluční 1/655, PŠČ 110 00	601 97 501	Pojišťovací činnosti a činnosti související <sup>1)</sup> 76,7% maj. účast CMC <sup>8)</sup> 8,2% maj. účast NPM <sup>9)</sup> 9,1% maj. účast LIMITRANA 6,0% maj. účast SPG
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 nábřeží 28, PŠČ 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)	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	274 50 201	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
ABF, a.s. <sup>7)</sup>	Praha 9 - Prosek, Mimoňská 645, PŠČ 190 00	630 80 575	Organizační zajištění výstav, veletrhů a kongresů <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
PVA a.s.	Praha - Praha 18, Letňany, Beranových čp. 667, PŠČ 199 00	256 58 484	Organizování výstav a veletrhů <sup>7)</sup> 89% maj. účast ABF
PVA EXPO, a.s.	Praha 9 - Prosek, Mimoňská 645, PŠČ 190 00	275 62 913	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
OTK PRINT RO SRL (OTK Rumunsko) <i>(v říjnu 2016 ukončen konkurz)</i>	Str. STEFAN CEL MARE, Nr.1 Ap.7 CAM.2, Judetul Timis TIMISQARA Rumunsko	xxx xx xxx	Polygrafická výroba <sup>3)</sup> 100% maj. účast OTKG
OOO OTK PRINT RU (OTK Rusko)	Volchonskoje šose St. 7A Gorelovo, Lomonosovský rajon, Leningrad region, Russia	xxx xx xxx	Polygrafická výroba <sup>3)</sup> 100% maj. účast OTKG
Stone Hill a.s. (SH)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PŠČ 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, PŠČ 110 00	275 98 519	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Prague Construction a.s. (PC)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PŠČ 110 00	276 15 600	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. (GMF AQP)	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PŠČ 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, PŠČ 110 00	278 61 457	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
New Property Management a.s. <sup>8)</sup> (NPM)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PŠČ 110 00	278 62 488	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb

PVA EURO EXPO, a.s.	Mimoňská 645/2a, Prosek, 190 00 Praha 9	278 88 550	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb <sup>7)</sup> 100% maj. účast ABF
Redvale a.s. (RV)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 99 667	Ubytovací služby a směnárenská činnost
<u>Do 22.9.2016</u> Prague Project Development a.s. (PPDevelopment)  <u>Od 22.9.2016</u> No Limits Design a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	282 01 264	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Black Hill, a.s.	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 110 00	282 01 281	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Elektroporcelán a.s. <sup>2)</sup>	Postoloprtská 2951, Louny, PSČ 440 15	282 03 101	Výroba izolátorů <sup>4)</sup> 91,2% maj. účast BSKT
Limitrana Trading Limited (LIMITRANA) <sup>9)</sup>	Diagorou 4, KERMIA BUILDING, 6th floor, Flat/Office 601, P.C. 1097, Nicosia, Cyprus	xxx xx xxx	Holdingská společnost
Lázně Praha, a.s. (LP)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	282 25 571	Provozování nestátního zařízení dle zákona č. 60/1992 Sb., o zdravotní péči v nestátních zdravotnických zařízeních <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
Total Brokers Partners a.s. (TBP) <i>(zahájeno insolvenční řízení)</i>	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	282 25 562	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb <sup>5)</sup> 100% maj. účast TB
EPL Group EU s.r.o. (EPLG)	Louny, Postoloprtská 2951, PSČ 440 15	287 13 508	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona 83% maj. účast SPG <sup>2)</sup> 17% maj. účast Elektroporcelán
OTK – Ukrajina (OTK Ukrajina)	Oficerskaja 18, byt 34, Zhitomir, 10004, Ukrajina	xxx xx xxx	Ostatní prodej - prodej polygrafických výrobků <sup>3)</sup> 100% maj. účast OTKG
Grimenol plus s.r.o. (GP)	Praha 5- Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00	247 93 256	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
REX FACTUM s.r.o. (REX)	Praha 5- Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00	274 39 275	Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků <sup>6)</sup> 91% maj. účast ROZ <sup>1)</sup> 9% maj. účast CMC
AQUAPALACE, a.s. (AQP) <sup>10)</sup> <u>9.9.2016 (fúze s MARIE GROUP s.r.o.) (MG)</u>	Praha 5 - Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00	291 41 729	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
AAA REAL s.r.o.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	014 93 493	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Angarmos plus a.s.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	024 47 649	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor 99,99% maj. účast SPGroup <sup>10)</sup> 0,01% maj. účast AQUAPALACE



OTK GROUP, a.s. (OTKG) <sup>3)</sup>	Plynárenská 233, Kolín IV, 280 02 Kolín	276 28 116	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
M.I.P. Group, a.s.	Mimoňská 645/2a, Prosek, 190 00 Praha 9	256 66 703	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona <i><sup>1)</sup>100% maj.účasť CMC</i>
AMONEUS s.r.o.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	284 64 311	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Golden Apple Hotels, s.r.o.	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha	041 58 792	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Super Noty, s.r.o.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	045 68 672	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
<u>Od 28. 1.2016</u> Slavia partner s.r.o.	Revoluční 655/1, Staré Město, 110 00 Praha 1	047 57 416	Zprostředkovatelská činnost v pojišťovnictví dle zák. č. 38/2004 Sb., <i><sup>1)</sup>100% maj.účasť Slavia pojišťovna</i>
<u>Od 13.7.2016</u> BenScio s.r.o.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	037 83 618	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
<u>Od 16. srpna 2016</u> OTHAZ Management a.s.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	053 15 018	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

## II. Způsob a prostředky ovládnání

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

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

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

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

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

Mezi společnostmi SPG a.s. a spol. AQUAPALACE, a.s. byla uzavřena smlouva o poskytování konzultačních a poradenských služeb, ukončena smlouva o řízení z 31. 12. 2007 a uzavřena nová smlouva o řízení.

Mezi společnostmi Slavia pojišťovna a.s. a spol. AQUAPALACE, a.s. byla uzavřena pojistná smlouva včetně dodatku.

Mezi společnostmi AQUAPALACE, a.s. a spol. Redvale a.s. a spol. GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. byla uzavřena koncernová smlouva.

Mezi společnostmi AQUAPALACE, a.s. a spol. Redvale a.s. byla uzavřena smlouva o řízení.

Mezi společnostmi AQUAPALACE, a.s. a spol. GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. byla uzavřena smlouva o řízení.

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

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

Společnost AQUAPALACE, a.s. splatila ovládající osobě jistinu půjčky, dle smlouvy o půjčce.

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

Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. SPGroup a.s. prostředky za přefakturaci právních služeb, za řízení společnosti a prodej movitého majetku. Dále splatila jistinu zápůjčky dle smlouvy o zápůjčce a poskytla zálohu na výplatu podílu na zisku.

Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. No Limits Design a.s. prostředky za poskytnuté služby.

Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. REX FACTUM s.r.o. prostředky za personálně poradenské služby

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

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

Společnost Elektroporcelán a.s. uhradila společnosti AQUAPALACE, a.s. prostředky za prodej movitého majetku.

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

Žádné právní úkony nebyly učiněny.

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

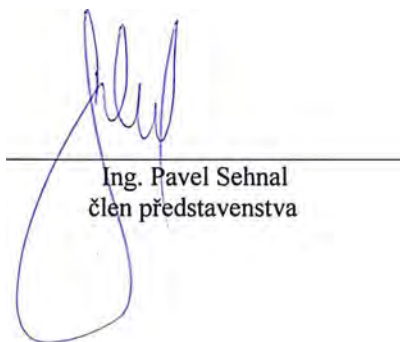
Žádná opatření nebyla přijata.

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

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

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

V Praze dne 1. 3. 2017



Ing. Pavel Sehnal  
člen představenstva

## **Zpráva nezávislého auditora**

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

IČ: 291 41 729, DIČ: CZ29141729

### **Zpráva o auditu účetní závěrky za účetní období začínající 1. 1. 2016 a končící 31. 12. 2016.**

#### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti AQUAPALACE a.s. (dále „Společnost“) sestavené primárně podle českých předpisů, tj. z. č. 563/1991 Sb., v platném znění, vyhlášky 500/2002 Sb., v platném znění a českých účetních standardů pro podnikatele a dále transformované do účetní závěrky sestavené v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Účetní závěrka je sestavena podle předpokladu pokračujícího podniku a na bázi historických cen s výjimkou ocenění investic do nemovitostí.

Účetní závěrka se skládá z Výkazu finanční situace – rozvahy sestaveného k datu 31. 12. 2016, dále z Výkazu úplného výsledku – jehož podstatou je výkaz zisku a ztráty, Výkazu peněžních toků a Výkazu změn vlastního kapitálu za období začínající od 1. 1. 2016 a končící 31. 12. 2016 a z Obecných informací, které mají charakter Přílohy účetní závěry za rok 2016.

Sestavení účetní závěrky podle IFRS vyžaduje odhady, které se týkají různých oblastí a s nimiž je spojeno zvýšené riziko. Ocenění investic do nemovitostí modelem reálné hodnoty odhadnuté na základě diskontovaných peněžních toků je stanoveno expertním odhadem budoucích peněžních toků, které vyplývají z existujících nájemních smluv a jsou ovlivněny použitými diskontními sazbami, odhadem růstu nájemného i růstu míry prosperity.

Podle našeho názoru podává tato účetní závěrka věrný a poctivý obraz finanční situace, finanční výkonnosti, peněžních toků a uchování podnikové podstaty společnosti AQUAPALACE a.s. k 31. 12. 2016 v souladu s hodnotami s nimiž počítá znalecký posudek pro ocenění investic do nemovitostí. Ke znaleckému posudku se nevyjadřujeme.

Nemůžeme se vyjádřit k budoucímu hospodářskému vývoji, který může ovlivnit ocenění nemovitostí i dalších složek dlouhodobých aktiv a nemůžeme se vyjádřit k hodnocení budoucí výkonnosti podniků obecně.



### **Hlavní záležitosti auditu**

Hlavní záležitostí auditu je ocenění dlouhodobých hmotných aktiv, nemovitostí a jejich ocenění reálnou hodnotou v případě jsou-li investicemi do nemovitostí, a tím i vliv na výši zdrojů těchto aktiv ve vlastním kapitálu. Znalecké ocenění k 31. 12. 2015 ve výši Kč 4 688 mil. a po změnách v roce 2016 Kč 4 676 mil. Kč, které se vztahuje k pozemkům a budovám a zařízením v lokalitě Čestlice (Praha-východ) proto, že se jedná o pronajímané nemovitosti, které jsou dle IFRS vnímány jako investice do nemovitostí.

Korporátní bankovní úvěr od UniCredit Bank a.s. v celkové výši 1,2 ml čerpaný doposud ve výši 1mld. Kč, použitý na refinancování půjčky ovládající osoby Ing. Pavla Sehnala ve výši 771 mil. Kč, úvěru jediného akcionáře SPGroup a.s. v částce 29 mil. Kč a ve výši 200 mil. Kč na výplatu zálohy na podílu na zisku.

U emitovaných dluhopisů byly změněny podmínky emise, a to zejména prodloužení splatnosti těchto dluhových cenných papírů do 9.1.2034 a změna výše úrokové sazby.

Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky k 31. 12. 2016 jako celku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem č. 93/2009 Sb., o auditorech v platném znění, nařízením Evropského parlamentu a Rady EU č. 537/2014 a standardy Komory auditorů ČR, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) doplněné aplikačními doložkami KA ČR. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji uvedena v oddílu **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem KA ČR jsme na auditované společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti, které vyplývají z uvedených předpisů. Domníváme se, že jsme shromáždili důkazní informace, které poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

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

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

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

Představenstvo je zodpovědné za sestavení účetní závěrky, aby poskytovala věrný a poctivý obraz o finanční situaci, výkonnosti, schopnosti zabezpečit hospodařením účetní jednotky peníze a uchování podnikové podstaty v souladu platnými účetními předpisy. Je zodpovědné



za takový vnitřní kontrolní systém, který zabezpečí, aby účetní závěrka neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy**

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

**Určení auditora a délka provádění auditu**

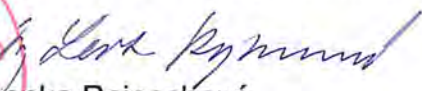
Auditorem společnosti jsme byli určení rozhodnutím společnosti SPGroup a.s. jako jediného akcionáře Společnosti, a to na audit individuální a konsolidované účetní závěrky společnosti AQUAPALACE a.s. za rok 2016.

**Poskytování neauditorských služeb**

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

V Praze dne 13. března 2017

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

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



# **AQUAPALACE, a.s.**

**Individuální účetní závěrka  
sestavená k a za rok končící  
31. prosince 2016**



**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 .....	10
2.3 Investice do nemovitostí .....	10
2.4 Dotace v souvislosti s investicemi do nemovitostí .....	10
2.5 Leasingy .....	10
2.6 Rezervy .....	11
2.7 Zaměstnanecké požitky .....	11
2.8 Výpůjční náklady .....	11
2.9 Finanční aktiva .....	11
2.10 Finanční závazky .....	12
2.11 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál .....	12
2.12 Finanční výnosy a finanční náklady .....	12
2.13 Daně ze zisku .....	12
2.14 Uznání výnosů .....	13
2.15 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 Provozní segmenty .....	15
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	16
5.1 Investice do nemovitostí .....	16
5.2 Obchodní a jiné pohledávky .....	17
5.3 Peníze a peněžní ekvivalenty a nepeněžní transakce .....	17
5.4 Emitované dluhopisy .....	18
5.5 Bankovní úvěry - dlouhodobé .....	18
5.6 Ostatní dlouhodobé závazky .....	19
5.7 Úvěry a výpůjčky – krátkodobě splatné .....	19
5.8 Obchodní a jiné závazky .....	20
5.9 Vložený kapitál .....	21
5.10 Daně ze zisku .....	21
5.10.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření .....	21
5.10.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace .....	21
5.11 Operativní leasing – Výnosy z pronájmu nemovitostí .....	22
5.12 Ostatní výnosy .....	22
5.13 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek .....	22
5.14 Správa a vedení podniku, poradenské služby .....	23
5.15 Osobní náklady .....	23
5.16 Finanční náklady .....	23
5.17 Odměny statutárního auditora .....	23
6 Transakce se spřízněnými stranami .....	23
6.1 Osoba ovládající .....	23
6.2 Dceřiné společnosti .....	23
6.3 Transakce se spřízněnými stranami .....	24

6.4	Odměny klíčového vedení .....	25
7	Řízení finančního rizika .....	25
7.1	Kategorie finančních nástrojů .....	26
7.2	Úvěrové riziko.....	26
7.3	Úrokové riziko.....	26
7.4	Riziko likvidity .....	27
7.5	Řízení kapitálu.....	27
8	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky .....	28
9	Události po rozvahovém dni .....	28
10	Schválení účetní závěrky.....	28

AQUAPALACE, a.s.

## Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2016

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2016	31/12/2015 přepracovaný
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Investice do nemovitostí	5.1	4 676 594	4 688 507
Finanční investice	6.3	1	1
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>4 676 595</b>	<b>4 688 508</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Obchodní a jiné pohledávky	5.2	9 536	23 476
Náklady příštích období		65	65
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.3	95 585	62 516
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>105 186</b>	<b>86 057</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>4 781 781</b>	<b>4 774 565</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Vložený kapitál	5.9	1 932 604	1 933 928
Nerozdělené výsledky		847 483	943 630
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>2 780 087</b>	<b>2 877 558</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Emitované dluhopisy	5.4	399 476	399 703
Bankovní úvěry	5.5	926 217	1 101
Odložený daňový závazek	5.10	609 738	615 976
Ostatní závazky	5.6	2 901	2 893
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>1 938 332</b>	<b>1 019 673</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Obchodní a jiné závazky	5.8	15 757	2 636
Úvěry a výpůjčky	5.7	47 605	874 698
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>63 362</b>	<b>877 334</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>2 001 694</b>	<b>1 897 007</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>4 781 781</b>	<b>4 774 565</b>

AQUAPALACE, a.s.

## Výkaz úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2016

(v tisících Kč)

	<b>Poznámky</b>	<b>Rok končící 31/12/2016</b>	<b>Rok končící 31/12/2015 přepřacovaný</b>
Nájemné z pronájmu investic do nemovitostí	5.11	157 980	144 140
Tržby z poskytovaných služeb	6.3	920	-
Úrokové výnosy		47	53
Ostatní výnosy	5.12	126	160
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	5.1	-21 771	-55 248
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.13	-3 730	-2 419
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.14	-6 496	-4 230
Osobní náklady	5.15	-197	-
Finanční náklady	5.16	-27 516	-31 277
Ostatní náklady		-2 775	-3 009
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>96 588</b>	<b>48 170</b>
Daň ze zisku	5.10	6 238	-27 396
<b>Zisk po zdanění za rok</b>		<b>102 826</b>	<b>20 774</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>		-	-
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok</b>		-	-
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>		<b>102 826</b>	<b>20 774</b>

## AQUAPALACE, a.s.

## Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2016

(v tisících Kč)

Poznámky	Rok končící 31/12/2016	Rok končící 31/12/2015
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>		
Zisk za rok	102 826	20 774
Úpravy o:		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	5.10 -6 238	27 396
Úrokové výnosy	-47	-53
Úrokové náklady	5.16 26 762	31 204
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	5.1 21 771	55 248
Ztráta z vyřazení zařízení a finanční investice	-	-
	145 074	134 569
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek a nákladů příštích období	13 940	-1 030
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	2 240	-7 874
	161 254	125 665
Přijaté úroky	52	49
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>	<b>161 306</b>	<b>125 714</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	5.1 -9 505	-23 972
Příjem dotace na pořízení majetku	5.1 -	2 680
Příjem z prodeje dceřiné společnosti	6.3 -	14 999
Peněžní prostředky nabyté fúzí	6.3 1 094	-
<b>Čisté peníze použité v investiční činnosti</b>	<b>-8 411</b>	<b>-6 293</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>		
Splátky bankovních úvěrů a jiných výpůjček	5.5 / 5.7 -99 215	-61 963
Placené úroky	-8 939	-11 479
Výdaje spojené s čerpáním bankovního úvěru	5.5 -11 381	-
Výdaje spojené se změnou emisních podmínek	5.4 -291	-
<b>Čisté peníze použité ve financování</b>	<b>-119 826</b>	<b>-73 442</b>
<b>Čisté zvýšení (snížení) peněz a peněžních ekvivalentů</b>	<b>33 069</b>	<b>45 979</b>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku roku</b>	62 516	16 537
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci roku</b>	<b>95 585</b>	<b>62 516</b>

AQUAPALACE, a.s.

**Výkaz změn vlastního kapitálu****za rok končící 31. prosince 2016***(v tisících Kč)*

	<b>Základní kapitál</b>	<b>Dodatečně vložený kapitál</b>	<b>Nerozdělené výsledky</b>	<b>Vlastní kapitál celkem</b>
<b>Zůstatek k 1/1/2015</b>	<b>1 702 000</b>	<b>211 530</b>	<b>922 856</b>	<b>2 836 386</b>
<b>Změny v roce 2015</b>				
Vklad akcionáře (pozn. 5.9)	-	20 398	-	20 398
Celkový úplný výsledek	-	-	20 774	20 774
<b>Zůstatek k 31/12/2015</b>	<b>1 702 000</b>	<b>231 928</b>	<b>943 630</b>	<b>2 877 558</b>
<b>Změny v roce 2016</b>				
Korekce investice vlastníka (pozn. 5.9)	-	-1 324	-	-1 324
Dopad fúze se spřízněnou společností (pozn. 6.3)	-	-	1 027	1 027
Dividendy	-	-	-200 000	-200 000
Celkový úplný výsledek	-	-	102 826	102 826
<b>Zůstatek k 31/12/2016</b>	<b>1 702 000</b>	<b>230 604</b>	<b>847 483</b>	<b>2 780 087</b>

## 1 Obecné informace

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

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

Společnost AQUAPALACE, a.s. v návaznosti na vznik koncernu a získání ovládnání nad společnostmi GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. sestavuje k 31. 12. 2016, resp. za rok 2016 taktéž konsolidovanou účetní závěrku v souladu s IFRS. Tato individuální účetní závěrka Společnosti je sestavena za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/1992 Sb., o účetnictví.

## 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, jejichž pravidla oceňování jsou přiblížena dále.

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

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

Výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce nejsou ve srovnání s předcházející účetní závěrkou za rok 2015 ovlivněny žádnou z následujících novelizací IFRS, které Společnost uvažila při sestavování této účetní závěrky, neboť jejich účinnost je od 1. ledna 2016:

- IFRS 14 *Regulatory Deferral Accounts* 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, navíc EU rozhodla jej neschválit pro použití evropskými společnostmi. Proto novelizace nemá žádný dopad na účetní závěrku Společnosti.
- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná „Prvotní zveřejnění“ se dotýká vybraných požadavků na prezentaci v účetních výkazech a zveřejnění v příloze. Novelizace je dílčím výstupem dlouhodobějšího projektu věnovaného principům a obsahu zveřejňovaných informací. Účetní závěrka a přístup ke zveřejňování informací v komentářích k účetním výkazům je v souladu s novelizací.
- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení* a IAS 38 *Nehmotná aktiva* nazvaná „Vyjasnění akceptovatelných metod odpisování“ zakazuje odpisování dlouhodobého majetku výnosovou metodou a vyjasňuje využití rovnoměrné metody odpisování. Společnost v současnosti nevykazuje odpisovaný majetek, proto novelizace nemá žádný vliv na účetní závěrku Společnosti.
- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení* a IAS 41 *Zemědělství* nazvaná „Zemědělství: Bearer Plants“ mění metodu účetního zachycení rostlin, které plodí zemědělské plodiny a nově tyto aktiva zařazuje do rozsahu IAS 16.



- Novelizace IAS 19 Zaměstnanecké požitky nazvaná „Diskontní míra – otázka regionálního trhu“ vyjasňuje odvození diskontní míry pro ocenění penzijních závazků od vysoce kvalitních podnikových dluhopisů, které musí být denominovány ve stejné měně, v níž budou realizovány platby penzijního závazku. Společnost takové závazky nevykazuje, proto se jí novelizace netýká a nemá žádný dopad na účetní závěrku Společnosti.
- Novelizace IAS 27 *Individuální účetní závěrka* nazvaná „Použití ekvivalenční metody v individuální účetní závěrce“ zavádí možnost využití ekvivalenční metody pro ocenění investice v dceřiné společnosti, přidruženém podniku nebo společném podniku pro účely sestavení individuální účetní závěrky. Společnost nevykazuje takovéto finanční investice, proto novelizace nemá žádný dopad na účetní závěrku Společnosti.
- Novelizace IAS 34 *Mezitímní účetní výkaznictví* vyjasňuje přístup ke zveřejňování vybraných informací v mezitímní účetní závěrce, resp. mezitímní finanční zprávě. Novelizace se týká pololetní finanční zprávy Společnost a Společnost je v souladu s novelizací.
- Novelizace IFRS 11 *Společná ujednání* nazvaná „Zaúčtování nákupu podílu ve společné operaci“ vyjasňuje účetní postupu, je-li pořízen podíl ve společné operaci a novelizace stanoví použití metody akvizice dle IFRS 3 *Podnikové kombinace*. Společnost žádné takové transakce nevykazuje, a proto novelizace nemá žádný dopad do účetní závěrky Společnosti.

### **Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná 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 květnu 2014 byl vydán IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 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.
- 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. Vzhledem k tomu, že Společnost nevykazuje žádná rozmanitá finanční aktiva v různých klasifikacích, ale pouze obchodní pohledávky a to za spřízněnými (dceřinými) společnostmi, vedení Společnosti neočekává zásadní dopad na účetní závěrku Společnosti.
- V lednu 2016 byl vydán nový standard pro leasingy s označením IFRS 16 *Leasingy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2019 nebo později), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. Podle nového standardu nebude nájemce rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako je v současnosti finanční leasing. Pronajímatel bude nadále klasifikovat leasingovou smlouvu jako finanční nebo operativní leasing, tj. obdobně jako činí nyní. Proto Společnost neočekává v budoucnu zásadní změny v prezentaci své výkonnosti a finanční situaci důsledkem použití nového standardu.
- V lednu 2016 byla vydána novelizace IAS 7 *Výkaz peněžních toků* nazvaná „*Disclosure Initiative*“ (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2017 nebo později), která zavádí nový požadavek na zveřejnění souhrnné informace o dluzích společností a jejich přehledné vývoji mezi počátečním a konečným zůstatku. Společnost pro účetní závěrku za rok 2017 bude muset rozšířit zveřejnění poskytovaných informací oproti současné podobě.
- V lednu 2016 byla vydána novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná „*Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses*“ (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2017 nebo později), která vyjasňuje přístup k výpočtu a uznání odložené daňové pohledávky u nerealizovaných ztrát plynoucích z finančních aktiv. Společnost žádná taková aktiva nevykazuje, a proto není očekáván žádný dopad novelizace do účetní závěrky Společnosti.
- V červnu 2016 byla vydána novelizace IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie* nazvaná „*Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions*“ (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později). Společnost nevykazuje žádné transakce v rozsahu IFRS 2, proto novelizace nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Společnosti.
- V prosinci 2016 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 22 *Foreign Currency Transactions and Advance Consideration* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), která vyjasňuje přístup k přepočtu cizoměnových zálohových plateb spojených s pořízením dlouhodobého majetku, zásob nebo naopak i jejich prodeje. Naplňuje-li zálohová platba nepeněžní položku dle IAS 21, nevzniká kurzové rozdíly z přepočtu jejího zůstatku. Společnost nemá rozsáhlé a časté cizoměnové platby a současně

pravidla již nastavená jsou v souladu s interpretací, proto není očekáván žádný dopad do účetní závěrky Společnosti.

- V prosinci 2016 byla vydána novelizace IAS 41 *Investice do nemovitostí* s označením „*Transfers of investment property*“ (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), která vyjasňuje podmínky, které musí být naplněny pro převod nemovitosti z/do kategorie investice do nemovitostí. Převod může nastat pouze tehdy, dojde-li skutečnost ke změně užívání nemovitosti. Vedení Společnosti novelizaci vnímá, neboť se dotýká jejího businessu, ale není očekáván zásadní dopad do účetní závěrky Společnosti v dalších letech.

## 2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

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

## 2.3 Investice do nemovitostí

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

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

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

## 2.4 Dotace v souvislosti s investicemi do nemovitostí

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

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

## 2.5 Leasingy

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

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

Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokováné protihodnoty, jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu a jsou uznány rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného

leasingového vztahu. Výnosy jsou případně sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

## 2.6 Rezervy

Rezerva je zachycena ve výkazu finanční situace, pokud 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

### Krátkodobé zaměstnanecké požitky

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

### Náklady na důchodové požitky

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

## 2.8 Výpůjční náklady

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

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

## 2.9 Finanční aktiva

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

### Obchodní pohledávky

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

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

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

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

Společnost odúčtuje pohledávku pouze, pokud ji vyprší smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.

### **Peníze a peněžní ekvivalenty**

Kategorie finančních aktiv označená jako "Úvěry a pohledávky" zahrnuje pro účely zveřejnění informací o finančních rizicích a jejich řízení také peníze a peněžní ekvivalenty. Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v hotovosti, vklady na požádání a jiné krátkodobé vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti 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. Investice je oceněna ve výši pořizovacích nákladů upravených o ztráty ze snížení hodnoty, jejichž případné zrušení v pozdějším období je zakázáno.

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

## **2.10 Finanční závazky**

S ohledem na klasifikaci finančních závazků Společnost prezentuje pouze kategorii "Ostatní závazky" zahrnující obchodní závazky, emitované dluhopisy, přijaté úvěry a půjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

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

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

## **2.12 Finanční výnosy a finanční náklady**

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

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

## **2.13 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 kalkulovaná odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdílů zužitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. 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 neeviduje žádný dopad do účetní výkazů, s nimiž by souvisela odložená daň účtovaná mimo výsledek hospodaření.

**2.14 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.

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

**2.15 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.

##### Reklasifikace položek ve výkazu finanční situace

Vzhledem k načerpání bankovního úvěru ke konci roku 2016, který je nově nejvýznamnější položkou závazků Společnosti, byla vytvořena ve výkazu finanční situace v rámci dlouhodobých závazků nová položka „Bankovní úvěry“. V ní je zahrnut také již existující bankovní úvěru od ČSOB Leasing a.s., který byl v minulosti prezentován v rámci položky „Ostatní závazky“. Pro zachování srovnatelnosti roku 2016 s rokem 2015 bylo nutné upravit stav následujících položek dlouhodobých závazků prezentovaný ke konci srovnatelného období, tj. k 31. 12. 2015:

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2015 po úpravě	Úprava	31. 12. 2015 před úpravou
Bankovní úvěry	1 101	1 101	-
Ostatní závazky	2 893	-1 101	3 994

##### Reklasifikace položek ve výkazu úplného výsledku

Za rok 2015 byly nevhodně nakoupené poradenské služby ve výši 2 050 tis. Kč zahrnuty v položce „Spotřeba materiálu a ostatní dodávky“ ve výkazu úplného výsledku. Aby byla zachována srovnatelnost roku 2016 s rokem 2015 bylo nutné upravit stav následujících položek nákladů prezentovaný za rok 2015 takto:

<i>v tis. Kč</i>	2015 po úpravě	Úprava	2015 před úpravou
Spotřeba materiálu a nakoupené dodávky	-2 419	2 060	-4 479
Správa a vedení podniku, poradenské služby	-4 230	-2 060	-2 170

##### Dotace na pořízení investic do nemovitostí

Úprava zachycení dotace na pořízení majetku, který je klasifikován jako investice do nemovitostí a je oceňován modelem reálné hodnoty, není v IFRS přímo poskytnuta. Pravidla vyplývající z IAS 20 jsou koncepčně vázána na ocenění v historických nákladech, nikoliv v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. V IAS 41 je speciální úprava zachycení dotací na pořízení biologických aktiv, které jsou oceňovány reálnou hodnotou a tato úprava byla uvážena při tvorbě metodiky, jak zachytit dotaci přijatou Společností v roce 2015. Popis metodiky je uveden v části 2.4 a detail v části 5.6.

#### 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 2016 dosahuje výše 4 676 594 tis. Kč (2015: 4 688 507 tis. Kč) a představuje nejvýznamnější rozvahovou položkou, s níž je spojen zásadní dopad na vlastní kapitál Společnosti.

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

použití diskontních sazeb, které zohledňují k okamžiku ocenění tržní posouzení rizika nejistoty budoucích částek peněžních toků a jejich načasování.

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

### **Daně ze zisku**

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

Pokud však budoucí vývoj podnikatelské činnosti nebude naplňovat očekávané plány a Společnost utrpí daňové ztráty, odložená daňová pohledávka nebude moci být zúčtována a bude muset být zrušena, což může mít negativní dopad na výsledek hospodaření v budoucím období. Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb 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 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 Provozní segmenty**

Společnost, jakožto emitent veřejně obchodovaných cenných papírů, má povinnost použít IFRS 8 a připravit zveřejnění v souladu s provozními segmenty. Činnost společnosti však spočívá výhradně v pronájmu jediného komplexu nemovitostí situovaného nedaleko Prahy, hlavního města České republiky – aquaparku a hotelu – a z pohledu segmentace působí celá Společnost jako jediný provozní segment. Proto informace poskytnuté dále v účetní závěrce je třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v kontextu použití IFRS 8.



## 5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

### 5.1 Investice do nemovitostí

Společnost k rozvahovému dni eviduje jako investice do nemovitostí komplex nemovitostí – aquaparku (AQUAPALACE PRAHA) a hotelu (AQUAPALACE HOTEL PRAGUE) – které pořídila a začala pronajímat v roce 2008. Jde tak o investice Společností vlastněné, dokončené a svými nájemci plně využívané. V roce 2016 započaly výdaje spojené s výstavbou nové nemovitosti, která současný komplex nemovitostí v dalších letech rozšíří:

<i>v tis. Kč</i>	<b>Komplex nemovitostí (aquapark a hotel)</b>
<b>Zůstatek k 1/1/2015</b>	<b>4 721 743</b>
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění	22 012
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-55 248
<b>Zůstatek k 31/12/2015</b>	<b>4 688 507</b>
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění	8 733
přírůstky z titulu nových investic do nemovitostí	1 125
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-21 771
<b>Zůstatek k 31/12/2016</b>	<b>4 676 594</b>

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 2016 i k 31. prosinci 2015 byla stanovena interním expertním odhadem Společnosti vycházejícím z ocenění znalce v oboru oceňování s profesní kvalifikací a zkušenostmi s oceňováním podobných aktiv v dané oblasti. Ocenění bylo provedeno v průběhu prvního čtvrtletí roku 2017, resp. 2016 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) (2016: 8,00 % p.a.; 2015: 8,23 % p.a.).

Projekce peněžních toků vychází z detailního finančního plánu pro následujících 5 let, tj. 2017 až 2021, v němž je nájemné rostoucí s průměrnou mírou růstu 10 % variabilně rozloženou do nejbližších 5 let. Po roce 2021 je uvažována v ocenění perpetuita pracující s konstantní mírou růstu 3,95 % (2015: uvažována míra růstu 4,7 % pro období po roce 2020). Vstupními hodnotami pro odhad budoucích čistých peněžních příjmů byly:

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

Nejvýznamnější netržní proměnnou ovlivňující výpočet reálné hodnoty investic do nemovitostí je projekce peněžního příjmu z pronájmu v budoucích letech a jeho očekávaná míra růstu. Za poslední dva roky vzrostlo nájemné každoročně o přibližně 10 % a obdobný růst je očekáván pro rok 2017 a celkově projekce pro nadcházejících 5 let pracuje s průměrným ročním růstem 10 %. Projekci nájemného ovlivňuje využití kapacity pronajímáných nemovitostí, která je v případě hotelu za uplynulý rok přibližně 60 % a v případě aquaparku je kolísavá mezi 30 % až 70 %, přičemž Společnost a stejně tak nájemci nemovitostí očekávají do budoucna navýšení kapacity. V tomto ohledu Společnost a i provozovatelé činní investice, které mají za cíl zvyšovat zájem lidí o služby aquaparku a hotelu a vést do budoucna k vyšším příjmům. Dojde-li k navýšení kapacity, lze očekávat také nárůst příjmů z nájemného v budoucích letech a toto očekávání je promítnuto do propočtu reálné hodnoty. Pokud se očekávání nenaplní, lidé najdou alternativní vyžití, dojde ke snížení reálných mezd obyvatelstva, může nastat v budoucnu obrát v odhadu reálné hodnoty nemovitostí a jejich ocenění se může snížit. Očekávané výdaje v projekci čistých peněžních toků jsou relativně stabilní s ohledem na jejich provozní charakter (ač v čase uvažovány vyšší výdaje na opravy) a je uvažován jejich nárůst v rozsahu očekávané inflace.

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

<i>v tis. Kč</i>	2016	2015
Nájemné za aquapark	92 940	92 940
Nájemné za hotel	65 040	51 200
<b>Celkové nájemné z investic do nemovitostí</b>	<b>157 980</b>	<b>144 140</b>
<i>v tis. Kč</i>	2016	2015
Přímé provozní náklady vč. údržby aquapark	2 108	2 412
Přímé provozní náklady vč. údržby hotelu	3 902	2 268
<b>Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí</b>	<b>6 010</b>	<b>4 680</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.

V roce 2016 Společnost započala projekt rozšíření současného komplexu nemovitostí o výstavbu další nemovitosti. Prvotní výdaje vynaložené v roce 2016 jsou ve výši 1 125 tis. Kč a jsou evidovány jako investice do nemovitostí ve výstavbě. Společnost očekává, že novou nemovitostí bude také oceňovat reálnou hodnotou, přičemž poprvé se tak stane nejpozději k okamžiku zařazení nové nemovitosti do užívání (pronájmu). Do té doby, po dobu výstavby, bude nemovitost oceněna ve výši vynaložených pořizovacích nákladů, které lze vnímat jako aproximaci reálné hodnoty.

## 5.2 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2016	31/12/2015
Obchodní pohledávky	9 371	22 743
Poskytnuté zálohy	21	582
Ostatní pohledávky	144	151
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b>	<b>9 536</b>	<b>23 476</b>

Obchodní pohledávky směřují zejména za provozovateli aquaparku a hotelu, tj. nájemci investic do nemovitostí – společnostmi GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. Jedná se o neuhrazené nájemné a související služby, přeúčtované energie. K 31. 12. 2016 i 2015 je nevypřádaný 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>	31/12/2016	31/12/2015
Pohledávky před splatností	-	-
Pohledávky po splatnosti, ale nesnížené		
0 - 30 dní	9 371	9 371
30 - 60 dní	-	9 372
60 - 90 dní	-	4 000
Celkem pohledávky po splatnosti, ale nesnížené	9 371	22 743
<b>Obchodní pohledávky celkem</b>	<b>9 371</b>	<b>22 743</b>

## 5.3 Peníze a peněžní ekvivalenty a nepeněžní transakce

### Peníze a peněžní ekvivalenty

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2016	31/12/2015
Peněžní hotovost a běžné bankovní účty	95 585	9 275
Cashpooling s mateřskou společností	-	53 241
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>95 585</b>	<b>62 516</b>

Společnost nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peníze a peněžní ekvivalenty“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků. Vztah cashpoolingu s mateřskou společností SPGroup a.s. je přibližně v části 6.3.

**Nepeněžní transakce**

V roce 2016 došlo k navýšení majetku v rámci investic do nemovitostí o 451 tis. Kč, které nebylo spojeno do konce roku s úbytkem peněžních prostředků (2015: 98 tis. Kč). Tato částka představuje celkový závazek z titulu pořízení investic do nemovitostí prezentovaný ve výkazu finanční situace k 31. 12. 2016 v rámci obchodních závazků.

Během roku 2015 Společnost uznala investici kontrolního vlastníka a mateřské společnosti SPGroup, a. s. do vlastního kapitálu mimo základní kapitál ve výši 20 398 tis. Kč představující částku nevyplacených úrokových nákladů z titulu existence bezúročné půjčky mezi Společností a vlastníkem, resp. mateřskou společností. Jde o transakci související s financováním, která však není zobrazena ve výkazu peněžních toků.

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

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

**5.4 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 dluhopisu je 10 tis. Kč a v době emise nesl dluhopis název „Dluhopis GREENVALE VAR/14“, ISIN CZ0003501637.

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

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

Rozdíl mezi nominální hodnotou dluhopisů (400 000 tis. Kč) a jejich oceněním ve výkazu finanční situace (2016: 399 476 tis. Kč; 2015: 399 703 tis. Kč) představuje diskont plynoucí z transakčních nákladů vynaložených při prvotní emisi dluhopisů, resp. při následných změnách emisních podmínek. K 31. 12. 2016 činí diskont 524 tis. Kč (2015: 297 tis. Kč) a je amortizován do výsledku hospodaření jako součást (efektivních) úrokových nákladů z emitovaných dluhopisů, resp. rozdíl mezi nominálním a efektivním úrokem představuje amortizaci diskontu. S ohledem na výši diskontu a dobu splatnosti dluhopisů je rozdíl mezi nominální a efektivní úrokovou sazbou minimální.

Splatnost kuponu, tj. nominálního úroku, je pololetní, přičemž úrokové období je vždy od 9. 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 2016, resp. 2015 byly stanoveny v následující výši:

- od 9. července 2016 do 9. ledna 2017 (čtrnácté úrokové období) 2,16 % p.a.;
- od 9. ledna 2016 do 9. července 2016 (třinácté úrokové období) 2,17 % p.a.;
- od 9. července 2015 do 9. ledna 2016 (dvanácté úrokové období) 2,19 % p.a.;
- od 9. ledna 2015 do 9. července 2015 (jedenácté úrokové období) 2,21 % p.a.;

Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů jsou součástí finančních nákladů (viz část 5.16) a za rok 2016 činily 8 727 tis. Kč (2015: 8 901 tis. Kč). Závazek z naběhlého úroku k rozvahovému dni je součástí krátkodobých závazků a položky „Úvěry a výpůjčky“ (viz část. 5.7).

**5.5 Bankovní úvěry - dlouhodobé**

v tis. Kč	31/12/2016	31/12/2015
Bankovní úvěr – konsorcium bank vedené UniCredit Bank	925 804	-
Bankovní úvěr – ČSOB Leasing	413	1 101
<b>Bankovní úvěry dlouhodobé celkem</b>	<b>926 217</b>	<b>1 101</b>

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

Úvěr je splácen čtvrtletně dle splátkového kalendáře (každoročně 48 000 tis. Kč) s poslední navýšenou splátkou ve výši 779 200 tis. Kč splatnou k 30. 9. 2021. Úvěr je úročen úrokovou sazbou odvozenou od 3M PRIBOR navýšenou o marži 2,6 % pro první úrokové období. Společnost očekává s ohledem na splnění podmínek stanovených v úvěrové smlouvě snížení marže pro další úrokové období od 1. 4. 2017 na 2,2 %. V souvislosti s vyřízením úvěru Společnosti vznikly transakční náklady ve výši 21 837 tis. Kč (do konce roku 2016 uhrazena část ve výši 11 381 tis. Kč, zbývající zůstatek ve výši 10 456 tis. Kč splacen v roce 2017), které byly zachyceny jako snížení prvotního ocenění závazku z poskytnutého úvěru a budou zúčtovány do úrokových nákladů po dobu do splatnosti úvěru. Efektivní úroková sazba úvěru je 3,5 % p.a.

Úvěrová smlouva poskytuje další úvěrový rámec ve výši 200 000 tis. Kč, který Společnost plánuje čerpat ve druhém pololetí roku 2017 a použít k dalším investicím do pronajímaných nemovitostí.

Spoludlužníky Společnosti jsou její dceřiné společnosti – GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. Úvěr je zajištěn nemovitostmi ve vlastnictví Společnosti, které jsou prezentovány jako investice do nemovitostí v účetní hodnotě k 31. 12. 2016 ve výši 4 676 594 tis. Kč. K 31. 12. 2016 je celkový nesplacený zůstatek úvěru ve výši 968 593 tis. Kč. Do konce roku 2016 byla uhrazena první splátka ve výši 9 600 tis. Kč a uznány úrokové náklady ve výši 189 tis. Kč.

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

## 5.6 Ostatní dlouhodobé závazky

v tis. Kč	31/12/2016	31/12/2015
Závazky z pozastávek	221	213
Dotace přijatá v souvislosti s pořízením investice do nemovitostí	2 680	2 680
<b>Ostatní dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>2 901</b>	<b>2 893</b>

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. 2016 i 2015 se jedná o jednu pozastávku ve výši 234 tis. Kč, která je oceněna současnou hodnotou očekávaných budoucích peněžních toků, a je splatná v květnu 2018 po uplynutí záruční doby. Případně může zaniknout dříve, budou-li předloženy bankovní garance.

V roce 2015 získala Společnost dotaci ve výši 2 680 tis. Kč na pořízení majetku, který je součástí investice do nemovitostí, představuje projekt EKO-ENERGIE. Vzhledem k tomu, že je Společnost dle podmínek dotace zavázána po dobu pěti (5) let ode dne skutečného ukončení projektu neukončit svoji podnikatelskou činnost, při níž je dotovaný majetek, byla částka dotace zachycena jako závazek a bude zúčtována do výnosů po naplnění všech podmínek, neboť při porušení uvedené podmínky, je Společnost povinna dotaci v celé své výši vrátit.

## 5.7 Úvěry a výpůjčky – krátkodobě splatné

v tis. Kč	31/12/2016	31/12/2015
Úvěr od mateřské společnosti	-	115 420
Úvěr od kontrolního vlastníka	-	754 432
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru od konsorcia bank	42 789	-
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru od ČSOB Leasing	688	661
Úroky k emitovaným dluhopisům	4 128	4 185
<b>Úvěry a výpůjčky krátkodobě splatné celkem</b>	<b>47 605</b>	<b>874 698</b>

### Bankovní úvěry

Bližší informace jsou poskytnuty v části 5.5.

**Úvěr od mateřské společnosti**

Úvěr od mateřské společnosti SPGroup a. s. byl poskytnut v souvislosti s pořízením areálu aquaparku v Čestlicích u Prahy a jeho dostavbou spolu s výstavbou hotelu na přilehlém pozemku. Úvěr byl čerpán v letech 2007 a 2008 a od té doby byl postupně splácen. Od 1. 7. 2015 je poskytnut jako bezúročný (do 30. 6. 2015 byl úročen sazbou 3 % p.a.). Úvěr byl splatný vždy do konce kalendářního roku a dodatky k prvotní smlouvě ve své splatnosti prodloužován vždy o jeden rok. Vzhledem k této skutečnosti, kdy Společnost sama neměla právo prodloužit splatnost úvěru, byl přijatý úvěr vždy klasifikován jako krátkodobý závazek ve výkazu finanční situace.

V průběhu roku 2016 bylo peněžní úhradou splaceno společnosti SPGroup a.s. celkem 88 954 tis. Kč (2015: 61 327 tis. Kč) z jistiny tohoto úvěru. Zůstatek ve výši 29 000 tis. Kč byl plně uhrazen dne 28. 12. 2016 z prostředků, které Společnost získala načerpáním úvěru od konsorcia bank vedené UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. K 31. 12. 2016 je tak úvěr plně splacen.

Půjčka je od 1. 7. 2015 oceňována v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a její hodnota je aktualizována vždy, je-li provedena splátka úvěru (není pravidelná a Společnost je činí nahodile) nebo k okamžiku prodloužení splatnosti. Rozdíl mezi současnou hodnotou a nominální hodnotou závazku z přijaté půjčky byl zachycen jako přímé navýšení vlastního kapitálu, jako investice vlastníka mimo základní kapitál, nikoliv jako výnos ve výsledku hospodaření, s ohledem na skutečnost, že poskytnutí bezúročných půjček vlastníkem bylo vyhodnoceno jako jednání vlastníka v rámci jeho pravomoci. Půjčka 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 2016 činí 1 210 tis. Kč odvozené od úrokové sazby 2,19 % p.a. (2015: 5 462 tis. Kč, přičemž v prvním pololetí byl úvěr úročen sazbou 3 % p.a. a ve druhém sazbou 2,19 % p.a.).

**Úvěr od kontrolního vlastníka**

Společnost evidovala půjčku v nominální hodnotě 771 000 tis. Kč, kterou ji poskytl již v minulosti Ing. Pavel Sehnal, který je jediným akcionářem mateřské společnosti SPGroup, a.s. a taktéž tedy i kontrolním vlastníkem společnosti AQUAPALACE, a.s. Půjčka byla smluvně bezúročná, splatná vždy do konce kalendářního roku a dodatky k prvotní smlouvě ve své splatnosti prodloužována vždy o jeden rok. Vzhledem k této skutečnosti, kdy Společnost sama neměla právo prodloužit splatnost půjčky, byla půjčka vždy klasifikována jako krátkodobý závazek ve výkazu finanční situace. Půjčka byla plně uhrazena dne 28. 12. 2016 z prostředků, které Společnost získala načerpáním úvěru od konsorcia bank vedené UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

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

Závazek z přijaté půjčky je v účetní závěrce úročen úrokovou sazbou odvozenou od úrokové sazby emitovaných dluhopisů s pravidelnou aktualizací k okamžiku prodloužení doby splatnosti. Úrokové náklady v roce 2016 činí 16 568 tis. Kč odvozené od úrokové sazby 2,19 % p.a. (2015: 16 744 tis. Kč, 2,22 % p.a.).

**Závazek z naběhlých úroků z emitovaných dluhopisů**

Úroky z emitovaných dluhopisů jsou splatné pololetně, vždy k 9. 1. a 9. 7. kalendářního roku, proto představují k rozvahovému dni krátkodobý závazek. Bližší informace jsou poskytnuty v části 5.4.

**5.8 Obchodní a jiné závazky**

<i>v tis. Kč</i>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Obchodní závazky	888	734
Závazky vůči státu	1 819	1 192
Závazky z pozastávek	317	710
Závazky vůči zaměstnancům	107	-
Závazky v souvislosti s čerpáním úvěru	12 626	-
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>15 757</b>	<b>2 636</b>

**Závazky vůči státu**

Závazky z titulu povinného odvodu DPH (2016: 1 728 tis. Kč; 2015: 1 192 tis. Kč) a v roce 2016 navíc závazky z titulu odvodu sociálního a zdravotního pojištění a daně ze závislé činnosti.

**Závazky v souvislosti s čerpáním úvěru**

V souvislosti s čerpáním bankovního úvěru od konsorcia bank pod vedením UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. Společnosti vznikly transakční náklady, které nebyly plně uhrazeny do konce roku 2016. Jejich splatnost je očekávána v průběhu roku 2017. Bližší informace k úvěru a transakčním nákladům jeho čerpání jsou poskytnuty v části 5.5.

**5.9 Vložený kapitál**

K 31. 12. 2016 i 2015 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 bezúročné půjčky kontrolního vlastníka Společnosti a dopad bezúročného úvěru od mateřské společnosti. Obě půjčky byly oceňovány v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a rozdíl mezi současnou a nominální hodnotou k jejich prvotnímu zachycení, resp. k okamžiku prodloužení splatnosti byl zachycen jako přímé navýšení vlastního kapitálu, jako dodatečná investice vlastníka mimo základní kapitál.

Vývoj a dopad do vlastního kapitálu je zobrazen samostatně ve výkazu změn vlastního kapitálu. V roce 2015 byl dopad půjčky kontrolního vlastníka 16 568 tis. Kč a dopad úvěru od mateřské společnosti ve výši 3 830 tis. Kč (celkem 20 398 tis. Kč). V roce 2016 byly obě půjčky splaceny a nedošlo tak k úpravě smluvních podmínek, které by měly za následek další navýšení vlastního kapitálu. V roce 2016 však došlo ke snížení dodatečného kapitálu, neboť úvěr od mateřské společnosti měl smluvně dojednanou splatnost k 31. 12. 2016, avšak Společnost přistupovala k možnostem předčasného splacení. Ocenění úvěru bylo na bázi současné hodnoty budoucích peněžních toků při každém předčasném splacení přepočteno. Rozdíl mezi původní a přepočtenou současnou hodnotou bylo zachyceno jako korekce dřívějšího navýšení vlastního kapitálu. V roce 2016 činí tato úprava částku 1 324 tis. Kč a je ve výkazu změn vlastního kapitálu samostatně zobrazena.

**5.10 Daně ze zisku****5.10.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření**

Společnost za rok 2016 vykázala zdanitelný zisk, který však plně snížila o část kumulované ztráty převáděné z minulosti, proto daňový dopad je dán pouze vlivem odložené daně a splatná daň je nulová za rok 2016 nulová (za rok 2015 byla vykázána daňová ztráta). Dopad odložené daně do výsledku vychází ze změny přechodných rozdílů a z daňové ztráty převáděné z minulosti do budoucna včetně dopadu jejího částečného využití.

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

<i>V tis. Kč</i>	<b>Rok končící 31/12/2016</b>	<b>Rok končící 31/12/2015</b>
Zisk před zdaněním	96 588	48 170
Zákonná daňová sazba	19 %	19 %
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	18 352	9 152
Daňový dopad daňově neuznatelných nákladů a nedaňových výnosů	3 209	4 080
Dopad změny přechodných rozdílů a nevyužitých daňových ztrát	-27 799	14 164
<b>Celkový daňový náklad (výnos)</b>	<b>-6 238</b>	<b>27 396</b>

**5.10.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace**

Zásadním přechodným rozdílem, který působí na vznik odložené daně, jsou investice do nemovitostí, jejichž účetní hodnota je dána oceněním reálné hodnoty k rozvahovému dni, zatímco daňová hodnota vychází z původní pořizovací ceny a jejího případného daňového odpisování, které může být rozhodnutím účetní jednotky v souladu s daňovými předpisy pozastaveno. Z rozdílu vyplývá odložený daňový závazek, jehož výše je patrná z tabulky níže. Jeho meziroční změna je ovlivněna jednak změnou reálné hodnoty a taktéž změnou daňové hodnoty v důsledku uznání daňového odpisu.

Existence daňové ztráty převáděné do budoucna je uvážena k zachycení odložené daňové pohledávky s dopadem na prezentaci čistého odloženého daňového závazku. Společnost v minulosti daňové ztráty uplatnila a svým jednáním potvrzovala realizovatelnost odložené daňové pohledávky. Za rok 2015 Společnost utrpěla daňovou ztrátu, z níž zaúčtovala odloženou daňovou pohledávku. V roce 2016 byla část této ztráty využita ke snížení zdanitelného zisku, což způsobilo související odložené daňové pohledávky k 31. 12. 2016.

Nově ke konci roku 2016 působí na odloženou daň hodnota transakčních nákladů, které byly zaúčtovány jako součást ocenění bankovního úvěru s dopadem do úrokových nákladů po dobu splatnosti úvěru, avšak pro účely výpočtu daně jsou uváženy jako daňové náklady roku 2016. Proto jejich výše vede ke vzniku odloženého daňového závazku.

Česká daňová legislativa umožňuje uplatnit daňově uznatelnou ztrátu jako daňový náklad v průběhu pěti zdaňovacích období následujících po zdaňovacím období, za které byla daňová ztráta vyměřena.

Na vznik odložené daně působí následující položky:

v tis. Kč	31/12/2016		31/12/2015	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Přecenění investic do nemovitostí	-	610 552	-	629 249
Nevyužitá daňová ztráta	4 958	-	13 273	-
Ocenění bankovního úvěru	-	4 144	-	-
<b>Odložená daň celkem v brutto ocenění</b>	<b>4 958</b>	<b>614 696</b>	<b>13 273</b>	<b>629 249</b>
Vzájemné započtení	-4 958	-4 958	-13 273	-13 273
<b>Odložená daň celkem v netto ocenění</b>	<b>-</b>	<b>609 738</b>	<b>-</b>	<b>615 976</b>

### 5.11 Operativní leasing – Výnosy z pronájmu nemovitostí

Společnost pronajímá své investice do nemovitostí, k nimž jsou bližší informace poskytnuty v části 5.1. V roce 2016 dosáhly výnosy z pronájmu 157 980 tis. Kč (2015: 144 140 tis. Kč) a přímé náklady na jejich údržbu a provoz 2 438 tis. Kč (2015: 3 965 tis. Kč). Nájemní smlouva upravující pronájem aquaparku byla uzavřena v roce 2008 na dobu 20 let a poskytuje právo nájemci prodloužit nájemní vztah o dalších 5 let. Po celou dobu ji lze vypovědět pouze při podstatném porušení smluvních podmínek. Nájemní smlouva upravující pronájem hotelu byla uzavřena v roce 2018 na dobu 15 let, přičemž po dobu prvních 9 let ji lze vypovědět pouze při podstatném porušení podmínek a v dalším období i dohodou smluvních stran.

Budoucí minimální leasingové platby plynoucí z nevypověditelných leasingů:

v tis. Kč	31/12/2016	31/12/2015
Platby do 1 roku	157 980	157 980
Platby nad 1 rok a do 5 let	789 900	789 900
Platby nad 5 let	1 967 880	2 125 860
<b>Budoucí minimální leasingové platby celkem</b>	<b>2 915 760</b>	<b>3 073 740</b>

### 5.12 Ostatní výnosy

v tis. Kč	31/12/2016	31/12/2015
Zisk z prodeje dlouhodobých aktiv	26	-
Zisk z postoupení pohledávky	100	-
Zisk z odpisu závazku	-	160
<b>Ostatní výnosy celkem</b>	<b>126</b>	<b>160</b>

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

### 5.13 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek

v tis. Kč	31/12/2016	31/12/2015
Spotřeba materiálu	3 433	1 609
Opravy a udržování	132	810
Ostatní služby	166	-
<b>Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem</b>	<b>3 730</b>	<b>2 419</b>

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

**5.14 Správa a vedení podniku, poradenské služby**

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2016	31/12/2015
Správa a vedení podniku	2 303	1 440
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	4 193	2 790
<b>Správa a vedení podniku, poradenské služby celkem</b>	<b>6 496</b>	<b>4 230</b>

Správu a vedení podniku zajišťuje mateřská společnost SPGroup a.s. Náklady na ekonomické poradenství v roce 2016 vzrostly oproti minulosti zejména v důsledku realizace fúzi a uzavření koncernu.

**5.15 Osobní náklady**

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2016	31/12/2015
Krátkodobé zaměstnanecké požitky	165	-
Příspěvky do penzijních plánů definovaných příspěvků	32	-
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>197</b>	<b>-</b>

**5.16 Finanční náklady**

<i>v tis. Kč</i>	2016	2015
Úrokové náklady		
<i>Emitované dluhopisy</i>	8 727	8 901
<i>Úvěr od mateřské společnosti</i>	1 210	5 462
<i>Úvěr od kontrolního vlastníka</i>	16 568	16 744
<i>Ostatní úrokové náklady</i>	257	97
Úrokové náklady celkem	26 762	31 204
Kurzové ztráty	31	43
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	723	30
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>27 516</b>	<b>31 277</b>

Ostatní úrokové náklady obsahují úroky vyplývající z úročení závazků z pozastávek (2016: 9 tis. Kč; 2015: 13 tis. Kč) a úroky z bankovních úvěrů (2016: 248 tis. Kč; 2015: 84 tis. Kč).

**5.17 Odměny statutárního auditora**

V souvislosti s ověřením individuální a konsolidované účetní závěrky Společnosti za rok 2016 náleží auditorovi odměna v celkové výši 90 tis. Kč (2015: 80 tis. Kč). V letech 2016 a 2015 Společnost nečerpala od auditora žádné služby v oblasti účetního ani daňového poradenství.

**6 Transakce se spřízněnými stranami****6.1 Osoba ovládající**

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

**6.2 Dceřiné společnosti**

Společnost k 1. 9. 2016 uzavřela koncernovou smlouvu se společnostmi:

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

čímž převzala přímé ovládání nad těmito společnostmi od své mateřské společnosti SPGroup a.s. Obě dvě doposud sesterské společnosti se k 1. 9. 2016 staly dceřinými společnostmi, přičemž 100% vlastnický podíl v nich nadále drží společnost SPGroup a.s. Proto Společnost nevykazuje žádnou finanční investici v této své individuální účetní závěrce. Ovládané společnosti jsou nájemci pronajímaných nemovitostí a jsou provozovateli aquaparku a hotelu.



### 6.3 Transakce se spřízněnými stranami

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby. Společnost nepřistoupila ke snížení hodnoty žádné z evidovaných pohledávek.

#### Prodej majetkové účasti v Angarmos plus a.s.

Dne 31. 12. 2014 došlo k prodeji majetkové účasti ve společnosti Angarmos plus a.s. (v roce 2013 a 2014 byla dceřinou společností) za 14 999 tis. Kč. Kupujícím byla mateřská společnost SPGroup a.s. Prodejní cena byla uhrazena dne 2. 4. 2015 a je zobrazena ve výkazu peněžních toků jako součástí peněžních toků z investiční činnosti. Společnost si ponechala majetkový podíl odpovídající 1 ks kmenových akcií, tj. 0,01 %, který byl k datu transakce oceněn v reálné hodnotě odvozené z prodejní ceny prodávajícího podílu a pro další zachycení je zařazen do kategorie realizovatelných finančních aktiv a nadále veden ve výši prvotního ocenění.

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

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

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

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

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

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

<i>v tis. Kč</i>	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Mateřská společnost	-	-	335	77
Dceřiné společnosti	9 371	-	30	-
Ostatní	144	22 866	23	322

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. (pro rok 2016 již dceřiné společnosti). Jde téměř o výlučné odběratele a obchodní partnery Společnosti a je s nimi spojeno i kreditní riziko Společnosti, které je koncentrováno na tyto dvě společnosti. K pohledávkám nebyla tvořena nikdy opravná položka a vždy došlo k jejich realizaci.

#### Poskytované služby

Společnost poskytuje služby výhradně společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale, a.s., dlouhodobě se jedná o nájemné nemovitostí a od roku 2016 také služby spojené se správou dceřiných společností v návaznosti na vzniku koncernu.

<i>v tis. Kč</i>	Rok 2016		Rok 2015	
	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale
Nájemné	92 940	65 040	92 940	51 200
Správa společností	480	440	-	-
<b>Celkem</b>	<b>93 420</b>	<b>65 480</b>	<b>92 940</b>	<b>51 200</b>

### Přijímané služby

Společnost na základě smlouvy o řízení je spravována a řízena společností SPGroup, a.s., která taktéž poskytuje ekonomické a administrativní služby, účetní a právní poradenstvím Společnosti. V roce 2016 bylo nakoupené taktéž pojištění odpovědnosti členů řídicích orgánů od pojišťovny Slavia pojišťovna a.s.

Za rok 2016 a 2015 činí celkem objem nakoupených služeb:

<i>v tis. Kč</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Správa a vedení Společnosti	2 303	1 440
Ekonomické a právní poradenství	542	418
Pojištění	23	-
<b>Celkem</b>	<b>2 868</b>	<b>1 858</b>

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

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

<i>v tis. Kč</i>	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Vlastník a mateřská společnost	-	53 248	-	869 852
	-	<b>53 248</b>	-	<b>869 852</b>

### Závazky

Společnost za minulá období evidovala půjčku od kontrolního vlastníka ve výši 771 000 tis. Kč a úvěr od mateřské společnosti SPGroup a.s., který byl postupně splácen. Oba závazky byly plně vyrovnány dne 28. 12. 2016 z prostředků načerpaných z bankovního úvěru. Bližší informace k půjčkám, jejich úročení, splácení jsou poskytnuty v části 5.7.

### Pohledávky

Společnost měla v minulosti většinu svých disponibilních peněžních prostředků 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. 2016 Společnost všechny peněžní prostředky vede na svých bankovních účtech, zatímco k 31. 12. 2015 byla pohledávka z cashpoolingu ve výši 53 241 tis. Kč). Úrokový výnos za rok 2016 činí 45 tis. Kč (2015: 53 tis. Kč; k 31. 12. 2015 neuhrazeno 7 tis. Kč).

## **6.4 Odměny klíčového vedení**

Společnost nemá dlouhodobě žádné zaměstnance ve vedení, 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 2016 v souvislosti se správou a vedením podniku (bez souvisejících služeb ekonomického a právního poradenství) činí 2 303 tis. Kč (2015: 1 440 tis. Kč).

V letech 2016 ani 2015 nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – představenstvu a dozorčí radě.

## **7 Řízení finančního rizika**

Společnost obdobně jako jiné subjekty v ekonomickém prostředí je vystavena finančním rizikům v důsledku používání finančních nástrojů – aktivních i pasivních. Finanční rizika, která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Společnosti, vyplývají především z existence závazků z titulu 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 vystavena významně měnovému riziku, proto zde není zveřejněna analýza dopadu měnového rizika včetně související analýzy citlivosti na změnu měnového kurzu.

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

## 7.1 Kategorie finančních nástrojů

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

- obchodní pohledávky a závazky;
- vklady v bankách;
- emitované dluhopisy;
- přijaté úvěry a půjčky.

<i>V tis. Kč</i>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>Finanční aktiva</b>		
Úvěry a pohledávky (vč. peněz a peněžních ekvivalentů)	105 100	85 410
<i>z toho: Obchodní a ostatní pohledávky</i>	<i>9 515</i>	<i>22 894</i>
<i>Peníze a peněžní ekvivalenty</i>	<i>95 585</i>	<i>62 516</i>
<b>Finanční závazky</b>		
Závazky v zůstatkové hodnotě	1 387 458	1 277 160
<i>z toho: Obchodní závazky</i>	<i>13 621</i>	<i>734</i>
<i>Emitované dluhopisy vč. úroků</i>	<i>403 604</i>	<i>403 888</i>
<i>Úvěry a půjčky (vč. pozastávek)</i>	<i>970 233</i>	<i>872 538</i>

## 7.2 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Společnosti tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko je rozděleno mezi dva hlavní odběratele, kterým Společnost pronajímá nemovitosti, a banky, v nichž jsou uloženy peněžní prostředky.

V případě bankovních vkladů je úvěrové riziko minimální, což je dáno výběrem dlouhodobě bezproblémových a stabilních bank. Společnost neuzavírá žádné derivátové kontrakty s finančními institucemi.

Obchodní pohledávky jsou však koncentrovány na dvě společnosti – GMF AQUAPARK PRAGUE a.s. a Redvale a.s., které jsou dlouhodobě spřízněnými stranami (a od září 2016 dceřinými společnostmi). Jejich obchodní aktivita může mít výrazný vliv na finanční situaci Společnosti a kredibilitu nevyrovnaných pohledávek. V části 5.2 je zveřejněna detailní struktura zůstatků k rozvahovému dni 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.

## 7.3 Úrokové riziko

Úrokové riziko je spojeno dlouhodobě s emitovanými dluhopisy, které mají proměnlivou úrokovou sazbu aktualizovanou pololetně, a nově od konce roku 2016 také s bankovním úvěrem. Úvěry od mateřské společnosti a kontrolního vlastníka byly smluvně sjednány jako bezúročné a nevyplývalo z nich riziko úrokových plateb. V účetní závěrce byly úvěry úročené za použití úrokové sazby, která byla stanovena pro emitované dluhopisy.

Společnost vykazuje také úvěr s pevnou úrokovou sazbou, u něhož je vystavena úrokovému riziku reálné hodnoty závazku, neboť ta je dána vývojem proměnlivé úrokové sazby. V případě závazků s proměnlivým úročením je Společnost vystavena úrokovému riziku peněžních toků, které nelze dlouhodobě přesně odhadnout, neboť se odvíjí od vývoje tržní referenční sazby. Úročení emitovaných dluhopisů vychází 6M PRIBORu a úročení nového bankovního úvěru z 3M PRIBORu. Společnost analyzuje svou úrokovou pozici a průběžně posuzuje vývoj a rozdíl mezi sjednanými a tržními úrokovými sazbami.

Žádné úročené pohledávky ani závazky nejsou oceňovány v reálných hodnotách, změna jejich reálné hodnoty tedy nemá přímý dopad do účetních výkazů

### Citlivost na změnu úrokových sazeb

Jsou-li uváženy závazky s proměnlivým úročením (emitované dluhopisy o nominální hodnotě 400 000 tis. Kč a bankovní úvěru o nominální hodnotě 990 400 tis. Kč), růst úrokové sazby o 1 bazický bod by znamenal růst

úrokových nákladů o 139 tis. Kč a tedy dopad do výsledku hospodaření v této výši. Naopak pokles úrokové sazby o 1 bazický bod by znamenal pozitivní dopad do výsledku hospodaření ve výši 139 tis. Kč.

## 7.4 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Společnosti dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Za pozornost v této souvislosti stojí vysoký objem krátkodobě splatných závazků, u nichž dle smluvních podmínek nemá Společnost právo na odložení jejich splatnosti. Vzhledem však ke skutečnosti, že jde o závazky vůči spřízněným stranám včetně akcionáře Společnosti, a vývoj v uplynulých letech potvrzuje pravidelné prodlužování splatnosti těchto závazků, lze riziko likvidity považovat za nízké.

Společnost je schopna dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, úrokové platby z emitovaných dluhopisů) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Společnost snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno existencí úvěrového rizika, neboť společnost nemá žádné dlouhodobé pohledávky.

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

<b>K 31/12/2016</b>	<b>Vážený průměr efektivní úrokové sazby</b>	<b>Do 1 roku</b>	<b>1 až 2 roky</b>	<b>2 až 5 roky</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Celkem</b>
Neúročené	x	13 621	-	-	-	<b>13 621</b>
Emitované dluhopisy s variabilním úročením vč. úroku	2,16 %	4 128			400 000	<b>404 128</b>
Úvěry s variabilním úročením	3,5 %	76 351	75 168	73 620	887 915	<b>1 113 054</b>
Úvěry a půjčky s fixním úročením vč. úroku	3,99 %	720	420	-	-	<b>1 139</b>
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>94 820</b>	<b>75 588</b>	<b>73 620</b>	<b>1 287 915</b>	<b>1 531 942</b>

<b>K 31/12/2015</b>	<b>Vážený průměr efektivní úrokové sazby</b>	<b>Do 1 roku</b>	<b>1 až 2 roky</b>	<b>2 až 5 roky</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Celkem</b>
Neúročené	x	734	-	-	-	<b>734</b>
Emitované dluhopisy s variabilním úročením vč. úroku	2,19 %	4 185	-	400 000	-	<b>404 185</b>
Úvěry a půjčky s fixním úročením vč. úroku	2,19 %	887 849	720	654	-	<b>889 223</b>
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>892 769</b>	<b>720</b>	<b>400 654</b>	<b>-</b>	<b>1 294 142</b>

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

## 7.5 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 vykázáný ve výkazu finanční situace plus čisté cizí zdroje.

Poměr vlastních a cizích zdrojů k 31. prosinci 2016 a 31. prosinci 2015 byl následující:

v tis. Kč	31/12/2016	31/12/2015
Celkové závazky	1 391 957	1 281 032
Minus: peníze a peněžní ekvivalenty	-95 585	-62 516
<b>Čistý dluh</b>	<b>1 296 372</b>	<b>1 218 516</b>
Vlastní kapitál	2 780 086	2 877 557
<b>Celkový kapitál</b>	<b>4 076 458</b>	<b>4 096 073</b>
<b>Poměr vlastního a celkového kapitálu</b>	<b>0,68</b>	<b>0,70</b>

## 8 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

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

V následujících sporech vystupuje Společnost jako strana žalovaná:

- Soudní spor se společností UNISTAV a.s. o zrušení rozhodčího nálezů Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky (HK a AK ČR). Žaloba byla podána v roce 2012. Dne 1. 10. 2016 vydal Městský soud v Praze rozsudek, kterým soud zrušil rozhodčí nález vydaný Rozhodčím soudem při HK a AK ČR. Dne 9. 11. 2016 bylo podáno odvolání proti rozsudku, o němž nebylo doposud rozhodnuto.
- Soudní spor s obcí Čestlice o zaplacení částky ve výši 172 tis. Kč. Žaloba byla podána v únoru 2013. Ve věci doposud nebylo nařízeno jednání.

## 9 Události po rozvahovém dni

V lednu 2017 byla aktualizovaná úroková sazba emitovaných dluhopisů a pro úrokové období od 9. ledna 2017 do 9. července 2017 byla nastavena úroková sazba ve výši 1,1 % 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.

## 10 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena jediným akcionářem Společnosti a vydána ke zveřejnění dne 13. března 2017.



Ing. Pavel Sehnal  
člen představenstva